

# Anexo I

O Protocolo de Acordo do PIMP assinado  
pelo Município de Lisboa

**CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA**

**D.P. - P.I.M.P.**



**PROTOCOLO DE ACORDO DO PLANO A MÉDIO PRAZO**

**CELEBRADO EM 87/06/11 ENTRE A C.M.L. E A**

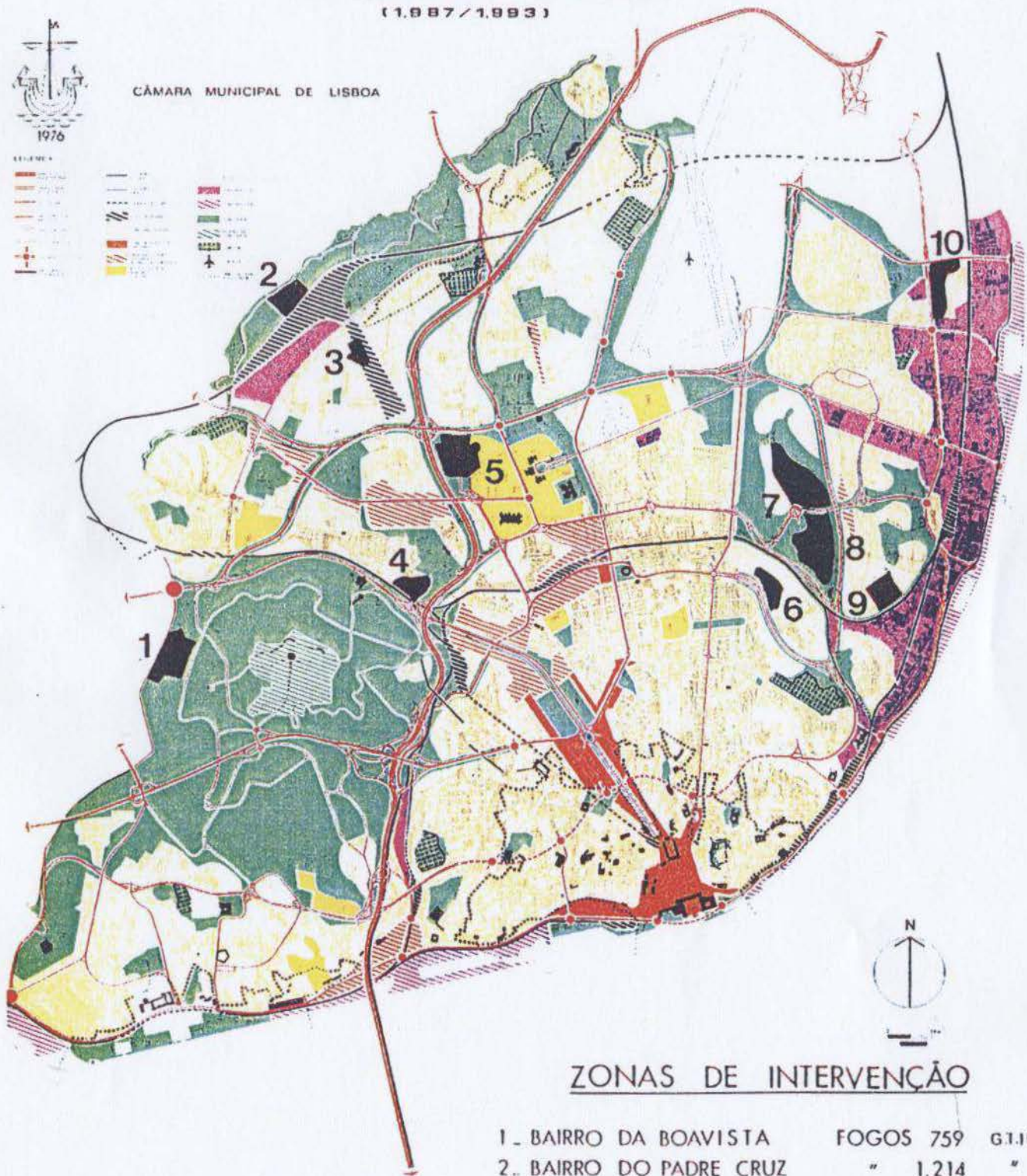
**SECRETARIA DE ESTADO DA CONSTRUÇÃO E HABITAÇÃO**

# P.I.M.P.

PLANO DE INTERVENÇÃO A MÉDIO PRAZO  
PARA A  
HABITACÃO SOCIAL DE LISBOA  
(1.987/1.993)



CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



## ZONAS DE INTERVENÇÃO

1 - BAIRRO DA BOAVISTA	FOGOS 759	G.T.II.
2 - BAIRRO DO PADRE CRUZ	" 1.214	"
3 - QUINTA DA HORTA NOVA	" 512	E.P.U.L.
4 - BAIRRO DAS FURNAS	" 90	G.T.H.
5 - FONSECAS	" 292	NUTA
6 - BAIRRO DO ALTO DO PINA - QUINTA DO BACALHAU	" 178	"
7 - CHELAS - ZONA NI	" 1.205	G.T.II.
8 - CHELAS - ZONA M	" 2.051	"
9 - CHELAS - ZONA L	" 1.880	"
10 - CASAL DOS MACHADOS - OUTRAS ZONAS	" 1.140 397	"

HABITACAO SOCIAL

PLANO DE INTERVENÇÃO A MEDIO PRAZO

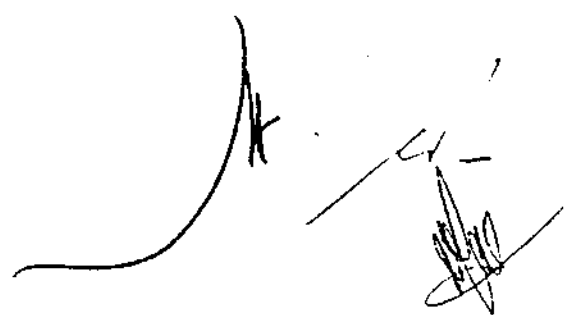
Acordo de cooperação:

INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO

INSTITUTO DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DO PATRIMONIO  
HABITACIONAL DO ESTADO

CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA

## I. PREAMBULO



A política de habitação do Governo, orientando-se numa perspectiva social e procurando a aplicação racional e optimizada dos recursos financeiros disponíveis, define, consoante as características socio-económicas dos agregados familiares a que se destina, políticas e programas que melhor permitem atingir o seu objectivo último, ou seja, a satisfação de uma necessidade básica da população - a habitação.

O apoio do Estado, necessário à satisfação deste direito constitucionalmente reconhecido, é ditado pela capacidade e características da população envolvida, constituindo a residente em barracas ou em situações similares, a mais carenciada e, conseqüentemente, o universo em que aquele esforço deverá ser mais significativo, sem prejuízo de se procurar orientá-lo, sempre que possível, para soluções compatíveis com a estrutura de rendimentos dessas famílias.

Entende-se que a assumpção do princípio em causa passa pela concretização de programas de habitação específicos, como resultado de uma colaboração activa entre as Administrações Central e Local, potenciando as respectivas virtualidades e vocações, cabendo essencialmente à primeira suportar a maior parte do seu custo financeiro e à segunda, fundamentalmente, garantir a sua execução.

Para este efeito e após a clarificação institucional das atribuições e competências dos organismos da administração central que intervêm no domínio da habitação, cabe ao INH e ao IGAPHE pela conjugação e aplicação dos Decretos-Leis nº 110/85, de 17 de Abril, 220/83, de 26 de Maio e 266/85, de 11 de Setembro, articular com as autarquias locais os respectivos planos de intervenção a médio prazo.

Face à dimensão global das carências ainda existentes no País

nesta área e às limitações e estrutura dos recursos financeiros disponíveis procurar-se-á, tanto quanto possível, salvaguardar:

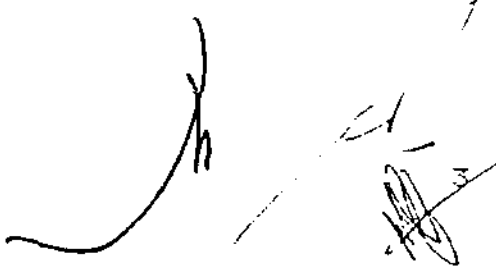
- . uma base inicial de actuação a médio prazo que permita responder às situações sociais mais prementes, contribuindo, simultaneamente, para o reordenamento territorial e urbanístico indispensável;
- . a definição e quantificação prévia dos recursos e fontes de financiamento a utilizar;
- . o imperativo dos recursos públicos serem colocados ao serviço da população;
- . a acção eminentemente social que constitui o objectivo de permitir, tanto quanto possível, às famílias de menores recursos o acesso à propriedade mediante um esforço de poupança comportável com o seu nível de rendimentos.

