



Habitação Municipal

Casas para quem precisa

NOTA INFORMATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

Consulta pública dos novos regulamentos da habitação municipal



Justiça e equidade

A CML é proprietária de mais de 26.000 casas municipais, atribuídas ao longo dos anos. Nunca foi feita uma verificação completa de quem mora nessas casas. Há muitos inquilinos

nos cumpridores, mas também há situações para regularizar e abusos. E há muitas casas vazias à espera de ser atribuídas a quem delas mais precisa. Para agir com justiça

e equidade, corrigir as irregularidades e pôr termo aos abusos, precisamos de saber quem mora nas casas municipais e quanto paga ou deve pagar de renda.



Regras claras

Os direitos e deveres dos inquilinos municipais devem estar definidos de forma clara e democrática. Os critérios de gestão da Câmara Municipal de Lisboa e da GEBALIS devem ser transparentes e acessíveis a todos. Por isso foram preparados 5 projectos de novos Regulamentos Municipais:

- Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa
- Regulamento de Operações de Realojamento
- Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais
- Regulamento do Provedor do Inquilino Municipal
- Regulamento do Conselho Municipal de Habitação



Participação

Os novos Regulamentos, depois de a Câmara Municipal o autorizar, vão ser submetidos a consulta pública. Só depois disso é que podem

ser aprovados pela Assembleia Municipal. É do seu interesse conhecer as novas regras e dar a sua opinião antes da decisão final

do Município. Convidamos por isso à participação nas sessões públicas que vão ter lugar em Abril e Maio de 2011.

Esta nota informativa da CML é distribuída com o Boletim Informativo "O meu Bairro" da GEBALIS - Gestão dos Bairros Municipais de Lisboa, EEM



Regras claras



Gestão das Casas Municipais

O **Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Lisboa** define os direitos e deveres dos inquilinos municipais e os critérios da Câmara Municipal e da GEBALIS nas suas relações com os moradores. Abrange todas as casas municipais, seja qual

for o regime em que foram atribuídas.

Ficam estabelecidas regras claras sobre as condições para poder morar num fogo municipal, em especial no que respeita aos rendimentos da família e à sua carência de

habitação. Definem-se também as condições em que o direito a habitar uma casa municipal se pode transmitir, como no caso de falecimento do titular, ou em que pode não ser reconhecido ou terminar.



Pode haver desdobramentos? E transferências?

Os desdobramentos não são permitidos desde Janeiro de 2010. As novas famílias terão de se candidatar a um fogo camarário através de inscrição própria. As transferências podem ser pedidas em certos casos, por exemplo se houver situações graves de saúde ou mobilidade que impeçam o bom uso da casa.

A renda pode ser aumentada? Pode o morador pedir para baixar a renda?

As rendas em vigor são actualizadas anualmente, segundo uma taxa definida por lei ou pela Câmara. Além disso, o valor da renda vai passar a ser verificado de três em três anos para todos os inquilinos. Esta verificação é feita em função dos rendimentos da família. Se dela resultar aumento de renda, será faseado em três anos; se houver redução, a nova renda, mais baixa, é aplicada de imediato.

Há dois regimes - a renda apoiada, com contrato de arrendamento e uma fórmula de cálculo

definida na lei, e a renda social, para as cedências precárias, que é calculada com uma fórmula aprovada pela Câmara em 1985.

Quais são as obrigações do inquilino?

Pagar a renda sem atrasos, estimar a casa e o edifício em que mora, cumprir regras de boa vizinhança e participar nas decisões sobre a melhoria do bairro, entre outras.

Quem é que toma conta das escadas e dos elevadores?

Nos bairros municipais, quando há casas compradas pelos moradores e casas municipais no mesmo prédio, deve ser criado um condomínio, em que participam a GEBALIS e os proprietários das fracções compradas ao município. A responsabilidade pela manutenção do prédio e das partes comuns é do condomínio, que a divide entre a GEBALIS e os restantes condóminos. Quando só há inquilinos municipais, a responsabilidade de obras é da GEBALIS e podem ser criadas

comissões de lote para a limpeza e bom funcionamento dos espaços comuns.

O que acontece se não pagar a renda? E se houver rendas em atraso?

