



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

### ATA Nº 10 DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

Aos vinte e quatro dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois, pelas dezassete horas, reuniu pela décima vez em sessão o Conselho Municipal de Habitação de Lisboa, no Auditório da Assembleia Municipal de Lisboa, sito no Fórum Lisboa, na Avenida de Roma, nº 14, em Lisboa.

Estiveram presentes os seguintes membros permanentes do Conselho, nos termos das alíneas a), b), c) e e) do número 1 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa:

- **Filipa Maria Salema Roseta Vaz Monteiro**, Vereadora do Pelouro da Habitação e Obras Municipais da Câmara Municipal de Lisboa, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Habitação, nos termos do Despacho n.º 166/P/2021, publicado no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal nº 1446 de 4 de Novembro de 2021, alterado pelo Despacho nº199/P/2021 publicado no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal nº 1453 de 23 de Dezembro de 2021;
- **Maria Joana Coruche de Castro e Almeida**, Vereadora dos Pelouros do Urbanismo, Transparência e Combate à Corrupção da Câmara Municipal de Lisboa;
- **Rui Paulo da Silva Soeiro**, na qualidade de Presidente da 3.ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa / Comissão de Urbanismo, Reabilitação e Planeamento Urbano;
- **Helena Canto Lucas**, em representação de **Edmundo Martinho**, Provedor da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, por motivo de impedimento deste.

Estiveram também presentes os seguintes membros permanentes do Conselho, nos termos da alínea f) do número 1 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa (representantes de associações e outros parceiros sociais ligados ao sector da habitação):

- **Iolanda Gávea** em representação de **Luís Menezes Leitão**, na qualidade de representante da ALP - Associação Lisbonense de Proprietários;
- **António Fernando da Silveira Machado**, em representação da AIL – Associação dos Inquilinos Lisbonenses;



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

- **António Manzoni**, em representação da AECOPS- Associação de Empresas de Construção de Obras Públicas e Serviços;
- **Hugo Santos Ferreira**, Presidente da APPII – Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários;
- **Armandinho Sá**, na qualidade de representante designado pela SOLIM – DAH Solidariedade Emigrante;
- **Manuel Fernando Martins Tereso**, na qualidade de representante da FENACHE- Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica;
- **João Martins do Vale**, na qualidade de representante efetivo das Cooperativas de Habitação não inscritas na FENACHE;
- **Elisete Andrade**, na qualidade de representante efetivo da Associação de Moradores do Bairro Municipal Padre Cruz - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte;
- **Nuno Costa Santos**, na qualidade de representante efetivo da Associação de Moradores Viver Melhor no Beato - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental;
- **António Moreira da Fonte**, representante efetivo da Associação de Moradores da Área das Galinheiras – AUGIs – Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **Manuel Veloso**, representante efetivo da AUGI Quinta da Mourisca – Associação de Moradores de Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **Miguel Ferreira**, na qualidade de representante efetivo do PRODAC NORTE – Outros Bairros/Mistos - Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **Oswaldo Manuel Fernandes de Sousa**, na qualidade de representante efetivo da Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio – Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental;
- **Sidónio Garcia**, na qualidade de representante efetivo da Comissão Administrativa da Azinhaga dos Lameiros - AUGIs – Bairros BIP/ZIP não municipais; e
- **José Manuel Rodrigues Almeida**, em representação da FAMALIS – Federação das Associações de Moradores da Área Metropolitana de Lisboa.



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

Estiveram ainda presentes os seguintes membros permanentes do Conselho, nos termos da alínea g) do número 1 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa (representante de cada força política com representação na Assembleia Municipal):

- **Silvino Esteves Correia**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **PS** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Daniel da Conceição Gonçalves da Silva**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **PSD** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Francisco Maria Rosa Fialho Camacho**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **CDS-PP** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Fábio Martins Sousa**, em representação do Grupo Municipal do **PCP** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **João Vasco Cruzeiro Oliveira Barata**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **BE** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Angélique Inês da Teresa**, deputada municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal da **Iniciativa Liberal** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Bruno Seabra de Oliveira Mascarenhas Garcia**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **CHEGA** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Hugo Duarte**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal de **Os Verdes** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Isabel Carmo**, deputada municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **PAN** na Assembleia Municipal de Lisboa, e em substituição do deputado António Valente, por motivo de impedimento deste;
- **José Inácio da Silva Ramos Antunes Faria**, deputado municipal, em representação do Grupo Municipal do **MPT** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Gonçalo Maria Pacheco da Câmara Pereira**, deputado municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **PPM** na Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Patrícia Robalo**, deputada municipal, na qualidade de representante do Grupo Municipal do **LIVRE** na Assembleia Municipal de Lisboa; e



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

- **Daniela Fernanda Cartaxo Serralha**, deputada municipal, na qualidade de representante dos **Deputado(a)s Municipais Independentes** na Assembleia Municipal de Lisboa.

Nos termos do nº 5 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação, ou seja, na qualidade de participantes permanentes, com o estatuto de **observadores** mas sem direito de voto, estiveram presentes:

- **Rosário Farmhouse**, na qualidade de Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Marta Sotto Mayor**, na qualidade de Diretora Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local da Câmara Municipal de Lisboa;
- **Fernando Angleu Teixeira**, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração da GEBALIS – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M.,S.A.;
- **António Lamas**, na qualidade de Presidente do Conselho de Administração da Sociedade de Reabilitação Urbana – SRU Lisboa Ocidental;
- **Isabel Maria Martins Dias**, na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo do IHRU – Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana;
- **Luis de Carvalho Machado**, na qualidade de Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos Engenheiros Região Sul;
- **Helena Botelho**, na qualidade de presidente do Conselho Diretivo Regional de Lisboa e Vale do Tejo da Ordem dos Arquitectos;
- **Paula Marques**, na qualidade de representante da APHM - Associação Portuguesa de Habitação Municipal;
- **João Carvalhosa**, na qualidade de Presidente do CECODHAS - Comité Português de Coordenação da Habitação Social;
- **Eduardo Miranda**, na qualidade de Presidente da ALEP – Associação do Alojamento Local em Portugal; e
- **João Pedro Branco Vilhena**, em representação do Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais do Departamento de Edifícios do LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Nos termos do nº 2 do artigo 4º do Regulamento do Conselho Municipal de Habitação foram convidados a participar e estiveram presentes:

- **Gonçalo Antunes**, professor, investigador, geógrafo – Nova FCSH – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas;
- **Ricardo Guimarães**, diretor da publicação Confidencial Imobiliário;
- **Sandra Marques Pereira**, investigadora em sociologia urbana - ISCTE-IUL.

Não estiveram presentes nem se fizeram representar os seguintes membros permanentes do Conselho Municipal de Habitação:

- **Miguel Coelho**, Presidente da 5ª Comissão Permanente de Habitação, Desenvolvimento Local e Obras Municipais da Assembleia Municipal de Lisboa;
- **Filipa Bolotinha**, na qualidade de representante da Associação Renovar a Mouraria – Bairros Históricos - Bairros BIP/ZIP não municipais;
- **Maria Helena Ribeiro Almeida Costa Noguês**, na qualidade de representante efetivo da Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental;
- **Carlos Cardoso**, na qualidade de representante efetivo da Associação de Moradores do Bairro Municipal das Furnas - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte;
- **Ana Isabel Finuras Pinto**, na qualidade de representante da Associação de Moradores do Bairro do Condado - Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental;
- **Paulo Caiado**, Presidente da APEMIP – Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal.

A reunião teve a seguinte **Ordem de Trabalhos**:

### **Elaboração da Carta Municipal de Habitação – Contributos e Discussão.**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

A Sra. Vereadora Filipa Roseta deu início à reunião e agradeceu desde logo a comparência de todos os presentes, passando a palavra à Sr.<sup>a</sup> Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa, Dr.<sup>a</sup> Rosário Farmhouse.

Passa-se agora a transcrever as sucessivas intervenções, na ordem da sua ocorrência.

**Rosário Farmhouse** (Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa):

Muito boa tarde a todas e a todos, sejam bem-vindos e bem-vindas à casa da cidadania.

Começo por cumprimentar as Senhoras Vereadoras Filipa Roseta e Joana Castro Almeida por estarem aqui connosco; é muito bom estarmos aqui todos hoje, neste Conselho Municipal de Habitação, a trabalhar, a contribuir para a Carta da Habitação.

Gostava de vos dizer algumas palavras em concreto, reforçar que para a generalidade das forças políticas representadas na Assembleia, o tema da habitação é dos mais importantes senão o mais importante deste mandato.

Seja por promoção do próprio Município ou do Estado Central, seja por promoção de privados ou setor social, seja ainda por parcerias entre estes diferentes atores, a generalidade dos programas políticos das forças representadas na Assembleia Municipal aponta diversos caminhos que visam aumentar a oferta e reduzir o custo das casas, de modo a tornar possível habitar em Lisboa.

Temos de conseguir uma oferta de habitação compatível com os rendimentos médios das pessoas. As políticas públicas de habitação que, naturalmente, se devem sobretudo à boa gestão dos recursos públicos, induzem também comportamentos dos atores privados e do terceiro setor, pelo que são absolutamente determinantes para as soluções que juntos teremos de encontrar para permitir o acesso das pessoas comuns a habitarem na cidade de Lisboa.

Por isso, é uma honra muito grande estar aqui convosco, com este grupo tão plural, para se trabalhar em conjunto as políticas públicas de habitação em concreto, as políticas municipais que têm, que definem e referem, são um certo modo de vida na cidade, e produzem consequências em todas as outras políticas, na economia, no trabalho, na família, no desporto, na cultura, por isso são mesmo vitais.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

A cidade de Lisboa, este organismo vivo e vibrante que acolhe gente dos sete cantos do mundo, que escolhem Lisboa para estudar, para trabalhar, para visitar ou para morar, tem tido nos últimos anos, tem que tentar continuar a estancar o êxodo e a perda demográfica renovando o seu parque habitacional, mas pode ainda fazer muito mais para rejuvenescer e acolher melhor os seus e os que nos procuram; é, por isso, nesta expectativa, que hoje estamos aqui e que, como refiro é uma enorme honra estar aqui convosco para que a Carta Municipal de Habitação possa ser esta ferramenta que hoje se começa a discutir, que acolha e organize os diferentes contributos, não apenas das várias forças políticas mas também dos diferentes atores económicos e sociais para que cheguemos a um instrumento político participado e consequente.

Desejo por isso uma ótima tarde de trabalhos, que seja uma reunião muito produtiva, uma das muitas que irá haver, muito produtiva, que se possam discutir ideias com sugestões concretas, que esta Carta possa ser o guia e felicito as Senhoras Vereadoras por esta iniciativa.

Infelizmente não poderei estar o tempo todo, mas estarei o tempo que for possível e desejo mesmo que corra tudo muito, muito bem. Muito obrigado a todas e a todos por terem escolhido esta casa e que seja muito bom e corra muito bem. Obrigada!

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Boa tarde, começo por vos dizer que, de facto, para mim é verdadeiramente uma honra e um desafio estar aqui a começar com vocês este processo, mas também lhes devo dizer que os vou convidar para participarem neste ano numa aventura que eu não sei bem como é que vai correr; vai ser uma experiência pioneira, porque eu vou pedir a todos (que são forças muito diferentes, com ideias muito diferentes, com percursos muito diferentes e com conhecimentos muito diferentes) que nos ajudem a co-criar a Carta Municipal da Habitação durante o ano de 2022...

Esta é a primeira reunião de três do Conselho durante 2022. O Conselho tem 22 Membros Permanentes e vários Observadores, vou convocar de novo o Conselho em junho e no final do ano, para finalmente, apresentar a Carta Municipal da Habitação. Nesta primeira reunião vou lançar o desafio. Daqui até à próxima vou pedir a todos que nos ajudem com perguntas, dados, dúvidas, qualquer coisa que vocês possam ver que nós não estamos a ver, das vossas várias experiências do terreno onde se movimentam,



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

coisas que possam ser úteis para criarmos uma Carta mais rica, vou pedir a todos que nos deem informação até à segunda reunião de Junho onde, aí sim, vamos começar a desenhar estratégias em conjunto; até lá é dar-nos informação, sugestões...

Estamos disponíveis, tanto eu como a minha equipa, para apresentar isto a quem quiser. Já tivemos vários pedidos. Convoquei os senhores Presidentes de Junta, quero também apresentar a um grupo de investigadores que se dedicam a esta área, portanto, vai também haver reuniões sectoriais, para pessoas que queiram contribuir com a informação e que tenham alguma coisa a dizer nesta questão da habitação.

Vamos ter a 11 de março a reunião com os Presidentes de Junta, a 24 de março a reunião com a comunidade científica, a 7 de maio vamos marcar os 30 anos do PER, vamos fazer um evento que vai celebrar os 30 anos do maior programa de habitação em democracia que foi o PER e, ainda em maio e junho, vamos ter um Hackathon que é só sobre o modelo económico do que deveria ser a habitação no século XXI.

A Carta Municipal da Habitação não vai ser um texto. Este é o único texto que (nós temos uma equipa maravilhosa) se conseguiu traduzir em imagens. A Carta Municipal da Habitação está definida pela Lei de Bases da Habitação com um propósito muito claro, estamos aqui a fazer a primeira Carta Municipal da Habitação do concelho de Lisboa.

A Carta tem de sublinhar os recursos, o que temos de recursos disponíveis, e também tem de dizer as carências, e diz logo, acima de tudo, que os recursos disponíveis mais significativos são a habitação vazia.

E temos de desenhar políticas, estratégias de território que ajudem a pôr a habitação vazia no mercado.

Vamos lá então aos recursos. Desde que este número saiu do INE, dos Censos 21 aliás, ando completamente obcecada com ele, porque os Censos 21 – temos o luxo de estar a fazer a primeira Carta Municipal de Lisboa numa altura em que os dados dos Censos estão acabados de sair - o que é que nos diz? Que Lisboa, o nosso concelho, tem 320.000 casas para 244.000 famílias. Há uma diferença de 80.000 entre as casas e as famílias, temos mais 80.000 casas do que famílias. Já viram isto? Isto verifica-





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

se não só em Lisboa como no país, como na Área Metropolitana de Lisboa, temos mais casas do que famílias.

Portugal, no grupo dos países europeus é um dos países que tem mais casas por habitante. Então, porque é que temos uma crise da habitação? É esta a pergunta, porque é que temos uma crise da habitação? Ora bem, fizemos o histórico com uma equipa fantástica (no fim, para não estar sempre a dizer que eles são fantásticos, coloco os respetivos nomes) dos últimos 60 anos, e o que podem ver, coisas curiosas, é que Lisboa, hoje em dia, tem mais ou menos o mesmo número de famílias do que tinha há 60 anos, obviamente cada família é mais pequena...

Outro número curioso é este aqui, é mais evidente, ali nos anos 80 é o pico da descolonização, quando vêm as pessoas, um milhão de pessoas entrou em Portugal, e há um pico na cidade de Lisboa que depois vai diluir para toda a área Metropolitana. O que temos neste gráfico é o número das famílias com o número das casas.

Outra coisa curiosa, entre 2011 e 2021 Lisboa perdeu 6.000 casas. Perdeu 6.000 casas nos últimos 10 anos, desapareceram... Perdeu 1000 famílias, mas continua com mais 80.000 casas do que famílias. O que é isto? Destas casas, das 320.000, o que é que sabemos? Sabemos que 80% são residência habitual, 30.000 residência secundária e temos 48.000 casas vazias – este é o número que sai nos censos e eu confesso que, desde esse número, começo a pensar, o que é isto? Como é que toda a gente fala da crise e nós temos 48.000 casas vazias que não são nem residência principal, nem residência secundária? Quais os motivos? Quais as soluções?

Outros números curiosos: desde os anos 80 até 2021 o mercado mudou completamente: era um mercado em 1981 de 80% de arrendamento e hoje em dia é de mais ou menos 50%. 50% dos residentes em Lisboa são proprietários, 42% são arrendatários e 8% tem outras formas de ocupação.

Vamos fazer políticas completamente dirigidas pelos dados para conseguir a solução mais eficiente possível; outra coisa curiosa, dos arrendatários, 50% pagam menos de 400 euros por mês... Todos sabem, ouvem as notícias, a dificuldade de ter uma renda baixa, a dificuldade das casas vazias, não há casas no mercado, o que é que é isto? Ora bem, só 10% é que pagam mais de 1.000 euros por mês.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Vejamos agora a relação entre privado e público. Públicas temos as nossas 27.000 casas, 25.000 são municipais, portanto o município de Lisboa, para quem não sabe ainda, é o maior proprietário do país, tem mais casas do que do que o próprio IHRU que é o Instituto Nacional, que tem 17.000 casas. O município de Lisboa tem mais casas que a Secretaria de Estado da Habitação para o resto do país. E aqui não temos os dados de 20/21, os dados dos censos estão ainda a ser lançados. O que é, também, curioso de se ver é que a evolução das casas públicas, 40.000 hoje, 27.000 e também aqui é interessante, o Estado deixou de ter casas e passou para o município. O ano de 1993 é o ano chave onde há uma política muito clara, o PER, e também todos os fogos que o Estado tinha passado para o município, foram cerca de 15.000 fogos.

Um dos nossos observadores é o professor Gonçalo Antunes, que não estou a ver onde é que ele está, mas se eu falhar, ele vai-me corrigir porque é especialista em história da política da habitação, como também temos como observadores o Ricardo do “Confidencial Imobiliário”, como também a professora Sandra Marques Pereira nos dados da plataforma Lisboa. Tudo pessoas que eu conto que me dêem mais números para nós conseguirmos descrever melhor o fenómeno, para nós conseguirmos acertar melhor nas políticas e fazermos a melhor Carta de Habitação que Lisboa consegue produzir em 2022.

Este é outro dado absolutamente impressionante, se nós desagregarmos os vagos por freguesia e os tornarmos territoriais, é absolutamente óbvio que a cidade tem um comportamento totalmente distinto. Estas freguesias que estão aqui indicadas têm mais de 20% das casas vagas. A que tem mais tem um terço das casas vagas indicadas como vagas em 20, 21. Vejam como isto é territorial, é completamente territorial. Estas freguesias, portanto, esta 9 freguesias deste segundo arco têm mais de 15% das casas vagas, as últimas 10% das casas vagas e menos 10% das casas vagas.

Agora o público, mais uma vez completamente assimétrico, uma cidade completamente assimétrica, completamente específica; vejam aqui isto, agora são as nossas propriedades públicas, como é que elas se distribuem no concelho, olhem aqui Marvila, 37% da propriedade das casas são públicas em Marvila. Há freguesias que têm 3% das casas públicas. É completamente assimétrica a nossa cidade e, por isso é que foi tão importante para nós e, mais uma vez, vou agradecendo ao nosso talento gráfico, é tão importante territorializar esta informação, uma coisa é vermos os censos ou lermos os jornais, outra



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

coisa é termos o mapa com a evidência absoluta de que a cidade tem que ser pensada, planeada e determinada freguesia a freguesia, e não uma política para toda a cidade.

Em números absolutos isto troca um pouco, as cores trocam pouco, é parecido, mas trocam pouco, já temos ali Arroios que tem 3.800 casas indicadas como vazias... Então nós começamos a olhar de freguesia a freguesia, o que é que é isto? O que é que são estas freguesias? E temos números que eu sinceramente, eu estou a falar com vocês, mas com dúvidas, porque eu olho para isto e penso como é que isto é possível? O que é que isto significa, e é essa ajuda que eu vos peço, o que é que isto significa? Vocês que vêm de vários sítios e com várias experiências, o que é que isto significa, como é que eu tenho uma freguesia como Santa Maria Maior que tem um total de 7.000 casas, 2.400 vazias e 4.700 alojamentos locais... O que é que é isto? Qual é o sentido que isto tem, há aqui qualquer coisa que me está a falhar sem dúvida, mas o que é que é isto? Como é que eu percebo melhor esta realidade? E se nós estivermos a ver todas as freguesias, freguesia a freguesia, isto aqui, portanto, o azul é a barra total, as vagas correspondem a este laranja e o verde é o alojamento local...

Outra realidade noutras freguesias é completamente diferente. É outra Lisboa, é outro território, é outra cidade... Portanto, caracterizamos as casas... O que é que são estes 40.000 fogos vagos e como é que eu posso convidá-los a entrar para o mercado? Agradeço as vossas sugestões, como? Porque é que isto está assim, o que é que isto significa e como é que eu posso convidá-los a entrar para o mercado, estamos a falar de 48.000...

Se olharmos, curiosamente, vocês lembram-se que nós estávamos aqui a dizer que o censo 2021 indica que metade das rendas são menos de 400 euros por mês, mas agora, se nós olharmos para o novo acesso à habitação, as novas rendas, portanto, com estes dados de 2020, nós vemos que, na verdade, a média é 1.100, ou seja, o que se passa aqui é que quem entra, entra num nível que não tem nada a ver com quem está, portanto, é esta esta a discrepância, é esta a dificuldade do acesso, e é isto que dá duas leituras e dois entendimentos da cidade.

O que significa é que se nós dividirmos por rendimentos mais elevados, rendimentos médios e rendimentos reduzidos, e se olharmos para o acesso, uma pessoa com rendimentos mais elevados e, se pensarmos que essa pessoa tem rendimentos muito elevados, quer uma casa acessível que eu



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

genericamente defino como 30% do rendimento, portanto, considera acessível se tiver em 30% o meu rendimento, uma pessoa que tenha um rendimento elevado para pagar menos de 30% do seu rendimento pela casa vai ter que andar nestas freguesias, nestas três já é difícil... Uma pessoa com rendimentos médios na definição de rendimento acessível andar (isto é, para tentarmos perceber onde é que nós conseguimos ter rendas acessíveis de acordo com os rendimentos das famílias) andar nestas duas freguesias; obviamente, com rendimento baixo, está completamente fora daquilo que é a média de um novo acesso, sempre falando isto de um novo acesso, porque os outros, já vimos, que mais de metade pagam menos de 400 euros por mês.

As respostas do município tem sido a construção de habitação pública, renda acessível, renda apoiada, portanto, o acessível é sempre os tais 30%, sempre aquela definição, o custo, a renda que eu vou pagar tem que ser menos do que 30% daquilo que eu ganho, e a apoiada é o rendimento social, os rendimentos das famílias, é qualquer coisa como 4 euros, aliás, outro dia já falávamos que era a geração dos 4 euros que entra agora na renda apoiada, paga 4 euros por mês... Que são pessoas que têm rendimentos, mas isso é para ser falado mais à frente...

Outra coisa que eu descobri e fiquei maravilhada, já perceberam que eu gosto de números e, portanto, eu só gosto de trabalhar com números, tenho esta vantagem dos Censos e, descobri na Câmara Municipal de Lisboa uma base de dados fantástica que nós temos estado a trabalhar e a tentar tirar dela o máximo que se consiga, porque a Direção Municipal da Habitação de Lisboa tem imensa informação e é bastante rigorosa na maneira como aborda o problema.

Temos aqui de uma maneira muito clara o que são os pedidos de casa à Câmara, as carências, numa plataforma em que as pessoas se registam e pedem casa à Câmara; temos a evolução de 2012 até 2021, portanto, isto são a renda apoiada, são as pessoas que não têm rendimentos, são os tais que acabam por pagar rendas de 4 euros, rendimentos muito baixos. A renda acessível 2.600 candidaturas...

Vejam a evolução do acessível e do apoiado, mas, acima de tudo, somem os dois se quiserem ver o que são as carências... 6.000 para o apoiado, por isso é que nós na Assembleia Municipal e na Reunião de Câmara temos pessoas a dizer: "Então e a minha casa? Então como é que é? Quando é que eu tenho a minha casa?" são estas 6.000 pessoas...



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

Algumas curiosidades, por exemplo, a evolução de 2020 para 2021 são coisas que nós temos que olhar e tentar perceber o que é que isto significa, isto é a primeira reunião e estou a lançar dados para vocês tentarem explicar o que é que isto significa e o que é que nós podemos fazer para que isto fique melhor.

Outra coisa curiosa, o que é que a Câmara atribui; portanto, carências são 6.000 apoiada e 3.000 acessível, e o que é que nós conseguimos produzir, o que é que nós conseguimos entregar, o que é que nós conseguimos apoiar, olhando para os anos atrás, o que é que se conseguiu fazer... Se nós olharmos para os números, entre 2012 e 2021 a Câmara entregou novos contratos, há aqui várias classificações que a engenheira Marta e todo o seu Departamento define melhor do que eu, mas novas atribuições, portanto, há muitos pedidos de transferência, pedido de afetação, novas casas, estamos a falar disto, qualquer coisa como isto, portanto, vocês vejam a minha situação, vocês vejam as carências e vejam o que é que a Câmara consegue realmente produzir, não é o que é que quer, não é o que é que diz, não é o que é que tem vontade, é o que é que realmente conseguiu fazer nos últimos nove anos... Este aqui é renda apoiada o outro era renda acessível...