O que está em causa é o desafio que se coloca ao Estado, no seu sentido lato, não consistem apenas na satisfação de uma necessidade básica da população, mas também, sobretudo, porque se está perante um bem fundamental para a consolidação da família e da sociedade.

## II. SITUAÇÃO DO CONCELHO DE LISBOA

Como é do conhecimento geral a situação habitacional do Concelho de Lisboa caracteriza-se por um enorme défice a que é urgente dar resposta, porque corresponde, na maioria dos casos, a problemas inadiáveis e socialmente inaceitáveis.

Naturalmente, as insuficiências e deficiências do parque habitacional da Cidade terão de ser resolvidas em grande parte com recurso às Políticas do Governo e do Município de Lisboa,



através da dinamização do mercado e da construção de habitações sociais, sendo, assim, necessário actuar com vectores diferenciados, nomeadamente:

- a) Facilitar e dinamizar o acesso à aquisição e arrendamento de habitações no mercado, tanto no que se refere à oferta da iniciativa privada, como em relação à EPUL, cuja actividade se destina fundamentalmente a segmentos enquadráveis no crédito bonificado à aquisição de casa própria;
- b) Apoiar a construção de habitações por parte de cooperativas, potenciando capacidades de organização e de poupança;
- c) Dar continuidade ao Programa de Recuperação do Alto do Lumiar, cujas obras estão em vias de ser iniciadas, que envolve a urbanização de uma área com cerca de 300 hectares e, nomeadamente, a construção de aproximadamente 20.500 fogos, sendo cerca de 3.500 destinados ao realojamento das famílias que actualmente habitam diversos núcleos de barracas situados naquela zona;
- d) Por último, incrementar de modo significativo a construção de habitação social destinada às famílias cuja capacidade económica não lhes permite o acesso ao mercado, através da conjugação de esforços entre o Governo e o Município de Lisboa, o que constitui objecto do presente Acordo de Cooperação.

No que respeita a este último vector, destinado a dar resposta a um volume muito elevado de necessidades, acresce referir que, embora o esforço desenvolvido nos últimos anos tenha sido apreciável, a produção pública directa de habitações sociais em Lisboa, entre 1975 e 1983 se situou em apenas 10.136 fogos, dos quais 8.084 da responsabilidade do CML e 2.052 do FPH, conforme consta do Quadro 1 em anexo, onde igualmente figuram dados relativos à EPUL e cooperativas.

Na verdade, dada a dimensão do problema habitacional do Concelho de Lisboa, designadamente, no que respeita ao segmento onde é indispensável o investimento público, os meios financeiros necessários são incompatíveis com a capacidade orçamental do Município, tendo também em conta a vasta esfera de atribuições



municipais, justificando-se, por este motivo, uma articulação de esforços com o Governo, de modo a contribuir, decisivamente e em tempo socialmente aceitável, para pôr fim às difíceis condições de vida em que se encontram milhares de famílias.

Para uma caracterização e quantificação da situação actual do Concelho de Lisboa indicam-se no Quadro 2 alguns dados disponíveis nos Serviços Municipais (DSH) sobre as carências habitacionais, que em boa parte poderão ser ultrapassadas através da execução do Plano de Intervenção a Médio Prazo objecto do presente Acordo de Cooperação entre a CML, o INH e o IGAPHE.

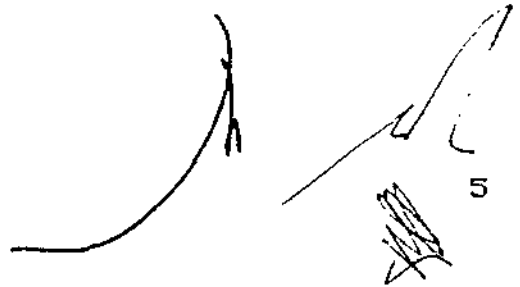
### III. PLANO DE INTERVENÇÃO A MEDIO PRAZO

#### A) ESTRUTURA E OBJECTIVOS

O presente Plano de Intervenção a Médio Prazo tem por objectivo definir, quantificar, programar e financiar a construção de 9.698 fogos de habitação social no âmbito de um conjunto de projectos a executar no Concelho de Lisboa, destinados ao realojamento de famílias que actualmente ocupam barracas ou fogos de construção precária em mau estado e a dar resposta a necessidades urgentes de libertação de terrenos destinados a infraestruturas viárias de importância vital, nomeadamente, o Eixo Rodoviário Fundamental.