Se se atrasar por mais de 3 meses, pode perder o direito à casa. O mesmo pode acontecer se abandonar a casa ou se provocar incidentes graves de vizinhança. Se houver dívidas, deve ser feito um acordo de regularização de dívida.

O que é que a Câmara vai fazer com as casas municipais que estão vazias?

Têm de ser atribuídas a quem mais precisa, de acordo com as regras municipais, mesmo antes das obras, evitando ocupações abusivas. Prevê-se que possam ser abertos novos concursos de venda ou arrendamento de fogos devolutos, a custos acessíveis, cabendo as obras a fazer aos concorrentes contemplados.



Regras claras:

Realojamentos

O **Regulamento das Operações de Realojamento** vem juntar num único documento as regras e critérios a cumprir sempre que a

Câmara Municipal tiver de realojar famílias a título temporário ou definitivo. O Regulamento também clarifica as responsabilidades so-

bre o dever de realojar e as condições para ter direito ao realojamento.



Quem é que tem o dever de realojar?

A Câmara tem o dever de promover o realojamento de emergência sempre que houver uma catástrofe, quando precise de fazer obras em prédios municipais que obriguem ao despejo dos inquilinos, quando promova demolições de prédios municipais ou quando realize outras operações urbanísticas de interesse público.

Em prédios particulares, o dever de realojar quando há obras cabe ao proprietário, excepto se a Câmara tiver tomado posse administrativa do prédio, caso em que a obrigação passa para a Câmara.

Quem é que tem direito a ser realojado?

Os critérios do direito ao realojamento definitivo em fogo municipal passam pela verificação

do rendimento da família e da sua efectiva carência de habitação. As pessoas que não residam em permanência no fogo a desocupar, não entreguem os documentos pedidos pela Câmara ou que pratiquem, nos prédios municipais a desalojar, actos contra a segurança das pessoas ou do edifício, violência doméstica ou conflitos graves de vizinhança, poderão perder o direito ao realojamento.

Sempre que não exista legalmente direito ao realojamento, mas exista efectiva carência económica e social, a Câmara encaminhará as famílias para o apoio da Rede Social (Câmara, Misericórdia, Juntas de Freguesia).

Como se define que casa deve ser atribuída num realojamento definitivo?

Verificado o direito ao realojamento da família, o Regulamento define a tipologia, isto é o número de quartos da casa a atribuir, que depende da composição da família, por forma a respeitar a privacidade individual e dos casais, com um máximo de 2 pessoas por quarto.

Há direito a uma indemnização em vez de uma habitação?

Pode haver uma indemnização alternativa ao realojamento, mas só se isso for expressamente decidido pela Câmara Municipal. O Regulamento fixa os valores a considerar nesse caso, consoante a tipologia da habitação a atribuir.

Se for preciso realojar um grupo de famílias, os critérios de realojamento podem ser deba-

Relojamento com as pessoas abrangidas?

Além dos critérios gerais de realojamento, podem ser criados critérios complementares quando há um processo de realojamento que envolva muitas famílias. Neste caso, as famílias, as organizações de moradores e as juntas de freguesia terão uma participação activa na sua definição e aplicação.

Qual a diferença entre realojamento de emergência, realojamento temporário e realojamento definitivo?

Relojamento definitivo?

O realojamento de emergência, promovido pela Protecção Civil Municipal, é sempre provisório e sujeito a uma taxa. O realojamento temporário ocorre durante o período de obras no fogo original e é celebrado mediante acordos de realojamento temporário, com renda igual à do fogo de origem. O realojamento definitivo exige a celebração de um contrato de arrendamento de renda apoiada.

O que são os “volantes de realojamento”?

Para incentivar a reabilitação urbana promovida por particulares, a Câmara pode disponibilizar fogos municipais devolutos, intitulados “volantes de realojamento”, provisoriamente e no estado em que se encontrarem, a promotores públicos e privados, que se responsabilizam pelas respectivas obras. Estes “volantes” destinam-se a inquilinos privados que tenham de ser realojados temporariamente pelos proprietários para a realização de obras.



Regras claras:

Desocupações

O **Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais** define os critérios e

procedimentos a aplicar pela GEBALIS e pela Câmara Municipal de Lisboa para controlar

e combater a ocupação abusiva de habitações municipais.



Por que é que há ocupações abusivas de habitações municipais?

A Câmara de Lisboa é proprietária de mais de 26.000 fogos, dos quais cerca de 23.000 são administrados pela GEBALIS. Por vezes as casas municipais ficam vazias por muito tempo, sem conhecimento da Câmara e da GEBALIS ou enquanto se aguardam procedimentos burocráticos e obras de reabilitação. Surgem assim ocupações à revelia do Município, que impedem a atribuição das casas municipais a quem mais precisa, prejudicando as famílias cumpridoras e que aguardam, com plena legitimidade, a atribuição de um fogo municipal.

O que é que acontece quando há uma ocupação abusiva?

Quando alguém ocupa um fogo municipal que não lhe foi atribuído, a regra é a da desocupação. Trata-se de um acto ilegal e as desocupações são efectuadas pela Polícia Municipal. As situações sociais mais graves são encaminhadas para a Rede Social (Câmara, Misericórdia,

Juntas de Freguesia).

Se a ocupação tiver sido anterior a 30 de Dezembro de 2009, (entrada em vigor do Regulamento do Regime de Acesso à Atribuição de Habitação Municipal), é feita uma verificação prévia das condições do agregado familiar de acordo com aquele Regulamento, procedendo-se à desocupação sempre que a pontuação for inferior à necessária para ter direito à atribuição de uma habitação municipal. Caso contrário, pode excepcionalmente ser atribuída a casa ocupada, cumpridos todos os requisitos e ainda o pagamento de um valor pecuniário por cada ano de ocupação.

Qual é a alternativa para as famílias que fizeram ocupações abusivas?

Todas as famílias que tenham ocupado abusivamente um fogo municipal devem inscrever-se no Regime de Acesso à Atribuição de Habitação Municipal, aguardar a pontuação que lhes cabe e esperar a sua vez. Em caso

de emergência social, serão encaminhadas para a Rede Social (Câmara, Misericórdia, Juntas de Freguesia).

Em que outros casos pode haver desocupações?

A lei estabelece as situações em que, por violação das normas de conduta ou dos deveres do residente em fogo municipal, pode ser activada a desocupação. Além da falta de pagamento das rendas, os actos que ponham em causa a segurança das pessoas e dos edifícios municipais poderão conduzir à desocupação dos seus autores.

Qual a sanção para quem ocupou abusivamente um fogo municipal?

Toda a ocupação abusiva pode ser alvo de uma queixa-crime por parte do Município.

Existindo dano provocado pelo ocupante, o Município avalia o valor do dano e notifica o seu autor para pagamento, sob pena de pedido de indemnização através de tribunal.



Regras claras:

Provedor do Inquilino Municipal

O **Provedor do Inquilino Municipal** é uma entidade autónoma e imparcial face aos

órgãos municipais, aos partidos políticos e aos movimentos de cidadãos, que tem como

principal missão garantir os direitos dos inquilinos municipais.



O que faz o Provedor do Inquilino Municipal?

Recebe queixas e reclamações dos inquilinos sobre a actuação dos órgãos e serviços municipais e da GEBALIS; pede informações; envia pareceres e recomendações ao Presidente da Câmara e ao Vereador da Habitação. O Provedor não tem poder de decisão, mas tem poder de influência, podendo fazer recomendações sobre factos que justifiquem a sua intervenção em defesa dos direitos e legítimos interesses dos inquilinos municipais.

Quem designa o Provedor?

O Provedor do Inquilino Municipal será eleito pela Assembleia Municipal, por proposta da Câmara, e precisa de ter os votos favoráveis de, pelo menos, dois terços dos deputados municipais. O cargo de Provedor é incompatível com o exercício de funções como autarca eleito, como dirigente municipal ou como membro dos órgãos dirigentes de empresa municipal.

Como se pode apresentar uma queixa ao Provedor?

As queixas e reclamações podem ser apresentadas por escrito ou oralmente, com a devida identificação dos seus autores. As queixas e reclamações orais devem ser reduzidas a escrito e assinadas pelos próprios, sempre que saibam e possam fazê-lo.

As diligências feitas pelo Provedor devem ser comunicadas ao queixoso ou reclamante no prazo máximo de trinta dias úteis.



Regras claras:

O **Regulamento do Conselho Municipal de Habitação** estabelece as regras de criação e funcionamento do Conselho Municipal de

Conselho Municipal de Habitação

Habitação, um órgão consultivo do município com representação dos principais parceiros

sociais com acção no sector da Habitação no Município de Lisboa.



Quais são os objectivos do Conselho Municipal de Habitação?

O Conselho pretende ser um incentivo à participação e comunicação entre todos os parceiros sociais com acção no sector da Habitação no Município de Lisboa. Tem ainda como objectivo realizar debates, promover a participação das comunidades locais e emitir recomendações para os órgãos municipais.

Quem é que vai constituir o Conselho Municipal de Habitação?

O Conselho terá representantes da Câmara, da Assembleia Municipal, da Comissão Arbitral Municipal e de entidades associativas, nomeadamente representantes de inquilinos, proprietários, sectores da construção, da promoção e da mediação imobiliária, cooperativas de habitação e associações de moradores de bairros municipais e de

bairros e zonas de intervenção prioritária de Lisboa, num total de 23 membros. Os representantes das entidades são designados por um mandato igual ao mandato autárquico (4 anos).

Os inquilinos dos bairros municipais têm representação no Conselho?

Está prevista a indicação de 7 representantes das Associações de Moradores de Bairros Municipais, a designar entre todas.



Justiça e Equidade



Saber quem mora nas casas municipais, quanto paga de renda e quanto deveria pagar

As rendas dos fogos municipais são calculadas de acordo com a composição das famílias neles residentes e com os seus rendimentos. Para que as rendas sejam justas, é fundamental que os dados dos moradores estejam atualizados.

A Câmara Municipal iniciou em Março um processo de verificação destes dados, através do envio mensal, pelos CTT, de 1500 cartas registadas com aviso de recepção. As cartas são

enviadas por ordem alfabética, de modo a percorrer todos os nomes no prazo de dois anos.

Nessas cartas solicitamos a colaboração na **entrega da documentação necessária** para se verificar a composição da família, em que nome é passado o recibo e qual o valor da renda que deverá pagar conforme os rendimentos da família.

Se houver lugar a aumento de renda, há

direito a faseá-lo em **três anos**. Se houver lugar a redução, é imediatamente processada. Os interessados serão sempre ouvidos antes da alteração da renda.

Pode consultar o despacho 3/GVHR/2011 (publicado no Boletim Municipal nº 888, de 24 de Fevereiro de 2011) no seu Gabinete de Bairro ou no site do Programa Local de Habitação, em <http://habitacao.cm-lisboa.pt>



Participação



Sessões Públicas

28 ABRIL | 18H00

Quinta-feira

Auditório da Escola Sec.
Prof. Herculano Carvalho

Av. Dr. Francisco Luís Gomes, Olivais
Carris: 21, 31, 44, 81, 708, 759
Metro: Oriente

05 MAIO | 18H00

Quinta-feira

Salão da Junta de
Freguesia de Alcântara

Rua dos Lusíadas, nº13
Perto do largo Calvário
Carris: 738 (r. lusíadas), 720, 732, 742,
751, 756, 760, 15e, 18e (calvário)

12 MAIO | 18H00

Quinta-feira

Auditório dos Serviços
Sociais da CML

Av. Afonso Costa, nº41
Junto à rotunda das Orlas
Carris: 10, 40, 56, 60, 720, 793
Metro: Orlas

19 MAIO | 18H00

Quinta-feira

Auditório da Biblioteca
Orlando Ribeiro

Estrada de Telheiras, 146
Carris: 47, 67, 78
Metro: Telheiras

Todo este processo vai certamente suscitar muitas perguntas e necessidades de esclarecimento. Compareça nas sessões públicas nas datas indicadas.

Esta nota informativa não substitui a leitura dos regulamentos que a Câmara mandou submeter a consulta pública.

Pode consultar toda a documentação nas Juntas de Freguesia, Gabinetes de Bairro da GEBALIS, Serviço de atendimento da CML no Campo Grande e também em <http://habitacao.cm-lisboa.pt>