O que temos agora em curso? Temos em curso obras e projetos. Isto tudo são coisas muito longe de estarem concluídas, indicações, vontades, mas está a anos de estar efetivamente concretizado. Em obra já está em obra, em projeto está qualquer coisa como três a dois anos de sair, portanto, é isto... Mas vamos todos pensar juntos que eu gostava de vos ouvir, sinceramente, gostava de vos ouvir sobre isto. Nós vamos gastar, vamos fazer 2.000 casas novas... Pedimos ao PRR, que o PRR para o país, que é o país da Europa que tem mais habitações *per capita* vai pôr 3 mil milhões em novas habitações...

Isto é para pensarmos todos em conjunto e nós, que temos mais 80.000 casas do que famílias, vamos gastar no PRR uns 260 milhões que é mais ou menos um quarto do orçamento da Câmara, de 500 milhões se pedirmos a renovação que é metade do orçamento de um ano da Câmara Municipal...

E vamos fazer 2.000, lembrem-se das carências, 2.000, um esforço enorme, PRR, tudo pago, vamos fazer 2.000...

A nossa dúvida aqui é se não haverá outros caminhos, outras maneiras de lá chegarmos em conjunto... Este é o desafio que eu vos lanço agora para começarmos a reunião do Conselho... Já têm aqui uma pergunta muito concreta, porque é que isto é assim, e quais são as outras maneiras, e o que é que vocês



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

da vossa experiência (tem aqui pessoas muito diversas) nos podem ajudar a fazer, o que é que nós já sabemos até agora, e com os números que eu já vos mostrei.

A carta vai ser desenhada freguesia a freguesia, essa é a conclusão que ficou muito clara, ou seja, não há uma Carta Municipal para Lisboa, há uma Carta Municipal que vai ter indicações freguesia a freguesia, com aqueles arcos que vocês viram, porque as freguesias têm características próprias históricas, próprias de uma cidade com séculos de História, e com características completamente diferentes, e nós não podemos determinar uma política de habitação igual para toda a cidade.

Próximos passos: perceber isto; abro a discussão logo com isto. O que é que será isto? Rendas informais? Os estudantes universitários? Por razões várias lembrei-me que as universidades deviam estar neste Conselho e para a próxima já os vou convocar, porque os estudantes universitários são (um Diretor de Departamento, o arquiteto Paulo Pais, também nos deu bastante informação) qualquer coisa como 40.000, portanto, é um peso real e podem andar muito nesta informalidade e ocupar muito estes fogos vagos e temos de tentar perceber o que é isto e o que será isto. É uma pergunta que eu vos ponho.

O número que nós já sabemos concretamente é que temos na Câmara indicados como devolutos, edifícios sem contador 7.800, matrizes, isto não é fogos, matrizes, o que já é um número significativo, 7.800 matrizes, portanto, edifícios devolutos sem contador, isso está indicado na Câmara porque pagam IMI seis vezes, portanto os impostos também são uma boa fonte de informação e esta é bastante segura e atualizada também orgânicamente, portanto, como é que nós convidamos estas pessoas a porem a casa no mercado...

Agora vamos para a composição do Conselho, isto é, quem está cá hoje, uma maneira mais ou menos espalhada, portanto, é o Conselho que eu convoquei, está no Regulamento quem é que pertence ao Conselho, são estas pessoas todas, aqui nesta sala, eu a Vereadora da Habitação, a Vereadora Joana Castro Almeida com o pelouro da Reabilitação Urbana e também do Urbanismo. Temos o presidente da 5ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal que eu não sei se está cá, acho que não o vi ainda mas, pronto, faria parte do Conselho. O Presidente da 3ª Comissão Permanente da Reabilitação Urbana...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Em representação da Santa Casa, eu julgo que está aqui presente, e os vários parceiros que por aqui fora estão... Eu vou fazer o seguinte, se acharem bem este desafio, vou perguntar por esta ordem a quem aqui está para nos dar alguma resposta... Vou ler esta ordem e assim começamos a conversa desta maneira, portanto, assim vamos falando...

Fica aqui esta lista para vocês verem quem é que aqui está, quem é que está representado e vou começar com os vinte e dois... Vamos por aqui fora, as Associações da Sociedade Civil, o Setor Habitacional Cooperativo, Associações de Moradores de Bairros, Associações de Moradores dos Bairros Bip/Zip e o representante de cada Força Política da Assembleia Municipal.

Temos também entidades observadoras, portanto, aquele é os Membros do Conselho, o Conselho está determinado assim e tem aqueles membros, é uma mistura de vários agentes que participam neste processo da habitação, como observadores temos, já disse há pouco, o professor Gonçalo Antunes, Ricardo Guimarães, Sandra Marques Pereira, temos da Câmara a Diretora Municipal da Habitação, o Presidente do Conselho da Administração da Gebalis, e temos estas entidades, aqui não sei quem é que está, quem é que não está, já vi a Ordem dos Engenheiros, a Ordem dos Arquitetos, eu sou muito pouco formal, vocês vão habituar-se a isto, tenho muita coisa para fazer na vida e muito pouco tempo, portanto, tenho que reduzir as formalidades a nada e, convidamos ainda algumas entidades como o LNEC, ALEP não sei se está cá, não vi, mas se está ótimo! Também uma nota bastante importante, convidámos associações que achámos que poderiam de alguma maneira contribuir para este debate e para este diálogo.

Vamos começar hoje, mas isto é a tarefa para o ano, portanto, o Conselho vai ser outra vez convocado em junho, nós já vamos ter, espera-se, mais informação, coisas que vocês nos vão dar, se quiserem, isto não é uma obrigação, nós gostávamos, estamos aqui para isso, mas se quiserem podem contribuir e depois, finalmente, fechamos a carta na terceira reunião.

Peço à Vereadora Joana se quiser vir cá para cima também e vamos começar a convocar as pessoas por esta ordem e se quiserem dizer alguma coisa; se não quiserem, ficamos em contacto, eu estarei sempre disponível para continuar esta conversa com vocês... Tenho a certeza que este é o desafio, se estão aqui é porque se interessam por isto, se estão no Conselho é porque se interessam por isto, todas



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

estas entidades estão ligadas à habitação... Eu acredito muito que, olhando para os dados, há uma inteligência coletiva que vai conseguir construir, se olharmos para os dados em conjunto com todos, dos vários sítios, vai-nos ajudar a construir a melhor Carta de Habitação que Lisboa poderia ter em 2022, por isso vamos começar.

Começamos com a Associação de Inquilinos Lisbonense, que eu sei que está aqui, que já falei, quer vir aqui ao microfone? Peço para dizerem, como está a ser gravado, eu acho que já vos disse que as sessões vão ser sempre gravadas, esta e as outras que for tendo, entretanto, digam só quem são e quem representam que é para ficar na gravação... E como é muita gente, se se puderem restringir a dois ou três minutos agradecemos...

**António Machado** (presidente da AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonenses):

Boa tarde, muito obrigada, António Machado da Associação dos Inquilinos Lisbonenses.

Muito bom trabalho apresentado, temos muito para mastigar esta informação toda, não deixa de ser curioso o seguinte, que tem a ver com a propriedade e com os cidadãos. Isto é, nós cidadãos, as nossas instituições, os nossos dirigentes políticos, as nossas assembleias, tiram e põem, tiram e põem, mais tiram que põem, direitos diversos mais reduzidos, cada vez mais reduzidos, de pontinha aqui, pontinha ali, mas no que diz respeito, digamos, à habitação, digamos assim à construção isso não acontece, tem muitos direitos, muitos direitos adquiridos, como se fosse uma coisa e digamos, morta e não devia ser. Isto é, nós construímos, a sociedade constrói, à partida para usar e não para estar ali, não é exatamente um quadro, uma peça de arte para nós só apreciarmos, embora haja também, de facto, edifícios que merecem a nossa contemplação, mas a maioria é para utilizar no nosso quotidiano, portanto, não se compreende muito bem que, ao longo do tempo haja tanta casa devoluta a nível do país e não deixa de ser também muito interessante, não é nada de novo que, de facto, haja construção ou melhor, haja casas para toda a gente e ao mesmo tempo haja uma data de gente sem casa, portanto, este contra senso, digamos, não tem explicação à partida, embora naturalmente se esmiuçarmos bem as coisas encontraremos explicação, mas não será agora neste momento para estarmos com grandes intervenções nessa área. Portanto, havendo tantas casas porque é que faltam casas e, sem dúvida nenhuma que a administração vai ter que andar mais depressa, andar melhor e vencer barreiras que





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

elas são muitas e variadas. E, portanto, este trabalho que vamos aqui começar a desenvolver, talvez venha a encontrar aqui medidas e soluções que arrastem o que existe para a devida utilização.

Só punha dois aspetos relativamente à elaboração da Carta que aponto, é que não deve haver algo ligado ao Plano Nacional de Habitação, bem como alguma articulação com a Área Metropolitana de Lisboa, porque as coisas aqui estão, apesar de tudo, interdependências, porque os devolutos não são só em Lisboa, aqui na Área Metropolitana de Lisboa há algumas localizações também com bastantes devolutos. Portanto, nós dentro daquilo que soubermos e formos capazes cá estamos para colaborar.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito obrigado, eu peço já para vir a Associação Lisbonense dos Proprietários, não sei se está cá alguém da associação, não vi ninguém, não sei se está... Então passamos para, está cá alguém da Associação Emigrante Grupo Direito à Habitação? Também não...

Eu aproveito para dizer, sim, obviamente que tem que estar coordenado, eu falaria uma hora se fosse preciso sobre essa questão da política nacional de habitação, mas vou restringir-me aqui à política municipal, mas terei todo o gosto em dizer a minha visão sobre isso. Lisboa na verdade está muito à frente da política, nem é por nós, sempre estive historicamente bastante mais à frente de tudo o que foram as políticas nacionais de habitação.

**António Manzoni** (representante da AECOPS – Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas):

Muito obrigada, eu venho da AECOPS, António Manzoni e, basicamente, não pretendendo avançar com uma explicação por que é que há mais casas do que famílias, nem porque é que as casas vagas estão a aumentar, em qualquer dos casos chamaria a atenção para um aspeto, penso que vale a pena explorar. É que a habitação não é só um bem de uso, é um ativo, e desse ponto de vista, portanto, tem uma dupla utilização e, mais do que isso, como ativo é o principal fator de riqueza nacional, do património e das famílias portuguesas, a que acresce uma outra coisa, é que é o ativo mais apetecível da economia portuguesa no mercado global e, portanto, como o mercado global, portanto, como o mercado imobiliário se tornou global e, portanto, é das componentes também mais ativas num contexto de grande



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

valorização dos ativos genericamente, é razoável que, portanto, haja mais casas que famílias. Pode parecer um contra senso do ponto de vista do bem, da utilização do bem, mas do ponto de vista do património não é tão irracional quanto isso, principalmente num país, enfim, podíamos ir por aqui fora. Porque é que a habitação foi essencial na estruturação, nomeadamente da classe média e do património da classe média, mas isso é um factor histórico da constituição da democracia e da própria lógica do funcionamento da sociedade portuguesa, mas isso é um aspeto, poderemos explicar, porque é que existem tantas casas. Agora porque é que há mais casas vagas, eu acho que tem a ver com a expectativa de valorização dos preços e quem vai comprar essas casas. Eu acho que vão ser os fundos de investimento, não só procura dos estrangeiros, a procura dos estrangeiros que querem viver em Lisboa e isso faz aumentar os preços, mas também o mercado imobiliário, era só muito para ver esta dimensão que não é, portanto, não estou a dizer que concordo ou discordo, é só um problema analítico...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço absolutamente, nós estamos aqui numa perspectiva totalmente analítica, é observar o fenómeno, mas também por isso pergunto como é que, se eu tenho um ativo, não o ponho a render... Não seria bom, até para o país, que esses ativos rendessem, não seria melhor? Repare, basicamente, se vir a evolução da cotação dos ativos à escala internacional, grande parte, portanto, por exemplo, se vir a valorização do mercado bolsista das grandes empresas não é pelos lucros, mas o potencial de realizar mais-valias...

No mercado imobiliário as coisas também passam por aí, portanto, onde se podem fazer melhores negócios é na transação e não tanto na renda, portanto, esse é um aspeto, porque evidentemente que, depois, os fundos de investimento investem numa lógica de obter a renda, mas tem estes dois fatores e esses dois fatores podem justificar em momentos de expectativa de valorização dos preços que isso possa acontecer e mais, Lisboa tem um problema ou uma vantagem que é, tem preços internacionais relativamente baixos, e tendo preços internacionais relativamente baixos é provável que a dinâmica de potencial de valorização ou se quiser, entre aspas, “especulativa” possa aumentar, isso justifica a existência de casas.



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

Não sei se está cá alguém da Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação. Se não, passamos para Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários que seguramente nos tem muito a dizer.

**Hugo Santos Ferreira** (presidente da APPII – Associação Portuguesa de Investidores Imobiliários):

Boa tarde a todos, começo por cumprimentar as Senhoras Vereadoras, a senhora Vereadora da Habitação, a senhora Vereadora do Urbanismo, muito obrigada e parabênico em especial a senhora Vereadora da Habitação por ter voltado a reunir este Conselho que tanta falta faz à cidade, há muito tempo que já não reuníamos e nós como conselheiros já sentíamos falta dele...

Já discutimos este tema algumas vezes com a senhora Vereadora da Habitação, mas acho que vale a pena talvez repetir, agora aqui, no sítio certo, aquilo que já discutimos até há bem pouco tempo.

Gostava de me ocupar em especial na questão que levanta sobre, afinal porque é que há tantos fogos devolutos nomeadamente na cidade de Lisboa. Haverá certamente várias razões, já pensámos várias vezes porquê, penso que há um conjunto de fatores que levarão a esse fenómeno.

Desde logo a burocracia que temos na própria transmissão neste tipo de casas, neste tipo de ativos, os imbrólios burocráticos muitas vezes se encontram quer a nível sucessório, quer também depois a nível da própria transmissão, a burocracia no sentido da própria transmissão em si da própria compra e venda, da posição do proprietário, também na própria qualificação para certificação, por exemplo, energética e, portanto, aqui temos que também simplificar toda esta burocracia, do ponto de vista sucessório também ao próprio ponto de vista da transmissão da propriedade.

Depois, penso também que seria interessante dinamizar, tornar interessante e atrativo os programas municipais, neste caso de habitação, quer o PRA, Programa de Renda Acessível da Câmara Municipal de Lisboa, quer também o Programa da Renda Segura.

Realmente, desde 2019 poucos fogos trouxeram ao mercado, importa perceber porquê, porque realmente desde 2019 termos esta escassez de fogos no mercado disponíveis nos programas municipais não fazem o menor sentido, sinal que diria não foram bem montados, têm que ser melhorados, têm que ser dinamizado e têm que perceber porque é que eles não estão a funcionar e não



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

mereceram o interesse dos cidadãos, enfim, e que a eles podem recorrer do ponto de vista também do próprio investimento.

Também a informalidade é sempre de referir, mas mais do que referir a informalidade é referir, porque é que há, afinal informalidade. Isso para nós é muito evidente. Desde logo um excesso de carga fiscal incidente sobre o mercado do arrendamento, tanto sobre quem dispõe de casas para arrendar e, desde logo aquilo que todos nós penso eu, nos podemos queixar e, penso que nos podemos queixar desde os proprietários até e, portanto, senhorios até aos inquilinos que é, de facto a instabilidade da lei do arrendamento nacional. Eu bem sei que isto não é um tema municipal, é um tema nacional em primeira mão, mas estamos na capital do país, estamos na cidade mais importante do país e também com mais expressão a nível do arrendamento e, portanto, penso que podemos também debater esse tema aqui, realmente temos uma lei do arrendamento que na última década ao ter sido alterada mais de uma vez por ano, mais de dez vezes, quando sabemos que, quando há um orçamento de Estado alguma coisa vai mudar para a esquerda para a direita para cima para baixo.

É aqui que temos que pensar que o mercado de arrendamento não é credível no nosso país, não há, e eu enquanto representante dos Promotores e dos Investidores Imobiliários posso dizer que o mercado do arrendamento em Portugal é uma atividade de altíssimo risco. O mercado de *“build to rent”* na Europa e, portanto, para quem está menos familiarizado com o tema o mercado construir, por exemplo, para arrendar é uma das maiores tendências da Europa não existe em Portugal, não existe em Portugal...

Nós temos muitos fundos de investimento internacional, posso dizer, recebo na associação muito interessados em dinamizar o mercado de arrendamento e, portanto, o chamado *“build to rent”*, quando percebem onde vieram parar, a que país vieram parar, rapidamente pegam nas malas e vão fazer estes projetos para outro lado, houve até já alguns que iniciaram investimentos, convictos que poderiam ultrapassar estas condicionantes, ainda não havia a primeira pedra no chão, e estamos a falar de projetos muito grandes, com muitos fogos, deixaram a primeira pedra no chão e passaram os seus projetos para *“build to sell”*, para a venda e, portanto, é aqui também que temos de trabalhar e penso que Lisboa tem que trabalhar na medida de tornar este mercado mais atrativo, porque o problema da habitação em grande medida e de forma mais rápida é resolvido pela via do arrendamento.



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

Isso é evidente para todos, e quando temos players internacionais que querem construir em Lisboa, por exemplo, milhares de fogos, milhares de fogos e para arrendamento acessível, não estou a falar do mercado de luxo, isso é outra história, falar de casas para os portugueses; e isso é muito evidente, eventualmente os que estão aqui ouvir, alguns poderão pensar “Bom, mas ele está a falar do luxo...”, não, é que não estou a falar do luxo.

92% dos Promotores Imobiliários hoje em Portugal disseram de forma muito clara, num *Property Survey* que temos com a Confidencial Imobiliário, 92% dos projetos são para portugueses e, portanto, há vontade de quem quer investir, há vontade nacional e internacional, não há condições para termos este mercado em Portugal e, portanto, penso que aí também era de rever...

Para terminar dois pontos muito rápidos. Ainda em matéria fiscal, temos, de facto, um AIMI, é a maior aberração fiscal do nosso sistema fiscal português, é um duplo castigo, também do ponto de vista constitucional é duvidoso porque é um duplo imposto, a Constituição da República Portuguesa se ainda vale alguma coisa assim o diz, mas, enfim, ele existe, temos que acabar com o AIMI na habitação.

Não digo, neste caso na questão do arrendamento, porque aí até é dedutível e portanto, aí penso que até não terá grande impacto, mas nomeadamente nos terrenos para habitação, quando temos AIMI, um duplo imposto, um duplo castigo em terrenos que são para habitação, portanto, essa é o desígnio, um dos maiores desígnios do país, não faz o menor sentido, tenho dito, ainda ontem o disse à secretária de Estado da Habitação e digo também neste Fórum ligado à habitação. E aproveitaria ainda para falar também do IMI a triplicar precisamente nos devolutos. Quando pensamos que os pequenos e médios proprietários do nosso país é o maior número, maior percentagem de proprietários, acabar por ter um IMI a triplicar nos devolutos, poder-se-á pensar que, em primeira linha poderá levar esses proprietários a quererem vender, mas ligada à tal burocracia que falei, na transmissão, muitas vezes o que é que estamos a fazer? Estamos a empobrecer mais esses proprietários, muitos deles recebem rendas miseráveis, recebem rendas que não servem para fazer obras e, portanto, não recebendo rendas para fazer obras, tendo um IMI, um AIMI a triplicar, até no caso, até na parte dos que não estão devolutos estamos a empobrecer estes pequenos e médios proprietários. Uma última palavra final, mas isso não é para a senhora Vereadora da Habitação, é para a senhora Vereadora do Urbanismo que tanto estimo, é a questão do licenciamento... Estamos a trabalhar com a senhora Vereadora para resolver também o



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

licenciamento que, de facto, é um tema que também preocupa muito a matéria da habitação. Muito obrigado!

### **Vereadora Joana Almeida:**

Antes de se sentar duas questões, já agora para esclarecer, porque é que diz que o mercado de arrendamento em Portugal é de altíssimo risco e já agora, em modo de sugestão, o que fazer aos devolutos do ponto de vista de trazê-los para o mercado, qual é a sua sugestão?

### **Hugo Santos Ferreira:**

Quando digo que o mercado de arrendamento é de alto risco na perspetiva do investidor, de quem investe, é de alto risco primeiro pela questão, de facto, da instabilidade, na parte que me toca, vou-me cingir à parte do mercado de construção para arrendar, estão aqui os representantes dos proprietários, deixo essa parte para eles. Na minha parte que me toca tanto de quem quer investir na construção para arrendamento que, na minha perspetiva, é a melhor forma de resolver o problema da habitação, porque como disse o país é maioritariamente constituído por pequenos e médios proprietários que já provaram que sózinhos não conseguem colocar o número de fogos suficientes no lado da oferta para equivaler à enorme procura, portanto, temos que ir buscar novas formas de oferta.

Novas formas de oferta é aproveitar, de facto, esta que é uma das maiores tendências da Europa, que é construir fogos para arrendamento e trazê-lo para Portugal. Mas porque é que essas pessoas não estão a vir para Portugal ou não conseguem implementar os seus projetos? Por uma razão muito simples, um projeto construir para arrendar é um projeto *long term*, longo termo, de longo prazo, estamos a falar de quinze, vinte anos, montar um *Business Plan*, montar um plano de negócios com uma legislação que é alterada mais de uma vez por ano é impensável. Mais, caminhamos e temos caminhado nas últimas décadas para uma balança cada vez menos equilibrada na lei do arrendamento, nós hoje temos uma lei do arrendamento que protege o inquilino incumpridor, é que uma coisa é proteger o inquilino, outra coisa é proteger o inquilino que não paga, e eu que sou jurista sei do que falo.

Temos um Código Civil com uma velhinha norma do Código Civil, penso que tinha sessenta anos, que foi alterada nesse sentido, portanto, estamos a proteger o inquilino que não paga, uma coisa é proteger



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

o que paga, outra o que não paga, portanto, a partir daqui, podemos ter essa estratégia, mas não vamos ter mercado de arrendamento, não vamos ter quem queira vir para o mercado de arrendamento, porque não sabe se hoje o meu inquilino não paga uma renda, se não paga uma renda não pode estar na casa, vou ter que o despejar, mas vou ter que despejar em que prazo? Seis meses, nove meses, um ano, dois anos?

Estamos a caminhar por aí e, portanto, eu não quero uma lei do arrendamento desequilibrada em favor dos senhorios, não é isso que eu quero, quero uma lei de arrendamento equilibrada, e nós não temos uma lei do arrendamento equilibrado, temos uma lei do arrendamento cada vez mais desequilibrada...

Outro ponto: caminhamos também para um crescente confisco da propriedade, e aqui não estou a dizer a nível municipal mas a nível nacional, obviamente, e estamos a falar a um nível mais parlamentar e nacional do que propriamente autárquico, quando vemos um modelo com fins crescente da propriedade, as pessoas fogem da propriedade, porque não acreditam no país, não acreditam que ter uma propriedade neste país valha alguma coisa... Temos que começar a mudar este panorama, porque eu digo isto de forma muito clara, não haverá mercado *"Build to Rent"* em Portugal, esqueçamos isso e eu tenho acompanhado isso e, às vezes, até vejo algumas pessoas dizerem, enfim, que me perguntam até com algum desprate, dizerem o mercado *"Build to Rent"* é uma grande tendência, está bem, é uma tendência na Europa. No resto da Europa, não é em Portugal... Não há mercado construir para arrendar em Portugal pela questão do risco, o risco tem a ver com isto tudo e depois, obviamente, também pela carga fiscal quando temos IMI, AIMI etc, etc, etc., não podemos ir muito longe...

Outro exemplo, só para terminar porque também não me quero exceder, vimos em plena pandemia a função social do Estado passar para os proprietários, porque os proprietários foram dos poucos setores de atividades que não foram ajudados, mas ajudaram com as moratórias, portanto, os proprietários foram obrigados a fazer a função social do Estado, moratórias, sim senhor, foram solidários, está muito bem, está muito certo... Mas não deixaram de pagar IMI, AIMI, os seus IRC os seus IRS, quer dizer, é isto que as pessoas quando olham para Portugal como um destino de investimento para construir os seus modelos de negócio, nem pensar, aqui nem pensar!

