



Câmara Municipal  
**lisboa**

# PVP

---

## Programa de Valorização do Património

---

Relatório Final

## Volume II

CML / DMHDS | 30 de Novembro de 2011



# Índice Geral | PVP - Programa de Valorização do Património

## - Ficha Técnica

### Volume I – Relatório final

#### 1. Nota Introdutória

- 1.1 Antecedentes – metodologia, Grupo de Trabalho e missão
- 1.2 Objectivos definidos pela CML
- 1.3 Apresentação do Programa de Valorização do Património – PVP
- 1.4 Articulação do PVP com outros programas e orientações estratégicas do Município
  - 1.4.1 Articulação do PVP com o Programa Local de Habitação (PLH)
  - 1.4.2 Articulação do PVP com a Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024 (ERU 2011-2024)
  - 1.4.3 Articulação do PVP com o Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais (PIGRBM)
  - 1.4.4 Nota final - Articulação com a revisão do PDM

#### 2. Programas de Intervenção e Projectos Complementares

- 2.1 Metodologia
- 2.2 Estimativa expedita do valor do património habitacional da CML
- 2.3 Modelos de intervenção para o património disperso
- 2.4 Programas de Intervenção
  - 2.4.1 Programas de Venda Directa
  - 2.4.2 Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”
  - 2.4.3 Programa “Reabilita Arrenda Devolve”
  - 2.4.4 Programa de Venda Faseada
  - 2.4.5 Programas de Renda Convencionada
  - 2.4.6 Programa de Arrendamento Estudante
- 2.5 Impactos dos Programas de Intervenção
  - 2.5.1 Impacto financeiro para a CML – projecções a 10 anos
  - 2.5.2 Outros Impactos
- 2.6 Projectos complementares

#### 3. Metodologia

- 3.1 Tarefas desenvolvidas
- 3.2 Verificação da condição de recursos e ocupação das habitações municipais - projecto “Casas para quem precisa”
- 3.3 Verificação do estado de conservação do património edificado – projecto ITE municipal
- 3.4 Grupo de Trabalho interdepartamental
  - 3.4.1 Conferência e verificação de listagens
  - 3.4.2 Preparação do site Re-Habitar Lisboa

#### **4. Listagens dinâmicas a afectar aos Programas de Intervenção**

4.1 Antecedentes

4.2 Condicionantes e viabilidade económica da intervenção

4.3 Afectação do património habitacional municipal aos diferentes Programas de Intervenção

4. 4 Listagens dinâmicas

4.4.1 - Listagens dinâmicas para o Património Disperso

4.4.2 - Listagens de programação de alienação em Bairros Municipais

#### **5. Medidas a implementar e calendário previsto**

5.1 Medidas que dependem da aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (até final de 2012)

5.2 Medidas que dependem de alteração legislativa (até final do 1º semestre de 2012)

5.3 Medidas que dependem da aprovação da Câmara Municipal

5.4 Medidas que dependem do Pelouro da Habitação

### **Volume II – Programas de Intervenção e Projectos Complementares do PVP**

#### **Lista dos Programas de Intervenção e Projectos Complementares**

1. Fichas dos Programas de Intervenção
2. Fichas dos Projectos Complementares
3. Quadro Resumo dos Programas de Intervenção

### **Volume III – Listagens dinâmicas**

Quadros resumo das listas 1, 2 e 3

#### **Listas 1 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação mau e muito mau**

Lista 1a – Edifícios totalmente devolutos e sem compromissos

Lista 1b – Edifícios total ou parcialmente devolutos com compromissos em validação

Lista 1c – Edifícios total ou parcialmente devolutos em análise

#### **Listas 2 – Edifícios do património Disperso em estado de conservação bom e razoável**

Lista 2a – Edifícios já analisados e conferidos

Lista 2b – Edifícios em análise

#### **Listas 3 – Alienação em Bairros Municipais**

Lista 3a – Lista de Bairros Municipais para alienação em 2012

Lista 3b – Lista de Bairros Municipais para alienação em anos futuros

## **Ficha Técnica**

**Coordenação Técnica:** Eng<sup>a</sup> Marta Sotto-Mayor, Directora Municipal

**Coordenação Política:** Vereadora Helena Roseta

### **Equipa do Programa:**

#### **Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social (DMHDS)**

Arq.<sup>o</sup> Luís Oliveira Pinto

Eng.<sup>a</sup> Marta Cardoso

Eng.<sup>a</sup> Ana Nicolau

Eng.<sup>a</sup> Isabel Genro

Arq.<sup>a</sup> Graça Azevedo

Dra. Rita Dinis

Dra. Teresa Rodrigues

Arq.<sup>o</sup> Jorge Subtil

Dra. Isabel Dias

Dra. Isabel Santana

#### **Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística (DMPRGU)**

Arq.<sup>o</sup> Jorge Catarino Tavares

Dr. António Furtado

Dra. Isabel Guerreiro

Dra. Teresa Gomes

Dra. Teresa Sena Oliveira

Eng.<sup>a</sup> Maria da Luz Henriques

Arq.<sup>o</sup> Paulo Pais

Arq.<sup>a</sup> Maria Lurdes Formosinho Sanches

Arq.<sup>o</sup> Pedro Santos

Arq.<sup>a</sup> Ana Neves

#### **Direcção Municipal de Finanças (DMF)**

Dr. Luís Feliciano

Dra. Albertina Carvalho

### **Apoio Técnico:**

José Almeida

Maria Teresa Tomé

### **Entidades Externas:**

URBANGURU - Consultores



# **PVP - Programa de Valorização do Património**

## **VOLUME II - Programas de Intervenção e Projectos complementares**

### **ÍNDICE**

#### **Lista dos Programas de Intervenção e Projectos Complementares do PVP**

#### **1. Fichas dos Programas de Intervenção**

##### 1.1. Programas de Venda Directa

- 1.1.1. Venda Directa a Moradores
- 1.1.2. Venda Directa a Terceiros
- 1.1.3. Venda Directa a Jovens

