



5.ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa

Habituação, Bairros Municipais e Desenvolvimento Local

PARECER SOBRE A PROPOSTA N.º 602/2019

**Aprovar a atribuição de subsídio à exploração, a minuta de Contrato-Programa a celebrar com a GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M., S.A., bem como a assunção de compromisso plurianual – Bairro Quinta do Cabrinha.**

ASSEMBLEIA MUNICIPAL DE LISBOA

Proc. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

ENT 2931 AML 2019

DATA 07/10/2019

Emeldelina

## **I – CONSIDERANDOS**

1. A habitação, sendo um direito constitucional, é uma área estratégica e fundamental ao desenvolvimento humano, à vida em comunidade e à promoção da coesão dos territórios;

2. No âmbito das suas prioridades políticas, o XXI Governo Constitucional reconheceu, nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, a centralidade dos papéis que a habitação e a reabilitação têm na melhoria da qualidade de vida das populações, na qualificação nos territórios construídos e na promoção da sustentabilidade do desenvolvimento urbano;

3. O sentido estratégico do respetivo pacote legislativo – Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH) – reitera o papel imprescindível dos municípios na efetivação do direito à habitação, reforçando a sua intervenção neste âmbito, numa lógica de descentralização e de autonomia do poder local;

4. A relação de proximidade com os cidadãos e com os territórios, permite aos municípios ter um conhecimento aprofundado e atualizado das abordagens mais adequadas e dos recursos passíveis de mobilização que correspondam às necessidades dos cidadãos;

5. A garantia das condições para a valorização da função social do 'habitat' urbano, nomeadamente através da adoção de instrumentos de planeamento urbanístico adequados, é uma das várias políticas públicas a implementar e gerir a nível municipal;

6. A promoção das acessibilidades e mobilidade é fundamental para o pleno uso e usufruto da habitação, respetivo 'habitat', infraestruturas e equipamentos coletivos, contribuindo decisivamente para um maior reforço dos laços sociais e uma consequente e crescente coesão social, num contexto de Estado Social de direito;

7. Para o efeito, cabe aos municípios e entidades competentes planear e ordenar o território, privilegiando as infraestruturas e o edificado existentes, procedendo:

7.1. a levantamentos periódicos da situação existente nos seus territórios em matéria de acessibilidades e necessidades habitacionais;

7.2. à integração da política municipal de habitação nos instrumentos de gestão territorial e respetivos programas de execução, acautelando a previsão de áreas e acessos adequados e suficientes, destinados ao uso habitacional;

7.3. à promoção da coexistência dos diferentes estratos sociais e etários, bem como à sua distribuição equitativa no território, combatendo a segregação espacial e social e todas as formas de discriminação no acesso à habitação;

7.4. à garantia, no respetivo território, do acesso universal às infraestruturas e serviços públicos essenciais, bem como à adequada acessibilidade aos equipamentos coletivos e aos sistemas de mobilidade públicos;

8. Nessa medida, deve ser assumida pelo Município uma política de promoção de mecanismos que têm, no seu essencial, o intuito de tornar o parque edificado municipal mais acessível aos seus residentes;

9. O Bairro Quinta do Cabrinha é um dos 66 bairros municipais com arrendamento de atribuição social sob gestão da GEBALIS, detendo o Município de Lisboa a responsabilidade de assegurar instrumentos de acessibilidade ao seu edificado, designadamente, através da manutenção, conservação, reabilitação e modernização das suas estruturas, tendo em conta as necessidades da população residente e o devido enquadramento em termos de eficiência energética;

10. A construção do seu edificado e o realojamento da sua população, no âmbito dos programas PER e PIMP, data de 1998;

11. É parte integrante do designado Vale de Alcântara, e é composto por 248 frações habitacionais distribuídas por 10 edifícios destinados à habitação, bem como espaços não habitacionais, estacionamento e parque de jogos;

12. Existem, no total, 16 elevadores que servem uma comunidade residente de aproximadamente 700 pessoas;

13. O Bairro Quinta do Cabrinha foi um dos Bairros sinalizados a nível de necessidades de intervenção para a manutenção e inovação do respetivo património municipal, no tocante a condições de acessibilidade e mobilidade;

14. Esta identificação se concretiza através de fatores demográficos, urbanísticos e arquitetónicos, a saber:

14.1. Tendência de envelhecimento da população;

14.2. A dimensão média dos agregados familiares residentes, de 2,7 elementos – um valor mais alto do que a verificada em Lisboa (2,2) e na freguesia (2,1);

14.3. Uma elevada proporção de famílias numerosas (agregados com cinco e mais elementos);

14.4. Tendência para aumento de idosos isolados ou casais sem filhos com mais de 65 anos de idade;

14.5. Os edifícios que constituem o Bairro Quinta do Cabrinha têm 4 pisos e não possuem espaços habitacionais ao nível térreo;

14.6. O isolamento social que daí resulta, associado ao nível de envelhecimento da população, às tipologias familiares predominantes e aos défices de funcionamento de equipamentos de acessibilidade e mobilidade;

14.7. A desadequação do modelo de equipamentos instalados face à relação custo-benefício e em termos de eficiência energética;

14.8. A existência de componentes de equipamento a terminar o seu ciclo de vida útil, causando frequentes e longas paragens no seu funcionamento;

14.9. A existência de equipamentos danificados e em estado não recuperável, em resultado, também, da deficiente e, em alguns casos, ausente manutenção por parte da empresa então responsável contratualmente pelos serviços de manutenção completa;

14.10. O processo de reparação, com custos elevados que implicam a paragem prolongada do funcionamento e utilização dos equipamentos.

15. A GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa EM SA, adiante designada abreviadamente por GEBALIS, é uma pessoa coletiva de direito privado com natureza municipal, constituída sob a forma de entidade empresarial local nos termos da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual;

16. Nos termos dos seus Estatutos, a GEBALIS tem como objeto a promoção e gestão de imóveis de habitação social, bem como a gestão de outro património edificado habitacional que o Município decida afetar ao arrendamento, desenvolvendo a atividade de gestão social, patrimonial e financeira dos bairros municipais em moldes a definir pela Câmara Municipal de Lisboa;

17. Na prossecução do seu objeto social constitui, nomeadamente, atribuição da GEBALIS, assegurar a manutenção do parque edificado, promovendo para o efeito a

execução de obras de conservação, reabilitação e de beneficiação, para responder às diversas necessidades;

18. O cumprimento da estratégica de prioridades da GEBALIS, a nível de objetivos e metas habitacionais de manutenção do parque habitacional, plasmadas no Plano de Atividades e Orçamento de 2018 da Empresa, para o período 2018-2020, implica: “CUIDAR - MANTER - CONSERVAR - REQUALIFICAR – INOVAR” – através de:

18.1. Melhoria da qualificação dos investimentos associados à Direção de Conservação do Património;

18.2. Promoção da qualidade da habitação e espaço público no domínio das acessibilidades e mobilidade.

19. Nos termos do nº 3 do artº 32º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto na sua redação atual, que aprova o regime jurídico do sector empresarial local e das participações locais, “a atribuição de subsídios à exploração pelas entidades públicas participantes no capital social exige a celebração de um contrato-programa”;

20. Nos artºs 20º e 26º dos Estatutos da GEBALIS, aprovados pela Câmara Municipal de Lisboa, se prevê expressamente que aquela entidade celebrará com o Município de Lisboa contratos-programa onde se definirão as orientações estratégicas a seguir pela empresa e, pormenorizadamente, as funções de desenvolvimento económico local que lhe cabe desempenhar, os objetivos a prosseguir, bem como o montante das participações a que terá direito em contrapartida das obrigações assumidas;

21. O fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual se alicerça no seguinte:

21.1. Implantação no terreno e o profundo e atualizado conhecimento da realidade local que a GEBALIS possui do Bairro Quinta do Cabrinha, designadamente, no que diz respeito aos défices de funcionamento dos equipamentos eletromecânicos (elevadores) e os seus impactes, considerando o perfil envelhecido da população residente, gerando deficientes condições de acessibilidade e mobilidade;

21.2. A reposição das devidas condições de acessibilidades e mobilidade é indispensável para a concretização de vários direitos consagrados na Constituição da República Portuguesa, a saber – o acesso à Educação, à Cultura, ao Desporto e, concretamente, à Habitação;

21.3. A existência de barreiras à acessibilidade e mobilidade é, hoje, considerada uma prática discriminatória, proibida e punível por Lei, existindo exigências legais e regulamentares nesta matéria;

21.4. A concretização destas intervenções resultará, assim, não só na promoção da consolidação do tecido sociodemográfico do Bairro, como na correspondente melhoria da qualidade de vida da população lá residente que daí advém;

22. Se afigura necessário melhorar as condições atuais dos espaços comuns dos 10 edifícios do Bairro Quinta do Cabrinha, dando resposta às expectativas da população, às recomendações em matéria de mobilidade e acessibilidade, assim como à adequação do edificado às características da população residente;

23. Se trata de uma intervenção direcionada a um estrato vulnerável de população que tem de ter meios facilitadores de mobilidade e equipamentos em pleno funcionamento;

24. Importa, assim, promover uma intervenção que proporcione as adequadas condições de acessibilidade e mobilidade no interior desse edificado, através da reabilitação, modernização (parcial/integral) e instalação de novos equipamentos eletromecânicos, associada a um contrato de manutenção completa para períodos ou ciclos contratuais nunca inferiores a 3 anos, contemplando os seguintes trabalhos: estrutura envolvente, modernização e/ou colocação dos ascensores e trabalhos de construção complementares não contemplados na empreitada de reabilitado do edificado da Quinta do Cabrinha sob designação Empreitada 63/DMPO/DHMEM/2017 – “Requalificação do Bairro Quinta do Cabrinha com melhoria de eficiência energética – Projecto Sharing Cities” (Processo Nº 26/CP/DGES/ND/2017), poço e caixa de elevadores e casa de máquinas.

25. A persecução destes objetivos implica nova abordagem estratégica e planeamento de intervenção, dotando a Empresa de condições, nomeadamente no plano financeiro;

26. O Município de Lisboa pretende encarregar a GEBALIS de executar os projetos e obras de modernização e reabilitação deste património, sendo útil estabelecer, desde já, os procedimentos adequados a salvaguardar o bom cumprimento de todas as exigências regulamentares;

27. Os contratos-programa são aprovados pelo órgão deliberativo da entidade pública participante, sob proposta do respetivo órgão executivo, devendo definir detalhadamente o fundamento da necessidade do estabelecimento da relação contratual, a finalidade desta, os montantes dos subsídios à exploração, assim como a

eficácia e a eficiência que se pretende atingir com a mesma, concretizando um conjunto de indicadores ou referenciais que permitam medir a realização dos objetivos setoriais, nos termos da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual.

## **II – ANÁLISE da PROPOSTA**

1. A presente proposta procede à atribuição de um subsídio à exploração, bem como à celebração de um Contrato-Programa a celebrar com a GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M.;
2. O supra referido subsídio à exploração corresponde a um montante total de 640.000,00€, (seiscentos e quarenta mil euros);
3. O Bairro Quinta do Cabrinha é composto por 248 frações habitacionais distribuídas por 10 edifícios destinados à habitação, bem como espaços não habitacionais, estacionamento e parque de jogos;
4. O Bairro Quinta do Cabrinha foi um dos Bairros sinalizados a nível de necessidades de intervenção para a manutenção e inovação do respetivo património municipal, no tocante a condições de acessibilidade e mobilidade;
5. Do Contrato-Programa resultará uma melhoria para a qualidade de vida da população, estando previstas várias intervenções ao nível da mobilidade e acessibilidades nos espaços comuns dos prédios, bem como a colocação de elevadores;

## **III – CONCLUSÕES**

1. Reputa-se de particular importância a aprovação da presente proposta, bem como do respetivo Contrato-Programa e subsídio à exploração;
2. A apreciação cumpriu o prazo fixado pela Presidente da Assembleia Municipal, ao abrigo do disposto no artigo 75.º do Regimento para a emissão de Parecer;
3. A Proposta está em condições de ser apreciada e votada em plenário;

Os Grupos Municipais e os deputados municipais que exercem o seu mandato como independentes reservam a sua opinião para a discussão em sessão plenária da Assembleia Municipal.

Este Parecer foi aprovado por unanimidade dos Grupos Municipais e os deputados municipais que exercem o seu mandato como independentes, representados ou pertencentes à Comissão.

Assembleia Municipal de Lisboa, 7 de outubro de 2019

O Presidente da 5.<sup>a</sup> Comissão

O Deputado-Relator

---

(Miguel Coelho)

---

(Silvino Correia)