**Vereadora Filipa Roseta:**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Queria aqui colocar uma nota mais positiva, porque o “aqui nem pensar!”, nós temos que pensar e temos que fazer o mercado “*build to rent*”, nós temos que conseguir imaginar maneiras, porque realmente o arrendamento é a maneira mais rápida de conseguirmos pôr estes 48.000 cá fora, e eu acredito que as pessoas queiram pôr de alguma maneira e eu acredito que as pessoas queiram ter os seus ativos a render, eu acredito! Agora a dúvida é: como é que nós vamos conseguir que isso aconteça? Portanto, esta é que é a conversa que nós vamos ter, nós vamos conseguir ter durante 2022 e havemos de conseguir...

**Hugo Santos Ferreira:**

Assim esperamos e ser positivos...

**Vereadora Filipa Roseta:**

...ser positivos e recursos existem, agora a dúvida é o que é que nós conseguimos fazer com eles, eu pedia então se está aqui alguém do setor cooperativo...

**Hugo Santos Ferreira:**

Obrigado!

**Vereadora Filipa Roseta:**

Obrigado senhor Presidente! Eu queria saber se estava aqui alguém do setor cooperativo também, está? O representante, por favor? FENACHE, sim...

Mas é das coisas que me tem preocupado mais o espírito, porque é que isto não está arrendado, e outra nota que eu queria dar, também em sequência daquilo que disse o representante da AECOPS, dos construtores é, isto não mudou muito desde 2011 para cá, portanto, eram 50.000 e temos 48.000 e dizem, ah não, mas conseguimos fazer desaparecer 3.000, não 2.000, não, não conseguimos fazer desaparecer, porque desapareceram foi edifícios, desapareceram 6.000, desapareceram 6.000 casas, isso foi o que desapareceram, as casas desapareceram, não as conseguimos pôr no mercado, elas desapareceram... Isso é que é a leitura, as pessoas não estão a pô-las no mercado... Isso é que é, há





## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

dez anos que não as estão a pôr no mercado... Cooperativas do século XXI que é o que nós queremos inventar...

**Manuel Fernando Martins Tereso** (FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica):

Pois eu fiquei surpreendido de terem como tema, e estou muito curioso e vou participar, quanto mais não seja para ouvir, tenho todo o interesse em perceber o que é que é uma cooperativa do século XXI, sei o que é uma cooperativa do século XXI e também do século XX, sei o que é que é uma cooperativa integrada no conjunto de cooperativas nos últimos 30 anos a trabalhar em Lisboa.

Trabalharam Lisboa com base num Protocolo feito entre a FENACHE e a Câmara de Lisboa nos anos noventa, início dos anos noventa... Destes 30 anos, nos primeiros 20 anos as cooperativas fizeram quase 4.000 fogos em terrenos cedidos pela Câmara e que foram pagos com património para a Câmara, com habitação, com comércio, com serviços, enfim, o que estava contratualizado, e nos últimos dez anos foi uma desgraça total...

É claro que tivemos uma crise internacional, uma crise nacional, uma crise de dívida soberana, uma crise bancária, enfim, sabemos disso tudo, mas só as cooperativas que cá existiam conseguiram resistir porque nos últimos dez anos, nós fizemos dois empreendimentos, ou por outra, nós construímos um empreendimento com 78 fogos que terminámos o ano passado e entregámos à Câmara 8 fogos para renda acessível, mas demorámos 10 anos a executar esse empreendimento e a segunda fase, que são apenas 63 fogos, já vai, portanto, com os 10 anos da outra e não sabemos quanto tempo é que vai demorar mais...

Eu não sei, relativamente às casas que já existem, como é que se vai colocá-las a servir a população que precisa delas, mas eu sei que a cidade precisava que a Câmara de Lisboa, os serviços municipais da Câmara de Lisboa fossem amigáveis para com a população da cidade de Lisboa, porque, na verdade, o licenciamento que aqui foi referido é muito pior que aquilo que nós imaginamos...



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

Eu vou só dar um exemplo para que se perceba que tem que mudar qualquer coisa, não é só saber o que é que faz aos fogos já estão feitos, é saber o que é que se faz, o que é que a cidade pode fazer e a sua Câmara pode ajudar a fazer...

Num desses empreendimentos, para os dois fizemos um PIP, obrigaram-nos a fazer um PIP, a Câmara definiu os parâmetros urbanísticos, nós cumprimos rigorosamente os parâmetros urbanísticos, fizemos o PIP, o PIP devia ser um documento que devia ser aprovado pela lei, em sessenta dias, se a memória não me atraiçoa, demoraram dois anos a aprovar o PIP...

Depois do PIP, colocámos um projeto que era exatamente *copy paste* do PIP, e demoraram mais de dois anos... Isto no primeiro projeto, no segundo projeto, há uma coisa mais fantástica ainda, é que o PIP foi aprovado sem nunca ninguém ter consultado as Infraestruturas de Portugal, quando foi para aprovar o projeto de Arquitetura descobriram que as Infraestruturas de Portugal não tinham sido consultadas e nós ficamos com a criança nos braços, e disseram-nos "o melhor é os senhores tentarem ir à REFER, porque nós já fizemos entretanto o pedido e está chumbado"... E o promotor que tinha um PIP aprovado com base em parâmetros urbanísticos aprovados pela Câmara, tivemos que ir convencer a REFER que não foi difícil, porque tecnicamente, desde que se apresente as coisas, que a Câmara devia ter feito na fase de consulta prévia, nós fizemos e conseguimos! Mas com isso perdemos mais dois anos e, portanto, de dois em dois, em dois, em dois...

Falou aqui que a cidade não é amigável para o investimento, para o arrendamento, mesmo para a renda acessível. Isto tem um nome. O nome é ineficácia dos serviços da Câmara. Eu posso falar nisto à vontade hoje, porque devo fazer aqui este empolamento, se mo deixarem fazer e não farei mais nenhum, porque não vejo também grande vontade política nem da Câmara nem do Estado em reapreciar o processo cooperativas, que pode ter em alguns casos corrido mal, mas se uma coisa corre mal, não pode ser o espelho e, sobretudo o contraponto de tudo o que correu bem, porque dos 4.000 e tal fogos que as cooperativas fizeram, nós sabemos, que alguns dos fogos foram para o mercado de especulação, nós sabemos, e somos os primeiros a combater...

E queria só dar aqui para terminar uma notinha que foi o seguinte: esta apresentação da senhora Vereadora coincidiu, o seu espanto, coincidiu exatamente com uma declaração que nós, no âmbito do



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Conselho Nacional de Habitação de que eu faço parte, nós fizemos chegar ao Governo que é, o Censos disse que para Lisboa é o que viu, mas para o país é pior ainda, para o país é pior, e, portanto, nós temos que ser inventivos, temos que ser imaginativos, temos que ter espírito aberto, porque essas casas realmente têm que ter uma função.

Precisamos do dinheiro do PRR, precisamos para evoluir, como sociedade, como país e não para voltar a usar o betão como se ele fosse a panaceia de todos os males, não é, está provado que não é, mas nós continuamos a ir contra a parede como se a parede estivesse sempre a afastar-se. Mas eu disse nesse Conselho Nacional de Habitação, desafiei o Governo relativamente às casas que as cooperativas possam vir a fazer com apoios públicos, com terrenos públicos, com património para reabilitação.

Basta (e já os desafiei) modificarem a Lei 502/92, que é o regime jurídico das cooperativas de habitação e colocarem lá, que está lá, que as casas feitas nesse sistema, a cooperativa tem o direito de preferência em segundas vendas, e se a cooperativa não exercer o direito de preferência, o IHRU exerce, mas é preciso que isso fique registado, é preciso que haja um registo como em Espanha.

As casas promovidas pelas cooperativas em Espanha têm 15 anos, já se sabe o que é que acontece durante esses 15 anos, está registado. Não há notário nenhum que faça a escritura se a cooperativa não exercer o direito de preferência, e se a cooperativa não exercer a Câmara Municipal do sítio exerce, pelo preço que é o preço da portaria, não é o preço da especulação, porque muitas das casas, as pessoas são obrigadas a ir ao portal da casa aberta pedir o direito de preferência da Câmara e a Câmara diz-se sempre que não exerce o direito de preferência, seja a casa vendida por 100 ou por 300, porque normalmente o que vai acontecer é que vão dizer qual é o preço que querem vender, mas não é assim.

O exercício do direito de preferência é pelo valor da casa, daquela casa se construída no mesmo regime, no momento em que ela é vendida e, portanto, não é um valor especulativo. Queria só terminar dizendo que, naturalmente as poucas cooperativas que ainda existem e, nomeadamente, aquelas que estão envolvidas neste pequeno empreendimento, estarão disponíveis para participar na criação da Carta Municipal de Habitação. Daremos o nosso contributo daquilo que pudermos dar, mas eu acho que o desafio maior é a Câmara interiorizar que também é um dos motivos para que a situação esteja como esteve. Muito obrigado!



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu julgo que a Câmara tem isso bastante bem interiorizado, estamos a tentar descobrir exatamente os números, não sei se a vereadora Joana quer acrescentar, tem a responsabilidade do Urbanismo, quer dizer alguma coisa sobre isto?

### **Vereadora Joana Almeida:**

Não, não...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Mas sobre a questão das cooperativas do século XXI, a nossa ideia aqui, a ideia das cooperativas é que a Câmara funciona apenas como utilizador final e é por isso, ou seja, lançar para aqueles terrenos, a Câmara não vai ter capacidade de produzir para todos da sua propriedade e, portanto, conseguir criar a Câmara e o utilizador final, ou seja grupos de vinte, trinta pessoas, eles constroem, a Câmara dá o terreno, é esta a ideia, o melhor modelo para isto com todos os riscos. Nós estamos a ver muito bem a história das cooperativas, correu muito mal em várias e tentar perceber porquê, e noutras não, noutras correu bem, porque é que numas correu bem e noutras correu mal, porque é que corre melhor nuns países do que nos outros, estamos a tentar fazer esse balanço, o que é que aconteceu aqui, por que é que aconteceu...

Houve uma altura em que as cooperativas dos anos oitenta, vou olhando ali para o professor Gonçalo Antunes para ele me corrigir mas acho que é nos anos oitenta, foi o ano em que as cooperativas foram mais utilizadas ou no anos noventa, acho que é nos anos oitenta, por aí, mas tentar perceber como é que nós podemos reinventar este modelo, nós vamos fazer um exercício que é o tal Hackathon, que eu também não sabia o que é que significava, se calhar vocês sabem, mas eu não sabia, foi aqui um jovem do nosso Gabinete, o Manuel Felgueiras que nos desafiou fazer isto que no fundo é, durante um dia, vamos imaginar possibilidades de negócio para um edifício específico da Câmara é mais ou menos isto, o Manuel também me corrija se eu estiver a dizer errado e, portanto, para imaginar como é que a Câmara pode fazer negócios diretamente com o utilizador final, aí a Câmara dá o terreno e o utilizador constrói, porque assim, mesmo que chegue aos 2.000 euros metro quadrado de construção, porque a construção



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

entretanto está a subir, há aqui uma série de incertezas que é o preço da construção a subir e as taxas de juro que também podem subir, portanto, tudo isto vai ter que reequilibrar, são duas grandes questões...

Deixo a funcionar com as cooperativas, mesmo que construa 2.000 euros por metro quadrado que já é muito, estão a pagar 1.000 euros a menos do que o mercado que é 3.000, portanto, do que o preço de compra do mercado... Portanto há aqui qualquer coisa que pode ser que se consiga chegar a algum lado, é isto que nós estamos a imaginar, mas contamos convosco.

Só uma nota, vou chamar o próximo que eu acho que aqui está, que será a Associação de Moradores do Bairro Padre Cruz, está cá a professora, está ali, não sei se enquanto vem aqui para o microfone, se quer dizer alguma coisa, não sei se quer, que temos tido umas discussões bastante interessantes do GABIP. Se quiser, professora, venha e aqui, se quiser dizer esteja à vontade. Mais tarde? Tem a certeza? A sua experiência é boa, mas pronto, passamos então à Associação de Moradores do Bairro do Condado e Marvila.

Isto, só para dizer que faz parte do Gabinete de Bairro, é onde nós estamos a fazer o realojamento do Bairro Padre Cruz, estes números que nós estávamos a falar não inclui os números de realojamento, portanto, são só novas atribuições, para além disso, a Câmara ainda tem os processos de realojamento em curso, incluindo o do Bairro Padre Cruz.

A Associação de Moradores do Bairro do Condado e Marvila. Não sei se a vereadora Joana quer dizer alguma coisa, mas garanto-vos que essa é a prioridade absoluta do dia a dia dela e acima de tudo temos números e dados, informação fidedigna que nos ajudem a tentar resolver obstáculos.

A questão do licenciamento sim, toda a gente aponta a questão de licenciamento, é uma questão fundamental, sem dúvida, mas haverá outras que nós se calhar conseguimos eliminar à medida que essa também avança. Está aqui a Associação de Moradores do Bairro do Condado, não? Quem é que está aqui da Associação de Moradores do Bairro 2 de Maio, não sei se querem falar. Se algum representante de associação de moradores de bairros municipais quer dizer alguma coisa, fazemos assim para não estar a chamar, se ninguém quiser dizer mais nada...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

**António Moreira da Fonte** (Associação de Moradores da Área das Galinheiras):

Boa tarde! Muito obrigado pelo convite! Sou Moreira da Fonte, da associação de moradores da Área das Galinheiras e não do Bairro das Galinheiras.

Duas questões na questão das zonas, desta zona, nomeadamente do bairro propriamente dito da Ameixoeira, que é os PER, aquilo que se verifica é que há necessidade de facto e vê-se que existem muitos prédios inclusive com grandes problemas. Há muitas casas emparedadas, há, de facto, muitas situações de atribuição de casas em que nós verificamos, e que temos repetido isto várias vezes, na demora que existe na atribuição da casa, da forma como se fazem os concursos.

Nós, numa altura tínhamos dado uma ideia para se fazer concursos específicos para os bairros, uma vez que há famílias que vão crescendo e automaticamente elas vão saindo das casas e vão ocupando as lojas. Há lojas ocupadas, há garagens ocupadas, há muita casa emparedada, há muita venda de chaves como todos sabem...

Este levantamento está todo feito, nós podemos dar esses números quando necessário, e é uma das situações que se vê ali, porque a casa é atribuída e verificamos que a pessoa, é-lhe atribuída a casa, chega ao local onde vai ver a casa e depois já não a quer, porque não quer estar naquele sítio, porque há um problema ali também de etnias e depois por causa dos contras, como sabem é um problema e que era necessário para dar mais, digamos, viabilidade também ao bairro. Uma das coisas que também se vê no bairro e que também tem a ver com isto é falta de segurança, é falta de policiamento de proximidade, para além da questão de ser necessário melhores transportes e também não há um incentivo para que se ocupem as lojas e que essas lojas sejam ocupadas com comércio.

As rendas são demasiado caras, nós já intervimos em várias, é muito difícil manter uma loja aberta ali, como sabemos, e as instituições é que vão conseguindo manter as lojas abertas às vezes com muita dificuldade como sabemos, há uma ou outra que aguenta, se formos para a Zona seis, a Avenida Glicénio Quartim está uma loja aberta, portanto, há necessidade de facto de comércio. Abriu na chamada Alta de Lisboa, que é na Charneca, bastante comércio, o Continente etc., mas de facto no bairro não há. Depois também não há redes viárias, porque é um dos grandes problemas, porque lamentavelmente nós estamos, digamos que a dois minutos do metro da Ameixoeira, falamos da Quinta da Torrinha, mas



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

demoramos quase meia hora para ir para lá e não há transportes para a Ameixoeira e temos o metro ali a dois minutos, portanto, há necessidade de avançar com as obras dessa rede.

Já agora, aproveitando a Senhora Vereadora, não tinha o prazer de a conhecer ainda, já pedimos reunião, eu também sou membro da AUGI da Quinta da Torrinha, portanto, os levantamentos estão feitos, nós temos um grande problema que esperamos que a senhora Vereadora tome bastante nota disso que é a aprovação do loteamento. Fizemos um esforço para cedermos este espaço, porque nós na AUGI da Quinta da Torrinha temos 217 proprietários e, portanto, nós é que temos esse trabalho todo, é uma AUGI por iniciativa da Câmara e estamos a ter muitas dificuldades, e vamos precisar muito, a senhora arquiteta Cláudia Batista, Chefe de Divisão tem esses dados, regularmente estamos com ela e temos grandes dificuldades como outras AUGI's e, por isso é que eu queria aproveitar para registar os terrenos, porque é isso que se trata, porque muitos deles não têm licença de habitação na Conservatória do Registo Predial, inclusivé temos alguns processos parados com isto. É preciso fazer cedência ao domínio público, é preciso um documento da Câmara, não se sabe quem é que o passa quem é que o não passa, precisamos que a Câmara nos ajude, porque nós estamos cá também para ajudar e temos o feito ao longo dos tempos, era preciso de facto que houvesse um avanço nisto, porque tudo isto vai modificar, porque a via que está preparada para ser feita ia resolver o problema das acessibilidades, como nós sabemos, vindo diretamente do metro da Ameixoeira atravessando a Quinta de São Gonçalo porque a AUGI praticamente, penso que está toda resolvida, é necessário é começarem a demolir para não ser ocupada pelo que nós verificamos, é mais que urgente resolver o problema, aprovar o loteamento da Torrinha. Porque, se vocês forem quando quiserem, eu estou, estarei sempre ao dispor, como tem sido até aqui, para ver as ruas que estão totalmente esburacadas. Na última assembleia consegui que a senhora Presidente da Junta de Freguesia se dispôs a acabar os buracos, mas as ruas estão, na semana passada rebentaram, duas, três semanas rebentaram quatro, cinco vezes os canos da água e, portanto, as ruas estão todas esfaceladas, há necessidade de a gente avançar com isto e resolvermos também este problema. São dez AUGI's que temos na cidade de Lisboa, acho que é uma vergonha, digamos, já tenho dito isto muitas vezes, já desde 2012, pelo menos desde que estou aqui e são só dez AUGI's, enquanto temos Câmaras que têm duzentas, trezentas mais difícil de resolver, acho que estas serão mais fáceis. Muito obrigado pela oportunidade.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço a nota, não sei se quer...

### **Vereadora Joana Almeida:**

Sim, já agora aproveito. Ia só referir que no contexto do PRR estamos a tentar incluir intervenções exatamente nas áreas em que acabou de mencionar.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço também. Não sei se mais alguém quer falar da parte das associações. Eu aproveito para dizer que sobre a questão das associações, eu tive vários pedidos e várias perguntas e, aliás, o LIVRE também tem essa proposta que nós temos aí para distribuir para quem quiser, de fazer rodar e de incluir mais grupos, mais associações e a pergunta era por que é que eram estas e não outras...

Acho que é importante esclarecer. Estas eram as que estavam no Conselho quando nós chegámos, portanto, a nossa ideia foi propôr ao próprio conselho, olhem, estas são as que estão, na primeira reunião vai ser com as que estavam, agora nas próximas podemos rodar, eventualmente, serem outros dentro desta definição para conseguirmos ouvir todos, eu de qualquer maneira estarei sempre disponível para fazer esta apresentação a quem quiser, a grupos de associações fora do Conselho, aqui não é muito relevante, são formalmente Conselho ou não porque eles vão ser sempre ouvidos... Qualquer pessoa que possa querer contribuir nesta matéria será sempre ouvida...

### **Sidónio Garcia (Associação de Moradores da Azinhaga dos Lameiros):**

Sim senhora, eu não vou demorar muito... O meu nome é Sidónio Garcia, eu represento a AUGI da Azinhaga dos Lameiros e da zona de Carnide que são duas, é a Azinhaga dos Lameiros e da Torre do Fato.

Eu queria só, muito rapidamente, o que é que é uma AUGI? É uma área urbana de génese ilegal, ou seja dito de uma forma mais terra a terra são construções clandestinas. Porque é que as fizeram, e isso é uma pergunta que eu na altura, presenciei quando o meu pai fez a construção daquele edifício, já há mais de cinquenta anos, fizeram-no para resolver um problema da habitação, porque o meu pai nessa





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

altura vivia num quarto, vivia mal, não ganhava dinheiro suficiente, ou seja, procurou nas suas magras poupanças, porque tinha um terreno ali na zona de Carnide que tinha sido vendido para construção e então decidiu devagarinho, acho que à medida dele lá foi construindo.

O que é que aconteceu depois disso? Depois disso, ou seja, já lá vão mais de cinquenta anos, tentou-se resolver este problema, nunca foi resolvido, embora as várias Câmaras desde o CDS ao PSD e ao PS, nunca conseguiram resolver o problema. Algumas deram uma ajuda, outros deram um empurrão bastante forte mas nunca se conseguiu. Agora vamos ver como é que isso se reflete na sua pergunta. Esta questão, que é isso é que eu acho que é também importante, ou seja como as coisas não estão legalizadas, embora nós, todo o trabalho que temos feito, temos pedido às Câmaras, a todos os representantes que nos ajudem para resolver isto e nós, enfim, temos sido impotentes, não conseguimos ainda...

Agora o último problema é com as Conservatórias dos Registos Prediais que o Moreira da Fonte falou há pouco e que, realmente, parece que é um Estado dentro doutro Estado, portanto, o que eu queria dizer é que, realmente, onde é que isto se reflete? É porque as pessoas depois têm medo de investir, têm ali as casas, mas as casas como eu disse têm mais de cinquenta anos, não foram feitas segundo aqueles padrões, digamos, embora com segurança, não nos padrões mais atuais, recorrendo aos melhores materiais do mercado porque as pessoas não tinham capacidade económica para tal e, realmente, as coisas precisam de manutenção e nós sabemos que na área da construção tudo isto precisa, porque é o caso das infiltrações etc. etc., e realmente as pessoas não investem e realmente o que é que acontece depois? Acontece que algumas delas vão ficando de lado ou vão sendo mal aproveitadas, por exemplo.

Portanto, estas são as consequências e, realmente, o que eu acho que era importante era a Câmara dar-nos algumas garantias ou seja, aprovar aquilo que já anda há tanto tempo para ser aprovado, o alvará de loteamento e ao fim ao cabo resolver este problema. Algumas das pessoas que saíram e que depois alugaram as casas que ocupavam, o que é que acontece? Como também já foi dito aqui há pouco as condições de segurança em termos da utilização dos inquilinos não são as melhores, porque depois quem vai para ali são inquilinos que digamos, eu não quero entrar por aí, mas são indivíduos que não têm, digamos, um certo dever de responsabilidades, isto para sermos mais ligeiros, esquecem-se, entre



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

aspas, de pagar a renda e depois o que é que acontece? As pessoas acabam por ficar desmotivadas, de preferir que as casas fiquem devolutas do que arranjar problemas com os inquilinos que depois refletem-se na sua pessoa e, estou a falar de proprietários que são normalmente, como já disse, pessoas com mais de cinquenta, sessenta, setenta, oitenta anos. Muito obrigado e espero que nos resolvam o problema que já há mais de 50 anos que andamos para resolver isto!

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito obrigada! Espero que sim, que seja agora...

Agora, eu não chamei a Santa Casa, não sei, gostaria de dizer uma palavra, aqui em nome do Provedor? E depois voltamos então aos moradores, estava aqui no princípio da lista, é um parceiro importante...

### **Helena Canto Lucas** (SCML - Santa Casa da Misericórdia de Lisboa):

Boa tarde a todos, eu estou aqui a representar o Senhor Provedor da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, sou a Diretora do Departamento de Gestão Imobiliária e Património e a Santa Casa tem património, tem frações vagas. O que são frações vagas? Para nós frações vagas são frações que nós não conseguimos, ou licenciar projetos ou que estão em licenciamento ou temos que fazer obras e temos o procedimento aquisitivo moroso e muitas vezes difícil depois de conseguirmos a contratação e articular, porque eu acho que para nós é muito importante, é a articulação entre o licenciamento e os procedimentos aquisitivos da empreitada, por isso eu acho que são estas duas situações que deveriam ser vistas.

E nós próprios, como requerentes para a Câmara para estes licenciamentos, precisamos ter uma certeza que é a interpretação da lei em determinadas situações, as emissões de alvará, as renovações de licença, tudo isso não joga com procedimentos aquisitivos, não joga, e as próprias renovações de licença que nós podemos pedir quando a lei é alterada tudo volta ao princípio, isto é, nós voltamos a ter que contratar projetistas para alterar projetos e isto em nada é compatível com a reabilitação urbana. Quando me falam dessas 48.000 casas vagas, tenho a certeza que muitas dessas casas são reabilitação urbana pura e dura e a legislação não tem em atenção a diferença que há entre reabilitação urbana pura e dura com uma construção nova, não há diferença, e cada vez há menos com o reforço sísmico com determinadas situações que nos exigem a nós como proprietários, eu estou a falar aqui como



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

proprietário, como uma proprietária que é a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, e que tem cerca de 80 processos na Câmara...