##### 1.2. Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”

##### 1.3. Programa “Reabilita Arrenda Devolve”

##### 1.4. Programa de Venda Faseada

##### 1.5. Programas de Renda Convencionada

- 1.5.1. Renda Convencionada
- 1.5.2. Renda Convencionada Jovem

##### 1.6. Programa de Arrendamento Estudante

#### **2. Fichas dos Projectos complementares**

##### 2.1. Projecto “Casas para quem precisa”

##### 2.2. Projecto ITE Municipal (Inspeção Técnica dos Edifícios do património habitacional municipal)

##### 2.3. Projecto do site Re-Habitar Lisboa (bolsa dinâmica de venda/arrendamento do património municipal)

#### **3. Quadro resumo Programas de Intervenção**

## **PVP - Programa de Valorização do Património**

### Lista dos Programas de Intervenção e dos Projectos Complementares

#### Programas de Intervenção

- 1.1 Programas de Venda Directa
  - 1.1.1 **Venda Directa a Moradores**
  - 1.1.2 **Venda Directa a Terceiros**
  - 1.1.3 **Venda Directa a Jovens**
- 1.2 Programa **“Reabilita Primeiro Paga Depois”**
- 1.3 Programa **“Reabilita Arrenda Devolve”**
- 1.4 Programa de **Venda Faseada**
- 1.5 Programas de Renda Convencionada
  - 15.1 **Renda Convencionada**
  - 1.5.2 **Renda Convencionada Jovem**
- 1.6 Programa de **Arrendamento Estudante**

#### Projectos Complementares

- 2.1 Projecto **“Casas para quem precisa”**
- 2.2 Projecto **ITE Municipal**
- 2.3 Projecto do site **Re-Habitar Lisboa**



## **1. Fichas dos Programas de Intervenção**

### **1.1 Programas de Venda Directa**

#### **1.1.1 Subprograma Venda Directa a Moradores**

##### **Âmbito**

Fracções ocupadas no estado em que se encontram.

##### **Descrição**

Venda das fracções aos moradores de acordo com os critérios aprovados no Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais - RAIM (DR, 2ª.Serie – Nº 19, de 28/01/2009) – Aviso nº. 2563/2009).

##### **Objectivos Gerais**

- ✓ Possibilitar a aquisição aos moradores da fracção habitacional onde residem por valores inferiores aos de mercado;
- ✓ Libertação de custos de gestão, exploração e manutenção com o património alienado;
- ✓ Estimular o sentimento de pertença facilitando a conservação e manutenção dos espaços comuns;
- ✓ Gerar receitas extraordinárias possibilitando a integração parcial da mesma no Fundo Municipal de Urbanização para reinvestimento em reabilitação;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

##### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social

Direcção Municipal de Finanças / Divisão de Administração de Património Imobiliário

Secretaria-geral / Divisão de Notariado e Org. de Processos de Aquisição e Alienação de Património

##### **Destinatários**

Residentes em Bairros municipais que se encontrem nas condições exigidas pela CML no âmbito do RAIM;

Residentes em Património Disperso parcialmente municipal.

##### **Constrangimentos**

Na preparação dos processos de alienação:

- ✓ Bairros municipais com ónus e financiamentos em curso;
- ✓ Situações registais e cadastrais pendentes;
- ✓ Inexistência de levantamentos arquitectónicos e elementos necessários á alienação;

Após colocação em alienação:

- ✓ Falta de capacidade financeira e de acesso ao crédito bancário;
- ✓ Detecções de situações irregulares que inibem a alienação;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Aprovação da programação de alienação para 2012	DMHDS	2º Semestre 2011 e 1º Semestre 2012
Avaliação das condições de aquisição expressas no Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais	DMHDS	1º Semestre 2012
Preparação de propostas para 2012	DMHDS	1º Semestre 2012
Preparação de alienação para anos futuros		1º e 2º semestres 2012
Calculo valor venda e envio proposta aos moradores	DMF/DAPI	1º e 2º semestres 2012
Preparação de proposta de venda a aprovar em CML	DMF/DAPI	1º e 2º semestres 2012
Escrituras	Secretaria Geral/ DNOAAP	1º e 2º semestres 2012

## Metas

- Ano 2012 - Colocar em alienação 3255 fracções em Bairros Municipais ( proposta a ser aprovada em CML);  
Colocar em alienação as fracções ocupadas de património Disperso parcialmente municipais;
- A 10 anos - Colocação em alienação da totalidade dos lotes em Bairros municipais – (actualmente a % de venda é de aproximadamente 10% );  
Terminar com as despesas de condomínio em espaços parcialmente municipais em património disperso;

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros ( CML)</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **1.1.2 Subprograma Venda Directa a Terceiros**

### **Âmbito**

Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais no estado de conservação em que se encontram.

### **Descrição**

Venda de edifícios ou fracções devolutas livres de ónus ou encargos com colocação na bolsa dinâmica (RE-HABITAR LISBOA) para alienação por hasta pública. A bolsa dinâmica facilitará a avaliação face ao mercado da atractividade do imóvel/ preço antes da execução dos procedimentos de hasta pública ou outros, evitando burocracia desnecessária. Embora esta ferramenta facilite a divulgação das características e potencialidades do património a alienar será indispensável a divulgação em sites de grande utilização no mercado nacional e internacional.

A possibilidade de utilização de entidade(s) externa(s) para a promoção e eventual lançamento de leilão online está em análise, apresentando esta possibilidade enormes vantagens operacionais.

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Promover a alienação de edifícios/fracções devolutos de património disperso para reabilitação/ reconstrução libertando-se a CML dos custos obrigatórios de gestão, exploração, manutenção, reabilitação ou reconstrução;
- ✓ Estimular a reabilitação de património edificado;
- ✓ Gerar receitas extraordinárias imediatas possibilitando a integração parcial da mesma no Fundo Municipal de Urbanização para reinvestimento em reabilitação;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal;

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social

Direcção Municipal de Finanças / Divisão de Administração de Património Imobiliário

Secretaria-geral / Divisão de Notariado e Org. de Processos de Aquisição e Alienação de Património

### **Destinatários**

Promotores e particulares com capacidade de investimento imediato;

### **Constrangimentos**

- ✓ Excesso de oferta no mercado;
- ✓ Restrições de acesso ao crédito bancário ou falta de capital próprio por parte dos potenciais investidores;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Alteração e aprovação do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais - RAIM	DMHDS	1º Semestre 2012
Desenvolvimento de aplicativo informático RE-HABITAR (Bolsa Dinâmica)	DMHDS, DMSI	2º Semestre 2011 e 1º semestre 2012
Análise da capacidade construtiva, registo de propriedade; avaliação do prédio; promoção da alienação (hasta pública, leilão on-line)	DMHDS, DMPRGU	1º e 2º semestre 2012
Verificação de compromissos, assegurar visitas aos prédios	DMHDS, DMF/DAPI, UIT	1º e 2º semestre 2012
Procedimento /aprovação de alienação	DMF/DAPI	1º e 2º semestre 2012
Escrituras	Secretaria - Geral/ DNOAAP	2º semestre 2012

## Metas

**Ano 2012** - Colocação em alienação edifícios de Património Disperso livres de ónus e encargos ;

**A 10 anos** – Alienação da totalidade dos edifícios de Património disperso devolutos livres de ónus que a CML não tenha capacidade de reabilitar ou necessite de utilizar para outros fins (espaço público, outros).

