



Handwritten signature/initials in blue ink.

1ª Comissão Permanente

Comissão de Finanças, Património, Recursos Humanos e Descentralização

5ª Comissão Permanente

Comissão de Habitação, Bairros Municipais e Desenvolvimento Local

Parecer conjunto

Proposta 659/CM/2018, ponto 6 - Autorização para a celebração do contrato de concessão e de afetação de património imobiliário para a Operação Renda Acessível Integrada - Belém, Lumiar, Parque das Nações

Proposta 660/CM/2018, ponto 6 - Autorização para a celebração do contrato de concessão e de afetação de património imobiliário para a Operação Renda Acessível Vila Macieira - Freguesia de S. Vicente

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. _____/_____

ENT. 1716 AML 2018

DATA 5/11/2018

Julia Rosa

Handwritten signature

I – Introdução

I.1 – Proposta 659/CM/2018

O ponto 6 da Proposta 659/CM/2018, subscrita pelos Vereadores Paula Marques, João Paulo Saraiva e Manuel Salgado e aprovada na reunião da Câmara Municipal de Lisboa de 12.9.2018, com 8 votos a favor (6PS, 2Ind) 5 votos contra (4CDS-PP e 1 BE) e 3 abstenções (1PPD/PSD e 2PCP), submete à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa:

a) A autorização para a celebração do contrato de concessão da **Operação Renda Acessível Integrada - Belém, Lumiar, Parque das Nações**, através de concurso público com publicidade internacional, nos termos legais referidos na proposta, para efeitos de **financiamento, conceção, projeto, construção/reabilitação, conservação e exploração de bens imóveis** do Município de Lisboa, no âmbito do **Programa Renda Acessível (PRA)**, sites em três áreas de intervenção, respectivamente nas Freguesias de Belém, Lumiar e Parque das Nações;

b) A afetação a esse fim do referido património municipal, identificado nos Cadernos de Encargos de cada uma das áreas de intervenção que acompanham a proposta.

Na Operação Renda Acessível Integrada – Belém, Lumiar, Parque das Nações estima-se a construção de 218 habitações destinadas a arrendamento acessível, num total de 372 habitações, assim distribuídas: na área de intervenção de Belém, 40 habitações, todas destinadas a arrendamento acessível; na área de intervenção do Lumiar, 62 habitações, todas destinadas a arrendamento acessível; na área de intervenção do Parque das Nações, 270 habitações, das quais 116 são destinadas a arrendamento acessível.

I.2 – Proposta 660/CM/2018

O ponto 6 da Proposta 660/CM/2018, subscrita pelos mesmos vereadores e aprovada com a mesma votação na reunião da CML de 12.9.2018, submete à apreciação e votação da Assembleia Municipal de Lisboa:

a) A autorização para a celebração do contrato de concessão da **Operação Renda Acessível na Vila Macieira (Freguesia de São Vicente)**, através de concurso público com publicidade internacional, nos termos legais referidos na proposta, para efeitos de **financiamento, conceção, projeto, construção/reabilitação, conservação e exploração de bens imóveis** do Município de Lisboa, no âmbito do **Programa Renda Acessível (PRA)**, sites na Vila Macieira (Freguesia de São Vicente);

b) a afetação a esse fim do referido património municipal, identificado no Caderno de Encargos que acompanha a proposta.

Na Operação Renda Acessível Vila Macieira estima-se a criação de 49 fogos destinados a arrendamento acessível, num total de 71 fogos.

O conjunto das duas propostas visa, assim, a construção de 267 fogos de renda acessível em imóveis municipais.

II. Considerandos

II.1 O Programa Renda Acessível de 2017

Handwritten signature

O Programa Renda Acessível - PRA do Município de Lisboa foi aprovado pela Assembleia Municipal no mandato anterior, em 2017, através da Deliberação 169/AML/2017, de 30/05/2017, tomada sobre a [Proposta 180/CM/2017](#), com o objetivo de colocar no mercado de arrendamento habitação a preços acessíveis, destinados às famílias de rendimentos intermédios, atraindo e fixando nova população no concelho.

O PRA assenta num modelo de colaboração com operadores privados, empresas, cooperativas, organismos de investimento coletivo e qualquer tipo de entidades admissíveis, devido à necessidade de juntar à capacidade técnica e financeira do Município de Lisboa a de operadores do sector da habitação. Para isso, o Município afeta ao PRA bens imóveis do seu domínio privado, nomeadamente edifícios devolutos, e terrenos urbanizáveis, bem como os equipamentos e as infraestruturas desses espaços, mediante adequado planeamento urbanístico.

No PRA aprovado em 2017 estimava-se a afetação de património imobiliário municipal que permitisse promover a reabilitação de 370 fogos e a construção de 8.788 fogos novos, ou seja uma oferta total perto de 9.150 fogos, dos quais cerca de 70%, entre 6.000 a 6.400 fogos, a disponibilizar para arrendamento acessível. As operações previstas no PRA de 2017 baseavam-se em 15 áreas de intervenção, de acordo com a figura 1.

Figura 1 - Áreas de intervenção do PRA aprovado em 2017

15 ÁREAS DE INTERVENÇÃO

1. Baedões I Av. Marechal Tâchito Rebelo
2. Arraial e S. José Martim Miguel I Rua de S. João Lázaro
3. Arraial I Paço da Ribeira
4. Arraial I Rua Carlos Freire
5. Ponta do Príncipe e Baixa I Claia
6. Ponta do Príncipe, Baixo e S. Vicente I Vale de S. Ana e Anália
7. Baedões I Baedões - Embaixadas
8. Campolide I Rua Inf. do Pr. de S. Carlos
9. Lucerna I Rua Professor Orlando Ribeiro (11)
10. Parque da Marquês I Largo das
11. Ajuda I Campus Univer. de Lisboa
12. S. João Damasco do Baedões I Fátima
13. Marvila I Parque da Bela Vista E. e
14. Marvila I C. de Marquês de Alarcões
15. Marvila I Baedões Oeste



No âmbito do PRA de 2017 foram aprovadas pela AML duas operações, a saber a Operação PRA Rua de S. Lázaro, aprovada pela Deliberação 169/AML/2017, de 30.5.2017, sobre o ponto 5 da [Proposta 82/CM/2017](#), e a Operação PRA Rua Gomes Freire, aprovada por deliberação da AML em 27.7.2018 sobre o ponto 5 da [Proposta 477/CM/2017](#). Ambas estão em curso.

Law
IDP

II.2 O novo modelo do PRA a desenvolver no mandato 2017-2021

De acordo com as Grandes Opções do Plano do município para o actual mandato, aprovadas pela Deliberação 1/AML/2018, de 16.1.2018, sobre a [Proposta 671-B/CM/2017](#), foi incluída no Eixo A - Melhorar a qualidade de vida e o ambiente a criação de um novo pilar no Programa de Renda Acessível, integralmente financiado pelo município ou em parceria com entidades públicas, para atingir 3.000 fogos até ao final do mandato.

No âmbito deste novo pilar do PRA foram aprovadas pela CML, através da aprovação da [Proposta 419/CM/2018](#), as “Orientações Estratégicas para a Operação Integrada de Entrecampos e a delimitação da Unidade de Execução de Entrecampos”, não submetidas à AML, mas debatidas por este órgão no âmbito da [Audição pública sobre a Operação Integrada de Entrecampos](#), promovida pela 1ª e 3ª CP em 7 de Junho de 2018, da qual resultou a [Recomendação 026/03 \(1ª e 3ª CP\)](#), aprovada por unanimidade em 19 de junho. A Operação Integrada de Entrecampos prevê a criação de 700 fogos de habitação de renda acessível, de financiamento integralmente público, e ainda 285 em regime de venda livre. Para a prossecução da Operação Integrada de Entrecampos, a AML aprovou em 24.7.2018, por maioria, a [Proposta 469/CM/2018](#), autorizando a CML a promover a alienação em hasta pública de dois lotes e duas parcelas de terreno incluídos nesta Operação.

As propostas em apreciação inserem-se pois num programa mais vasto, cujas linhas gerais foram aprovadas pela AML no mandato anterior e que neste mandato deverão ser complementadas com um novo pilar de financiamento integralmente público.

II.3 Áreas de Intervenção da Operação Renda Acessível Integrada Belém, Lumiar, Parque das Nações

A Operação Renda Acessível Integrada Belém, Lumiar, Parque das Nações procura encontrar viabilidade para o lançamento de duas áreas de intervenção integralmente destinadas ao arrendamento acessível, em Belém e no Lumiar, através de uma terceira área de intervenção, no Parque da Nações, em que uma parte dos fogos serão de renda livre. A figura 2 apresenta a localização das três áreas de intervenção desta ORAI na cidade de Lisboa.

Figura 2 – Áreas de intervenção da ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações



Handwritten signature

A área de intervenção de Belém insere-se num terreno, atualmente expectante, sito na Rua Alvisse Cadamosto e classificado no PDML como Espaço de Uso Especial de Equipamentos a Consolidar, compatível com outros usos, desde que estes não ocupem mais de 20% da área total afeta à classe de espaço em causa. A figura 3 ilustra a parte do imóvel que se destina a esta área de intervenção do PRA.

Figura 3 – Área de intervenção de Belém da ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações



Na área de intervenção do Lumiar da ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações, a operação urbanística a realizar é a de Edificação do Lote G2, sito na Rua Prof. Orlando Ribeiro, nos termos do aditamento nº 4 ao alvará de loteamento 07/1994, aprovado pela CML através da Deliberação 721/CM/2016, de 15.12.2016, correspondendo ao terreno assinalado na figura 4.

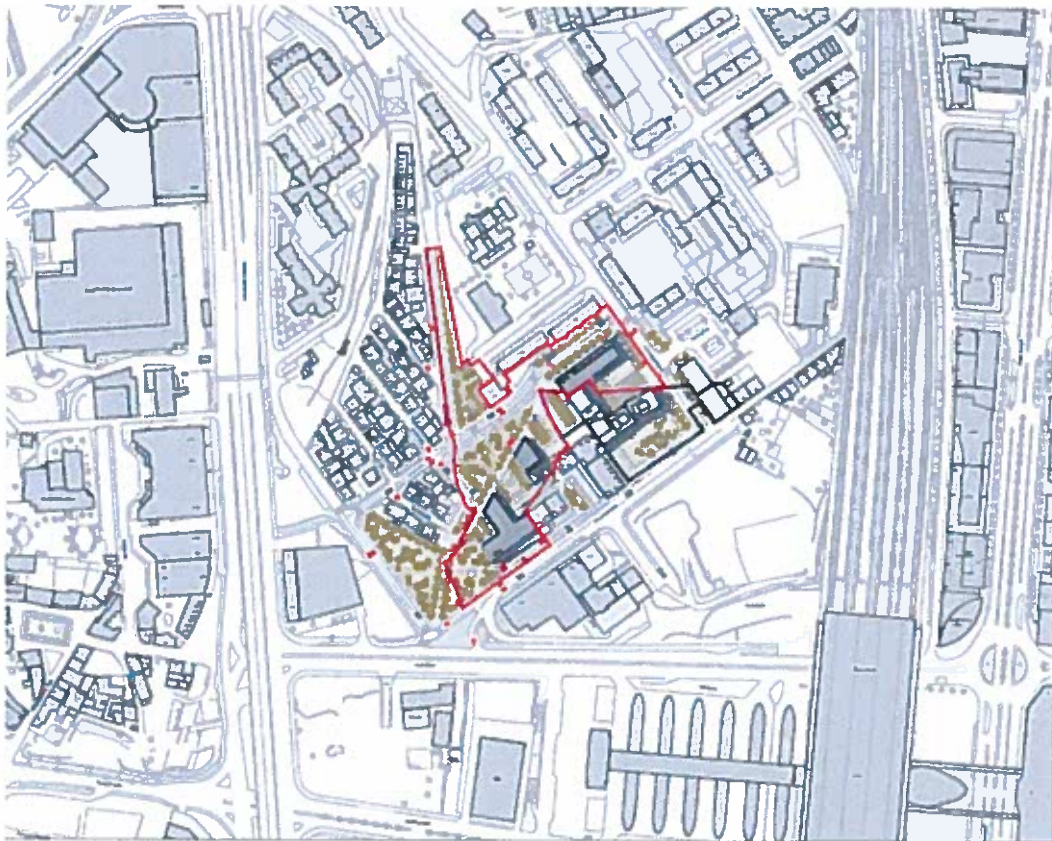
Figura 4 – Área de intervenção do Lumiar na ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações



Handwritten signature

A área de intervenção Parque nas Nações é composta por dois terrenos descontínuos, um dos quais corresponde à área de intervenção do Loteamento com Processo nº 39/URB/2017 e o outro, denominado “Terreno Livre” no caderno de encargos, é delimitado a poente pela Rua Padre Joaquim Alves Correia, a norte e a nascente pelo Largo Ramada Curto e a sul pelo Lote 5 do Loteamento com Alvará nº 2/2005, na Freguesia do Parque das Nações. A figura 5 apresenta as delimitações desta área de intervenção.

Figura 5 – Área de intervenção do Parque das Nações na ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações



II.4 Área de Intervenção da Operação Renda Acessível Vila Macieira (Freguesia de S. Vicente)

A Área de Intervenção da Operação Renda Acessível Vila Macieira insere-se no Plano de Urbanização do Vale de Santo António, num terreno sito na Calçada dos Barbadinhos, na continuidade da Rua General Justiniano Padrel, Freguesia de São Vicente. Trata-se de um loteamento de iniciativa municipal com o Alvará n.º 2018/05, abrangido pela Área de Reabilitação Urbana de Lisboa, correspondendo à Operação de Loteamento L06 do Plano de Urbanização do Vale de Santo António (PUVSA), conforme assinalado na figura 5.

Handwritten signature

Figura 5 – Área de intervenção da ORA Vila Macieira, Freguesia de S. Vicente



II. 5 Cadernos de Encargos e Termos de referência

Os cadernos de encargos e os termos de referência dos concursos públicos que se pretendem lançar premeiam a eficiência produtiva e a sustentabilidade ambiental urbana e dos edifícios, promovendo o cumprimento dos objetivos de Lisboa Capital Verde Europeia 2020.

Especial cuidado merecem as questões relacionadas com os equipamentos e infra-estruturas de apoio às operações urbanísticas associadas ao PRA, como é expressamente assinalado nos respectivos termos de referência.

Toda esta documentação está disponível no site da AML associada às respectivas propostas.

II.6 Valores das rendas acessíveis

As rendas acessíveis previstas na ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações variam de acordo com a seguinte tipologia habitacional, com a percentagem de distribuição abaixo indicada:

- 6% de T0 : 200 a 300 €/mês;
- 18% de T1: 300 a 350 €/mês;
- 68% de T2: 400 a 500 €/mês;

- 8% de T3 e T4: 500 a 600 €/mês.

Na ORA Vila Macieira, os valores de renda acessível propostos são os seguintes:

- T0: prevalência em cerca de 150€/mês, preços no intervalo 100 a 300€/mês;
- T1: prevalência em cerca de 150€/mês e 200/250 €/mês, preços no intervalo 100 a 350€/mês;
- T2: prevalência entre 200€/mês e 400€/mês, preços no intervalo 150 a 500€/mês;
- T3: prevalência entre 250€/mês e 500€/mês, preços no intervalo 200 a 600€/mês;
- T4: prevalência entre 350€/mês e 400€/mês, preços no intervalo 200 a 600€/mês.

II.7 Investimento dos concessionários e valor da concessão

ORAI Belém, Lumiar, Parque das Nações

Na proposta 659/CM/2018, para a execução do contrato em causa estima-se um investimento máximo inicial, por parte do Concessionário, de cerca de **41 milhões de euros**, acrescido de IVA à taxa legal aplicável.

O valor do contrato de concessão é estimado em **211 milhões e quatrocentos mil euros** (211.400.000 €). Este valor corresponde, nos termos da lei, ao valor mais elevado do “total do volume de negócios do concessionário gerado ao longo da duração do contrato”, isto é, apenas considera as receitas e benefícios, não sendo deduzidos os gastos inerentes à construção e exploração dos edifícios, tendo sido estimado a preços constantes e tendo em conta o prazo máximo de concessão (75 anos), prazo este inerente à não transmissão em propriedade plena de qualquer imóvel afeto a esta concessão.

ORA Vila Macieira

Na proposta 660/CM/2018, para a execução do contrato em causa estima-se um investimento máximo inicial, por parte do Concessionário, de cerca de **9 milhões de euros**, acrescido de IVA à taxa legal aplicável.

O valor do contrato de concessão é estimado em **43 milhões e quatrocentos e setenta mil euros** (43.470.000€) Este valor corresponde, nos termos da lei, ao valor mais elevado do “total do volume de negócios do concessionário gerado ao longo da duração do contrato”, isto é, apenas considera as receitas e benefícios, não sendo deduzidos os gastos inerentes à construção e exploração dos edifícios, tendo sido estimado a preços constantes e tendo em conta o prazo máximo de concessão (75 anos), prazo este inerente à não transmissão em propriedade plena de qualquer imóvel afeto a esta concessão.

III – Opinião da Relatora

A Relatora deste parecer considera que estas duas propostas se inserem num programa mais vasto aprovado pela Assembleia Municipal, prosseguindo um objectivo vital para a cidade de Lisboa, que consiste na promoção de um mercado de arrendamento acessível, numa altura em

que o arrendamento em mercado livre nesta cidade é cada vez mais escasso e atinge valores proibitivos para a esmagadora maioria dos agregados familiares portugueses.

A Relatora recorda que o artigo 65º da Constituição da República impõe ao Estado o dever de adoptar “uma política tendente a estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar”, incumbência que está longe de ser cumprida.

A Relatora regista o enorme esforço da CML para pôr de pé um programa desta envergadura, com todo o estudo e preparação técnica que ele envolve, sobretudo porque não existiram até à data políticas públicas de âmbito nacional para estimular este tipo de arrendamento.

A Relatora entende ainda que, sendo muito importante o pilar exclusivamente público do PRA em Lisboa, não deve ser interrompido o modelo de concessão implícito nestas duas propostas, desde que seja sempre garantida a manutenção da propriedade pública do solo municipal a ele afecto.

Contudo, tendo em atenção os prazos expectáveis de surgimento dos resultados das presentes operações, a Relatora defende que o município, através dos seus órgãos próprios, deve continuar a bater-se junto do Parlamento e do governo:

- Por medidas eficazes e urgentes de regulação do mercado de arrendamento
- Pelo aumento significativo do investimento público nacional na habitação
- Pela flexibilização dos limites do endividamento municipal, de forma a permitir, como sucedeu com o Programa Especial de Realojamento, na década de 90, que se possam obter resultados em prazos razoáveis, sem prejudicar a sustentabilidade das contas municipais.

IV Conclusões e Recomendações

O Programa Renda Acessível vem operacionalizar o disposto no número 2 do artigo 2.º do Regulamento do PDM em matéria de articulação territorial dos objectivos estratégicos sectoriais aprovados pela Assembleia Municipal.

Analisadas as propostas 659/CM/2018 e 660/CM/2018, bem como toda a documentação a elas associada, foram cumpridos os procedimentos legais aplicáveis, concluindo-se que estão ambas em condições de ser debatidas e votadas em plenário da Assembleia Municipal.

Face à magnitude da crise da habitação em Lisboa, nomeadamente no âmbito do arrendamento, bem como à carestia e precariedade crescentes dos arrendamentos habitacionais que subsistem, propõe-se que esta Comissão recomende à CML:

- a) que mantenha a AML informada sobre a evolução das operações do PRA já aprovadas, o cumprimento dos respectivos prazos e eventuais vicissitudes supervenientes;
- b) que faça sentir junto do Parlamento e do Governo a premência de medidas de regulação do mercado de arrendamento, de estímulo ao seu normal funcionamento e de combate à especulação imobiliária;
- c) que faça sentir junto das mesmas entidades a necessidade de ser introduzida na legislação a possibilidade de flexibilizar os limites do endividamento municipal para efeitos de investimento habitacional;

d) que promova, à escala municipal, medidas fiscais adequadas à regulação do mercado da habitação, em linha com os objectivos a médio prazo do município;

e) que estude a possibilidade de mobilizar património municipal disperso para programas inovadores dirigidos em especial às necessidades habitacionais das gerações jovens que incluam a sua participação activa e qualificada nas soluções a desenvolver.

As forças políticas representadas na 1ª e 5ª Comissão Permanente reservam as suas opiniões e o seu sentido de voto para o plenário da Assembleia Municipal onde as propostas 659/CM/2018 e 660/CM/2018 serão debatidas e votadas.

A Relatora



Helena Roseta

A Presidente da 1ª Comissão Presidente



Irene Lopes

O Presidente da 5ª Comissão Permanente

Artur Miguel Coelho

Lisboa, 5 de Novembro de 2018

O parecer foi aprovado por unanimidade na reunião conjunta da 1ª e 5ª CP de 5.11.2018, excepto as recomendações constantes das alíneas a) e e), que foram aprovadas por maioria com a abstenção do PEV.