Não estou a dizer que estão parados, são 80 processos que estão ou connosco para responder ou com a Câmara, quer dizer, por isso, temos algum conhecimento desta área e muitas vezes temos pareceres diferentes em duas situações e isso não pode ser, nós temos que saber com o que é que contamos e, de certeza que essas 48.000 casas, se nós tivéssemos essas certezas no licenciamento e se tivéssemos uma legislação adaptada a essa reabilitação, com certeza que, estas 48.000 casas baixava porque, efetivamente, é muito difícil reabilitar em Lisboa, é muito difícil, e apesar de todo o trabalho que tem sido feito até agora, eu dou o exemplo da Baixa que tem um plano pormenor de salvaguarda e para reabilitar um edifício na Baixa é muito complicado, porque os edifícios não se compadecem com reforços sísmicos como são exigidos, e depois, isso é-nos exigido, e eu acho que isso é que tem que ser tomado em conta e não haver dois pesos e duas medidas, porque senão nós não conseguimos.

Nós, neste momento, temos uma quantidade enorme de alvarás que vão caducar porque nós já sabemos que eles vão caducar, temos que fazer renovação e a maior parte deles ou todos, porque nós não temos neste momento, construção nova; caducando este pedido de emissão de alvará eu vou ter que fazer uma renovação de licença e também exigir que a renovação de licença não seja entregar os projetos que já foram deferidos na Câmara, mas que haja alterações a esses projetos, tanto de arquitetura como de especialidades...

É muito complicado, ainda ontem tive, e isto é só para ajudar, porque nós somos, podemos dizer, que somos parceiros neste caminho e eu acho que o nosso exemplo pode vir a ajudar muita gente... Eu dou-vos um exemplo, há uns edifícios na travessa do Forte que foi deferido, nós não conseguimos OVP na altura, depois quando conseguimos OVP o alvará já tinha caducado, neste momento metemos uma renovação, e agora, vêm-nos dizer para alterarmos umas trapeiras (que já estava o assunto resolvido no primeiro licenciamento), quer dizer, eu para fazer isso, eu perco o empreiteiro, eu perco os projetos, eu tenho que voltar ao princípio, um edifício que precisa e que já fomos intimados pela Câmara para fazer obras, porque ainda temos mais essa, é que nós também somos intimados pela Câmara para fazer obra...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Por isso, nós também temos intimações, por isso o que nós achamos que deve ser feito, para essas 48.000 casas virem rapidamente, é isto, podemos sinalizar quais são as dificuldades que nós vemos para se arranjar aqui uma forma de as ultrapassar, porque a reabilitação urbana, muitas vezes, não se compadece com este tipo de obstáculos e não se está a compadecer, por isso, é que eu deixo aqui este repto e estamos completamente disponíveis para colaborar convosco, para conseguirmos que efetivamente estas 48.000 casas venham para o mercado; se precisarem de mais alguma coisa...

### **Vereadora Joana Almeida:**

Eu queria só fazer aqui um esclarecimento, em relação ao alvará caducado, é a lei geral que estabelece prazos de prorrogação e a Câmara não pode fazer nada para além disso, em relação à alteração dos projetos, portanto, eles foram feitos ao abrigo dum Regime de Reabilitação que já não está em vigor por isso, mais uma vez, é o cumprimento de uma lei e a Câmara tem toda a boa vontade em querer investimento na reabilitação urbana, investimento na nova construção, mas há um contexto legal que não podemos ultrapassar e era só isso que eu queria alertar.

### **Helena Canto Lucas:**

Pronto, se calhar, eu não fui bem explícita, não estou a criticar a Câmara, eu estou a criticar a legislação que existe e que não se compadece com a reabilitação urbana, neste momento, é só isso que eu estou a criticar, porque acho que é muito difícil nós aplicarmos a lei e vocês aplicarem-nos a lei com a legislação que está hoje em dia, e há casos concretos para isso, por isso quando lanço este repto é para também as legislações se alterarem, e alteram-se com este tipo de fóruns e com este tipo de necessidades, que são as coisas não estão a funcionar de uma maneira, tenta-se melhorar para funcionarem de outra...

### **Vereadora Joana Almeida:**

Mas é isso que eu acho importante, é o próprio Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, temos de olhar para ele, está aqui a condicionar a intervenção na cidade. Obrigado!

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Temos então, ali ao fundo, não sei se quer vir aqui, dizer quem é, qual é a associação...

### **Nuno Costa Santos (representante da Associação Viver Melhor no Beato):**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Boa tarde a todos, o meu nome é Nuno Costa Santos e sou da Associação de Moradores Viver Melhor no Beato.

Em primeiro lugar, quero congratular também a Senhora Vereadora, pela continuação deste Conselho Municipal de Habitação para poder desenvolver todos os temas que aqui vêm.

A Associação de Moradores Viver Melhor no Beato, representa as cooperativas EX-SAAL da freguesia do Beato e a sua intervenção também passa por vários bairros sociais, municipais, ali na zona refiro-me à Quinta do Lavrado, ao Bairro Carlos Botelho e ao da João Nascimento Costa.

Respondendo à pergunta porque é que há tantas casas vagas em Lisboa, já foi aqui tudo dito, mas não deixa de ser uma pergunta curiosa porque muitas das casas vagas pertencem exatamente à Câmara Municipal de Lisboa, também à Santa Casa da Misericórdia, a diferença é que a Santa da Misericórdia, se calhar, 90% das casas foram-lhes cedidas, foram oferecidas, deixadas em testamentos, e a Câmara teve o seu investimento.

Já aqui foi falado também, o haver casas vagas não quer necessariamente dizer que as casas estejam vazias e já foi aqui referido, nomeadamente nos bairros sociais, a situação dramática que se vive hoje em dia, portanto, as casas são ocupadas e são ocupadas porquê? Porque a Câmara tem as vagas, não vazias, vagas anos e anos, embora haja listas de espera de milhares de pessoas para conseguir uma casa, mas o facto é que nos bairros sociais existem casas durante anos e anos que estão vagas.

Essas casas acabam por ser ocupadas normalmente por famílias e pessoas que já vivem nesses bairros e que chegam ao ponto de fazer obras, alugá-las, como se delas fossem, a venda de chaves também não é uma novidade, também é uma coisa que se passa em relação ao comércio; o senhor que aqui falou do comércio, é impossível as lojas, ninguém quer ir para lá, obviamente ninguém quer ir para lá nem que não paguem renda, os únicos que eventualmente possam ter algum comércio terá que ser alguém com influência dentro de um bairro, senão é perfeitamente impossível, e as lojas acabam também por ser ocupadas e utilizadas para habitação...

Ora isto num património que é da Câmara gerido normalmente pela Gebalis ainda é uma situação mais grave, porque isso dificilmente acontece noutros pontos da cidade, onde existe propriedade privada, portanto, isto é uma coisa quase impensável mas, de facto, isto passa-se...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

De resto todos os aspetos já aqui foram mais ou menos falados e eu, na minha opinião essas 48.000 casas vagas não estarão vazias, portanto, mas também por uma questão de informalismo, há muita casa que é arrendada sem ser declarada e também os fundos de investimento, obviamente, nem necessitam de fazer obras, eu se comprar um prédio em ruínas por um valor eu sei que no ano a seguir, mesmo sem fazer obras nenhuma, mesmo com o IMI a triplicar, eu vendo 5 ou 6% se calhar a mais, portanto, é melhor do que ter no banco, que me oferece zero vírgula qualquer coisa, não é difícil de pensar por que é que existem essas casas todas...

Também não queria deixar de dizer, pelo facto de haver mais casas e que essas 48.000 casas vagas passassem a estar disponíveis para as pessoas não acredito que essas pessoas fossem os portugueses e os lisboetas, portanto essas casas a estarem no mercado ou é para os portugueses e teria que ser já de um certo patamar, mas não para o comum dos portugueses.

Para esse, há falta de habitação, há sem duvida, é de ver a quantidade de gente que saiu da cidade de Lisboa para ir para os arredores porque é insuportável conseguir viver em Lisboa, mas há alternativas para isso, o senhor aqui da Associação da FENACHE falou e muito bem no movimento e que eu também, eu conheço de perto uma vez que represento uma ex-cooperativa num processo que era o processo EX-SAAL, mas de facto há que ver o que é que correu mal nesses processos, o que é que se pode corrigir e o que é que se pode fazer em relação a isso, para as pessoas também poderem adquirir a sua casa em Lisboa, mas com as devidas salvaguardas para não haver especulações no futuro que essas casas estejam protegidas de alguma forma por legislação que não seja permitido depois vendê-las para não haver essas especulações.

Mas tanto a nível cooperativo como a outros níveis, refiro-me por exemplo a um programa que eu lembro-me que existiu, que era a EPUL e que deixou de existir, houve casas da EPUL onde eu tenho conhecimento que as coisas correram muito bem, houve outros que correram muito mal mas mais uma vez é perceber o que é que correu bem para se continuar e o que é que correu mal para não voltar a repetir, e corrigir ainda mais e assim pelo menos, tentaríamos dar mais algum passo na habitação.

Muito obrigado!

**Vereadora Filipa Roseta:**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Agradeço as várias sugestões e há aqui três coisas que eu tenho de dizer, portanto, os números, os últimos que eu tenho e que me parecem os mais seguros, é que a Câmara tem 2 000 casas por atribuir, 1 400 da Gebalis, e eu já sei que não são 600 do património disperso, a Eng<sup>a</sup> Marta já veio dizer não são 600, são 400 do património disperso mais 200 de potencial, ou seja, o universo da Câmara de casas por atribuir não chega às 2 000, e sim, das 48.000 são 2 000, ou seja, há muita coisa que não é da Câmara e a Câmara é seguramente, o maior proprietário, portanto, haverá coisas do Estado, também, dos vários Ministérios e sim, da Santa Casa também, como estávamos a dizer, mas é isto, é uma pequeníssima parcela desse universo e nós estamos, e é nossa responsabilidade primeira estar completamente preocupados com isso, sim!

A questão das ocupações abusivas é muito grave, nós temos aqui connosco o Presidente do Conselho da Administração da Gebalis e estamos a tentar dimensionar o fenómeno, nós só conseguimos trabalhar com números, citou uma série de coisas importantíssimas que nós temos que pôr números à frente de tudo, portanto, quantas ocupações abusivas é que há exatamente e qual é a caracterização, é o que nós estamos a fazer, porque é que isso aconteceu, porque é que há uma impunidade tão grande nesta ideia, que toda a gente fala abertamente, que se vende chaves na transição de casas, como é que isto é possível, estarmos nisto, não pode ser...

Nós temos de tentar perceber, dimensionar, é esta a tarefa, é essa ajuda que nós pedimos também, principalmente a associações que estão no terreno e que conseguem identificar e conseguem fazer-nos chegar mais depressa algumas soluções.

Sobre a informalidade, é uma das coisas que me preocupa mais, eu sou de base professora universitária e dava aulas ao 4º ano que é ano ERASMUS, tinha sempre turmas com alunos estrangeiros que nunca tinham, era sempre informal, vi de perto situações muito dramáticas porque as pessoas não têm nenhum vínculo ao sítio onde estão, é tudo informal, estes estudantes ERASMUS principalmente, e portanto se o senhorio os põe fora eles ficam, não estão protegidos, eu julgo que o fenómeno dos estudantes universitários é capaz de ser uma grande parcela e uma grande responsabilidade nesta informalidade, isto é a minha intuição, mas como não tenho números, tenho um número que o Arquiteto Paulo Pais descobriu, (são os nossos detetives os vários Departamentos...) mas que eu tenho de tentar perceber,



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

tenho de pôr números à frente dos fenómenos, porque eu tenho de pôr um número para tudo aquilo que disse.

E os fundos então, mas quantos fundos, ou seja, tenho que pôr um número em cada coisa para ter políticas dirigidas com base em informação, tudo o que possa ser da área da informação em números vai ser a melhor maneira de nós conseguirmos realmente responder mas sobre esses da Câmara isso já conseguimos efetivamente averiguar que é isto, é este o universo...

### **Nuno Costa Santos:**

Já agora só para acrescentar...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Deixe-me só aproveitar para dizer que já disseram bastante sobre a questão da Câmara, e eu, como tenho parte da Direção Municipal da Habitação, o que tenho a dizer é que é uma direção municipal cheia de pessoas absolutamente dedicadas, excecionais, criativas, e temos a enorme vantagem de já terem experimentado tudo, é quase um laboratório de experiências, já tentaram tudo, o fenómeno é tão difícil, enfrentaram tantas variações que ao longo do tempo, das várias décadas, tentaram tudo, como investigador, alguém que está a investigar o fenómeno e quer fazer, este é o melhor laboratório, porque já tentaram tudo, todos os programas, este funcionou, aquele não funcionou, aquele correu bem, aquele correu mal, de facto nós temos aqui uma panóplia muito grande de possibilidades e sempre com a missão de tentar resolver...

Agora, e é o que diz e bem, estamos a fazer essa tarefa, porque é que as cooperativas correram mal, porque é que correram bem numa altura e mal noutra, o que é que aconteceu, porque é que os bairros EX-SAAL estão parados há décadas, o que é que se passa, nós estamos nessa luta sobre as obras de urbanização, está ali a arquiteta Xana que também tem essa responsabilidade, de acompanhar isso e de fazer pressão para rapidamente conseguirmos despachar pelo menos o Novo Horizonte, aqueles que estão quase a ficar despachados e o Carlos Botelho, temos aqui uma responsabilidade, as duas, de conseguir despachar isso, e temos essa missão mas é uma a uma, aquele fica despachado, temos que partir o problema aos bocadinhos e conseguir arranjar respostas para cada coisa, para essa aí pelo menos há um caminho...





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Nuno Costa Santos:**

Já agora também devo lembrar-vos, pois terão um grande problema quando essas situações das casas abusivas forem resolvidas, não se esqueçam que moram lá pessoas atualmente, e o que é que vão fazer a essas pessoas?

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Sim, claro, temos que ver que pessoas é que moram lá, em que circunstâncias e o que é que lá fazem, pois nos bairros há de tudo, já começámos a perceber que há de tudo, e nós vamos tentar ver um a um, caso a caso, alguns que têm de ser resolvidos de uma maneira e outros de outra, mas têm que ser resolvidos...

Estamos sempre a falar de um universo de 2.000 da Câmara e estas ocupadas, estamos num universo de centenas, não são as 48.000, o que eu quero dar a ideia com este número (que é o número do Censos) é que o universo é outro, nós estamos tão focados com o número da construção pública, e gastar uma fortuna em construção pública quando estavam a falar, já não sei quem, o que nós temos que pensar é nisto, porque o universo é outro, nós temos de ter toda a gente, todo o mercado a funcionar, se existe um mercado de arrendamento, se existe esse potencial de construir para arrendar temos que ter esse mercado a funcionar, temos que pôr tudo a mexer, não vamos chegar aos 48.000 mas se chegarmos a 4.000 já é um enorme avanço...

### **Nuno Costa Santos:**

Mas de facto não é que as rendas sejam muito caras, os ordenados é que são muito baixos, para a maioria dos portugueses conseguirem ou adquirir ou pagar uma renda de casa...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu percebo, mas há outras maneiras...

### **Nuno Costa Santos:**

Tem que ser através da habitação pública ou do movimento cooperativo...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Há cooperativas, quando baixam muito...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Nuno Costa Santos:**

Não há nenhum privado que consiga investir...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Mas há a renda acessível, e são possíveis modelos de negócios com renda acessível que compensem, mas a longo prazo, investimento a longo prazo...

### **Nuno Costa Santos:**

Eu não acredito muito no programa de renda acessível para todos, acho um bom programa...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Não é para todos mas a renda acessível haverá para alguns, o Senhor Presidente da Câmara está sempre a dizer não há uma bala de prata, nós temos várias coisas a acontecer, não há uma única bala de prata...

### **Nuno Costa Santos:**

Depende do rendimento da pessoa, mas uma coisa é 30% num rendimento de 2 000 €, outra coisa é com um rendimento de 700 €, quem é escolhido? São os que tem rendimento de 2 000? É sorteio? É aleatório?

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Vai a sorteio.

### **Nuno Costa Santos:**

Ok, muito obrigado!

**Vereadora Filipa Roseta** – Obrigada, agradeço a contribuição, vamos passar, se não houver mais alguma associação de moradores passamos às forças políticas, não sei se alguém quer falar... Temos aqui uma Associação das AUGIs e depois passamos às forças políticas...

### **Manuel Veloso** (representante da AUGI Quinta da Mourisca):

Boa tarde, sou Manuel Veloso, presidente da AUGI da Quinta da Mourisca.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Como foi aberta a janela de poder emitir como AUGI aproveito também que está aqui a senhora Vereadora do Urbanismo, em função de cá estarmos é pela Carta, o conteúdo foi bastante grande, fiquei como a Sra. Arquiteta também, a perguntar porquê isto, porque não tinha de facto um conhecimento tão profundo da situação.

Irei ver todo o documento que tenho e darei a minha participação, como AUGI, nós já enviamos um e-mail ao Senhor Presidente, também à Senhora Vereadora, alguns individuais mandaram para a Sra. Vereadora, dei ao seu assessor, há pouco, o conteúdo do levantamento total da realidade quer das habitações quer dos inquilinos, portanto toda a realidade da Quinta da Mourisca que é bastante grave e é essa a razão porque estamos cá, para constituir exatamente habitação.

Nós parámos a negociação da expropriação, estamos com 60% das propriedades vendidas à Câmara, estamos com 40% à espera de marcação de escritura, só que parou no início da pandemia e é perceptível, tornámos a perguntar agora e foi-nos dito que é a pandemia e são as opções que a Câmara poderá ter.

Aproveito a Sra. Vereadora cá estar se de facto será a primeira opção, segunda, terceira ou quarta, visto que a situação é muito grave, e pelo e-mail com o levantamento total que enviei para a Sra. Vereadora, e para o Sr. Presidente deve ter, de facto, noção da gravidade da situação e da urgência que temos em de facto pedir que fosse uma primeira opção.

A situação é muito grave, porque são 50 famílias que estão, algumas, a beneficiar das casas que a Câmara já comprou, não pagam renda, estão contentes, mas estão muito infelizes porque a instabilidade e insegurança, neste momento, quer pelas ocupações e devassas por etnia cigana, não é humanamente negativo até pelo contrário, mas é como se identifica a situação, é muito grave, há o perigo de facto de vários roubos, de ameaças, eu pela minha situação individual dei conhecimento também em e-mail da minha situação que é muito grave, de qualquer das formas as pessoas estão aflitas à espera que a Câmara resolva, de facto, o realojamento e de facto, com estas 48.000 casas ficamos a pensar se algumas delas poderiam ser adaptadas para os inquilinos da Quinta da Mourisca. Eu dei conhecimento da realidade, amanhã poderemos constatar desta realidade, ficará de boca aberta, de facto, com o grave que tem aquela situação, é muito grave, é só, até amanhã, muito obrigado.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu vou lá amanhã.



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

Mas vamos às forças políticas, eu acho que vamos por ordem da lista...

**Silvino Correia** (deputado representante do Grupo Municipal do PS na A.M.L.):

Boa tarde a todos, Senhora Vereadora da Habitação, Senhora Vereadora do Urbanismo, agradecer o convite e esta oportunidade para de facto, estarmos aqui a discutir um problema que todos já identificámos na nossa cidade, na cidade de Lisboa, o problema da habitação.

E, de facto, ao fim ao cabo, congratular-me com o reativar deste Conselho porque de facto é muito importante estarmos aqui a discutir estas situações.

Em nome do Partido Socialista queria dizer que estamos disponíveis para encontrar soluções que sejam as mais indicadas para resolver este problema, partilhamos também de facto de alguma surpresa nestes números, mas estes números levantam aqui outras questões, que eu diria que apenas o mercado, já ouvimos aqui muitas coisas hoje, eu diria que apenas o mercado não vai resolver ou não vai ajudar a resolver esta situação.

Há outros números que também convém nós pensarmos neles e nomeadamente aquilo que é o peso da quantidade de habitações públicas que existem e no nosso país é apenas cerca de 2%, temos países como a Grã-Bretanha, a França que tem 17%, 18% do peso da habitação pública, e portanto também se calhar ao longo do tempo não foi feito o devido investimento nesta situação por parte das instituições.

Eu acho que apenas o mercado não vai ajudar a regular, porque se o “deus” mercado regulasse tudo então não tínhamos 48.000 casas vagas e o mercado tinha conseguido encontrar soluções para aqui, portanto a habitação pública continua a ter muita importância na definição das políticas, aliás, eu acho que ela deve estar presente.

Eu queria só aproveitar também esta oportunidade até a nível pessoal, não tem nada a ver com aquilo que estamos a discutir aqui hoje, mas gostava de manifestar publicamente a minha enorme tristeza pelo aquilo que a Europa está a passar, nomeadamente na Ucrânia, e não ficava bem com a minha consciência se não o fizesse publicamente porque, de facto, é um acontecimento muito triste, e passados tantos anos estarmos outra vez a viver, inocentes, mulheres, crianças, pessoas que nada têm a ver com guerra, estarem a sofrer com uma situação que não foi por elas provocada... e eram essas as minhas palavras, muito obrigado.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito bem, fica a nota em que todos nós nos revemos...

Não sei se está aqui alguém do grupo municipal do PSD ou não, se ficamos nós a representar o PSD, o grupo municipal do CDS está...

### **Francisco Camacho** (deputado representante do Grupo Municipal do CDS na A.M.L):

Muito boa tarde a todos, quero começar por cumprimentar as senhoras vereadoras, todas as associações que estão aqui presentes e forças políticas.

E eu entendo que esta é uma grande iniciativa, de enorme importância e onde de facto, o que deve ser pelo menos o papel do CDS é de auscultação do que são as entidades que se pronunciam sobre a vida da cidade e sobre uma realidade que é um desafio tremendo para o futuro da cidade, dos seus habitantes e daqueles que nós queremos também atrair enquanto Lisboa, porque foi isso, o município de Lisboa sempre teve, essa marca de ser uma cidade acolhedora e onde muita gente que não era lisboeta se tornou lisboeta e, portanto, eu acho que esse é um desafio importante, fiquei agradavelmente, não diria surpreendido, mas satisfeito com o que é uma visão que eu considero que deve ser holística das políticas públicas em matéria de habitação, com setor público forte em cooperação com o setor social e com o setor privado, com esse destaque também que me parece importante de uma alavancagem com o espectro universitário, porque, de facto, o que é a realidade das universidades sediadas em Lisboa, também elas, em concreto a Universidade de Lisboa, tem um papel muito importante, porque tem uma expressão enquanto proprietária de uma parte importante do território de Lisboa, por isso esse é aqui o nosso desafio, não é sermos protagonistas, enquanto CDS, no Conselho Municipal de Habitação, mas é sobretudo perceber esta sensibilidade que é muito importante e saudar as senhoras vereadoras por esta iniciativa que acho que coloca Lisboa e os seus decisores claramente em contacto, para podermos ter uma política pública em matéria de habitação mais ajustada, mais certa e em direto contacto com os take overs decisivos do setor da habitação, obrigado.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito obrigado, e para as universidades é mesmo o número que na próxima prometo que já terei aqui o número fidedigno, só quero ter o número fidedigno de quais são realmente as carências, tenho número,



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

não tenho a certeza se será o justo, e também não sei se o Professor Vasco tem algum número fidedigno de qual é que é a pressão, mas eu sinto que vai ser aqui uma grande explicação para o próprio, este fenómeno, Lisboa é uma cidade universitária e as pessoas esquecem-se realmente às vezes disto.

O grupo municipal do PCP, senhor Presidente de Junta também...

**Fábio Sousa** (deputado do Grupo Municipal do PCP na A.M.L.):

Senhoras Vereadoras, forças vivas da cidade, muito obrigado por esta oportunidade, para nós era mesmo muito importante.

No dia de hoje, essencialmente, estamos aqui um bocadinho para ouvir o que as forças vivas da cidade têm para nos dizer, grande parte das questões que aqui foram colocadas não são novidade para nós, não serão também para as Senhoras Vereadoras, mas serão uma grande oportunidade para que todos possamos entender esta urgência de darmos resposta às aspirações, às ambições, aos desejos e aos reais problemas das pessoas.