Os projectos a executar e a sua afectação por finalidades em termos de situações a resolver são os que constam do Quadro 3 e respectivos anexos.





5

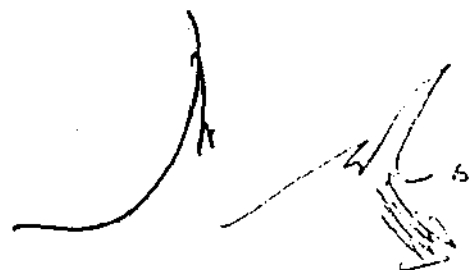
Os regimes de atribuição serão em princípio os de arrendamento social, para cerca de 85% dos fogos a construir, admitindo-se ser possível vender os restantes 15%, nos casos de agregados familiares com rendimento compatível com o regime de crédito bonificado à aquisição legalmente estabelecido, sendo também necessário considerar que os fogos a vender deverão ser concentrados em unidades autónomas globais que evitem condomínios em que o Município tenha de participar.

A este respeito, refere-se ainda que o Município de Lisboa está neste momento a estudar e avaliar a hipótese de generalizar tanto quanto possível a alienação aos respectivos inquilinos do seu actual parque habitacional, de acordo com condições comportáveis com os seus rendimentos, devendo, assim, os preços a fixar atender também ao valor que tais agregados podem despendar e às condições de crédito à aquisição praticadas.

Se tal hipótese for viável, como à partida se afigura em face dos estudos já desenvolvidos, seria possível, sem prejudicar os agregados familiares em termos de esforço económico, não apenas facultar-lhes uma habitação em regime de propriedade individual, como também obter receitas necessárias ao reinvestimento e/ou à satisfação adiantada do serviço da dívida dos capitais a obter por empréstimo. Para além de, por esta via, se conseguirem resultados decerto muito positivos a nível da melhor conservação do parque habitacional.

#### B) TERRENOS A UTILIZAR

Os terrenos a utilizar para a construção dos projectos integrados no Plano de Intervenção a Médio Prazo são, na quase totalidade, propriedade do Município, com as seguintes excepções: Bairro Padre Cruz (parte), Zona L de Chelas (parte) e Quinta das Fonsecaas (parte); a transmissão destes terrenos está a ser negociada pela CML, que se compromete a adquiri-los em prazo adequado à celebração dos respectivos contratos de financiamento, o mesmo acontecendo, se necessário, em relação




aos projectos incluidos na Fase 5 com a designação "Outras Zonas".

C) CARACTERIZAÇÃO E PLANO DE EXECUÇÃO

O presente plano inclui 9.698 fogos, assim distribuidos por áreas da Cidade e projectos:

	FOGOS
ALTO DO FINA .....	178
BAIRRO DA BOAVISTA .....	640
CASAL DOS MACHADOS .....	1.150
CHELAS - ZONA L .....	1.880
CHELAS - ZONA M .....	2.200
CHELAS - ZONA N1 .....	1.257
QTA. DAS FONSECAS .....	292
BAIRRO DAS FURNAS .....	90
QTA. DA HORTA NOVA .....	512
BAIRRO PADRE CRUZ .....	1.102
OUTRAS ZONAS .....	397
TOTAL .....	9.698

Os projectos de execução encontram-se concluidos, salvo nos seguintes casos: Zona N1 de Chelas (parte), Zonas L e M de



Chelas e Casal dos Machados, os quais serão ultimados em prazo compatível com o lançamento das respectivas obras previsto no Plano.

A programação dos diversos empreendimentos que integram o Plano de Intervenção a Médio Prazo é a que consta dos Quadros 4 e 5 em anexo.

