



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

## **Relatório**

**Resultados das Visitas Técnicas aos Imóveis a demolir**

**Unidade de Execução Quinta do Olival e o Casal dos Abrantes**



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

## **Introdução**

O processo de reconversão urbanística em curso nos núcleos urbanos delimitados como AUGI implicará a demolição de imóveis em algumas áreas já identificadas. O levantamento da situação destes imóveis, na AUGI **Quinta do Olival e o Casal dos Abrantes**, decorreu de 9 de Novembro de 2015 a 5 de Fevereiro de 2016 e constou de um programa de Visitas Técnicas assegurado por uma equipa de 3 técnicos, 1 de Intervenção Social, 2 de Arquitectura e Urbanismo que procedeu à análise e avaliação dos edifícios a demolir a nível: situação do edificado; caracterização social e habitacional dos agregados residentes.

Este processo teve a colaboração das Comissões de Administração Conjunta, dos proprietários e de todas as organizações locais necessárias para a identificação, encaminhamento e resolução das situações detetadas. Os resultados que agora se apresentam correspondem ao primeiro teste desta metodologia de trabalho integrado que tem vindo a ser replicada nas outras AUGI.

## **Metodologia e Objectivos**

As visitas Técnicas tiveram um formato semelhante às vistorias que se realizam ao Edificado Privado previstas no RJUE no âmbito das obras de conservação, artº 89 e artº 90 do Decreto-Lei nº 136/2014, 9 de Setembro. Contudo, pelo facto dos imóveis em causa carecerem de licença de habitação e por se encontrarem ao abrigo da Lei das AUGI, o objetivo das visitas foi mais de tipo informativo e preventivo. Ou seja, os procedimentos não tiveram o grau de formalização e o carácter fiscalizador e prescritivo das vistorias.

Assim, formulou-se como **Objetivo Geral** para estas visitas o que se encontra consagrado no regulamento nº 242/2013 AUGI como princípios para a atuação municipal, no artº 5º, “colaboração, participação, desburocratização e da eficiência, de forma a assegurar a celeridade, proporcionalidade, a economia e a eficácia das suas decisões” - a que acrescentámos - sem deixar de antever impactos sociais imprevistos e não desejados e minimizar todos os fatores desestabilizadores das pessoas em situação social mais vulnerável.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

Em termos mais específicos, estabeleceu-se como **Objetivos** para este tipo de intervenção:

- Definir e testar “instrumentos de recolha e tratamento de informação” para apoio à intervenção nas zonas e edifícios a demolir em AUGI;
- Definir um quadro de gestão de informação que esclareça todos os interessados sobre o processo de reconversão em curso e promova a redução do rumor e a difusão do boato, naturalmente associados a este tipo de intervenção;
- Recolher a informação necessária e suficientes para prever, antecipar e prevenir impactos urbanos, sociais e económicos e outros nas zonas de intervenção onde estão previstas demolições;
- Recolher informação útil e atualizada sobre a situação sócio-económica e habitacional dos agregados residentes, sejam proprietários ou arrendatários, no sentido de definir uma estratégia de intervenção e formas de intervenção-tipo;
- Avaliar a situação de segurança, saúde e salubridade dos fogos;
- Avaliar e caracterizar o tipo e a situação de laboração das empresas instaladas;
- Avaliar e esclarecer expectativas, receios e dúvidas dos proprietários e dos moradores em relação às várias fases da intervenção;
- Envolver e definir formas de intervenção conjunta com as instituições locais (Juntas de Freguesia, Comissões de Administração Conjunta, IPSS, Outras organizações, Serviços das CML) com vista a minimizar, resolver ou encaminhar as situações que necessitem de acompanhamento social.
- Promover um trabalho em parceria que promova a futura regeneração social e urbana das zonas de maior impacto.

### **Contextualização**

Em termos sintéticos, podemos dizer que a Quinta do Olival e o Casal dos Abrantes é um microcosmos em transformação. Inicialmente, nos anos 50 e 60, era constituído por migrantes internos, oriundos das zonas rurais do País, neste caso originários da mesma zona e até do mesmo Concelho e Vila: Pombal - Abiul.