Entendemos porque andamos no dia-a-dia na rua, junto de todos aqueles que vivem a cidade como ninguém, e entendemos que há um conjunto de casas que são propriedade do município e que a Senhora Vereadora também já apresentou aqui alguns nomes, nomeadamente muitas delas sobre gestão da Gebalis que há muitos anos estão completamente vazias e, portanto, era preciso rapidamente colocar estas habitações ao serviço da cidade e ao serviço de todas aquelas famílias que muitas das vezes se dirigem aqui à casa da cidadania e se dirigem aos Paços do Concelho, e que lutam todos os dias por uma habitação condigna para si e para as suas famílias e, portanto, era isto que queríamos deixar como primeira nota, como primeira grande preocupação daquilo que sentimos que é o sentir das pessoas portanto, uma importância rápida na requalificação destas casas.

Nalguns bairros, estamos a falar de 40 a 50 habitações, é um número bastante considerável que obviamente não resolve o problema da habitação é certo, mas atenua, ajuda e pode ser uma grande diferença na vida de um conjunto de famílias e pode vir a ajudar também a combater este retrato difícil de perda de população nalgumas freguesias da cidade, temos ali a Junta de Freguesia da Misericórdia, apenas para dar um exemplo, com uma perda muito acentuada de população, o processo de gentrificação brutal preocupante e, que era preciso dar resposta e depois também aqui na parte do diagnóstico, claro, este abandono que sentem todos aqueles que investiram toda a sua vida numa área



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

de urbana de génese ilegal, aquilo que sentimos é que as pessoas há muitos, muitos, muitos anos, que lutam por isto e muitas das pessoas - e lembro-me de uma situação em concreto, um caso que conheço muito bem - em que um homem que participava ativamente na vida - o Eng. Sidónio também sabe de quem estou a falar - que participava na vida ativa da cidade e que colocava muito nos conselhos municipais de habitação e em tudo por onde passava, em que queria rapidamente resolver ou tentar resolver esta situação, porque não queria morrer sem deixar esta situação resolvida para os seus filhos, e a verdade é que ele já não está entre nós e a situação está por resolver há muitos, muitos anos...

Da parte do grupo municipal do PCP queríamos aqui deixar este alerta para que se olhasse para quem vive e para quem é proprietário nas áreas urbanas de génese ilegal que, de facto, estas pessoas sentem-se abandonadas e era muito importante que a Câmara pudesse usar toda a sua energia para resolver estes processos e depois, claro a solução é um bocadinho esta...

Também darmos os parabéns pela reativação do Conselho Municipal de Habitação, porque tem aqui as forças vivas da cidade que vos podem também dar o caminho, obviamente, uma solução que nos é muito cara que está relacionada com o PACA, com o Programa de Arrendamento a Custos Acessíveis proposto pelo PCP, e que a Senhora Vereadora já fez questão de agendar uma reunião, um grupo de trabalho que possa pôr em andamento, esta concretização e este impulso, deste programa que será muito importante para a cidade e, obviamente, não ignorarmos que há responsabilidades nesta matéria que são do Estado Central e, portanto, aquilo que nós aqui consideramos é que a Câmara também tem de ter energia e voz ativa no sentido de reivindicar junto do Estado Central um conjunto de meios e de respostas que ao Estado central competem dar e, claro, obviamente, uma estratégia global, como aqui já foi várias vezes referenciada, envolvendo o município, o IHRU, a Área Metropolitana de Lisboa, as Misericórdias, o Estado Central, as cooperativas de habitação, etc...

Muito obrigado, mais uma vez, pela oportunidade...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito obrigado, Senhor Presidente, relativamente às casas vazias, como sabe, aliás, testemunhou tal como a professora do GABIP do Padre Cruz, nós já fizemos isso, aquelas que nós vimos que estavam mesmo vazias à espera de qualquer coisa já muitas começaram a sair, que havia uma lógica inerente, estavam vazias por alguma razão, mas sabem, pelo menos no Padre Cruz já começámos a tentar dar



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

outra dinâmica a essas casas que estavam vazias e continuamos a fazer isso, portanto, isso não é a única indicação que têm, e não queremos casas vazias, estão prontas para atribuir são atribuídas, independentemente de qualquer outra história que possa haver, e isso no Padre Cruz apesar de tudo já conseguimos dar algum passo em frente.

Eu chamava agora a próxima força política, o Bloco de Esquerda, não sei se está aqui...

**João Barata** (deputado representante do Grupo Municipal Bloco de Esquerda na A.M.L.):

Muito boa tarde a todos e a todas.

Mais uma vez também reafirmar, não nos compete aqui estar a trazer os debates e as posições e reafirmar as posições que já temos mantido, quer na Assembleia Municipal, quer na Câmara Municipal. Agradeço o contributo de todos e de todas, de facto, a habitação, todos reconhecemos, é, provavelmente ou certamente, o maior problema da cidade que as pessoas mais sentem na sua vida diária, seja por não conseguirem comprar, seja por não conseguirem arrendar, seja porque se veem forçadas a ocupar, muitas das vezes, casas, e já lá vou a esse ponto.

Eu gostava apenas de dar duas ou três notas daquilo que, em nosso entender, deve ser o papel de qualquer organismo público, de qualquer Câmara Municipal, Estado Central, que é haver políticas públicas de habitação consistentes e relevantes que garantam que a habitação é vista como um direito.

Isso não é algo a que nós tenhamos assistido no nosso país, muito pelo contrário, sabemos não só das câmaras municipais, mas também do Estado Central, toda a arquitetura de políticas públicas - então mais recentemente - tem sido feita no sentido de facilitar a especulação imobiliária; sabemos como os vistos Gold, por exemplo, que serviram esse mecanismo sem criarem emprego de forma relevante, ou seja os vistos Gold, foram sempre atribuídos muito maioritariamente por compra de imóveis; os residentes não habituais, todo esse arquétipo de políticas que teve um efeito brutal no aumento do preço da habitação.

Mas em Lisboa também temos um problema brutal que retirou milhares e milhares de casas do Centro - e agora não tanto do Centro mas de toda a cidade - que são os alojamentos locais, os apartamentos turísticos, muitos deles diria, quase a esmagadora maioria certamente, apesar de não ter levantamento isso não é difícil de intuir.





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Milhares de alojamentos locais que estão a funcionar em habitações, em casas que estavam destinadas e licenciadas para habitação, o que configura uma ilegalidade como todos nós sabemos por violação do título constitutivo desses mesmos prédios e, portanto, haver uma regulação que poderia começar por passar, por diferenciar entre grandes proprietários, fundos imobiliários e pequenos proprietários.

Para que também não haja uma violência para pequenos proprietários que, por exemplo, na altura da troika, viram aí uma boia de salvação para os seus rendimentos, mas começar por fazer esta diferenciação regulando e permitindo que houvesse milhares de casas que regressassem para o arrendamento e não ficassem para a atividade turística era um passo importante que o Bloco de Esquerda dá aqui para este contributo, porque ainda não tinha sido aqui falado e, acho que é um acrescento e só ir também aqui, como nota final relativamente às ocupações, que é sempre um tema sensível, eu acho que ninguém defende naturalmente que a ocupação seja um meio de aceder a uma habitação, mas, como disse a Senhora Vereadora, nós temos de olhar para cada caso concreto, e em cada caso concreto, muitas das vezes a minha experiência e a experiência do Bloco de Esquerda, é de que quem ocupa as casas maioritariamente são famílias monoparentais, muitas mulheres que saem de contextos de violência gravíssimos, de violência doméstica ainda que não com a queixa apresentada, mas isso pouco importa para a vida concreta dessas pessoas e com filhos, a rua não é uma alternativa e não tem nenhuma solução, claro que se houver um caso de ocupação ilegal e manifestamente ilegal e que não encerra nenhum drama concreto, naturalmente, há meios próprios para resolver essa situação, não é isso que está em causa, o problema são as generalizações e as generalizações de que, sempre que há uma ocupação é uma pessoa, uma criminosa, uma pessoa que está a passar à frente, naturalmente que já reafirmei que não é o meio próprio de aceder à habitação, mas olhar para esses dramas concretos e dar-lhes soluções humanas que respeitem desde logo a Lei de Bases da Habitação - e eu já tenho falado disso até com a Senhora Vereadora - que, de facto, a Lei de Bases da Habitação foi aprovada e consta que tem mecanismos importantes para proteger estas famílias, co-responsabiliza o Estado, co-responsabiliza o município, co-responsabiliza, neste caso, a Santa Casa da Misericórdia, numa procura ativa de uma solução para estas vidas que estão no limite, porque em 90% dos casos, 99%, não importa as percentagens, ninguém toma a decisão difícil de ocupar uma casa se não estiver no limite dos limites e, portanto, essa solução terá que ser encontrada caso a caso, naturalmente, não é



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

nenhuma generalização, mas caso a caso é preciso encontrar resposta e, portanto, deixo estes 2 contributos para o debate.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu agradeço, eu vou responder a isso enquanto chamo o grupo da Iniciativa Liberal, mas obviamente aquilo que são as desocupações das casas, é preciso pôr números à frente disto, a ideia de que são maioritariamente mães com filhos não está provado, não tenho números a dizer isso e tenho que ver, portanto...

O que nós também temos é muita criminalidade associada, criminalidade mesmo associada, mesmo no sentido de armas em sítios onde não se pode entrar, portanto, é isto e, aliás, até publicamente aqui na Assembleia Municipal já tivemos duas senhoras a vir dizer isso, ocupam com armas e ameaçam os que lá estão com armas, é disso que nós estamos a falar, isto é importante, ou seja, nós temos que pôr números, é caso a caso, e ver isto, nós não podemos dizer que é maioritariamente isto, tem que se ver o que é, a questão é sempre caso a caso, eu não tenho os números do que é que são os casos totais, e é importante estar a dizer isto...

### **João Barata:**

Alguns casos em que assim seja ninguém defendeu nada disso...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu sei, não estou a dizer que defendem, só estou a dizer que não podemos dizer que maioritariamente...

### **João Barata:**

Por isso mesmo é que eu estava a dizer que a justiça concreta, caso a caso...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Claro, é caso a caso, e também outra coisa que é preciso ver sempre, é injusto, às vezes nós também assistimos tanto na Assembleia Municipal como na reunião de Câmara com uma sucessão de pessoas, nós temos milhares de pessoas em lista de espera e com situações igualmente dramáticas, e também isto tem que ser ponderado, injusto é as outras passarem à frente destas, é sempre isto que tem que ser ponderado...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **João Barata:**

Esse outro debate que não quis estar a passar à frente mas se quiser tenho o gosto em estar aqui a debater estas propostas...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Só para dizer que nós temos números e quer dizer, nós temos que procurar números e dar respostas, mas, estamos em sintonia, nalgumas coisas não é, eventualmente não em tudo, mas nalgumas coisas...

### **João Barata:**

Apenas trouxe dois contributos que não tinham sido debatidos, mas terei toda a disponibilidade para debater o que fazer com as outras, acho que não é este o espaço, mas certamente na Assembleia Municipal cá estaremos para fazer debates...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

E agradeço os pontos que trouxe e peço agora à Iniciativa Liberal, à Dra. Angélique...

### **Angélique Inês da Teresa** (deputada representante do Grupo Municipal Iniciativa Liberal na A.M.L.):

Muito, muito obrigada! Nós, na Iniciativa Liberal fazemos trabalho técnico e, depois em cima, fazemos o trabalho político, portanto, não vou fazer aqui declarações políticas.

Relativamente, à sua questão de porque é que há habitação devoluta, as pessoas podem rentabilizar os seus ativos e não os fazem.

Nós fizemos um levantamento junto de alguns proprietários, fizemos uma amostragem, e todos eles dizem dois pontos, carga fiscal alta e, para além do mais, uma dificuldade de recuperação da propriedade em caso de se ter um azar de ter um inquilino incumpridor, e quando eu falo em incumpridor (e é bom que se separe porque às vezes há pessoas que gostam de diabolizar esta questão) falo das pessoas que se aproveitam da falta de agilidade do sistema para não pagar efetivamente, não são pessoas frágeis que não conseguem pagar, porque esses sim têm que ser protegidos...

Cerca de 80% dos proprietários que tiveram casos de incumprimento deste género, que se viram em processos para expulsar essas pessoas, não quiseram voltar ao mercado de arrendamento de longa duração, o que é que eles preferem? Preferem ter a detenção da propriedade e, portanto, optam ou pelo



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

alojamento local ou pelo alojamento a estudantes, e o tal processo de, diria eu, mercado negro, em que muitas vezes não há essa necessidade de declarar renda.

Fomos entrevistar do lado dos inquilinos (até para perceber se isto bate certo ou se são os proprietários a diabolizar os inquilinos...) e aí deparámos que faz sentido, porque relativamente a novos contratos, muitos inquilinos dizem que os proprietários pedem cauções que podem chegar aos 5, 6 meses, com medo daquela questão do incumprimento ou de fiadores...

Ora, isto para um português, poder pagar uma caução de 5 ou 6 meses de rendas adiantadas é completamente impossível, eu não seria capaz de pagar isto e, portanto, bate certo, se nós tivéssemos que resumir a dois casos a duas palavras, tanto os proprietários como dos inquilinos, eu diria, proprietários; seguro de renda, inquilinos; apoios de renda, é o que falta...

Relativamente aos bairros municipais, outra conclusão do nosso gabinete de estudos, a forma de empoderar as pessoas e de minimizar atos de vandalismo, a Senhora Vereadora esteve aqui na Assembleia Municipal e, portanto, houve vários moradores dos bairros municipais que se vêm queixar, exatamente aquilo que estava a dizer é empoderar as pessoas que lá estão e empoderar, a nossa sugestão, até de levantamentos que são feitos noutros países europeus e até em processos antigos em Portugal, porque temos que olhar para as coisas que correram bem no passado, seria e só para aqueles que se preocupam em pagar as rendas, porque temos que, mais uma vez, dividir as pessoas que têm dificuldades em pagar (e essas têm que ser altamente protegidas) daquelas que não querem pagar e até se gabam de o fazer, deveríamos poder dar a possibilidade a essas pessoas de poderem comprar a sua própria fração, valor simbólico a ser atribuído e a ser calculado pela Gebalis e nós sugeríamos inclusive um rácio de 40/60, 60% a ser gerido pela Gebalis para garantir sempre uma componente social de apoio a quem realmente necessita e 40% a essas pessoas que moram nesses bairros municipais e que se tornariam assim, proprietários das suas próprias casas; isso faria com que muitos ambientes, um bocadinho mais inseguros que se sentem nesses bairros seriam minimizados, porque a coisa muda completamente de figura, quando nós começamos a deter uma coisa que é nossa, não vamos vandalizar uma coisa que é nossa e, portanto, haver este misto entre duas realidades, eu acho que faria com que os nossos bairros municipais deixassem de ser muitas vezes os guetos que se tornam, e passariam a ser bairros completamente inclusivos na cidade de Lisboa, que é isso que nós queremos, queremos que



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

as pessoas se sintam seguras e, portanto, esta seria a nossa sugestão, a nossa contribuição para esta Carta Municipal e para este debate sem qualquer componente política...Muito obrigada!

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu agradeço a sugestão que é bastante bem fundamentada mas tem, obviamente, uma forte componente política, porque é interessantíssimo, quando falamos de habitação estamos sempre a falar de política, porque quando estamos a falar de propriedade estamos sempre a falar de política, isso não há dúvida, e que não é, aliás, é uma das razões pelas quais eu acho tão interessante o tema, porque junta muito bem a parte técnica com a parte política aqui e bem, portanto, e até a riqueza deste Conselho é precisamente, conseguirmos ouvir forças políticas díspares e perceber se temos aqui alguma coisa em comum que se consiga levar em frente com alguma racionalidade do sistema.

Sobre o seguro de renda é uma dúvida que eu tenho, foi desenhado, existe e nunca funcionou, também não percebo muito bem, não sei, por acaso, nunca falei nas nossas longas conversas com o presidente da APII, mas, de facto, é uma dúvida, eu já falei várias vezes sobre esta questão do seguro de renda até com as pessoas que na altura o estavam a fazer e acho que foi a Fidelidade que fez há cerca de 3 anos, lançou para o mercado, mas o produto não tem saída; as pessoas falam disso, de facto, mas não o fazem, não sei bem porquê, porque o produto existe, mas não é utilizado, o produto não funcionou, portanto, como produto comercial não funcionou.

Foi montado, existe, a Fidelidade construiu, mas não foi para o mercado, e é uma das razões pelas quais tínhamos dito para as seguradoras estarem cá também para tentar perceber como é que isto aconteceu, porque é que o produto foi montado e não saiu para o mercado, ficou completamente à imagem do francês, porque os franceses têm esta questão e nunca saiu, o mercado não aderiu ao produto...

Seguinte: o Grupo Municipal do CHEGA...

**Bruno Garcia** (deputado representante do Grupo Municipal do CHEGA na A.M.L.):

Então muito boa tarde Senhoras Vereadoras e uma vez mais a todos aqueles que estão aqui presentes.

Tenho ouvido e ouvi com muita atenção as intervenções de todos e queria transmitir o seguinte, primeiro fazer uma pergunta e depois fazer alguns comentários.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Deste stock da cidade de Lisboa (estamos a falar de cerca de 320.000 casas) estas 48.000 que estão devolutas representam cerca de 15%.

Eu não sei até que ponto é que os serviços da Câmara e, neste caso, as Senhoras Vereadoras, têm possibilidades de afinar esta pesquisa, precisamente para perceber, porque uma coisa é as casas estarem devolutas, outra coisa é estarem prontas para serem ocupadas, para serem habitadas, e isso é algo que tem que ser trabalhado e acho que é uma tarefa, que sendo difícil, não é impossível, estamos a falar de 15% do stock, daquilo que nos transmitiram.

Ouvi também algo aqui que é fundamental, que é a imprevisibilidade da nossa legislação, quer dizer, é quase, é praticamente impossível de que - a Associação dos Promotores e Investidores relatou isso mesmo - quer dizer, nós precisamos de facto de ter gente, ter investidores e não os afastar, teremos de trazê-los para a cidade de Lisboa, porque eles vão ajudar a Câmara em parceria a promoverem habitação para arrendamento, e isso é para nós fundamental.

Já agora também deixe-me dizer que nós votámos contra a majoração dos 30% precisamente do IMI, porque precisamente entendemos que há um conjunto de proprietários que, não tendo disponibilidade ou não tendo a capacidade de colocar as casas no mercado, estão ainda a ser duplamente penalizados, mas espero que continuem o trabalho e que consigam afinar essa informação para que, na próxima vez a possamos então trabalhar e compreendo a sua estratégia de trabalhar sobre os números, parece-me que é a mais adequada.

Muito obrigado.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço, eu prometo que na próxima veremos mais números, eu estou aqui a fazer uma lista dos números que me faltam à medida que as pessoas vão falando, para a próxima tenho que trazer e só vamos tomar decisões com base em números, isso sem qualquer espécie de dúvida...

O grupo municipal Os Verdes... Está ali atrás...

Nós já temos alguma coisa mais afinada, mas vai sair mais informação dos censos, vai sair brevemente, o Censos vai lançando informação detalhada e virá outro pacote com mais informação.

Vou passar aqui ao grupo municipal dos Verdes...



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

**Hugo Duarte** (deputado representante do Grupo Municipal Os Verdes na A.M.L.):

Muito boa tarde a todos, muito boa tarde às Senhoras Vereadoras, em particular, à arquiteta Filipa Roseta de quem tive o prazer de ser aluno no quarto ano da Faculdade de Arquitetura, já lá vão alguns anos...

E respondendo diretamente ao repto que coloca que, no fundo, é contributos práticos e úteis para a elaboração da Carta: nós gostaríamos de deixar, eu enquanto representante do Grupo Municipal Os Verdes e também com alguma da experiência prática adquirida enquanto membro eleito na Assembleia de Freguesia de Santa Maria Maior, que em certos aspetos é quase um pequeno laboratório daquilo que depois se vai expandindo para o resto da cidade.

Sugeriria cinco pontos, o primeiro ponto era que na nossa próxima reunião fosse possível trazerem-nos não apenas números de diagnóstico, mas alguma expectativa do ponto de vista das datas em termos de implementação, ou seja, data para a conclusão do levantamento do património municipal devoluto.

Uma expectativa também de uma data para a apresentação do diagnóstico do estado de conservação desses imóveis, também no cronograma estar incluída uma terceira fase para elaboração de projetos e, finalmente, na expectativa de data para execução de obra, eu penso que sem um cronograma estruturado nós dificilmente conseguimos ter aqui uma abordagem realmente operacional e prática que possa ser implementada, enfim, num tempo aceitável e, portanto, deixaria esta preocupação; devolveria, no fundo, o repto, para que nos pudessem também já trazer alguma articulação do ponto de vista deste faseamento.

Era importante também que a Carta não se cingisse apenas a aspetos quantitativos, mas que do nosso ponto de vista, integrasse também aspetos qualitativos e era importante ressaltarmos aqui dois aspetos que do nosso ponto de vista, são fundamentais e que já em anteriores reuniões do Conselho nós tivemos oportunidade de apresentar: é importante que o património a construir ou a reabilitar seja alvo de uma intervenção integrada do ponto de vista do reforço anti sísmico e da qualificação energética.

Nós em Lisboa temos uma situação verdadeiramente dramática do ponto de vista da qualidade da impreparação da nossa construção nestes dois domínios e, portanto, qualquer intervenção quantitativa que tem que ser feita e quando nós estamos a falar em processos de mudança de grande escala é importante termos em consideração que os aspetos qualitativos e este padrão de exigência tem que



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

existir, mesmo que represente um sobrecusto inicial que, naturalmente, depois é amortizado ao longo do tempo de utilização.

Por outro lado, um outro aspeto importante também e, portanto, aqui ao que também dirá provavelmente ou que será um tema caro a qualquer cidadão que ama esta cidade é a destruição de património arquitetónico e que era importante também do nosso ponto de vista que a Carta da Habitação também se cingisse a um outro aspeto, que é a salvaguarda de património arquitetónico...

E se nós em Lisboa, durante muitos anos, nós digo entre aspas, os responsáveis políticos consideravam que a preservação do património arquitetónico consistia em simplesmente, preservar fachadas e depois construir um bloco de vidro por trás - e temos múltiplos exemplos deste tipo de situações - neste momento vemos que essa abordagem é um pouco mais cuidada, já se preserva a fachada sem o tal bloco de vidro por trás, mas o interior, o interior regra geral é completamente destruído, operando-se aquilo a que enfim, no círculo mais próximo, nós chamamos de reabilitação de gesso cartonado...

E é verdadeiramente dramático aquilo que tem sido destruído em Lisboa a nível de interiores de imóveis, e não me refiro apenas a palacetes históricos, mas inclusivamente edifícios do século XIX, edifícios gaioleiros, edifícios de arquitetos de referência, como o Arqtº. Pardal Monteiro, como arquitetos que fazem parte da história da arquitetura contemporânea, e nós tememos que daqui a algum tempo, da mesma forma que nós nos lamentamos por termos perdido muitas daquelas fachadas que hoje só são visíveis no arquivo fotográfico de Lisboa, daqui por uns anos nós estaremos a lamentar profundamente aquilo que se destruiu ao nível do interior dos imóveis, e aqui falamos com conhecimento de causa, porque visitámos os edifícios que foram intervencionados por promotores imobiliários, certamente bem-intencionados, mas mal esclarecidos, porque situações de painéis de azulejos destruídos, de elementos de iluminação de artes decorativas completamente negligenciados é algo absolutamente gravíssimo...

Portanto, quem quiser, por exemplo, dar uma volta na zona do campo de Santana, eu conheço bem essa zona, resido nessa zona e estou atento ao tipo de reabilitação que é feita e é chapa quatro, fachada e todo o interior é demolido, isto é absolutamente trágico e penso que qualquer Carta que vise promover também a qualidade da Habitação, qualidade da Habitação é promover também a qualidade da Arquitetura, mesmo desta Arquitetura que, como certamente compreenderão, não se destina ao segmento médio baixo, portanto, mesmo essa habitação que é direcionada não só aos Golden Visa mas





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

diferentes tipos de público, mas que estamos a falar já de um patamar de qualidade que se quer superior, está a ser feita à conta de destruição do nosso património...

Finalmente, um outro ponto prende-se com a questão da informalidade e aqui dois tópicos que ainda não foram abordados, as casas das porteiras ou dos antigos porteiros, esta é uma situação que provavelmente, a ser bem analisada e bem trabalhada, permitirá trazer para o mercado de arrendamento pelo menos centenas de imóveis que ou estão devolutos ou estão em situação de informalidade.

Um outro aspeto ainda importante também, reforço da fiscalização, temos em Lisboa situações dramáticas de frações onde funcionam hostels ilegais e onde nos chegam queixas - no fundo o desespero dos residentes nesses mesmos prédios, que apresentam queixa à Polícia Municipal, apresentam queixa à ASAE, apresentam queixa à Câmara, apresentam queixa à sua Junta de Freguesia e, no entanto, as situações mantêm-se ano após ano, com aqueles prédios a viverem naquele registo caótico de dezenas de pessoas a entrar e a sair de uma mesma fração...