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros ( CML)</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>			✓

### **1.1.3 Subprograma Venda Directa a Jovens**

#### **Âmbito**

Fracções devolutas em Património Municipal com Propriedade Horizontal constituída, em bom estado de conservação.

#### **Descrição**

O “Regulamento para venda de imóveis municipais habitacionais a jovens, através de concurso, por sorteio” em aprovação (Proposta 537/2011 - Proposta e Regulamento do Concurso de Venda de Fracções Habitacionais Municipais Devolutas a Jovens ) define as regras gerais a aplicar nos Concursos para alienação de imóveis municipais habitacionais a jovens, sempre que a Câmara Municipal decida criar uma Bolsa para o efeito.

#### **Objectivos Gerais**

- ✓ Criar condições aos jovens para a aquisição acessível de habitação própria na cidade de Lisboa,
- ✓ Promover a alienação de fracções devolutas em bom estado de conservação libertando-se a CML dos custos obrigatórios de gestão, exploração, manutenção reabilitação ou reconstrução;
- ✓ Gerar receitas extraordinárias imediatas possibilitando a integração parcial da mesma no Fundo Municipal de Urbanização para reinvestimento em reabilitação;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal;

#### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social

Direcção Municipal de Finanças / Divisão de Administração de Património Imobiliário

Secretaria-geral / Divisão de Notariado e Org. de Processos de Aquisição e Alienação de Património

#### **Destinatários**

Jovens compatíveis com as condições de acesso expressas no “ Regulamento para venda de imóveis municipais habitacionais a jovens, através de concurso, por sorteio”

#### **Constrangimentos**

- ✓ Excesso de oferta no mercado;
- ✓ Restrições de acesso ao crédito bancário ou falta de capital próprio por parte dos jovens;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Aprovação em AM do "Regulamento para venda de imóveis municipais habitacionais a jovens, através de concurso, por sorteio"	DMHDS, CML, AM	2º Semestre 2011 e 1º Semestre 2012
Aprovação das fracções a sortear	DMHDS	1º Semestre 2012
Instrução dos procedimentos	DMHDS	1º Semestre 2012
Preparação dos processos de escritura	DMF/DAPI	1º e 2º semestres 2012
Escrituras	Secretaria - Geral/ DNOPAAP	2º semestres 2012

## Metas

**Ano 2012** - Colocação em alienação de uma bolsa de fracções municipais de contrapartidas em empreendimentos cooperativos ou de Património disperso recuperadas que se encontrem devolutas ou que entrem na posse do município em 2012;

**A 10 anos** - Colocação em alienação de fracções municipais de contrapartidas em empreendimentos cooperativos sempre que devolutas;

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros ( CML)</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **1.2 Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois “**

### **Âmbito**

Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação profunda/ reconstrução

### **Descrição**

Venda de edifícios municipais devolutos a necessitar de reabilitação com a obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente. O pagamento é diferido para o termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos para: elaboração de projectos, execução de obras de reabilitação, e colocação do imóvel no mercado. Os prazos serão definidos mediante o tipo de intervenção a levar a cabo.

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Promover a reabilitação de património municipal devoluto sem recurso a capital próprio nem aumento do endividamento;
- ✓ Racionalizar a geração de receitas de alienação de património;
- ✓ Incentivar promotores para o investimento diversificado na reabilitação com garantias de retorno adequado;
- ✓ Promover a reabilitação sem o investimento da aquisição por parte do investidor, aspecto muito relevante no actual contexto de dificuldade de disponibilidade de capital próprio e de acesso a capital alheio;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;
- ✓ Dinamizar o sector da construção civil e gerar emprego.

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social ( DMHDS)

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística ( DMPRGU)

Direcção Municipal de Finanças ( Divisão de Administração de Património Imobiliário)

Secretaria-geral (Divisão de Notariado e organização de Processos de Aquisição e Alienação de Património)

### **Destinatários**

Promotores / Particulares

### **Constrangimentos**

- ✓ Investidores não podem dar como garantia ao banco o imóvel pelo que carecem de capital próprio ou capacidade de endividamento para execução das obras;
- ✓ As receitas geradas com a alienação são diferidas para o fim do prazo contratual;
- ✓ A gestão destes projectos implica recursos humanos e tecnológicos que garantam o cumprimento do contratualizado ao longo dos anos em que o mesmo vigora;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Alteração e aprovação em CML/AM do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais RAIM e do RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso Habitação Municipal	DMHDS	1º Semestre 2012
Elaboração/aprovação do programa	DMHDS	1º Semestre 2012
Desenvolvimento de aplicativo informático RE-HABITAR (Bolsa Dinâmica)	DMHDS, DMSI	2º Semestre 2011 e 1º semestre 2012
Análise da capacidade construtiva, registo de propriedade; avaliação do prédio; promoção da alienação	DMHDS, DMPRGU	1º e 2º semestre 2012
Publicitação no site (Rehabitar Lisboa) ou outro	DMHDS	1º e 2º semestre 2012
Verificação de compromissos, preparação da alienação, aprovação da alienação CML/AM	DMHDS, DMF/DAPI, UIT	1º e 2º semestre 2012
Procedimento /aprovação de alienação	DMF/DAPI	1º e 2º semestre 2012
Escrituras	Secretaria - Geral/ DNOAAP	2º semestre 2012
Gestão de programa - garantia do cumprimento do contratualizado .		Contínuo

## Metas

**Ano 2012** - Após a colocação no Programa “Venda Directa a Terceiros” e não tendo o mercado aderido às soluções encontradas serão integrados neste programa os edifícios/fracções que dependendo do seu estado de conservação e localização se encontrem dentro dos parâmetros de viabilidade financeira para o investidor ( Modelo B – URBANGURU) .

**A 10 anos** - Aplicação do mesmo critério após avaliação dos projectos em 2012 e caso se conclua ser positiva a sua aplicação.



**Impactos esperados**

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>		✓	
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>			✓

### **1.3 Programa “Reabilita Arrenda Devolve”**

#### **Âmbito**

Concessão da exploração de imóveis Municipais devolutos ou parcialmente devolutos em médio estado de conservação para arrendamento com obrigação de realização de obras de reabilitação. O concessionário explorara o imóvel durante o prazo contratual considerado necessário para que recupere o seu investimento, acrescido de uma margem de lucro correspondente à remuneração do seu capital. Considera-se que a exploração do imóvel para arrendamento será a preço de renda de mercado.

#### **Objectivos Gerais**

- ✓ Colocar no mercado uma modalidade de concessão de imóveis municipais com nível de conservação - médio para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário;
- ✓ Estimular o mercado de arrendamento, diversificando a oferta sem investimento, nem aumento de endividamento para a CML;
- ✓ Promover a reabilitação e a requalificação da cidade e do património municipal edificado mantendo-se o património na posse do município de Lisboa;
- ✓ Promover a figura de concessão para gestão de imóveis para arrendamento como forma alternativa de remuneração de capital;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

#### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social ( DMHDS);  
Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística (DMPRGU);  
Direcção Municipal de Projectos e Obras ( DMPO);  
Unidade de intervenção Territorial ( UIT);  
Departamento de Modernização e Sistemas de Informação ( DMSI);  
Secretaria Geral ( DJ)

#### **Destinatários**

Concessionários com capital próprio para o investimento em obras de reabilitação ou capacidade de endividamento, sem possibilidade de dar como garantia o imóvel a recuperar;

#### **Constrangimentos**

- ✓ Concessionários sem capital próprio ou capacidade de endividamento sem hipoteca do bem;
- ✓ Inexistência para gestão destes projectos de recursos humanos e tecnológicos que garantam o cumprimento do contratualizado ao longo dos anos em que o mesmo vigora;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Alteração do RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso Habitação Municipal	DMHDS, CM, AM	1º semestre de 2012
Elaboração/aprovação do programa	DMHDS, CM, AM	1º semestre de 2012
Preparação do aplicativo informático para controlo dos imóveis a integrar neste programa em termos de afectação aos candidatos e gestão do mesmo no decurso do tempo da concessão e garantia do seu retorno ao município findo o prazo contratualizado	DMHDS, DMSI	2º Semestre 2011 e 1º semestre 2012
Desenvolvimento de aplicativo informático RE-HABITAR (Bolsa Dinâmica)	DMHDS, DMSI	2º Semestre 2011 e 1º semestre 2012
Análise da capacidade construtiva, registo de propriedade; avaliação do prédio; controle prévio da capacidade urbanística, publicitação no site	DMHDS, DMPRGU	1º e 2º semestre 2012
Verificação de compromissos, assegurar visita aos prédios, fiscalização da real execução da obra findo o prazo estimado para a mesma	DMHDS, DMF/DAPI, UIT	2º semestre 2012
Contrato de Concessão	DMHDS	2º semestre 2012
Gestão de programa - garantia do cumprimento do contratualizado		Continuo

## Metas

**Ano 2012** - Após a colocação no Programa “Venda Directa a Terceiros” e “Reabilita Primeiro Paga Depois” e não tendo o mercado aderido às soluções encontradas serão integrados neste programa os edifícios/fracções que dependendo do seu estado de conservação e localização se encontrem dentro dos parâmetros de viabilidade financeira para o investidor ( Modelo D – URBANGURU) .

**A 10 anos** - Aplicação do mesmo critério após avaliação dos projectos em 2012 e caso se conclua ser positiva a sua aplicação.

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>		✓	
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>			✓

## **1.4 Programa de Venda Faseada**

### **Âmbito**

Fracções municipais ocupadas no estado em que se encontram

### **Descrição**

Alienação faseada aos moradores por 5 ou 10 anos, com reserva de propriedade mediante celebração de escritura de compra e venda sujeita a uma condição suspensiva até ao cumprimento total das obrigações da outra parte referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel. Este programa deverá ser reflectido no actual Regulamento de alienação imóveis Municipais (RAIM) e viabilizará para situações criteriosamente seleccionadas pelo município a possibilidade deste tipo de alienação.

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Promover a alienação total de lotes parcialmente alienados, libertando-se a CML de encargos de condomínios;
- ✓ Levar a cabo acção positiva para os moradores interessados que nunca, enquanto inquilinos da CML, incumpriram com os seus deveres para com o proprietário – município de Lisboa;
- ✓ Abrir para os moradores interessados e que não têm comprovadamente acesso ao crédito bancário uma alternativa de aquisição dos fogos em que residem;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social

Direcção Municipal de Finanças / Divisão de Administração de Património Imobiliário

Secretaria Geral / Divisão de Notariado e Org. de Processos de Aquisição e Alienação de Património

### **Destinatários**

Residentes em fracções municipais que se encontrem nas condições exigidas pela CML para integrar o programa de venda faseada;

### **Constrangimentos**

- ✓ As receitas geradas com a alienação são diferidas durante o prazo contratual;
- ✓ A gestão destes projectos implica recursos humanos e tecnológicos que garantam o cumprimento do contratualizado ao longo dos anos em que o mesmo vigora;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Alteração e aprovação em CML/AM do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais RAIM e do RRAHM – Regulamento do Regime de Acesso Habitação Municipal	DMHDS, CM , AM	1º Semestre 2012
Elaboração/aprovação do programa	CM, AM	1º Semestre 2012
Verificação das condições de acesso ao programa e preparação do processo de alienação	DMHDS,	1º e 2º Semestre 2012
Calculo valor venda e envio proposta aos moradores	DMF/DAPI	2º Semestre 2012
Preparação de proposta de venda a aprovar em CML	DMF/DAPI	2º Semestre 2012
Gestão de programa - garantia do cumprimento do contratualizado		Continuo
Escrituras		A 5 ou 10 anos

## Metas

**Ano 2012** - Após a colocação no Programa Venda directa aos moradores e não tendo sido alienado, desde que se encontrem nas condições expressas no RAIM (alterado) poderão ser integradas neste programa ;

**A 10 anos** - Aplicação do mesmo critério após avaliação do projecto em 2012 e caso se conclua ser positiva a sua aplicação.

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>		✓	
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **1.5 Programas de Renda Convencionada**

### **1.5.1 Renda Convencionada**

#### **Âmbito**

Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.

#### **Descrição**

Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Este será um mercado intermédio de arrendamento que adequará a oferta á procura de habitação na cidade de Lisboa colocando as habitações com valores de arrendamento até 30% inferiores às praticadas no mercado.

#### **Objectivos Gerais**

- ✓ Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores até 30% dos valores praticados no mercado.
- ✓ Integrar a medida relativa á criação de um “mercado social de arrendamento”, incluído no Programa de Emergência Social governamental, dirigindo esta oferta a agregados familiares em situação de carência habitacional e que se encontram fora da abrangência da Habitação Social tradicional;
- ✓ Criar uma bolsa de arrendamento, de fogos municipais, com fracções municipais devolutas em condições de habitabilidade razoáveis como alternativa á aquisição;
- ✓ Criar condições para atrair jovens para a cidade através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa “Porta 65 jovem” ou outro que o substitua permitindo que qualquer jovem possa beneficiar também do subsídio do Estado por acesso a esse programa.
- ✓ Proporcionar uma maior mistura de estratos diferenciados de população nos bairros municipais, contribuindo para a sua requalificação e revitalização;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

#### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social

#### **Destinatários**

Agregados familiares que não conseguem aceder ao mercado de arrendamento privado ou á aquisição de habitação própria e não se enquadram nos destinatários de habitação social;

Jovens que pretendam residir em Lisboa;

Agregados que não conseguiram suportar os empréstimos contraídos e que se vêm sem acesso a habitação em Lisboa a valores compatíveis com os seus rendimentos;

### Constrangimentos

- ✓ Financeiros visto a CML ter de assegurar a reabilitação de fracções devolutas para a sua colocação na bolsa de Renda Convencionada;
- ✓ Inexistência para gestão destes projectos de recursos humanos e tecnológicos que garantam o cumprimento do contratualizado ao longo dos anos em que o mesmo vigora;
- ✓ Contratos de arrendamento ao abrigo do NRAU, devendo seguir em caso de incumprimento a legislação em vigor;
- ✓ Reduzido número de fracções a colocar nesta modalidade visto estar condicionado ao número de fracções devolutas a afectar anualmente às diferentes necessidades do município nesta área;
- ✓ Indefinição da possibilidade de colocação de fracções municipais devolutas construídas com financiamento público nesta modalidade.

### Calendarização

<i>Actividades</i>	<i>Intervenientes</i>	<i>calendarização</i>
Alteração do RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso Habitação Municipal	DMHDS, CML , AM	1º Semestre 2012
Elaboração/aprovação do programa Renda Convencionada	DMHDS, CML , AM	1º Semestre 2012
Criação da bolsa dinâmica online (REHABITAR) para colocação de fracções em arrendamento convencionado	DMHDS, DMSI	1º Semestre 2012
Publicitação no site	DMHDS	1º e 2º Semestre 2012
Assegurar visitas aos prédios e os restantes procedimentos para a implementação do programa	DMHDS, UIT	1º e 2º semestre 2012
Formalização do contrato de arrendamento	DMHDS	1º e 2º semestre 2012

### Metas

**Ano 2012** - Colocação de um mínimo de 40 fracções neste programa . Numa primeira fase sem necessidade de reabilitação ligeira para aferir procedimentos

**A 10 anos** - Avaliação do projecto em 2012 e caso se conclua ser positiva a sua aplicação continuidade do mesmo numa afectação a definir anualmente.

### Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **1.5.2 Renda Convencionada Jovem**

### **Âmbito**

Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.

### **Descrição**

Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Pretende-se colocar as habitações com valores de arrendamento equivalentes aos da renda convencionadas em geral (inferiores até 30% aos praticados no mercado) e sempre compatíveis com os limites máximos definidos pelo Governo para apoio ao arrendamento jovem (“Porta 65 Jovem” ou outro programa equivalente). Será ainda possível, no decurso dos contratos celebrados através deste Programa e por decisão da Câmara, associar-lhes as opções de compra imediata (através do Programa Venda Directa a Moradores) ou compra faseada (através do Programa de Venda faseada)

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Criar um mercado intermédio de arrendamento com valores inferiores até 30% dos valores praticados no mercado.
- ✓ Integrar a medida relativa á criação de um “mercado social de arrendamento”, incluído no Programa de Emergência Social governamental, dirigindo esta oferta a agregados familiares em situação de carência habitacional e que se encontram fora da abrangência da Habitação Social tradicional;
- ✓ Criar uma bolsa de arrendamento, de fogos municipais, com fracções municipais devolutas em condições de habitabilidade razoáveis como alternativa á aquisição;
- ✓ Criar condições para atrair jovens para a cidade através da oferta de rendas abaixo dos limites do programa “Porta65” permitindo que qualquer jovem possa beneficiar também do subsídio do Estado por acesso a esse programa.
- ✓ Proporcionar uma maior mistura de estratos diferenciados de população nos bairros municipais , contribuindo para a sua requalificação e revitalização;
- ✓ Facilitar a fixação dos jovens na cidade permitindo-lhes a aquisição da habitação onde residem (desde que seja essa a opção em termos de gestão patrimonial da CML);
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social

### **Destinatários**

Jovens que não conseguem aceder ao mercado de arrendamento privado ou á aquisição de habitação própria e não se enquadram nos destinatários de habitação social;



### Constrangimentos

- ✓ Financeiros visto a CML ter de assegurar a reabilitação de fracções devolutas para a sua colocação na bolsa de Renda Convencionada;
- ✓ Inexistência para gestão destes projectos de recursos humanos e tecnológicos que garantam o cumprimento do contratualizado ao longo dos anos em que o mesmo vigora;
- ✓ Contratos de arrendamento ao abrigo do NRAU, devendo seguir em caso de incumprimento a legislação em vigor;
- ✓ Reduzido número de fracções a colocar nesta modalidade visto estar condicionado ao número de fracções devolutas a afectar anualmente às diferentes necessidades do município nesta área;
- ✓ Indefinição da possibilidade de colocação de fracções municipais devolutas construídas com financiamento público nesta modalidade.

### Calendarização

<i>Actividades</i>	<i>Intervenientes</i>	<i>calendarização</i>
Alteração do RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso Habitação Municipal	DMHDS, CML , AM	1º Semestre 2012
Elaboração/aprovação do programa Renda Convencionada	DMHDS, CML , AM	1º Semestre 2012
Criação da bolsa dinâmica online (REHABITAR) para colocação de fracções em arrendamento convencionado	DMHDS, DMSI	1º Semestre 2012
Publicitação no site	DMHDS	1º e 2º Semestre 2012
Assegurar visitas aos prédios e os restantes procedimentos para a implementação do programa	DMHDS, UIT	1º e 2º semestre 2012
Formalização do contrato de arrendamento	DMHDS	1º e 2º semestre 2012

### Metas

**Ano 2012** - Colocação de um mínimo de 40 fracções neste programa . Numa primeira fase sem necessidade de reabilitação ligeira para aferir procedimentos  
**A 10 anos** - Avaliação do projecto em 2012 e caso se conclua ser positiva a sua aplicação continuidade do mesmo numa afectação a definir anualmente.

### Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **1.6 Programa de Arrendamento Estudante**

### **Âmbito**

Fracções devolutas em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira.

### **Descrição**

Constituição de uma bolsa de fogos municipais devolutos em bom estado de conservação destinado a um mercado mais dinâmico que é o arrendamento partilhado e periódico a estudantes / professores / investigadores ou entidades ligadas ao meio universitário por protocolo com universidades.

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Criar um mercado de arrendamento de curta duração para um grupo especialmente carente de oferta na cidade de Lisboa - Estudantes;
- ✓ Optimizar a utilização de habitações com tipologias mais elevadas facilitando a sua utilização por grupos de estudantes na mesma habitação com partilha de espaços comuns;
- ✓ Elaborar protocolos com as Universidades para gestão destes fogos;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social (DMHDS);

Departamento de Educação (DE)

Universidades; CML; Associações de Estudantes

### **Destinatários**

Jovens estudantes ou indivíduos ligados ao meio académico que necessitem temporariamente de residência em Lisboa;

Universidades com dificuldade de oferta de soluções residenciais para estudantes deslocalizados;

Estudantes em ERASMUS

### **Constrangimentos**

Universidades não estarem disponíveis á gestão destes espaços;

Devolução dos espaços findo o protocolo nas condições em que foi entregue.

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Alteração do RRAHM - Regulamento do Regime de Acesso Habitação Municipal	DMHDS, CML , AM	1º semestre 2012
Elaboração/aprovação do programa	DMHDS, DE, CML, AM	1º semestre 2012
Negociação com as Universidades e formalização do contrato de concessão	DMHDS, DEJ	1º e 2º semestres 2012
Implementação do programa	DMHDS, DEJ, Universidades	2º semestres 2012
Gestão de programa – garantia do cumprimento do contratualizado programa		Contínuo

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **2. Projectos Complementares**

### **2.1 Projecto “Casas para quem precisa”**

#### **Âmbito**

Proceder a uma verificação generalizada da ocupação dos fogos e da condição de recursos de todos os residentes em habitações municipais (Despacho 3/GVHR/2011 - Habitação municipal - Casas para quem precisa).

#### **Objectivos Gerais**

- ✓ Implementar uma metodologia de verificação sistemática da situação de ocupação e da condição de recursos dos moradores de habitação municipal;
- ✓ Detectar fracções devolutas, situações de ausências, não necessidade de afectação, ocupações irregulares permitindo a reafectação das habitações;
- ✓ Promover a actualização das rendas face aos rendimentos dos agregados promovendo uma gestão de receitas mais justa e eficaz;
- ✓ Desenvolver um simulador do valor de renda, consoante o regime legal aplicável, de forma a facilitar a verificação pelos agregados abrangidos dos valores de renda que os respectivos rendimentos determinam.

#### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social ( DMHDS)

Departamento de Modernização e Sistemas de Informação ( DMSI)

CTT

Gebalis

#### **Destinatários**

Residentes em património municipal

#### **Constrangimentos**

- ✓ Ausência de resposta por parte dos moradores à solicitação de entrega de documentação;
- ✓ Falta de recursos na DMHDS e na Gebalis para fiscalização de situações notoriamente irregulares;
- ✓ Impossibilidade de acesso às Bases de Dados da Administração Central para validação de informação respeitante a rendimentos de trabalho e prestações sociais, bens imóveis, etc.
- ✓ Alocação de verbas para finalização do desenvolvimento informático deste projecto;

## Calendarização

<b>Actividades</b>	<b>Intervenientes</b>	<b>calendarização</b>
Envio mensal de 1500 ofícios/ mensais por carta registada com aviso de recepção solicitando entrega de documentação comprovativa de rendimentos e simultaneamente exigindo o levantamento pessoal das mesmas como prova de vida do titular residente. Esta acção será levada a cabo por ordem alfabética do titular registado, simultaneamente Bairros municipais e património disperso.	DMHDS, Gebalis, CTT,	1º e 2º Semestre de 2011, 1º e 2º semestre de 2012
Desenvolvimento de simulador do valor de renda, consoante o regime legal aplicável, de forma a facilitar a verificação pelos agregados abrangidos dos valores de renda que os respectivos rendimentos determinam.	DMHDS, DMSI	2º Semestre de 2011
Tratamento da informação recolhida pelos CTT's e encaminhamento para DMHDS e Gebalis para actuação em conformidade mediante a tipificação de situações ocorridas.	DMHDS, Gebalis	2º semestre 2011, 1º e 2º semestre de 2012
Actualização de dados dos agregados e actualização de renda, calculada consoante o regime legal aplicável.	DMHDS, Gebalis	2º semestre 2011, 1º e 2º semestre 2012
Avaliação dos agregados ocupantes não titulares das respectivas habitações para tratamento após aprovação e entrada em vigor dos novos regulamentos na área da habitação, nomeadamente do regulamento de gestão do património habitacional municipal e do regulamento das desocupações.	DMHDS, Gebalis	2º semestre 2011, 1º e 2º semestre 2012
Reentrada na posse de habitações não ocupadas e regularização da situação patrimonial	DMHDS, Gebalis	2º semestre 2011, 1º e 2º semestre 2012
Avaliação e monitorização do programa		continuo

## Impactos esperados

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>			✓
<b>Ambientais</b>		✓	

## **2.2 Projecto ITE municipal - Inspeção Técnica dos Edifícios do património habitacional municipal**

### **Âmbito**

Caracterização do nível de estado de conservação da totalidade do Património Municipal edificado com uniformização de critérios e registo informático único desta informação, garantindo a qualidade de dados para a sua correcta utilização no âmbito da determinação do preço técnico das fracções, da avaliação do risco sísmico e acções preventivas a implementar e actualização do valor patrimonial do bem.

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Proceder à verificação e caracterização do nível de conservação do edificado municipal;
- ✓ Uniformização do critério de atribuição do nível de conservação das fracções ou prédios tendo como base a Portaria -B/2006 de 3/11 – Utilização da ficha NRAU elaborada pelo LNEC e já utilizada no âmbito das CAM's complementada com outros campos de utilidade para o município;
- ✓ Proceder ao registo informático de todos os itens levantados permitindo um tratamento estatístico por áreas com possibilidade de análise e cruzamento de informação;
- ✓ Proceder ao levantamento e caracterização das questões relacionadas com o risco sísmico de forma a viabilizar o cruzamento com cartas geológicas e identificar metodologias de actuação no edificado ou no quarteirão;
- ✓ Obter o estado de conservação por ponderação dos factores levantados permitindo automaticamente reflectir o mesmo no cálculo da renda condicionada / técnica das fracções municipais;
- ✓ Recolher os elementos necessários á actualização do valor patrimonial do edificado;
- ✓ Melhorar a gestão do parque habitacional municipal garantindo receitas que permitam a efectiva manutenção e conservação deste parque;

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social ( DMHDS)

Direcção Municipal de Planeamento, Reabilitação e Gestão Urbanística ( DMPRGU)

Direcção Municipal de Projectos e Obras ( DMPO)

Unidade de intervenção Territorial ( UIT)

Departamento de Modernização e Sistemas de Informação ( DMSI)

### **Destinatários**

- ✓ Câmara Municipal de Lisboa – Todos os serviços que necessitam de informação actualizada relativamente ao património Municipal edificado;
- ✓ Residentes em património municipal – Actualização da renda técnica/ condicionada de acordo com parâmetros actualizados de estado de conservação;

## **Calendarização**

<b><i>Actividades</i></b>	<b><i>Intervenientes</i></b>	<b><i>calendarização</i></b>
Finalização das fichas de avaliação do edificado habitacional municipal com a colaboração de diversos serviços de acordo com representação esquemática em anexo	DMHDS, DMPO, CAM, UIT, DMPRGU	2º Semestre de 2011 e 1º semestre 2012
Desenvolvimento de aplicação informática de suporte e plano de testes. 1ª Fase – Aplicativo na intranet de registo de informação e colocação de fotografias e plantas. 2ª fase – Integração com o Modelo de arquitectura global do Património; 3ª fase – Colocação na Internet para registo externo da informação.	DMHDS, DMSI	2º Semestre de 2011 e 1º semestre 2012
Aprovação do programa de Verificação do estado de conservação do património edificado	CML, AM	1º Semestre 2012
Tramitação do Programa	DMHDS, DMPO, DMPRGU, UIT, PM, Gebalis	1º e 2º semestre 2012
Monitorização e acompanhamento	DMHDS	Contínuo
Determinação, correcção e registo do valor patrimonial do edificado municipal	DMF, DPSVP, DMPRGU(DIGC)	Contínuo
Avaliação do risco sísmico do Património municipal edificado		2013

## **Constrangimentos**

- ✓ Implementação do Programa com intervenção e alocação de recursos de todos os serviços para a sua concretização num período de 12 meses;
- ✓ Afectação de viaturas para deslocações nas fiscalizações;
- ✓ Apoio da Empresa Municipal Gebalis no desenvolvimento deste projecto;
- ✓ Alocação de verbas para a empresa Informática finalizar o desenvolvimento deste projecto;

## **Evolução do Programa**

A avaliação e registo da informação respeitante ao património municipal (aproximadamente 26.000 fracções) com o preenchimento da ficha técnica de edifícios e restante documentação necessária (fotografias, plantas) poderá ser considerado um projecto-piloto á globalização da recolha desta informação para a totalidade do património edificado da cidade.

Este será um projecto mais ambicioso que implicará alterações legislativas mas que conduzirá a uma enorme mais valia no que se refere ao cadastro da totalidade do edificado na cidade de Lisboa – Implementação do ITE.

A obtenção desta informação sistematizada e informatizada para toda a cidade permitirá finalmente avançar com o estudo da vulnerabilidade sísmica do edificado bem como a possibilidade de planeamento de intervenções pontuais no âmbito da prevenção sísmica.

## **2.3 Projecto Site Re-Habitar Lisboa**

### **Âmbito**

Desenvolvimento de um Site que permite a publicitação do património municipal que o município coloca em venda ou arrendamento. Este site será dinâmico e permitirá fazer pesquisa on-line, apresentando a oferta municipal a quem procura, proporcionando sempre que legalmente possível a tramitação on-line de todos os procedimentos.

### **Objectivos Gerais**

- ✓ Desenvolver um site (“Bolsa Dinâmica”) com vista à divulgação de imóveis municipais que o município pretende rentabilizar através de alienação e arrendamento;
- ✓ Disponibilizar a todos os cidadãos de forma rápida, transparente, actualizada e dinâmica, informação sobre os imóveis municipais que em determinada altura pretende alienar ou arrendar, condições do negócio e forma de procedimento.
- ✓ Avaliar o interesse do “mercado” no património disponibilizado, nos programas usados e nos valores base aplicados permitindo assim uma correcção ou adaptação da modalidade de intervenção antes do lançamento dos procedimentos legalmente exigidos;

### **Entidades**

Direcção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Social ( DMHDS)  
Departamento de Modernização e Sistemas de Informação ( DMSI)

### **Destinatários**

Interessados em adquirir ou arrendar património municipal

### **Composição**

- ✓ Página Principal, com pesquisa de imóveis para alienação, arrendamento habitacional e não habitacional
- ✓ Notícias – Lista de notícias por ordem cronológica e com arquivo (ano, mês)
- ✓ Pesquisa Imóveis - Pesquisa de imóveis venda/arrendamento/programas
- ✓ Em curso - Lista de imóveis em comercialização
- ✓ Como fazer - Procedimentos, modalidades, regulamentos, glossário
- ✓ Resultados - Lista de edifícios que foram a hasta pública/concurso/arrendamento etc
- ✓ Contactos - Contactos e formulário para pedido de informação
- ✓ Marcação de visitas

### **Funcionalidades disponíveis**

- ✓ Lista de imóveis com navegação pelos resultados e possibilidade de ordenação pelo utilizador
- ✓ O front-end pode ter um filtro no modo lista com checkboxes, para filtrar os resultados, por exemplo: freguesia, tipo de imóvel, etc;
- ✓ Detalhe do imóvel com as respectivas imagens
- ✓ Lista de favoritos, onde os visitantes podem guardar os imóveis que lhes



- interessam
- ✓ Pesquisa, mostra todos os imóveis que preenchem determinado critério: freguesia, quartos, preço, etc
  - ✓ Formulário de contacto que permite solicitar informações sobre determinado imóvel, incluindo para isso uma referência
  - ✓ Página impressão de detalhe do imóvel
  - ✓ Galeria de imagens dos imóveis. Lightbox ou clássica
  - ✓ Google Maps para a vista em detalhe ou em lista
  - ✓ Endereço amigável
  - ✓ Pesquisa no site
  - ✓ Glossário

### **Calendarização**

<b><i>Actividades</i></b>	<b><i>Intervenientes</i></b>	<b><i>calendarização</i></b>
Desenvolvimento do site	DMHDS, DMSI	2º Semestre de 2011 e 1º semestre de 2012
Gestão do site	DMHDS	Continuo

### **Impactos esperados**

	<b>Negativo</b>	<b>Nulo</b>	<b>Positivo</b>
<b>Financeiros</b>			✓
<b>Económicos</b>			✓
<b>Sociais</b>		✓	
<b>Ambientais</b>		✓	

### 3. Quadro-Resumo dos Programas de Intervenção

	Venda Directa			Reabilita Primeiro Paga Depois	Reabilita Arrenda Devolve	Venda Faseada	Renda Convencionada		Arrendamento Estudante
	Venda Directa a moradores	Venda Directa a Terceiros	Venda Directa a Jovens				Renda Convencionada	Renda Convencionada Jovem	
<b>Património elegível</b>	Fracções ocupadas no estado em que se encontram	Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais no estado em que se encontram	Fracções devolutas em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira	Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação profunda/ reconstrução	Edifícios devolutos ou fracções devolutas em edifícios parcial ou totalmente municipais que necessitem de reabilitação média	Fracções ocupadas no estado em que se encontram	Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira	Fracções devolutas em património municipal em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira	Fracções devolutas em bom estado de conservação ou a necessitar de conservação ligeira
<b>Descrição do programa</b>	Venda das fracções aos moradores de acordo com os critérios aprovados no RAIM	Venda de edifícios ou fracções devolutas com colocação na bolsa dinâmica ( RE-HABITAR LISBOA) para alienação por hasta pública. A utilização de entidade externa para a promoção e eventual lançamento de leilão online está em estudo.	Venda por sorteio de acordo com os critérios aprovados no "REGULAMENTO PARA VENDA DE IMÓVEIS MUNICIPAIS HABITACIONAIS A JOVENS, ATRAVÉS DE CONCURSO, POR SORTEIO"	Venda de edifícios municipais devolutos a necessitar de reabilitação com a obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente. O pagamento é diferido para o termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos para elaboração de projectos, execução de obras de reabilitação, e colocação do imóvel no mercado.	Concessão da exploração de imóveis Municipais devolutos ou parcialmente devolutos em médio estado de conservação para arrendamento com obrigação de realização de obras de reabilitação. O concessionário explorará o imóvel durante o prazo contratual considerado necessário para que recupere o seu investimento, acrescido de uma margem de lucro correspondente à remuneração do seu capital. Considera-se que a exploração do imóvel para arrendamento será a preço de renda de mercado.	Alienação faseada aos moradores por 5 ou 10 anos, com reserva de propriedade mediante celebração de escritura de compra e venda sujeita a uma condição suspensiva ate ao cumprimento total das obrigações da outra parte referentes ao pagamento integral do preço de venda do imóvel. Este programa deverá ser reflectido no actual Regulamento de alienação imóveis Municipais (RAIM) e viabilizará para situações criteriosamente seleccionadas pelo município a possibilidade deste tipo de alienação	Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Este será um mercado intermédio de arrendamento que adequará a oferta à procura de habitação na cidade de Lisboa colocando as habitações com valores de arrendamento até 30% inferiores às praticadas no mercado.	Constituição de uma bolsa de fogos Municipais devolutos em médio/ bom estado de conservação para colocação no mercado de arrendamento acessível. Pretende-se colocar as habitações com valores de arrendamento equivalentes aos da renda convencionada em geral (inferiores até 30% aos praticados no mercado) e sempre compatíveis com os limites máximos definidos pelo Governo para apoio ao arrendamento jovem ("Porta 65 Jovem" ou outro programa equivalente). Será ainda possível, no decurso dos contratos celebrados através deste Programa e por decisão da Câmara, associar-lhes as opções de compra imediata (através do Programa Venda Directa a Moradores) ou compra faseada (através do Programa de Venda faseada)	Constituição de uma bolsa de fogos municipais devolutos em bom estado de conservação destinado a um mercado mais dinâmico que é o arrendamento partilhado e periódico a estudantes / professores / investigadores ou entidades ligadas ao meio universitário por protocolo com universidades
<b>Público Alvo</b>	Moradores	Promotores / Particulares	Jovens	Promotores / Particulares	Promotores	Moradores	Particulares	Jovens	Estudantes/professores/investigadores
<b>Modelo de avaliação Custos/Oportunidades</b>		Modelo A		Modelo B	Modelo D		Modelo E		
<b>Tipo de contrato</b>	Compra e venda	Compra e venda	Compra e venda	Compra e venda com reserva de propriedade	Concessão da exploração de imóvel para arrendamento	Contrato de arrendamento com condição suspensiva	Contrato de arrendamento	Contrato de arrendamento	Contrato de arrendamento