As edificações foram construídas entre os anos 50 e os anos 80 do século XX. A partir de 1985 poucas foram as novas construções segundo os Censos. O “modelo de desenvolvimento” do



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

Bairro da Qtª do Olival e Casal dos Abrantes baseou-se na construção inicial das “Vivendas” de forma faseada e conforme a disponibilidade de tempo e dinheiro das famílias. Numa fase posterior, foram construídos anexos que se destinavam a alojar familiares e conterrâneos mas que tinham, sobretudo, como fim o aluguer, fonte de rendimento complementar a outros rendimentos: ordenado, negócio, reformas, etc..

Trata-se de uma zona predominantemente residencial rodeada por grandes equipamentos “voltados sobre si próprios”: Valor Sul, INETI - Quinta dos Covões, Clube Ténis, Campo de Golfe Quinta dos Alcoutins, Colégio do Manuel Bernardes para além de vários “condomínios fechados” construídos na zona do Paço do Lumiar a partir dos anos 90.

A distância face ao centro urbano mais próximo, Telheiras, e, o isolamento em relação ao tecido urbano contíguo, Paço do Lumiar, é notório. Em termos de transportes públicos, o Bairro é servido por um autocarro que funciona apenas aos dias úteis.

Feita esta contextualização, apresentam-se de seguida os **principais resultados das visitas técnicas efectuadas aos imóveis que se prevê virem a ser demolidos no âmbito da Unidade de Execução da Quinta do Olival.**

### **Resultados das Visitas**

A equipa realizou visitas no período, de 9 de Novembro de 2015 a 5 de Fevereiro de 2016, a:

- 32 imóveis habitacionais correspondentes a um total de;
- 79 frações;

Sendo que

- 7 edifícios se encontravam totalmente devolutos, 2 c/função habitacional e 5 não-habitacional;

E ainda,

- 4 Edifícios que alojam empresas em laboração.

No total, foi possível visitar **39 edifícios, 7 dos quais devolutos. Os 32 imóveis com funções habitacionais correspondem a 58 frações habitacionais**, vide Quadro 1.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

**Quadro 1**

<b>Total de Frações Habitacionais</b>	<b>Totais Frações habitacionais</b>	<b>Nº de Agregados</b>	<b>Nº de Pessoas</b>
<b>79</b>	58	64	147

Relativamente à situação habitacional e contratual dos agregados foi possível chegar aos resultados que se apresentam no quadro seguinte, Quadro 2. É ainda de salientar que houve situações (2 ou 3) onde a informação sobre os agregados familiares foi obtida por via telefónica por não ter sido possível visitar as frações com os arrendatários presentes.

**Quadro 2**

<b>Cod. Situação</b>	<b>Tipo Ocupação e Situação Habitacional Agregados/Frações</b>	<b>Nº Agregados</b>	<b>Observações</b>
1	Contratos de Arrendamento anteriores a 2006 e/ou mais 65 anos	33	<ul style="list-style-type: none"><li>• 14 agregados c/pessoas idosos c/+65: 5 isolados que podem vir a requerer acompanhamento contratual e social; 9 resolúveis c/indemnização;</li><li>• 19 contratos resolúveis entre as partes</li></ul>
2	Contratos de Arrendamento posterior 2006	14	Contratos resolúveis entre as partes
3	Situações Vulnerabilidade Social Encaminhadas DMHDS	5	Situações encaminhadas após as visitas
4	Situações Vulnerabilidade Social c/ apoio económico da SCML destinado à renda	4	Situações a resolver em articulação SCML
5	Proprietários Habitação Própria Permanente	2	Situação passível de relocalização/realojamento segundo legislação
6	Contrato Arrendamento + 65 ocupação temporária	6	Agregados residência temporária na fração outra habitação
7	Frações Desocupadas	13	
8	Situações ocupação precária temporária	2	Situações de ocupação temporária com acordo do proprietário a acompanhar a nível social

Relativamente às empresas instaladas apresenta-se a situação no Quadro 3.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

Quadro 3

<b>Empresas em laboração</b>	<b>Nº Empresas</b>	<b>Nº Trabalhadores</b>
<b>Indústria</b>	1	6
<b>Comércio e Serviços</b>	3	14
<b>Total</b>	4	20

Feita a comparação da caracterização dos agregados residentes decorrentes das visitas efetuadas com os dados dos Censos 2001 e 2011, em anexo, podemos dizer que se verificou a inversão de algumas tendências.