Portanto, imaginemos nós termos de repente como nosso vizinho um investidor do qual nunca vimos a cara, que comprou aquele apartamento e que, por sua vez, o subalugou a um intermediário que subarrenda camas; esta situação, que era muito comum em Santa Maria Maior, está a expandir-se para o resto da cidade, e estes exemplos concretos, que eu estou a dar já não são em Santa Maria Maior, já são na zona de Arroios, Graça etc...

Também este aspeto do aumento da fiscalização e da ação por parte da Câmara é absolutamente fundamental.

Um último ponto é reforçar e sublinhar o quão acertada é a aposta que referiu de tudo isto ser muito estruturado em torno da lógica de cada freguesia, mas deixaríamos a sugestão de que aqui Santa Maria Maior pudesse ser, nesta análise, um laboratório não só de observação mas de estruturação de medidas que permitam uma ação mais pró-ativa do que aquilo que se verificou em Santa Maria Maior.

E o que se verifica em Santa Maria Maior? Temos uma freguesia ou um território que tem sido, do ponto de vista da habitação, absolutamente sacrificado, em prol de interesses que são absolutamente legítimos, interesses do ponto de vista de investimento imobiliário, mas que são interesses que porventura não estarão a ter um enquadramento ideal por parte do Município, e não estarão a ter porque, provavelmente o município não teve ao longo destes anos uma postura pró-ativa também de



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

acompanhar adequadamente estes investidores, sugerindo-lhes quer alternativas do ponto de vista do território para a sua intervenção, quer alternativas ao nível do uso.

Nem todos os investidores que tentam desenvolver aqui negócios, tem uma perspetiva absolutamente fechada de qual o seu projeto de investimento e, portanto, é importante que aí a Câmara possa apresentar sugestões, alternativas do ponto de vista de taxas de rentabilidade, mas que não comprometam o normal funcionamento da cidade como comprometeram o normal funcionamento de Santa Maria Maior, que vive neste momento uma situação dramática de desertificação absoluta e que se tornou especialmente evidente durante o período da pandemia, quem andasse por Santa Maria Maior ao fim de semana via as ruas completamente desertas, porque esvaziadas dos turistas que, neste momento são a única ocupação que aquela freguesia tem!

Obrigado!

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito obrigada, vou chamando o grupo municipal do PAN...

Mas para dizer que é sempre uma alegria, não posso deixar de dizer, é sempre uma alegria ver um aluno a participar e, principalmente, a defender a qualidade da Arquitetura, a qualidade do Património e a questão da pobreza energética que também temos dados sobre isso, não hoje, não dava para tudo, e é um dos grandes dramas do país e da cidade, na pobreza energética, é o segundo pior da Europa, aliás, na pobreza habitacional também, portanto, um dos objetivos, o desenvolvimento sustentável nos ADS é um dos piores indicadores de Portugal é a pobreza habitacional e a pobreza energética, o que é outra coisa para nós, arquitetos, como é que a pobreza habitacional é um dos piores indicadores dum país que tem os melhores arquitetos?

Vamos conseguir inverter isto!

### **Isabel Carmo** (deputada representante do Grupo Municipal do PAN na A.M.L.):

Senhoras Vereadoras muito boa tarde, boa tarde a todas e a todos, queria cumprimentar por esta iniciativa e, em particular, cumprimentar a senhora Vereadora Filipa Roseta pela apresentação que fez, foi uma apresentação muito bem estruturada, foi pragmática e foi para nós, pelo menos, bastante reveladora também.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

A minha apresentação vai ser muito breve até porque nós depois também podemos apresentar contributos até ao mês de Junho, segundo aquilo que retive...

Mas queria só deixar aqui nota de que achamos que é fundamental de facto haver uma revisão de legislação, embora não seja essa a competência da Câmara, mas eventualmente pugnar junto do Governo por uma alteração, quer da lei de arrendamento, quer da lei que é do regime de urbanismo, de edificação e urbanização, regime jurídico de edificação e urbanização, até porque a Constituição consagra o direito fundamental que é o direito à habitação e sem a revisão destes dois diplomas não sei como é que vamos conseguir dar voz a esse preceito constitucional, e quando falo em lei do arrendamento, por exemplo, do RAU, era importante referir acima de tudo valores como os 28% de impostos que ficam a cargo dos senhorios e que naturalmente são valores elevados e que devem ser revistos.

Vimos também, com alguma perplexidade, as 2.000 casas, se bem me recordo, que podem vir a ser construídas no âmbito do PRR, de facto, quer dizer, temos habitação devoluta, temos habitação vazia, acaba por ser um desperdício de recurso, embora nós saibamos que, eventualmente, terão que avançar, porque é preciso dar uma resposta urgente, imediata a algumas pessoas, de qualquer forma é se temos tempo, não é, vamos a tempo de não avançar com estas 2.000 casas dado o património todo que está por aí disperso e daí a necessidade, naturalmente de termos que fazer aqui ou de pugnar por uma alteração legislativa...

Acreditamos que, de facto, mais habitação para Lisboa passa necessariamente ou deve passar necessariamente por mais habitação municipal, e que todas as entidades, sejam elas públicas ou privadas, têm colaborado de forma articulada e integrada com soluções partilhadas; pôr também investimento de particulares aqui como solução, associados também a uma descomplexização de todo este processo de transmissão de propriedade e de licenças; não é, portanto, tudo para ser dada uma preferência à reabilitação dentro da cidade e para perceber também o que é que falhou até agora, e eu acho que está muito ligado às leis vigentes que temos a regular o setor e pronto, o Grupo Municipal PAN vai analisar com muita atenção os dados que hoje foram apresentados e apresentará depois, as suas devidas conclusões.

Muito obrigada.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço. E vamos chamar o grupo municipal do MPT, mas já não estão cá, já não estão...

Pronto, muito bem, então o PPM...

Há uma coisa que não disse há pouco, que era importante e eu tinha aqui escrito, quando é que está feito o levantamento do património da Câmara disperso, já está mais do que feito, ficha a ficha, foi das coisas que eu descobri quando no meu primeiro dia na Câmara, está não só feito como ficha a ficha como está mais do que caracterizado, portanto, a Câmara realmente tem os números todos, a dúvida é conseguir ter inteligência para conseguir dirigir isto para um caminho mais eficiente...

### **Gonçalo da Câmara Pereira** (deputado representante do Grupo Municipal do PPM na A.M.L.):

Muito obrigado Senhoras Vereadoras!

Já há muitos anos que não tinha o prazer de ter uma conversa tão intimista com a Câmara Municipal de Lisboa, dou-lhes os meus parabéns, finalmente eu acho que a Câmara está no bom caminho porque está a ouvir os lisboetas, e este trabalho todo feito pela primeira vez assisti, olharem para Lisboa de diversas maneiras, conforme as freguesias.

Lisboa, realmente, são 2.000 anos de história desde os fenícios, foi crescendo, crescendo, crescendo a várias dimensões, principalmente então depois do 25 de Abril com os novos bairros sociais, mas depois esqueceram-se de uma coisa que é, esqueceram-se de lhe dar coesão social e aí, chamar a atenção exatamente uma das coisas que falhou na crise na habitação de Lisboa e nesta que começou com o arquiteto Nuno Abecassis foi que se fez novos bairros sociais e esqueceu-se de um pormenor muito grande que foi dar coesão social ao misturar várias etnias e deslocar pessoas, por exemplo, da Madragoa que, entretanto, foram para os novos bairros, esqueceram-se de dar uma coesão social, isso é importante que eu acho que devia estar plasmada numa Carta, o resto é dar os parabéns...

Também outra coisa que foi, finalmente eu assisti a um arquiteto falar no interior dos prédios, são prédios antigos e o interior é tão património, é tão importante ou mais que o exterior e, finalmente vejo um arquiteto a olhar para um prédio como ele todo, com o património como ele todo, não quero ser nenhum Mayer nem nenhum Gaudí, isto eu dou-lhe os meus parabéns, porque, finalmente vejo alguém que olha para a cidade de Lisboa como uma cidade que tem muitos anos de história e que devia ser toda



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

recuperada e é isso que atrai os turistas e atrai os portugueses para vir a Lisboa. Muito obrigado. O PPM irá rapidamente apresentar as suas propostas e obrigado!

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Obrigada, muito obrigada, peço então o partido Aliança não sei se está aqui, não está...

Então o grupo municipal do Livre que fez aqui várias propostas, incluindo a filmagem, que nós estamos a filmar, portanto aderimos logo à proposta, está a ser filmada, não sei, se calhar, apresenta as ideias que tem, temos aqui para distribuir as cópias para as pessoas levarem.

### **Patrícia Robalo** (deputada representante do Grupo Municipal do Livre na A.M.L.):

Sim, nós apresentámos três recomendações, mas, se calhar, deixo essa parte para o fim e já vemos como proceder, portanto, muito boa tarde a todas e a todos. Eu gostaria de saudar primeiro a reativação do Conselho Municipal de Habitação e a vontade em concretizar a Carta Municipal de Habitação, muito obrigada.

E dizer que reunimos aqui sabendo que persistem graves carências habitacionais em Lisboa e que as políticas públicas que estão em curso são insuficientes, o problema da habitação está umbilicalmente ligado a uma financeirização da economia que se apropriou da propriedade urbana e não só residencial, como ativo, como falávamos há pouco, transacionável e de investimento especulativo.

Claro, aliás, no mapa de territorialização que a senhora vereadora mostrou, que mostra uma cidade partida, desigual, e onde o centro foi captado para uma monofuncionalidade turística e financeira que exclui grandemente a habitação permanente e socialmente diversa.

Pergunta se os ativos não deveriam estar a render; a questão é que muitos desses ativos estão a render para quem investiu neles, sabemos bem que o facto de estarem vazios não significam que não estejam a dar rendimento a quem os detém...

O contexto em que vamos discutir a Carta Municipal de Habitação é, portanto, de profundas desigualdades no acesso à habitação e de contínua hesitação em fazer corresponder as soluções criadas, à dimensão e à natureza do problema; se temos críticas a fazer ao trabalho realizado pelo anterior executivo também nos parece que o problema da habitação não se resolve sòmente através do alargamento da oferta, é preciso repensar o papel e como se faz habitação pública, como se gere o



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

património municipal, o devido fomento ao setor cooperativo reconhecendo como a habitação é central para uma Lisboa, para que Lisboa seja coesa, diversa, menos segregada, viva e de proximidade em todos os bairros.

Nesse sentido, o desenho da Carta Municipal de Habitação enquadrado na Lei de Bases da Habitação é um instrumento importante para diagnosticar o problema existente e relacionar as questões da habitação com as de urbanismo, do planeamento e do ordenamento do território; como não foi e não será feito em tempo útil mais regulamentação para definir a sua elaboração, caberá também ao Conselho, na sua qualidade consultiva sobre o setor da habitação, discutir metodologia, tempos intervenientes e outras considerações relevantes como estamos aqui a fazer.

Desde já parece-nos insuficiente a realização de 3 reuniões para realizar um processo ponderado, plural, participado e útil à cidade de desenho da Carta.

Nesse sentido e como estamos na primeira reunião e queremos uma co-criação da Carta Municipal de Habitação propusemos então as 3 recomendações para apreciação dos Membros do Conselho.

A primeira para um Conselho mais plural, importa agora que estamos a começar os trabalhos, debater a composição do Conselho; pensamos que a representação do setor da habitação neste órgão deve ser atualizada fazendo uma chamada pública para que qualquer organização interessada possa expressar essa vontade em participar.

A segunda para uma adequada acessibilidade pública da atividade do Conselho, como espaço de debate da cidade sobre a habitação, propomos a criação de uma página online para o Conselho prevista, aliás, no regulamento com os resultados, agenda e outra informação relevante como os números sobre a habitação e sobre o funcionamento do Conselho; neste contexto, saudamos a gravação das reuniões, como disse a Senhora Vereadora, que era uma das nossas propostas...

A terceira, numa contribuição construtiva para resolver problemas mais simples, propomos a criação de um balcão de habitação para melhorar o acesso à informação sobre as políticas públicas existentes, precisamos de melhorar o acesso à informação e o apoio aos munícipes nas suas escolhas e direitos, os cidadãos perdem-se na dispersão de informação, entidades e programas existentes e têm diversas dificuldades nas candidaturas; pensamos que é uma medida de fácil alcance e importante no trabalho a jusante do desenho dos instrumentos de intervenção pública.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Sobre estas recomendações, como estava a abordar ao início, as mesmas foram enviadas dentro do tempo regulamentar, há 8 dias para que fossem disponibilizadas a todos atempadamente apreciadas e deliberadas, como, aliás, contamos que seja feito nesta reunião, talvez tivesse sido melhor distribuir as cópias das recomendações aqui na sala, mas, como nos disseram para as colocar no balcão lá fora foi o que acabámos por fazer, também gostávamos de saber como é que vamos proceder sobre este assunto, deixe-me só dar uma nota que queria por último assinalar como alguns já fizeram, a tristeza que sentimos pela invasão da Ucrânia e como o dia é sombrio...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu agradeço. Pedia para distribuir, mas de qualquer maneira, algumas nós aderimos logo, esta da chamada a qualquer pessoa que esteja interessada também por mim aderimos logo, podemos, para a próxima reunião chamar quem tiver interesse em participar, como é apenas um órgão consultivo de qualquer maneira, portanto, julgo que pode se ninguém se importar, eu não me importo na segunda reunião, na de Junho, quem quiser participar, participa, podemos não só convocar os Membros Permanentes, mas fazer assim uma chamada aberta, estou totalmente disponível para isto não sei se alguém se opõe, posso perguntar assim, se não houver oposição, eu julgo que pode ser assim, teremos todo o interesse em que seja desta maneira...

### **Patrícia Robalo:**

O regulamento estabelece 22 entidades, não é? Penso que isso carece de alteração regulamentar...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Também podemos convidar entidades para ouvirem o Conselho, não ficam como Membros Permanentes...

### **Patrícia Robalo:**

Uma das alterações, uma das propostas de alteração também é essa, pronto, havia várias propostas...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Mas, se quiser, vamos distribuir e podemos, não sei, se quer votá-las hoje...

### **Patrícia Robalo:**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Se fosse possível hoje, mas dando tempo aos membros para as poderem ler...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Então, ia pedir que distribuíssem, vamos, se calhar, ouvir um pouco as entidades observadores, nós convidámos várias entidades, observadores para além dos Membros Permanentes, e podemos fazê-lo a outras...

### **Patrícia Robalo:**

Aliás, nós compreendemos que isto como sendo uma primeira reunião é, aliás, importante para estabelecer estes procedimentos por isso mesmo é que também se calhar, era importante perceber...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Uma hipótese talvez, se quiserem mesmo mudar os Membros Permanentes, estes eram os que estavam, podemos rodar dentro daquilo que são as características de cada um, não sei se era esta a proposta...

### **Patrícia Robalo:**

Não, a proposta era uma chamada para alargar ou então, atualizar os Membros do Conselho...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Como viu eles estavam cá e estou totalmente aberta àquilo que forem as sugestões do Conselho, é um Conselho consultivo, é esta a função, portanto quanto mais e, aliás, eu já disse relativamente à quantidade, nós já temos previstas uma só com os Presidentes de Junta para tentar ver como isso vai ser, Junta a Junta, só mesmo focada com os Presidentes de Junta, ou para as Juntas ou para quem eles queiram indicar, e outro só para investigadores, e portanto, podemos fazer outras mais temáticas, ou seja, focadas aí se calhar, também pode ser mais interessante e depois nestas fazemos umas sínteses de tudo aquilo que fomos ouvindo...

Nós, eu e a minha equipa, estamos disponíveis para ir a qualquer grupo de associações, aliás, também já aquele grupo das comunidades, também houve um grupo de 16 comunidades também já nos pediu para fazer esta apresentação, vamos fazer esta em todo o sítio, portanto, isto é apenas um órgão consultivo, portanto, não é muito importante alterar a formalidade, mas estou disponível para ...





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Patrícia Robalo:**

Estava a referir há pouco como é que vamos proceder, portanto, porque o regulamento contempla a apresentação de recomendações e a sua apreciação e isso faz parte, apresentar propostas é importante para podermos decidir o que recomendamos, portanto, apesar da formalidade, se calhar, temos que acertar como é que vamos fazer as coisas para o futuro para ser feito com o devido tempo...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu diria que era mais útil que as propostas viessem antes, para eventualmente poderem ser logo integradas do que só no Conselho, diria eu...

### **Patrícia Robalo:**

Mas eu penso que o Regulamento prevê isso, porque nós enviámos oito dias antes, como o Regulamento prevê...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Uma coisa são essas propostas muito específicas só para o funcionamento do próprio Conselho, a minha questão é se vocês têm uma proposta para a Carta, pensava que era isso que estavam a dizer, que são propostas técnicas mais largas e mais profundas...

### **Patrícia Robalo:**

Haverá, certamente...

**Vereadora Filipa Roseta** - Essas é que eu acho que convinha vir atempadamente para podermos conseguir ver se as incorporamos logo como esta do filme, quer dizer, não é preciso votar já está incorporado, era tão evidente, eu acho que se acharem útil, não estou aqui a tentar desvalorizar é só para tentar tornar estas reuniões o mais operacionais possível...

### **Patrícia Robalo:**

la só acrescentar que, sendo elas enviadas com antecedência ~~se~~ e isso penso que é uma alteração regulamentar também a obrigatoriedade de enviar com mais antecedência, também temos que depois, se calhar, incorporá-las numa revisão da ordem de trabalhos para que os Membros do Conselho tenham acesso às recomendações atempadamente e antes da reunião...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Faremos isso, para a próxima isso será mais formal...

### **Patrícia Robalo:**

Porque apresentar propostas, faz parte de uma operatividade do Conselho...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Claro, mas eu obviamente, eu até gostava que apresentassem coisas mais técnicas e isso é que acho que é depois difícil avaliar no Conselho, mesmo que venha com muito tempo de antecedência...

### **Patrícia Robalo:**

Concordo...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Mas que venha, cá estaremos para as ver, o problema não será o formalismo isso é a única coisa que vos posso garantir, gosto mais de discutir conteúdos, mas se calhar, aproveitava enquanto liam, eu só ia aqui convocar se fosse possível...

Agora na outra secção, não sei se alguém quer falar, não sei se já não está cá o Ricardo Guimarães...

Já não está cá, mas está o Professor Gonçalo Antunes, pedia para ele falar um pouco sobre isso...

Portanto, os três observadores que nós temos, é o Professor Gonçalo Antunes, o Dr. Ricardo Guimarães, diretor da Confidencial Imobiliário e a Professora Investigadora Sandra Marques Pereira.

Então, o Professor Gonçalo Antunes, a quem, entretanto, eu pedi também apoio para nos ajudar a fazer, eu por acaso esqueci-me de falar nisto e isto é importante, pedi apoio para nos ajudar a preparar as celebrações dos 30 anos do PER que vão ser então para o ano, ao longo do ano, em que vamos fazer vários eventos, vamos estudar o que é que aconteceu, o que é que foi bom o que é que foi mau.

Eu gostava muito de fazer isso até para fazer o desafio às associações que nos venham falar das vossas experiências do PER, isto vai ser o nosso tema para 2023, vai ser a celebração do PER, a avaliação do que é que correu bem do que é que correu mal, portanto, o nosso tema para 2022 é a Carta Municipal e para 2023 será o PER.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

**Gonçalo Antunes** (professor, investigador, geógrafo da Nova FCSH – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas):

Antes de mais, muito boa noite a todos e agradecer à vereação a gentileza do convite que fizeram para integrar de uma forma assim um bocado outsider o Conselho Municipal de Habitação.

Eu que estudo estas matérias já há alguns anos e, admito, com demasiada frequência uma linha de investigação nas políticas de habitação, que é muito Lisboa-”cêntrica”, vejo com muita alegria todo este dinamismo, estas intervenções, esta massa crítica à volta, e muito proactivismo também à volta da discussão, do tema e do debate, do tema da habitação na nossa cidade.

E já aprendi aqui muitas coisas, aliás, a apresentação inicial foi logo muito rica com a espacialização e a quantificação de muitos dados que nos permite, eu sou geógrafo já agora, da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas e, portanto, mapas que quantificam e espacializam a realidade da cidade e a cenarização fico sempre muito agradado por ver, porque são muito fácil leitura e, aliás, aqui sobre a cidade de Lisboa, não tenho dúvidas que em Portugal não há nenhuma cidade com desafios tão grandes no setor da Habitação e diria, acho que também sem grande atrevimento, que Lisboa é mesmo das cidades e das capitais ocidentais, digamos assim, com mais desafios no setor habitacional.

Os desafios e os problemas que Lisboa tem são muito multidimensionais, multi escalares, de um espectro muito diversificado.

Grande parte deles foram aqui abordados e, portanto, é muito impossível de resumir; mas, só para falar aqui de alguns em particular, alguns que têm sido muito mediatizados nos últimos anos, há muitas questões habitacionais que são herança do passado; herança, por vezes, com várias décadas de políticas erradas e desajustadas.

Já se falou aqui sobre o arrendamento que realmente levou a uma degradação muito grande do parque edificado privado em Lisboa, pela descapitalização dos próprios senhorios e não só, também uma degradação às vezes, muito evidente do parque habitacional público, embora aí, por razões diferentes.

Mas temos políticas de herança que nos levaram para este cenário, mas também depois, temos questões que são muito contemporâneas, nomeadamente a valorização do metro quadrado que temos



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

assistido ao longo da última década e que dificulta e condiciona o acesso à habitação, não só daqueles que têm rendimentos mais baixos, mas também daqueles que têm rendimentos medianos em Lisboa ou na Área Metropolitana de Lisboa e, só para nós vermos aqui com dados do INE, dados oficiais do INE, do valor mediano da habitação.

Se nós formos ver a variação entre 2016 e 2021, o valor médio, o valor mediano, aliás, do metro quadrado em Lisboa alterou-se em 83%. É óbvio que isto é um modelo insustentável. Na freguesia de Santo António neste mesmo período de tempo, 2016/2021, essa variação foi de 155% do valor mediano do metro quadrado, é, também, obviamente insustentável e a freguesia que teve uma variação mais reduzida foi de 55%, estamos a falar em cinco anos, e foi o Parque das Nações, portanto, em 2016 também já partia de um patamar bastante elevado relativamente a muitas outras.

Mas há aqui outras questões, algumas de micro escala, e deixe-me fazer aqui também um apontamento que acho que tem que ser feito: em Janeiro houve uma notícia da Senhora Vereadora que indicava que a Câmara Municipal de Lisboa tinha casas arrendadas do seu património disperso, não eram da Gebalis, que não tinham sequer casa de banho... Eu ao ler aquela notícia, muito honestamente, perguntei-me o que é que se andou a fazer ao longo dos últimos anos e como é que é possível que em 2021, em 2022 a Câmara Municipal de Lisboa se permita ser um senhorio que arrenda casas que nem têm casa de banho e que as pessoas pagavam renda por essas casas.

Casas que não asseguram, obviamente, as condições mínimas de salubridade, é totalmente impensável! Falou-se aqui das AUGI; as AUGI, um problema que existe desde os anos 90, até antes...

A legislação aparece nos anos 90, anteriormente eram os clandestinos e que ainda estamos aqui, em 2022, a lutar para que se regularize essas situações, obviamente, as grandes carências habitacionais que existem por toda a Lisboa, os ex-SAAL, esses então vêm da década de 70.

Das 50.000 casas que estão aqui vazias, podíamos aqui adicionar outros temas: o alojamento local, não tenho nada contra o alojamento local, já fiz férias em alojamento local... A questão é que, se calhar, às vezes, quando se concentra em demasia, aí há um problema... Eu sei que os dados às vezes são um bocado discutíveis, mas se olharmos para os dados do Turismo de Portugal que existem em 4 quilómetros quadrados que dizem respeito ao centro de Lisboa, muito reduzido, que são basicamente



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

aquelas freguesias que também estão ali a vermelho, é mais ou menos aquela zona, tem 14% de todo o alojamento local do país... Se calhar, é excessivo, e se calhar, é insustentável.

Há muitas outras questões, mas eu vou aqui fechar com uma reflexão que é um bocado psico geográfica, digamos assim, e também muito subjetiva, tenho que admitir, que é quando estava a fazer a minha tese de doutoramento, já há algum tempo, em 2015 ou 2016, visitei muitas vezes os bairros municipais, alguns já conhecia, até porque vivia paredes-meias, redes de vizinhança, amigos etc., outros fiquei a conhecer melhor e, agora, entre o primeiro e o segundo semestre decidi, resolvi fazer assim um périplo e voltar a muitos desses bairros municipais de habitação pública, porque obviamente não basta conhecer os bairros com as palavras, é preciso também sentir os locais, então aproveitei a interrupção letiva e porque temos um Verão um bocado prolongado até Fevereiro, até ao final de Fevereiro e fiz assim umas visitas...