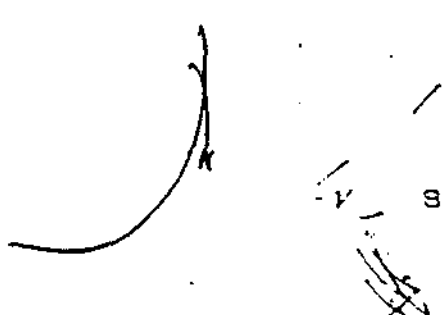
#### D) RECURSOS FINANCEIROS E FONTES DE FINANCIAMENTO

O investimento envolvido no Plano de Intervenção a Médio Prazo, a preços actuais é de 31.316 mil contos, tendo sido considerado um custo médio de 3.000 contos por fogo (sem IVA), com uma área bruta média estimada de 90 m<sup>2</sup>, conforme consta dos Quadros 6 e 7 deste documento.

Tal como se referiu, os valores dos fogos foram estabelecidos em 3.000 contos, o que corresponde ao limite aplicável aos casos de arrendamento. Uma vez que se prevê a venda de cerca de 15% das habitações a construir e que o limite, para este efeito, se situa em 3.750 contos, será necessário corrigir os montantes previstos em 750 contos por fogo, o que poderá ser feito através do produto do coeficiente 1,25 (3.750/3.000) pelos valores correspondentes ao custo dos fogos a vender, previstos em cerca de 15% do número total, o que aumenta o investimento total previsto para 32.491 mil contos.

Nestes termos, as principais fontes de financiamento a utilizar para este Plano terão as seguintes origens:

- a) IGAPHE, nos termos do Decreto-Lei nº 226/85, de 6 de Junho, no valor de 13.247 mil contos;
- b) INH/IEC, nos termos do Decreto-Lei nº 220/83, de 26 de Maio, no valor de 5.872 mil contos (depois da afectação do coeficiente 1,25 acima obtido);



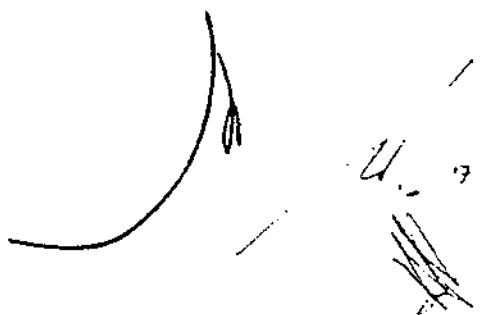
c) INH/IEC, nos termos do Decreto-Lei nº 110/ES, de 17 de Abril, no valor de 13.372 mil contos.

Os financiamentos acima referidos serão aplicados nos projectos indicados no Quadro S, onde se distribuem também os valores relativos às várias entidades (IGAPHE e INH/IEC).

De notar que foram considerados em conjunto os financiamentos dos projectos a que se reportam as alíneas b) e c), dado que se espera fazer uma distribuição dos fogos a vender pelas várias áreas de intervenção.

#### E) PRIORIDADES A RESPEITAR NA ATRIBUIÇÃO DOS FOGOS

1. Depois de feita e analisada a caracterização socio-económica dos agregados familiares envolvidos, serão os mesmos orientados para programas, fogos e regimes de atribuição compatíveis com a sua dimensão e estrutura de rendimentos.
2. Terão prioridade na atribuição dos fogos a construir os agregados familiares cujo realojamento se encontre nas seguintes situações:
  - 2.1. Necessidade de demolição de barracas e de casas provisórias ou precárias degradadas, indispensável à libertação de terrenos para lançamento de fases e projectos subsequentes.
  - 2.2. Possibilidade de demolição de barracas ou de casas provisórias precárias, referenciadas pela DSH da CML, que permita a recuperação urbanística de áreas degradadas.
  - 2.3. Necessidade de concretização de obras de infraestruturas viárias e urbanas, nomeadamente, o



Eixo Rodoviário Fundamental.

- 2.4. Outras necessidades de desocupação urgente, em virtude de situações graves, nomeadamente, em termos de risco, insalubridade e níveis elevados de sobreocupação.

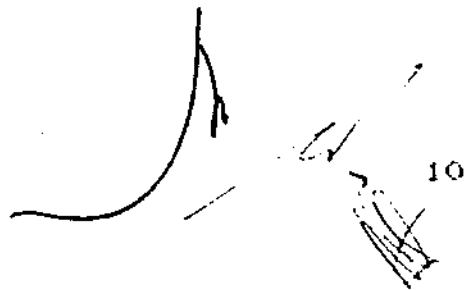
F) *GRUPO COORDENADOR*

Com o objectivo de assegurar uma permanente e adequada articulação e informação das instituições que subscrevem o Plano de Intervenção a Médio Prazo objecto do presente Acordo, é criado um Grupo Coordenador, constituído por um representante do INH do IGAPHE e da CML.

IV. ATRIBUIÇÕES E COMPETENCIAS

A) *DA CAMARA MUNICIPAL DE LISBOA*

1. Garantir preferencialmente a propriedade plena dos terrenos a utilizar à data de apresentação dos projectos de execução ou em prazo adequado à celebração dos respectivos contratos de financiamento.
2. Elaborar e desenvolver os projectos de execução, de acordo com as recomendações técnicas estabelecidas para habitação social e com o presente Plano de Intervenção a Médio Prazo.



3. Prestar ao INH e ao IGAPHE todas as informações que venham a ser consideradas necessárias para o perfeito esclarecimento de cada projecto específico.
4. Lançar os respectivos concursos públicos ou limitados para execução das obras, nos termos da legislação em vigor, ponderando nas adjudicações a fazer as diversas condições oferecidas, nomeadamente situação económico-financeira, idoneidade e curriculum das empresas, preço e prazo de execução.
5. Fornecer ao INH e ao IGAPHE, em tempo oportuno, todos os elementos e documentos necessários à formalização dos respectivos contratos de financiamento e participação.
6. Assegurar que nenhum projecto se inicia sem estar assegurado o respectivo financiamento.
7. Proceder, em tempo oportuno, ao levantamento das características socio-económicas dos agregados familiares envolvidos.
8. Atribuir os fogos de acordo com as prioridades definidas na alínea E) do ponto III.
9. Proceder, simultaneamente à atribuição dos fogos, à demolição das barracas e outras construções cujos habitantes tenham sido realojados.
10. Promover as diligências necessárias à alienação do actual parque habitacional municipal, nos casos em que tal seja aconselhável, de modo a que as receitas daí resultantes possam ser afectas ao autofinanciamento deste Plano de Intervenção a Médio Prazo ou à redução dos prazos de amortização dos empréstimos a contratar.



**B) DO INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO**

1. Prestar o apoio técnico necessário para a execução e adequado desenvolvimento processual de cada um dos projectos.
  
2. Verificar a compatibilidade dos projectos de execução apresentados com as recomendações técnicas da habitação social e com o Plano de Intervenção.
  
3. Proceder, conjuntamente com o IGAPHE, à análise técnico-financeira dos projectos destinados a arrendamento social.
  
4. Assegurar pelos seus próprios meios ou pelo recurso à participação das Instituições Especiais de Crédito (IEC), o financiamento dos projectos para os fins a que se destinam, nas condições e prazos legais estabelecidos, de acordo com os respectivos cronogramas financeiros.
  
5. Verificar a compatibilidade da alienação dos fogos em regime de propriedade individual com as prioridades definidas.

**C) DO INSTITUTO DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DO ESTADO**

1. Proceder, conjuntamente com o INH, à análise técnico-financeira dos projectos destinados a

arrendamento social.

2. Garantir a existência dos meios financeiros anuais e plurianuais necessários às participações previstas, de acordo com os respectivos cronogramas financeiros.
3. Apoiar tecnicamente a CML, se necessário, na atribuição dos fogos destinados a arrendamento social e verificar a sua compatibilidade com as prioridades definidas.
4. Apoiar tecnicamente a CML, se necessário, no domínio da gestão e conservação do actual parque habitacional municipal, com vista a sua alienação aos respectivos inquilinos, conforme número 10 da alínea A) supra.

#### D) DO GRUPO COODENADOR

1. Acompanhar a execução do Plano de Intervenção, de modo a manter as entidades intervenientes permanentemente informadas.
2. Elaborar relatórios trimestrais sintéticos sobre o grau de execução e andamento de cada projecto.
3. Elaborar relatórios semestrais e anuais, quer sobre o grau de execução física e financeira do Plano de Intervenção, quer quanto à sua actualização, propondo os ajustamentos que considerar necessários.