A leitura destes resultados permite-nos apontar para as seguintes conclusões:

1. Houve Processo de envelhecimento e morte dos antigos proprietários e arrendatários e **os herdeiros** optaram por **não residir na zona**;
2. Os **imóveis foram rentabilizados**, até pela procura, e constituem uma **fonte de rendimento** seguro até que algo “realmente aconteça” no **processo de reconversão**;
3. Está em curso um processo de substituição dos **arrendatários mais antigos** por **gerações mais novas** e em situação social e laboral precária;
4. Trata-se de um zona de arrendamento mais barato que tem servido para a **resolução de situações sociais e habitacionais** diversas de forma imediata e mais barata, independentemente das condições de habitabilidade: agregados com apoios económicos prestados pela SCML, onde se incluem alguns agregados em situação de **“desdobramento” dos fogos municipais superlotados dos bairros sociais próximos**;
5. **Regista-se alguma Habitação temporária mais barata e acessível**, caso dos polícias deslocados em comissão de serviço que recorrem ao aluguer em grupo para a partilha



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

- de casa, situações insolvência e entrega de casa aos bancos, situações de emergência social diversas apoiadas pela SCML;
6. **Zona acessível e barata para instalação de empresas;**
  7. Dos **antigos arrendatários**, mais de 65 anos, podemos dizer que **permanecem os que não têm outras alternativas**: “casa na terra”; capacidade económica; rede familiar, etc.;
  8. Existem apenas **2 agregados** que reúnem as condições para a **relocalização/realojamento** (eventualmente temporário), **prevista por lei em caso de demolição**;
  9. Zona em processo de “desqualificação” social.

Podemos dizer, comparativamente, que o peso que a Qt.<sup>a</sup> do Olival apresenta em termos de área, nº de edifícios e população é quase negligenciável como se pode constatar nos **Gráficos 6 a 8** em **Anexo**. Contudo, não é de menosprezar um possível impacto simbólico e estratégico que este tipo de intervenção possa ter noutras AUGI, ou seja, servirá de mote para todos os outros processos de reconversão.

É difícil dissuadir os proprietários de alugar os fogos que têm disponíveis ou de impedir a procura de habitação mais barata por parte de famílias com baixos rendimentos. Será, no entanto, possível definir uma estratégia de acompanhamento, monitorização e gestão temporal para a concretização das propostas da Unidade de Execução com o mínimo de impactos sociais.

Por último, tendo em conta os resultados apresentadas, podemos apontar para as seguintes estratégias e medidas para a gestão do processo:

1. Desocupação e emparedamento das frações e sem condições de segurança e salubridade: DMP (compulsivo); ou Proprietário (notificação);
2. Agravamento de IMI;
3. Monitorização da ocupação e dos alugueres até ao processo de demolição: verificação de contadores EPAL/EDP; Controle conjunto com a CAC de todas as alterações face ao arrendamento das frações a demolir no âmbito da Unidade de Execução;



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

4. Encaminhamento Habitacional / Social – SCML e CML/DMH;
5. Despejo para os casos de ocupação abusiva;
6. Operação de Realojamento, de preferência na zona, para as situações de maior idade e vulnerabilidade social.



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

## **ANEXO**

**Análise dos Censos 2001-2011 e**  
**Caracterização Social dos Agregados Residentes 2016**



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

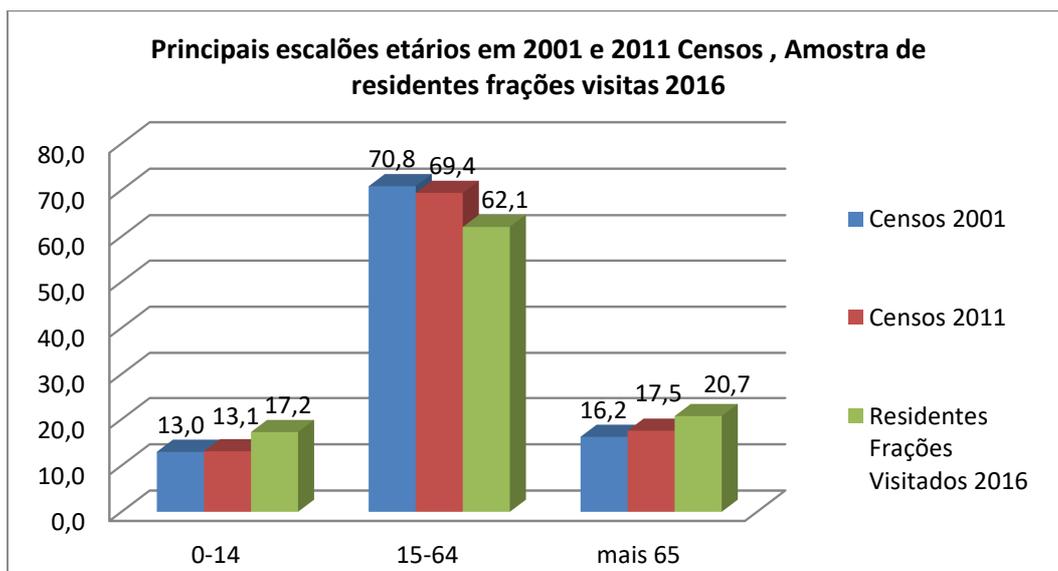
Os Gráficos seguintes apontam as principais tendências de mudança entre 2011 e 2016:

- Houve um aumento da população com mais de 65 anos e também com menos de 14 anos, em comparação com o ano de 2011;
- Comparando a dimensão relativa destes dois grupos verifica-se que o índice de envelhecimento baixou;
- O Nº de famílias com mais elementos, 3 ou 4 elementos, cresceu em relação a 2011;
- Aumentaram os alojamentos vagos e os alojamentos com proprietário ocupante quase desapareceram.

Por último, nos **Gráficos 6 a 8**, apresenta—se o peso relativo, em termos de Alojamentos, Edifícios, Agregados Familiares e Indivíduos, da zona analisada em comparação com a AUGI das Qtª do Olival na totalidade, com a Freguesia do Lumiar e no conjunto de todas as AUGI's.

### Indivíduos e Famílias

Gráfico 1





**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

Gráfico 2

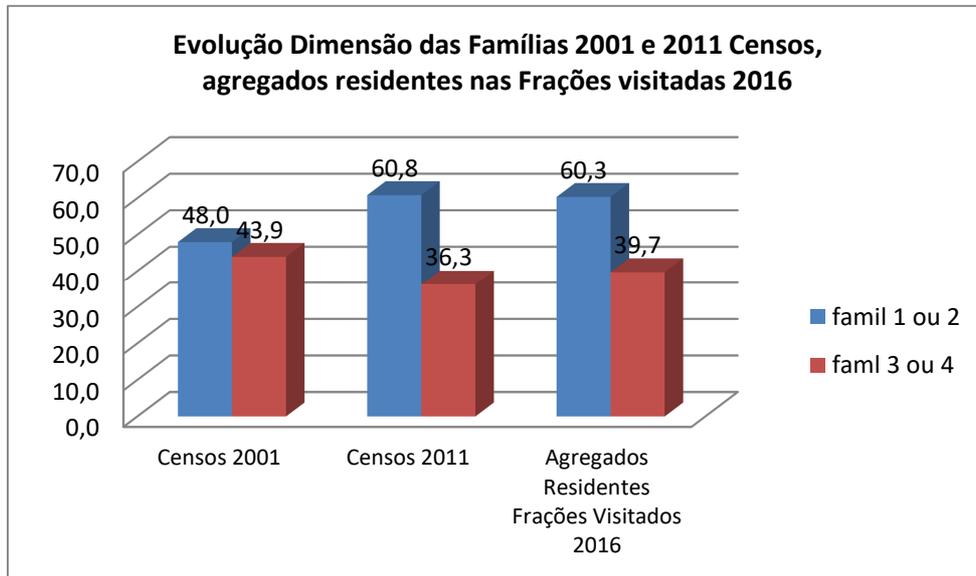


Gráfico 3

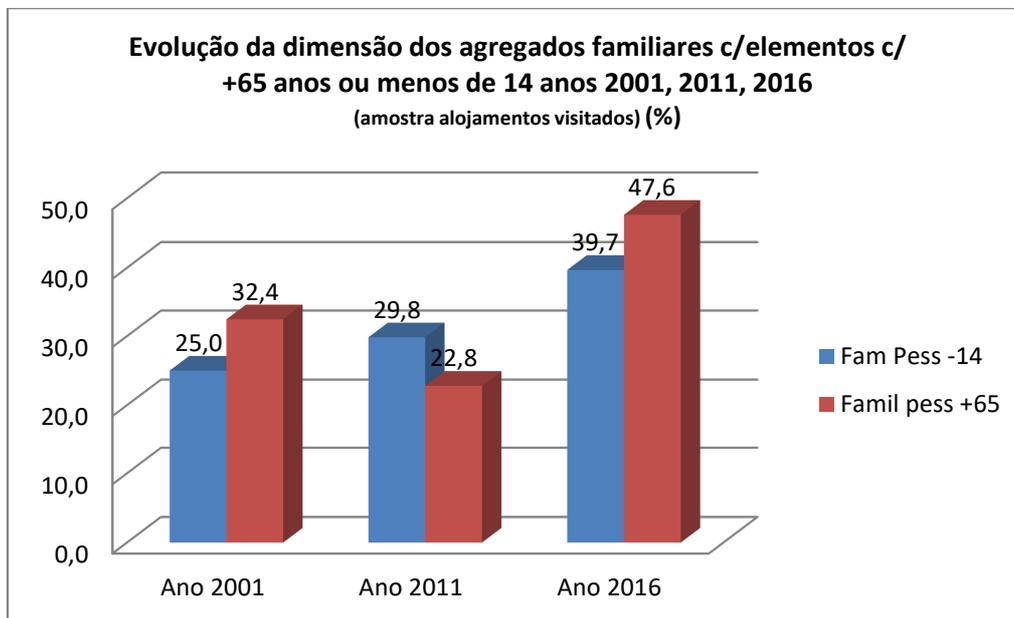
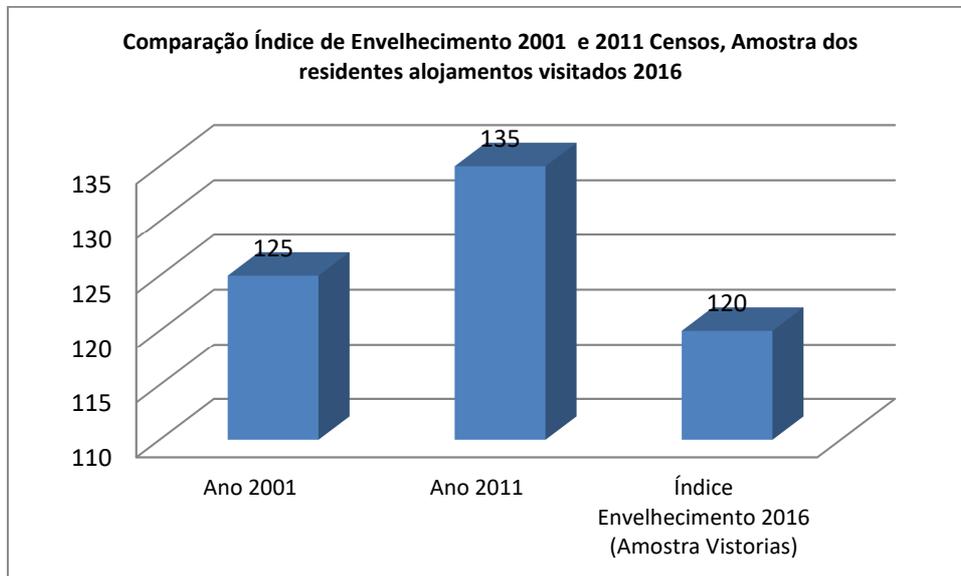


Gráfico 4



**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

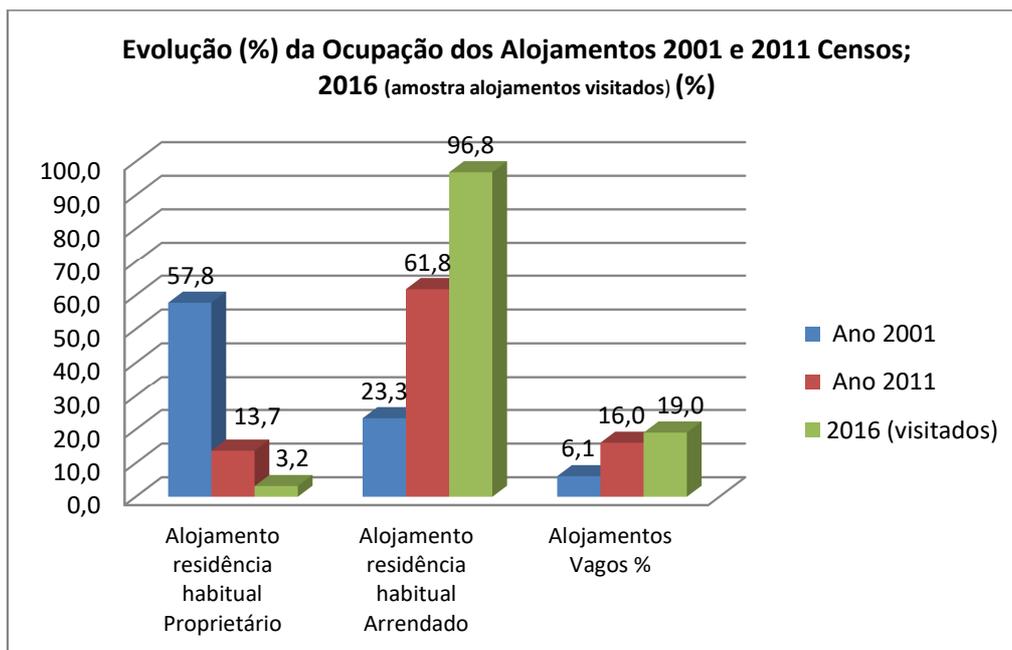


Índices Envelhecimento 2001, 2011

IE = Índice de Envelhecimento; o quociente entre pop com mais de 65 anos e pop com menos de 14 anos\*100; leia-se por cada 100 jovens com menos de 14 anos quantas pessoas com mais de 65 anos residem

**Ocupação dos Alojamentos**

Gráfico 5





**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

Gráfico 6

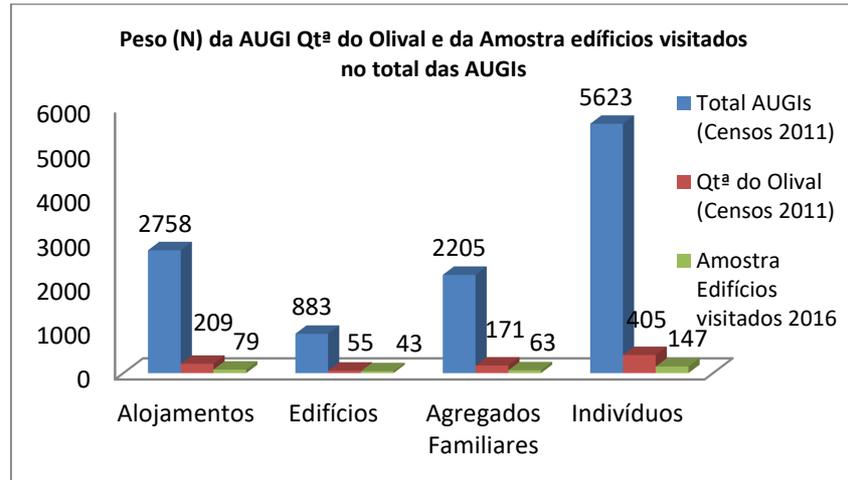
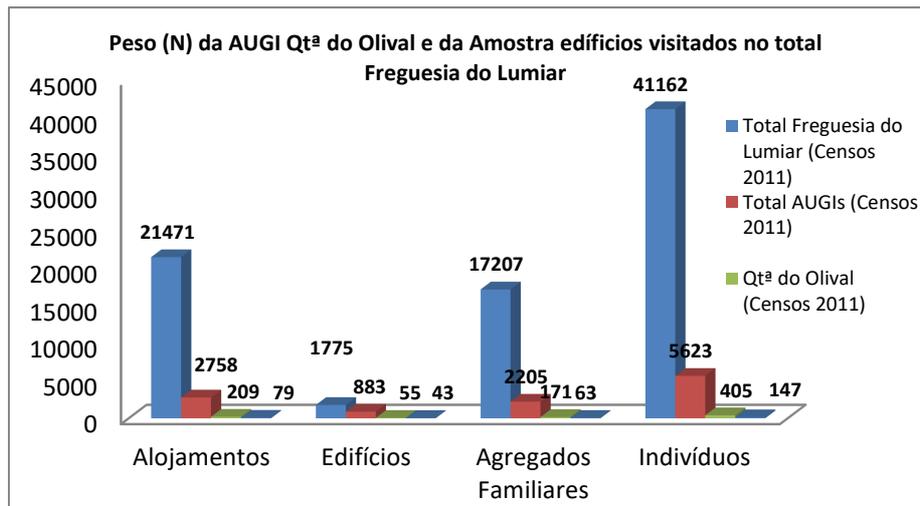


Gráfico 7





**Câmara Municipal de Lisboa**  
**Direção Municipal de Urbanismo**  
Departamento de Planeamento

Gráfico 8