Eu vivo no outro lado de um bairro que, também já aqui houve uma intervenção, que é o bairro das Galinheiras, vivo mesmo no outro lado da rua, portanto, não quer dizer que não fosse a um bairro municipal há cinco anos, na verdade vivo lá todos os dias...

Mas aproveitei para fazer aqui umas visitas e fazer então aqui uma espécie de exercício de psico geográfico, e devo dizer que não sei se é por agora estar mais crítico e mais exigente, mas aquilo que senti nessas visitas, em grande medida, foi um grande choque.

A falta de qualidade e a degradação do espaço público, a desqualificação urbanística destes bairros são realidades completamente inaceitáveis... Do tratamento dos próprios bairros, o lixo acumulado nos caixotes de lixo, o lixo que voa pelas ruas é absolutamente inaceitável, é visível a degradação de muito dos edifícios, e isso eu também vejo das janelas da minha casa, o parque habitacional público que eu vejo da minha casa...

Na generalidade dos bairros é realmente muito, alguns em estado deplorável, até algumas entradas de edifícios de habitação pública que nós não percebemos muito bem se é entrada do edifício residencial ou se é quase a entrada de um estabelecimento prisional, dado o aspeto estético que tem... Não quero aqui dizer que está tudo mal, porque não é verdade, mas estes locais parece-me que podiam estar efetivamente muito melhor, basta vermos aqui à nossa volta que os bairros não têm nada a ver com a



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Avenida de Roma, não têm nada a ver com Alvalade e temos uma cidade a muitas velocidades e estes bairros municipais estão bem na última velocidade, muito longe da qualidade do resto da cidade...

Todos nós sabemos que estes bairros têm muitos outros problemas, não vale a pena estar aqui a enumerar, mas um outro muito pouco auspicioso para o futuro é também sabermos que muitas vezes as escolas nestes bairros estão incluídas nos piores agrupamentos escolares, naqueles que têm piores resultados a nível nacional.

E para terminar dizer que recentemente muito se tem falado sobre o 1º Direito e o PRR que tem cerca de 2 mil milhões para construir algumas dezenas de milhares de habitações públicas por todo o país... E eu devo dizer que acho que é preciso construir nova habitação pública, mas talvez não fosse má ideia, antes de construir nova habitação pública, pensarmos na habitação pública que já existe... Em dar qualidade às habitações, qualidade ao habitat, qualidade aos serviços de apoio à população e, dado o panorama geral, duvido que dois mil milhões chegassem para requalificar tudo aquilo que é preciso requalificar, no que respeita à habitação pública e não é certamente aquilo que queremos...

E mesmo para terminar, mas caso não se garanta essa qualidade do parque habitacional público existente, do seu habitat e dos serviços de apoio corremos o risco de que a habitação pública passe de uma boa oportunidade para se transformar a médio e a longo prazo, para aqueles que lá vivem, numa verdadeira condenação e para as suas futuras gerações e descendentes...

Muito obrigado.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Obrigada eu! É isso que queremos evitar!

Pedia ao Dr. Ricardo Guimarães, diretor da “Confidencial Imobiliário”, para dar esta perspetiva de mercado, estão aqui os três cidadãos, são o geógrafo, aqui a parte dos números de imobiliário, vou pedindo sempre a todos, especialmente estes três e, também à investigadora Sandra Marques Pereira, se os nossos números estiverem, de alguma maneira errados, alertem, a vossa missão é mesmo essa e são pessoas de números e de investigação e, portanto, acrescentem e se virem alguma coisa que nós não temos alertem, é mesmo essa a vossa missão, vocês são as pessoas que nos pareceram mais



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

sólidas para nos dizerem: vocês estão a falhar isto, estão a falhar aquilo; para além de todos os outros, mas neste caso, de todos os que não estão ligados a um setor específico, é essa a missão é já esse o desafio...

**Ricardo Guimarães** (diretor da “Confidencial Imobiliário):

Permita-me que, venho do Porto, não me atrevera a chegar aqui e dizer que está a falhar em alguma coisa, poderia ser mal interpretado, venho com muita simpatia e fico muito grato pela oportunidade...

O meu contributo não é, como é evidente, como cidadão, é realmente como dirigente de uma publicação que é o Confidencial Imobiliário, é um databanking independente que se dedica à produção de dados sobre o mercado e portanto tentar fazer melhor radiografia possível de informação e, nessa medida, enfim, não tenho aqui o atrevimento de vir aqui dizer o que é que possa estar a falhar...

Acho que o tema é realmente muito complexo, e, portanto, não queria trocar aqui os lugares, estou muito mais confortável aqui neste, mas também dizer em termos gerais o seguinte:

Primeiro, felicitar por uma orientação aparente da política no sentido de tirar partido daquilo que existe, portanto, mais do que estar focado no lançamento de oferta pública e, portanto, acho que é fundamental perceber antes de fazer mais, onde é que está a oferta disponível e como ela pode ser realmente atraída para o mercado, o que é que falta para ela ser atraída para o mercado, aqui já foi dito muito sobre isso...

Lisboa tem uma vocação que pode, enfim, querer reforçar ou querer reverter, portanto, enfim, é uma questão que, a mim me ultrapassa um pouco, mas que me parece que essa vocação que tem é uma oportunidade.

Realmente, Lisboa, nos dados que nós produzimos (e dizer que de facto, muito interesse e empenho em ser parceiro da Câmara e que já somos há muito tempo na produção de dados) Lisboa tem um volume de 30% de compradores internacionais em 2020, o de 2021 ainda não fechamos, aponta para alguma queda, pode também ser justificada com a pandemia, mas, de facto, é uma vocação internacional que a cidade tem atualmente, não tinha e tem, pode querer, enfim, fazer alguma coisa com isso, num sentido ou noutro.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

O alojamento local é, enfim, o mercado dos paradoxos, porque, de facto, os números que nós produzimos acompanhando diariamente todos os alojamentos locais na cidade dizem-nos que antes da pandemia só estavam ativos no mercado menos de 10.000 fogos, portanto, na prática, metade dos registos não estão ativos de facto, existem em termos administrativos, em termos materiais não estão no mercado, e com a pandemia, aqui focando mais só nos T0 e T1, digamos, são aqueles que têm mais liquidez, passaram mais ou menos de cerca de 6.000 para abaixo de 3.000, cerca de 3.000 fogos que se perderam, mas sobre uma base por si que já era metade daquilo que é o alojamento local visto pela perspetiva administrativa, que é um enviesamento que eu vejo feito muitas vezes, eu percebo porque realmente aquilo, o trabalho que nós fazemos nessa medida é bastante diferenciado do ponto de vista de acompanhar a oferta efetiva e o alojamento local também, enfim, não teve a vida fácil neste período e ao longo deste período, teve aqui, de facto, uma queda muito grande de ocupação etc., não vou aqui desenvolver muito sobre isso, mas é fácil imaginar...

Mas dizer o seguinte, nós fizemos uma análise antes da pandemia por coincidência e publicámos na revista de Fevereiro de 2020, que já tipicamente nessa altura era mais rentável ter os imóveis no arrendamento do que no alojamento local, só no caso em que o proprietário é também entidade que explora, portanto, entre aspas que faz as camas e recebe os hóspedes, só nesse enquadramento é que, apesar de tudo, há ali um plus de receita e que podia reverter isso, isto em face também do aumento também das rendas que teve a cidade de Lisboa.

A cidade de Lisboa ao nível do arrendamento teve um efeito que, se calhar, é menos percebido, mas as rendas dos novos contratos caíram praticamente 20% com a pandemia, agora estão estabilizadas, um pouco a subir, mas também a pandemia traduziu-se, se quisermos do ponto de vista da melhoria das condições de acesso à habitação, mas geralmente essas coisas acontecem por maus motivos, ou seja, nós muitas vezes desejamos que o preço das casas caia e as rendas caem, mas geralmente quando isso acontece é porque estamos num contexto de crise do qual desejamos sair, portanto, realmente os preços subiram bastante, mas é preciso ter em conta que os preços subiram na medida também em que houve reabilitação e, portanto, na prática falamos de um parque habitacional muito diferente hoje e aquilo que era há dez anos e, portanto, na prática, temos um pouco que comparar coisas comparáveis, porque se não há algum ruído de informação, enfim, claro que há uma certa beleza nesta





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

estatística que nos permite, enfim, defender as teses que quisermos em função do que pomos no numerador e no denominador.

Em relação à questão concreta das casas vagas, já aqui foi comentado, por acaso tinha mesmo esse apontamento, dizer que era importante fazer um reconhecimento efetivo... Eu acho que os dados do INE estão ainda muito crus, eu não sei, acho que o INE talvez pudesse fazer parte desta comissão, e vou dizer uma coisa que não tenho a menor, enfim, sensibilidade se é sim ou não, mas como estes censos tiveram também uma auscultação mais online e menos presencial e eu participei nos censos, eu fui quadro do INE no século passado e participei nos censos numa altura em que se inquiria à porta, portanto, uma casa vaga era uma casa vaga, uma casa ocupada era uma casa ocupada, quando o inquérito passa a ser online, pode haver aqui algum enviesamento e alguma informalidade que tenha sido dada como vaga por parte dos proprietários, coisa que no passado podia não ser assim.

Mas é que apesar de tudo Lisboa perde casas, porque há uma alteração de uso habitacional para outros usos, hoteleiros por exemplo, escritórios. Tal como também os escritórios tinham tomado casas na década de 80 e 90 que são movimentos um bocadinho basculantes, mas curiosamente há um aumento da habitação, de primeira habitação, há uma redução dos devolutos e há uma redução da segunda habitação ou seja, enfim, não se resolvem os problemas, mas, de facto, há um stock de vagos mas que é menor tal como a nível nacional. Talvez fosse interessante cruzar estes vagos, que aqui também já foi dito, com aquilo que são os projetos em licenciamento e aquilo que de facto é o estado de conservação destes vagos.

Numa análise que fiz comparando os censos de 91 com os censos de 2001, mas que, enfim, que Lisboa pode ter um pouco o mesmo efeito, era que, apesar do boom de construção que houve nessa altura, Portugal tinha perdido habitação porque por cada casa que se tinha construído, tinha-se deixado degradar outra, porque quer dizer, quatro paredes ao alto não é uma casa, portanto, é preciso perceber o estado de conservação e este trabalho fino é importante, pode haver aqui também uma perspetiva de uma oportunidade muito atrativa destas casas, mas, de facto, quando formos ver, enfim, não serão 50 mas se forem 25 já será um número importante e mesmo assim vale a pena tentar atraí-las para o mercado, enfim, não vou alongar...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Dizer só como último apontamento, se me fôr permitido, que eu acho que vale a pena Lisboa ser pensada no contexto, eu preferia, enfim, metropolitano mas no mínimo da NUT da Grande Lisboa, porque acho que a cidade está um pouco, enfim, há um aumento de procura, há muita pressão, e não sei se serei convidado depois a dizer o que vou dizer na próxima reunião, mas por intuição digo que certas casas vagas estão onde diz que estão e, portanto será, talvez não seja fácil perceber como é que elas vão pelo menos de forma massiva contribuir para a questão central do acesso à habitação, portanto, Lisboa, enfim, tem que pensar um bocadinho em termos estratégicos e ser às vezes pragmática, enfim, percebendo que isto tem, enfim, pontos favoráveis e pontos menos favoráveis, mas haverá sítios onde mais naturalmente o equilíbrio económico é favorável ao que se pretende e sítios onde vai ser mais difícil que aconteça a menos que haja, de facto, uma capacidade de investimento que também implica aplicar recursos que também poderiam ser aplicados noutros sítios.

Obrigado!

**Vereadora Filipa Roseta:**

Isto é para voltar, depois disto é que vai voltar mesmo...

**Ricardo Guimarães:**

Obrigado!

**Vereadora Filipa Roseta:**

A investigadora Sandra Marques Pereira... É uma boa sugestão o INE...

**Sandra Marques Pereira** (investigadora em sociologia urbana – ISCTE – IUL):

Boa tarde, antes de mais muito obrigada pelo convite para estar aqui. Eu pegava, começava por pegar exatamente numa coisa que o Ricardo Guimarães disse que é, eu para já não sou uma pessoa dos números, sou até mais qualitativa do que quantitativa e, portanto, tenho algumas desconfianças, ou seja, não é desconfiança em relação aos números, mas os números têm que ser dados com muita cautela e ser lidos e interpretados com alguma complexidade e os fogos vagos é o caso disso.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Primeiro, o conceito de fogos vagos do INE implica, incorpora fogos que estão em arrendamento e que estão em venda, à venda e, portanto, fogos em comercialização, fogos que estão em demolição e outros e, portanto, é preciso fazer aqui uma distinção muito grande para além de que não é só a questão da forma como foi feita a inquirição, mas é também o momento, porque nós fizemos, o censo foi feito e isto não retira nenhuma credibilidade ao censo, pelo contrário, mas foi o momento de inquirição do censo que foi a pandemia, uma situação altamente volátil, enfim, muito pantanosa do ponto de vista dos usos que se davam à habitação e, portanto é uma situação, isto como repito, não retira qualquer credibilidade aos números.

Nesse sentido, também não me parece que mesmo que eles estivessem e mesmo que conseguíssemos dados muito acutilantes e muito precisos e que vamos ter mais precisos, um bocadinho mais precisos à frente, não me parece e se calhar também não vou ser convidada na próxima sessão, também não me parece que seja esta a solução, a dita bala de ouro ou bala de prata para a solução do problema habitacional, aliás, faz-me sempre um bocadinho... eu acho sempre muito importante que se dê alguma continuidade a políticas que estavam a ser desenvolvidas anteriormente e que tinham claras, enfim que tiveram os seus defeitos de implementação, os seus problemas de implementação, mas que tinham claras vantagens.

Estou-me a referir ao programa de habitação acessível, para mim é claramente um programa que tem imensas potencialidades e que, quer dizer, face à urgência, à grandiosidade do problema da habitação não me parece que, neste momento fizesse qualquer sentido estar a interrompê-lo, até porque eu não tenho a mais pequena dúvida de que os preços vão continuar a subir, a sério, eu não sou bruxa, mas é uma questão mesmo de... porque depois há outra coisa, há outro problema com os números, que é assim, os números retratam a realidade num determinado momento, mas a realidade de hoje em dia evolui de uma forma tão rápida que, entre 2021 e 2022, que estamos aqui, já estamos a ver dinâmicas de transformação brutais na cidade de Lisboa, nomeadamente de grande crescimento do alojamento de média duração, do arrendamento de média duração e grandes transformações.

Enfim, desde os nómadas digitais, etc, uma série de pessoas que vêm para Lisboa e, portanto, os preços e pode cair um raio em cima de aqui ao futuro, mas eu tenho uma, não é uma intuição, uma crença de, e também não é uma crença no sentido religioso, mas é fundamentada de que os preços não vão descer



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

e nesse sentido, parece-me que a resolução, que não vai ser resolução mas a minimização do problema da habitação só poderá ser feito com investimento público.

Gostava de deixar aqui isto, até porque esse programa de habitação e de construção de habitação acessível, e que me faz lembrar a EPUL no seu início e que teve uma função importantíssima em que inclusivamente do ponto de vista urbano e urbanístico da criação de territórios é fundamental.

Recordo, por exemplo, a zona de Chelas e de Marvila que é um território onde estas 2 componentes têm todo o interesse em serem interligadas.

Tenho também algumas dúvidas sobre a eficácia de uma resolução do problema da habitação através apenas de uma política de património disperso, por uma questão de escala, e por uma questão de preço, porque se nós falarmos, isto é, eu acho, eu presumo que a Ordem dos Arquitetos devia estar aqui, não sei se falarmos com arquitetos...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Está ali...

### **Sandra Marques Pereira:**

Pronto, se falarmos com arquitetos, o que nos é dito é que o custo da reabilitação, por exemplo, individualmente, todo o custo da habitação tem vindo a crescer, o da construção de habitação tem vindo a crescer, mas o da reabilitação em particular, tem vindo a crescer e é uma questão de escala, de eficácia da intervenção.

Por outro lado, também queria só aqui fazer uma nota e, para não ocupar muito tempo, era só duas coisas que foram ditas e uma com a qual eu tendo a concordar e, aliás, que é sobre o alojamento local, que tem que ver com a regulação do alojamento local.

Tem-se posto muito a tónica na questão da concentração territorial e na questão das quotas etc. mas, de facto, o que foi dito aqui, parece-me que faz todo o sentido, há uma diferenciação que deve ser feita, muito importante do ponto de vista da escala, porque nós estamos num país com rendimentos muito pobres e não me parece justo estar a penalizar os pequenos proprietários, face (e esses sim, devem ser



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

olhados de forma muito diferente...) aos grandes proprietários que, aliás, competem de forma desigual em relação à hotelaria.

E a outra coisa só para terminar e também do que foi dito aqui, tenho a maior desconfiança mesmo, e isso sou mesmo muito crítica relativamente à alienação do património habitacional da Câmara e do Estado em particular, isso é ao arrepio de tudo o que das políticas que agora começavam a estar a reinvestir na habitação social e parece-me um desperdício do bem público. Obrigada.

**Vereadora Filipa Roseta** - Muito obrigada. Há aqui coisas só para clarificar muito importante, nós não estamos a parar nada, nós não vamos parar nada, nós estamos a avançar a toda a força com o programa, com os tais dois mil fogos que estão a ser construídos...

**Sandra Marques Pereira:**

Gostava de saber se vai continuar tudo como estava...

**Vereadora Filipa Roseta:**

Nós estamos a fazer, não é, não é exatamente igual, mas nós estamos a continuar, não é exatamente igual, os mesmos moldes, por exemplo, agora nós lançámos o edifício na Quinta do Ferro com um concurso público aberto a todos, os moldes não são os mesmos, quer dizer não estava isto previsto, neste timing, não é, não é a mesma coisa, mas nós achamos, como eu disse há pouco, o senhor Presidente da Câmara Carlos Moedas tem dito várias vezes, não há uma bala de prata, ele diz exatamente o contrário, não há uma bala de prata há várias, temos que ter tudo a funcionar, o que se está a passar neste momento é que estamos só focados num problema e não estamos a ver, se calhar, outros que também podem ajudar, porque lá está, o esforço absoluto vai construir dois mil fogos quando nós temos listas de 8.000 fogos...

**Sandra Marques Pereira:**

Já agora em relação aos dados queria dizer só mais uma coisa. Aqueles gráficos que tinha do crescimento da procura de candidaturas na habitação acessível nos últimos anos, tem uma razão, parece-me a mim, mas corrija-me se estou errada é porque os programas de habitação acessível de



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

forma maciça, enfim, de forma mais consistente, só abriram candidaturas a partir mais recentemente e, portanto...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Não porque havia a renda convencionada...

### **Sandra Marques Pereira:**

Mas é diferente e a perceção pública e, inclusivamente...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Não se verifica, se vir o gráfico, estava só aqui a chamar outra coisa que é muito importante. Portanto, eu também pensei, que quando vi os números, esses iriam estar errados, é a pandemia e eles enganaram-se, mas depois, de facto, a pessoa vai a 2011 e já havia os tais 51.000 fogos vagos, portanto, não é um erro, a primeira intuição é “isto não deve estar bem, houve aqui qualquer coisa no censo, não conseguiram, as pessoas não estavam em casa”, é a primeira intuição que a pessoa tem, mas depois verifica que não, há aqui realmente uma coincidência, e portanto há aqui um fenómeno, pode não estar corretíssimo, eu tenho que perceber qual é que é o grau da reflexão, mas há um fenómeno e, de certeza, e lá está na Câmara, nós temos 7.800 matrizes devolutas ou sem contador, portanto elas existem, estão identificadas, pelo menos estas já estão bastante bem caracterizadas dentro destes que aqui estão.

E relativamente ao acessível, ora bem, estavam aqui estas barras, só para esclarecer, que isto é importante que fique claro, portanto, isto aqui são os vários programas, a evolução dos programas, mas a engenheira Marta Sotto-Mayor falará disso melhor do que eu. Não estamos aqui a falar do programa, isto é a evolução. Há outros programas que tinham nomes diferentes, mas que também tinham propósitos semelhantes ou seja, isto não é uma coisa que aconteça nos últimos dois anos e, lá está, coisa histórica, que eu acho que se perde muito às vezes, é que nós, este Departamento da Habitação, uma das coisas que eu gostei mais, há várias coisas que eu gostei bastante, mas as que eu gostei mais, eu cheguei lá e perguntei quantas destas pessoas, quando fomos visitar o Departamento da Habitação, que são qualquer coisa como cento e tal pessoas, quantas trabalharam no PER, eu acho que, seguramente há-de ser para aí 70%, ou seja, são pessoas que estão aqui desde o PER e já fizeram



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

tudo, já passaram por tudo e, portanto, eu não tenho, às vezes, nós entramos em discursos que têm muito a ver com o contexto e não com o conteúdo e olhando para o conteúdo, é importante ver, estas políticas existem há muito tempo de maneiras várias, às vezes funcionaram, às vezes não funcionaram e os nomes é que vão mudando, mas as políticas de uma maneira ou de outra foram existindo.

Mas eu agradeço muitíssimo os seus comentários, aliás, já tínhamos falado, mas só a nota importante, é que não há uma bala de prata...

**Sandra Marques Pereira** - Aí concordamos...

**Vereadora Filipa Roseta:**

Há várias, há várias... Agora o que sentimos é que há partes que estão paradas e é isso, não pode estar só uma a tocar, tem que estar a orquestra toda a tocar...

**Sandra Marques Pereira:**

Concordamos, só para finalizar, a vantagem, a única vantagem que tem e isto numa lógica de complementaridade de ações de política pública, a potencialidade de um programa de renda acessível com escala é que faz, entra na questão do regimento urbanístico, e isso faz cidade, e isso é uma coisa...

**Vereadora Filipa Roseta:**

Mas a questão também é os custos e cá estaremos na próxima reunião, com modelos económicos que se consigam pagar a si próprios, que esse é que era o sonho, um programa que se pagasse a si próprio. Aí é que nós conseguíamos, isso é que era o ideal e acho que não é impossível. Não sei, agora as próximas entidades, quem é que é? Não quero estar assim a chamar as próximas, nós temos aqui da Câmara, a Diretora Municipal da Habitação e Desenvolvimento Local, o Presidente do Conselho de Administração da Gebalis, não sei se quer falar, se quer dizer alguma coisa...

Depois, nas entidades, não sei se estará cá o IHRU, eu sei que está cá a Ordem dos Engenheiros, sei que está a Ordem dos Arquitetos, também já vi alguém, não sei se querem dizer alguma coisa...

Estão aqui listados. Eu vou pôr a lista para quem quiser, para não estar aqui a chamar. Isto são as entidades que nós convocámos, cá está a Ordem dos Arquitetos, a arquiteta Ana Botelho...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

**Ana Botelho** (Presidente da Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo da Ordem dos Arquitetos):

Ora muito boa noite a todos, muito boa noite, queria saudar as duas Vereadoras, agradecer o convite, saudar também todos os presentes, principalmente e com grande satisfação minha perceber que existem arquitetos na sala, a Patrícia Robalo, a Xana, o Vasco Rato, o Joaquim Marcelino ali atrás e evidentemente a Senhora Vereadora, estava a olhar para a sala... É com grande satisfação que vejo os arquitetos a participar na política, a participar como técnicos e a terem uma voz ativa neste trabalho, é com grande satisfação!

Só uma pequena correção, eu sou Presidente da Secção Regional de Lisboa e Vale do Tejo e não do Sul, se poderem corrigir... Muito obrigada...

Em segundo lugar dizer o quê? Que evidentemente falar de habitação é falar de arquitetos, e falar de arquitetura é falar da nossa participação, e esta participação é muito importante, logo a montante na definição dos programas, enquanto nós não estivermos essa participação ativa na definição de todos os programas, acredito em tudo o que está envolvido, o pensamento sobre aquilo que se pretende para esta Carta, aquilo que se pretende como programas justos que garantam a qualidade da habitação.

Falou aqui o arquiteto dos Verdes, penso eu, da eficiência energética, da qualidade também do espaço público, enfim, tudo aquilo que envolve os temas da arquitetura.

É muito importante incluir sempre arquitetos que possam a montante colaborar e ajudar nesta definição de conceitos e de programas.

Depois, evidentemente, antes, se a montante é importante, eu acho que também é muito importante que a participação depois seja justa através de concursos públicos.

Evidentemente, nós, não sei se sabem, mas a Ordem dos Arquitetos está envolvida já com a Câmara na participação, fazendo assessoria a alguns concursos públicos e é importante que esses concursos sejam justos, nós sabemos que o CCP é difícil e que é muito difícil...





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Esta contratação de concurso, porque a maioria dos concursos, e nós somos completamente contra, tem como princípio o preço mais baixo e, portanto, o preço mais baixo não é garantia de qualidade, não só do projeto como da construção.

É muito importante que a qualidade arquitetónica seja um tema nesta Carta da Habitação, é mesmo fundamental, e, portanto, que estes concursos também espelhem aquilo que é a realidade dos custos da construção.

Eu ouço, para aí, preços de coisas que são de referência para concurso e que não têm, não fazem sentido nenhum, o mercado está completamente diferente e, portanto, aquilo que se vai ouvindo são concursos que ficam desertos, porque não há condições para as pessoas conseguirem fazer o seu trabalho.

Enfim, dizer também que gostaria muito, eu sou observadora, mas gostaria muito de colaborar com a possibilidade que esta Carta tenha um conjunto de regras e definições, que tenha em vista a simplificação de procedimentos, destes procedimentos, que não seja, que não sejam enfim, o habitual, e a maior parte das críticas que os arquitetos fazem normalmente a serviços municipais, seja uma confusão de normas e regras ambíguas, mas que seja absolutamente claro aquilo que se pretende e, portanto, que a Carta também espelhe essa clarificação e, obviamente, já foi aqui muitas vezes falado hoje, a questão dos licenciamentos, é fundamental que se resolva também este problema, que é um problema que afeta todos e que pode atrasar todos os processos, porque, enfim, e é urgente resolvê-lo...

Muito obrigada a todos.

**Vereadora Filipa Roseta.**

Temos aqui a Ordem dos Engenheiros...

**Luís de Carvalho Machado** (Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos Engenheiros):

Não deixarei também aqui de dar o nosso contributo com todo o gosto, a Ordem dos Engenheiros, de seguida à Ordem dos Arquitetos.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Este momento único que é ter uma engenheira e uma arquiteta na mesa, que não é uma coisa normal de acontecer e, portanto, temos que nos regozijar, da componente técnica estar a intervir fortemente na parte da política.

Gostaria de fazer aqui algumas reflexões:

Por um lado, o aspeto do número elevado de fogos que estão por ocupar e do que é que isso representa não apenas na recuperação dos fogos, mas de toda a vida da sociedade e da comunidade. É porque se estes fogos conseguirem ser colocados ao nível do mercado e, por outro lado utilizados muito na área do arrendamento isso significa uma redução drástica do tempo que as famílias usam nos transportes e tem consequências todas no investimento global e, portanto, isso é um aspeto muitíssimo importante, o investimento no arrendamento e na criação de mecanismos que, de facto, façam com que este processo avance.

Um dos aspetos que foi aqui bem referido é a questão absolutamente incontornável do licenciamento, todos nos queixamos deste problema que é um problema que não é apenas da Câmara de Lisboa, que é de muitas Câmaras. Nós gostaríamos muito, por exemplo, de patrocinar uma coisa que seria uma revolução, que era um licenciamento, um processo de licenciamento nacional, porque cada câmara tem um licenciamento diferente, se nós conseguíssemos aqui com a Associação de Municípios e muito com as câmaras principais produzir um documento que era bem um Simplex extraordinário para todos os investidores.

Porquê? A intervenção é de investimento e, de facto, o investidor, e vimos aqui capacidades previstas, de fora, de virem investir em Portugal e muito no mercado de arrendamento também, e com o sistema que temos atualmente se não conseguirmos dar a volta, os investidores não estão interessados em poder ter estas dificuldades permanentes que aqui temos.

Mas gostava também de vos falar de um outro aspeto que, necessariamente na gestão técnica não podemos deixar de o fazer, é que na crise que houve dois mil e oito até dois mil e muitos, doze, treze, catorze fez-se um investimento na área da reabilitação e fez-se um processo especial em que se permitiu que as reabilitações fossem feitas desde que as características dos fogos não ficassem pior do que aquilo que estavam e este aspeto teve a vantagem de fazer investimentos fortes na área da reabilitação.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Tem um senão, é que na ocorrência de um sismo de grande gravidade, antes os fogos estavam devolutos e se houvesse algum problema não havia mortos por derrocadas dos edifícios e hoje nós temos muita reabilitação que foi feita de uma forma muito simplista do ponto de vista apenas da cosmética, e se houver um sismo de elevada intensidade, poderemos vir a ter grandes problemas nesta matéria.

Essa é uma questão pois nós, bem à portuguesa, passamos sempre do oito para oitenta... Atualmente, de facto e bem, não deixamos de ter a obrigação da reabilitação sísmica ser obrigatória para poder ser aprovada. Temos que aqui fazer um equilíbrio, eventualmente, porque esta reabilitação sísmica é determinante, porque para quem como nós, arquitetos e engenheiros, e muitos dos que estão com a prática da vida percebem, há uma série de edifícios antigos cujas e particularmente as interligações entre os planos horizontais e os verticais não estão consolidados e podem trazer gravíssimos problemas. Este é um outro item...

Finalmente, dizer-vos que este momento em que temos planos de investimentos com o PRR /PNI 2030 com todo este volume de dinheiro e muito dele para a habitação, vamos ter que ter muita atenção com a quantidade de técnicos ao nível da engenharia e ao nível da arquitetura e, portanto, temos que conseguir convergir esses técnicos para operações mesmo técnicas e tentar que a parte toda administrativa possa ser feita por outras categorias profissionais.

São estes os aspetos que gostaríamos de dar, a nossa colaboração, com a Ordem dos Engenheiros sempre em colaboração também com a Ordem dos Arquitetos, que aqui nós não somos daqueles que pensam de uma maneira diferente da outra, só trabalhamos se for em conjunto, um bom projeto de Arquitetura tem que ter um suporte estrutural muito bom e vice-versa, portanto, é esta a contribuição que gostaríamos de dar a todos.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Muito bem, muito bem... Não sei quem é que nós temos aqui, se calhar do LNEC, do Núcleo de Estudos Urbanos, não sei se quer aqui dizer qualquer coisa... Também não sei se o Presidente da SRU querera dizer alguma coisa...



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

**João Branco Pedro** (Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais do Departamento de Edifícios do LNEC-Laboratório Nacional de Engenharia Civil):

Muito boa noite a todos. Obrigado pelo convite para estarmos presentes. Hoje, se algo foi bastante abordado, foi termos constatado que existem 48.000 fogos vagos na cidade de Lisboa, o que representa 15% do parque habitacional municipal.

A este respeito, eu acho que devo um pouco sublinhar o que já foi dito pelo Dr. Ricardo Guimarães e pela Dra. Sandra Marques Pereira.

É que antes de olharmos para estes imóveis, estes fogos vagos como oportunidade e traçarmos políticas para eles, parece-nos que é necessário conhecê-los melhor e há quatro questões que, neste momento, não tenho resposta e que gostava de ter porque sem elas não conseguia apontar uma solução.

Primeira questão: Porque é que aqueles fogos estão vagos? Há muitos motivos, porque são essas indivisas que não são tratadas, porque são fogos que estão à espera de ser vendidos ou ser arrendados, porque estão em processo de obras, ou porque deliberadamente o proprietário não os quer colocar no mercado, portanto, sem este conhecimento, penso que é difícil traçarmos uma política.

Segunda questão: Em que estado de conservação estão esses imóveis, porque, provavelmente alguns podem estar em excelente estado de conservação outros são quatro paredes levantadas, sem ter uma cobertura, que estão a contar enquanto imóveis mas que não têm condições de habitabilidade.

Terceira questão: Quem são os proprietários desses imóveis? São proprietários individuais, são fundos de investimento, são entidades públicas ou são fogos municipais? As políticas que nós formos adoptar precisam de saber quem são os beneficiários do programa que devemos traçar, senão, não teremos sucesso...

E a quarta e última questão que me parece também relevante, é verificarmos se esses fogos que estão vagos são adequados à procura habitacional que existe. Provavelmente, admite-se que alguns deles sejam com rendas de tal forma elevadas que não vão dar resposta a estas necessidades habitacionais que temos na cidade, portanto, sem isto, acho que é difícil sem aprofundar mais o diagnóstico que já foi feito, se calhar, não conseguiremos traçar uma política muito consequente...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Concordo...

### **João Branco Pedro:**

Só duas notas, tenho ideia que o PRR não se destina apenas à construção nova, aliás a prioridade do PRR é a reabilitação. Às vezes, pode-se de uma forma pouco simplista dizer o que disse hoje, o PRR coloca como prioridade a reabilitação dos imóveis, pelo menos através do 1º Direito. É claro que o incentivo é nesse sentido...

Segundo, sobre a reabilitação sísmica o que a legislação atualmente obriga é a intervenções de uma determinada extensão, avaliação da vulnerabilidade sísmica se se verificar que aquele imóvel não reúne as condições mínimas que hoje se consideram necessárias, tem que ser objeto de um projeto de reforço e depois a sua concretização, portanto, não é líquido pensar-se que todas as intervenções de reabilitação têm que passar por um projeto de reabilitação, não, penso que o que está a ser feito é aquilo que nos parece razoável.

Quando é feita uma intervenção com uma determinada extensão, dentro do preço ou da área intervencionada ou de ser evidente que aquele imóvel à partida não tem condições mínimas, aí é que é necessário fazer primeiro uma avaliação da vulnerabilidade e depois, caso seja necessário um projeto de reforço. Era só isso.

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço muito as perguntas e são precisamente as nossas também.

Algumas coisas nós já vamos sabendo e essa é a missão, tentar saber ainda mais, mas, acima de tudo partir problemas aos bocadinhos, tentar ver o que é que isto é e avançarmos a partir daí.

O PRR é interessante, haver todas as estratégias locais de habitação e é sempre mais ou menos metade/metade, e aliás, o primeiro edifício é um edifício novo, portanto, esta coisa da estratégia ser reabilitação é daquelas coisas que toda a gente diz mas, na verdade, acaba sempre, porque também é mais simples construir, é mais rápido, há-de haver vários motivos, mas importa ver as estratégias que



## Câmara Municipal de Lisboa

Conselho Municipal de Habitação

vão sendo aprovadas para ver que isso, mesmo a nível nacional, não é maioritariamente, é metade/metade...

Aliás, em Lisboa e por causa disso, nós aqui focámos só as novas, porque, no fundo era para responder às carências, porque as outras são reabilitações, realojamentos de bairro etc., que tem que ser, porque há uma entre a outra, é mais por aí...

Não sei se temos mais alguém, do alojamento local...

Não sei se há mais alguém que queira dizer alguma coisa, fechamos com o alojamento local...

Temos aqui a Ordem dos Advogados? Não temos, fechamos com o alojamento local.

**Eduardo Miranda** (representante da ALEP- Associação do Alojamento Local em Portugal):

Muito obrigado pelo convite e boa noite a todos, já vai tarde a noite!

Queria dar os parabéns essencialmente por criar um ambiente que nós sempre defendemos que é o ambiente de discussão, aberto, onde se ouvem as várias partes, porque é absolutamente impossível se pensar em qualquer tipo de solução, um problema tão complexo, multifacetado como habitação e tão longo, se não se ouvir todos os lados aqui.

O que nós temos visto nos últimos anos, no discurso que temos participado, nós estamos e sempre estive à vontade, estou no meio de uma guerra difícil de perceção pública, é que o discurso polarizado dificilmente traz soluções e a maior parte das posições, mais até radicalizadas, agressivas vem sem números e trazer números aqui é importante, eu sempre fui um fanático por números.

Sempre desde o início, estive a analisar porquê, nós quando tivemos a primeira análise do alojamento local nos meios urbanos, o alojamento local não nasce aqui, nasce essencialmente no Algarve, na legalização do Algarve, tivemos a preocupação em 2015, começamos a recolher diariamente os números, que era onde é que há espaço sem ferir a habitação, sem ferir o que é o funcionamento normal da cidade.

E enquanto nas áreas costeiras era fácil, o espaço estava nas segundas habitações, Portugal tem um milhão e cem mil casas de segunda habitação, é um crime deixar casas que são utilizadas 30 dias em média por ano, vazias ao longo de meses e, ao mesmo tempo estarmos a construir...



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Sou 100% apoiante e acho que a hotelaria tem o seu papel fundamental, mas acho que é preciso haver aqui o equilíbrio geral, porque se nós temos um milhão e cem mil casas de segunda habitação, vamos aproveitá-las e essa foi para mim sempre a perspetiva principal.

No caso urbano era um pouco diferente, em Lisboa e no Porto, principalmente também em Faro, em algumas zonas no centro histórico que eram as zonas mais procuradas por turismo, tínhamos uma outra realidade que eram as casas vagas, muitas delas aí sim, devolutas e abandonadas...

Caso por exemplo, tipicamente, Santa Maria Maior, que foi um dos que eu acompanhei desde 2015, tinha os dados diários desde 2015, acompanhando com base no último censo, 32% das casas em Santa Maria Maior estavam vagas no último censo, 12% era de segunda habitação ou seja, 44% dos imóveis não eram utilizados para habitação permanente.

Isso é o desenho de uma freguesia que estava abandonada quando se fala hoje em abandono. É verdade, era um problema de uma desertificação gravíssima e, aquele indicador que nós sempre tivemos e apresentamos para a Câmara de Lisboa e do Porto em 2018 antes do Regulamento, assim que a lei foi feita, foi justamente alguns indicadores de nível de concentração a partir do qual nós sabíamos que o próprio alojamento local poderia começar a criar a pressão, sim, na habitação permanente nestas zonas, enquanto na área costeira era fácil.

Isso quando falei em Albufeira, falou-se aqui na concentração em Lisboa, em Albufeira nós temos mais, ou seja era o número um, freguesia número um, mas estou a olhar sempre para um nível ali de casas de segunda habitação. Enquanto eu não alcançasse 50% das casas de habitação, que eu sei é que em Albufeira existe sim, casas arrendadas no verão, no mercado paralelo.

Em Lisboa nós sempre olhámos e no Porto menos, mas mais em Lisboa, sempre olhámos para a questão das casas que estavam vagas, mais aquelas casas que estavam como segunda habitação, no fundo era creditar no stock para habitação permanente e o que entendíamos que até um certo limite, o próprio alojamento local poderia ajudar nestas zonas que estavam abandonadas e, a partir daí, criar uma dinâmica de investimento que poderia trazer de novo habitantes.



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Um pouco foi o que aconteceu aqui, se se me perguntarem, passou do limite em algumas zonas? Sim, passou, porque demorou muito o processo. Quando nós apresentamos Santa Maria Maior e Misericórdia nós colocamos, no início, um terço dessas casas que estavam disponíveis. Era o limite para se criar uma dinâmica, criar uma oferta turística sem precisar construir mais e a partir daí pudesse aproveitar para outras coisas, pelo que o processo foi bastante alargado e quando se chegou à fase da tal contenção já andávamos em 44%, que era exatamente o stock todo disponível.

Bom, isto para dizer o quê? Se nós não entendermos essas lógicas, nós caímos no facilitismo muito simples que é, apontamos o dedo de um problema que é muito facilitado, que é de difícil resolução, encontramos o culpado falso imediato, todos acreditamos nisso porque o discurso é fácil, a narrativa é fácil, mas acabamos nos desviando das verdadeiras soluções, dos verdadeiros problemas que poderiam estar por trás disso, e foi este trabalho que nós sempre tentamos. Eu acredito sempre em Lisboa a olhar para esses números. Eu sei que o alojamento local não está a criar uma pressão naquelas zonas específicas, onde havia um stock de vagos grandes que era na zona histórica.

Na zona histórica em 2011 quando se fala dos vagos, efetivamente eram vagos porque se ia na rua e via-se os imóveis vagos quando se fazia questão arrendar ou vender os devolutos, essa zona concentrava quase 50% de imóveis vagos, 26.000 imóveis dos tais cinquenta e poucos que existiam na altura estavam nas seis ou sete freguesias da zona principal, todo o mundo conhecia a cidade, portanto, aí havia efetivamente.

Se me perguntar o que é que aconteceu hoje, Santa Maria Maior acho que é um caso interessante para se estudar. Sim, é verdade, o alojamento local cresceu aí, porque era onde havia mais vagos, porque é onde há um interesse turístico. Aqui foi referido, acho que foi o Ricardo da Confidencial Imobiliária, que é uma conta que nós sempre mostramos e fizemos, enquanto o mundo estava a vender alojamento local como negócio ultra-rentável, que dava muito mais que o arrendamento, nós estávamos a fazer seminários, a falar, vocês estão a ser enganados...

Porquê? Porque em determinadas zonas, especialmente fora do centro histórico, a conta não vai bater e qualquer outro uso, o arrendamento é muito mais interessante e porquê? Porque as pessoas confundiam aquilo que é, quanto é que eu faturo, quanto é que eu recebo e quanto é que sobra, o





## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

alojamento local há uma lista de custos que ninguém levava em conta enquanto no arrendamento também há, mas muito menos. E a análise que nós fizemos, até para a Câmara há dois anos, um ano e meio atrás ou dois, quando foi da renda segura, nós tentámos, abrimos os números para a Câmara, tentámos ajudar ao máximo possível que funcionasse, não funcionou por outras razões, havia potencial para funcionar, foi por outras razões...

A Sandra fez um estudo sobre isso, identificou alguns receios, medo de ter a Câmara como um inquilino e o medo do arrendamento, foram dois grandes receios. De qualquer forma, em Santa Maria Maior, eu acho que nós precisamos aqui olhar para os números de uma outra maneira, eu não entendo também muitos desses números. Se olharmos para os números vagos de hoje, nós acompanhamos, estávamos à espera dos números, especialmente na zona do centro histórico não fazem sentido, não é possível ter implodido 3.000 imóveis em 6.000 em Lisboa. Mas dos 6.000, 3.000 estão em Santa Maria Maior e Misericórdia. A única conclusão que se tira, que aqui, ou consideraram alojamento local como não habitacional, o que também não está correto, se não seriam muito mais, nessas zonas havia sete, oito mil, portanto, também não bate essa conta ou eventualmente, poderia ser o uso, aí sim da hotelaria, porque no alojamento local não há alteração de uso ao contrário do que se falou aqui.

O alojamento local não está no ambiente legal, pelo contrário até o PDM de Lisboa diz o contrário, tem que ser habitacional como dizem quase todas as cidades, portanto, o uso não mudou habitacional, deveria ser classificado como segunda habitação, para nós, inclusive, podermos analisar o que se passou. Até porque muitos são segunda habitação, estrangeiros que têm casa aqui, foi no alojamento local, é igual ao Algarve para eles, compraram uma casa aqui que usam às vezes, duas, três, quatro semanas, portanto, para nos ser feita a análise do que aconteceu, nós precisávamos ter essa informação corretamente classificada, não temos, desapareceram.

Hotelaria é uma alteração de uso, sim, aí é uma efetiva alteração, mas também não estou a ver 6.000 imóveis transformados em hotelaria, houve sim, desde que se fechou o alojamento local em 2018 e aí é uma questão até de coerência de programa que nós temos que olhar como um todo.

Foram licenciados quarenta e pouco hotéis dos quais trinta e seis foram exatamente nas zonas onde se proibiu o alojamento local, portanto, eu acho que é preciso pensar num pacto de sustentabilidade em



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

termos de turismo que envolva tudo, não tem sentido eu dizer que uma zona tem uma concentração excessiva e, às tantas, tem mais de trinta prédios dedicados a isso.

O que é que nós entendemos aqui? Um: é preciso chamar o INE, eu já estive à conversa com alguns investigadores, contactei o INE, nós temos um protocolo com o INE e pedi essa explicação, qual é o entendimento, e o INE, vem aqui, diz e fazemos. Eu acho que sim, eles fazem um trabalho fantástico, mas houve aqui alguma questão, nesse momento da pandemia porquê, porque do alojamento local, eu sei, nós sabemos eu, por exemplo, sei dos meus associados, a maior parte não foi sequer, participou do inquérito, foi como dado adquirido que não estava como habitação permanente e a classificação de segunda habitação ou vago, sem nenhum contacto com o proprietário, não sei como é que foi feito e, por isso pode ter alterado o número de Santa Maria Maior e Misericórdia, é importante nós entendermos...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Agradeço e sim, nós já temos estado a trocar alguma informação com o INE, mas é mesmo boa ideia que eles tenham assento neste Conselho, já foi aqui sugerido, acho que é mesmo fundamental...

### **Eduardo Miranda:**

Explicar a metodologia, porque esse censo foi muito difícil...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Eu agradeço, isto foi realmente bastante rico, de facto, isto é o pontapé de saída, portanto, é literalmente o pontapé de saída para aquilo que nós vamos fazer ao longo do ano, portanto, agora todas as sugestões são válidas...

Eu julgo que nós temos que votar, não sei como é que querem fazer, já leram a proposta do Livre...

Agora, se calhar, ficamos só com os membros permanentes e, eventualmente as outras pessoas podem retirar-se, ficam só os membros permanentes para falarmos sobre esta proposta do Livre.

Parece que talvez seja mais útil... Agradeço a todos a vossa presença bastante útil para nós.

### **Eduardo Miranda:**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Podemos ir jantar então, podemos ir jantar...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Podem ir jantar, exatamente, muito obrigada!

Estão aqui a dizer-me que já não há quórum para votar, mas o que eu vou propor aqui ao Grupo Municipal do Livre...O site do conselho, nós vamos explorar para fazer no site da Câmara e concordamos com a solução, portanto como isto é um conselho consultivo podemos apenas aceitar, como o gravar, foi uma boa sugestão que nós aceitámos, pronto, sem grande diferença...

Portanto, o site, nós vamos explorar como é que isto se pode fazer no site da Câmara, parece-me muito interessante e vamos explorar isso.

Relativamente ao balcão, já há o balcão da habitação.

Estão a dizer-me que não há quórum, esse é que é o problema, estavam aqui dizer que não há quórum dos membros permanentes para fazermos a votação, por isso é que eu estou aqui a propor aqui umas alternativas...

Relativamente à composição do Conselho eu no próximo convocarei todas as entidades que sentirem, isto é apenas um conselho consultivo, eu percebo a formalidade e entendo, mas vou pedir a todos que enviem e vou fazer esta chamada, quem é que quer participar?

E depois com base nisso podemos apresentar uma proposta, parece bem?

### **Patrícia Robalo:**

Talvez fosse importante acertarmos aqui os procedimentos para percebermos o valor que as nossas recomendações podem ter porque elas na verdade deviam ser discutidas e deliberadas...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Elas foram completamente incorporadas, foi logo, antes da reunião, o valor é imenso, foi vossa e foi incorporada, o site também. São três propostas, certo?



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

### **Patrícia Robalo:**

Exato, são três propostas, cada uma delas tem vários pontos para votação, portanto, estamos a falar de 9 pontos diferentes...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Posso ver, o problema é que já não temos quórum, estavam a alertar para isso, mas deixem-me ver...

### **Patrícia Robalo:**

Eu compreendo isso, só que nós temos o direito de apresentar...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Tem, tem, tem, mas o que é que nós podemos fazer sem quórum? Não podemos fazer nada, na verdade... Arquiteta, não sei, estávamos aqui a propor, eu percebo, nós fazemos uma reunião mesmo só com o Livre para ver o que é que pode ser já incorporado, porque há muitas coisas que podem ser já incorporadas, são apenas operativas, são sugestões, recomendações e estamos a ouvir o Conselho, a tomar as recomendações e a enriquecer, portanto, não me parece que seja, se não acharem mal, fazemos só convosco...

### **Patrícia Robalo:**

Nós estamos disponíveis, estamos disponíveis para chegar...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

É só, porque se torna, de facto, se calhar mais fácil no Conselho...

### **Patrícia Robalo:**

Nós estamos disponíveis para chegar à melhor forma de cumprimento do que está aqui proposto, agora, também é preciso não dar o sinal de que, quando nós recomendamos, depois não é feito no momento certo para discutir...

### **Vereadora Filipa Roseta:**



## **Câmara Municipal de Lisboa**

Conselho Municipal de Habitação

Então nós podemos, para a próxima, fazermos antes...

### **Patrícia Robalo:**

E se quiserem equacionar então o alargamento do prazo para propor uma questão, para ter mais tempo de avaliação, acho justo...

### **Vereadora Filipa Roseta:**

Podemos continuar a trabalhar, este é um Conselho consultivo, não é deliberativo, portanto, e como são bons conselhos, nós vamos incorporá-los, é tão simples como isto...

Por nada mais haver a tratar, pelas vinte e uma horas deu-se por encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata.