

# Debate sobre Bairros Municipais



## Casas para quem precisa

Intervenção da Vereadora da Habitação

Comissão Permanente de Habitação,  
Reabilitação Urbana e Bairros Municipais

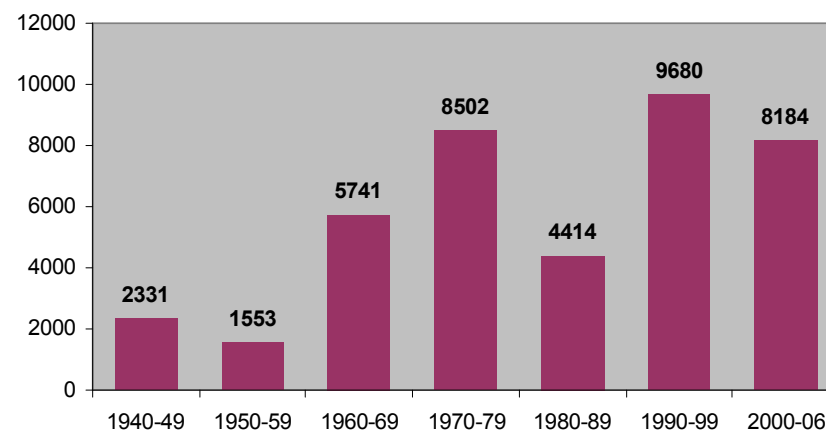
Fórum Lisboa, 19 de Novembro de 2011

# A experiência de Lisboa



Lisboa – Bairros de origem social

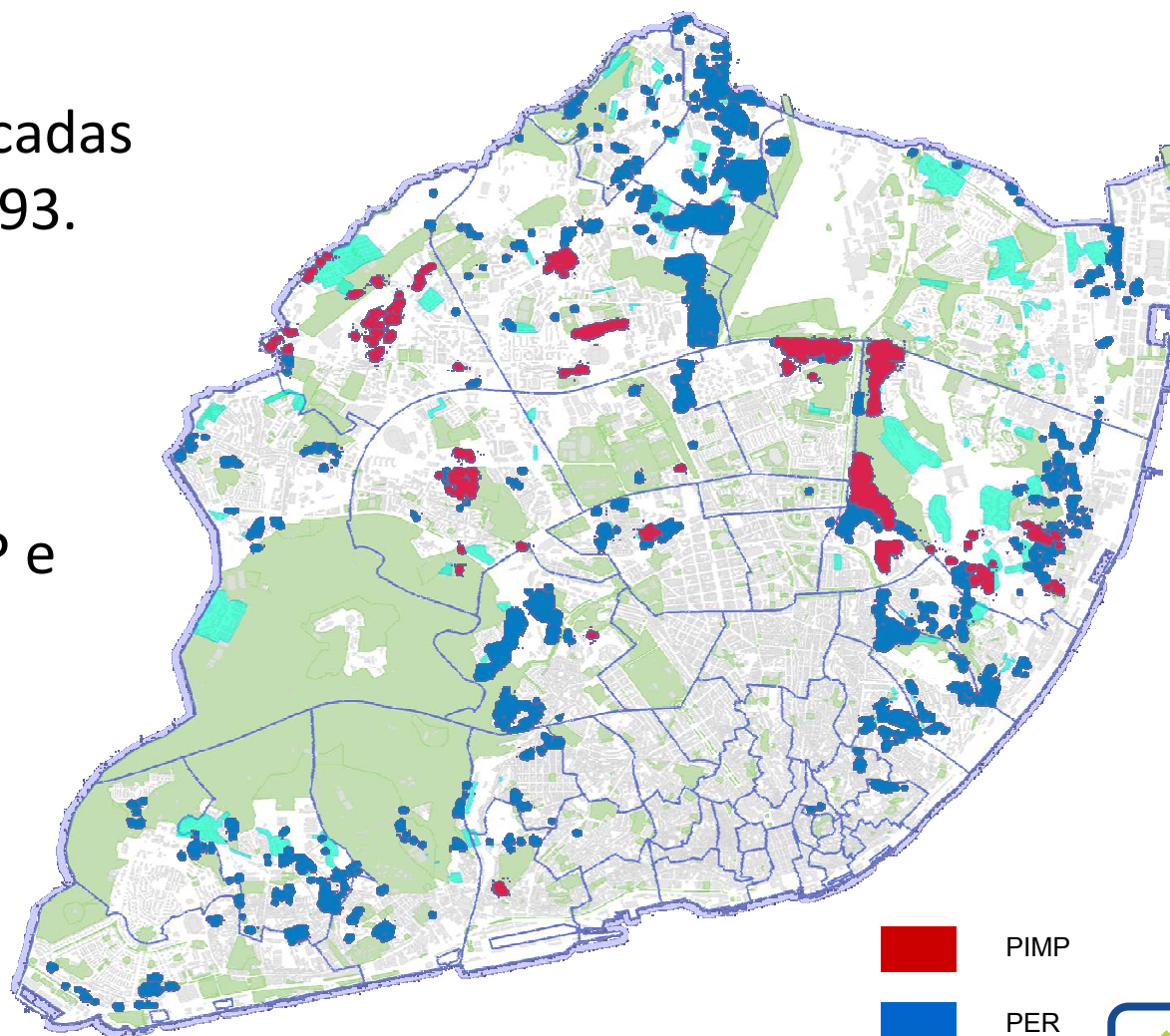
Evolução da promoção de habitação municipal entre 1940 e 2006





# A experiência de Lisboa – o desafio das barracas

Mais de 20.000 famílias identificadas entre 1980 e 1993.

Criados dois programas de realojamento: primeiro o PIMP e em 1993 o PER



 PIMP  
 PER

# Fogos e bairros municipais em 2011

A CML construiu 17.000 fogos ao abrigo dos programas PIMP e PER, a partir da década de 90, para extinção dos bairros de barracas. O investimento total rondou os 800 M€.

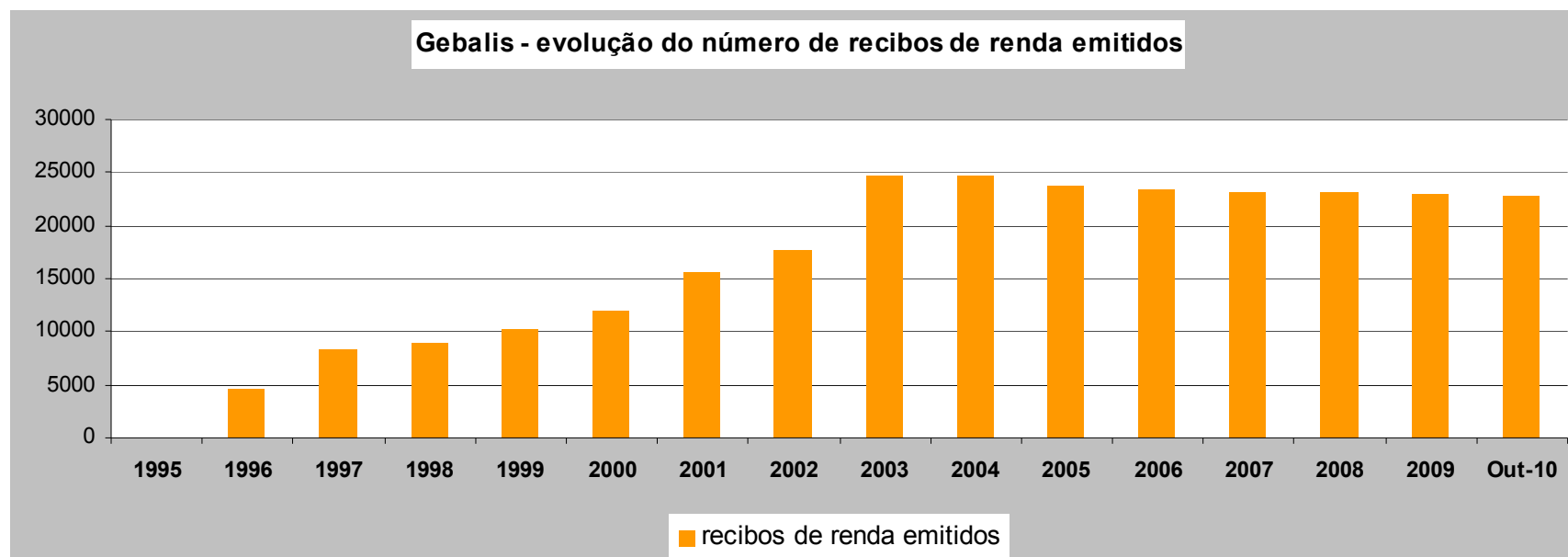
Actualmente, a CML é proprietária de 26.000 fogos, dos quais 23.000 em bairros municipais.

Os fogos em bairros municipais são geridos pela empresa municipal GEBALIS, os restantes, identificados como Património Disperso, são geridos pela CML.

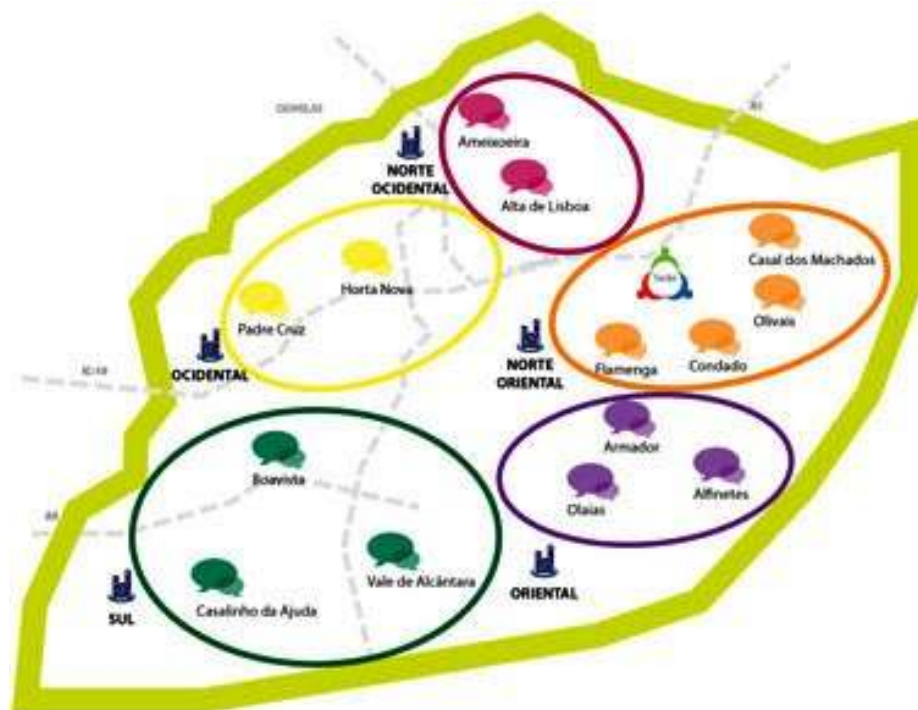
# Gestão dos bairros municipais

A GEBALIS foi criada pelo Município de Lisboa em 1995, com a missão de promover a gestão integrada e participada dos bairros municipais, desde a gestão do arrendamento à realização de obras no edificado e no espaço público.

Actualmente tem cerca de 200 trabalhadores, dos quais 90 estão afectos aos gabinetes de bairro.

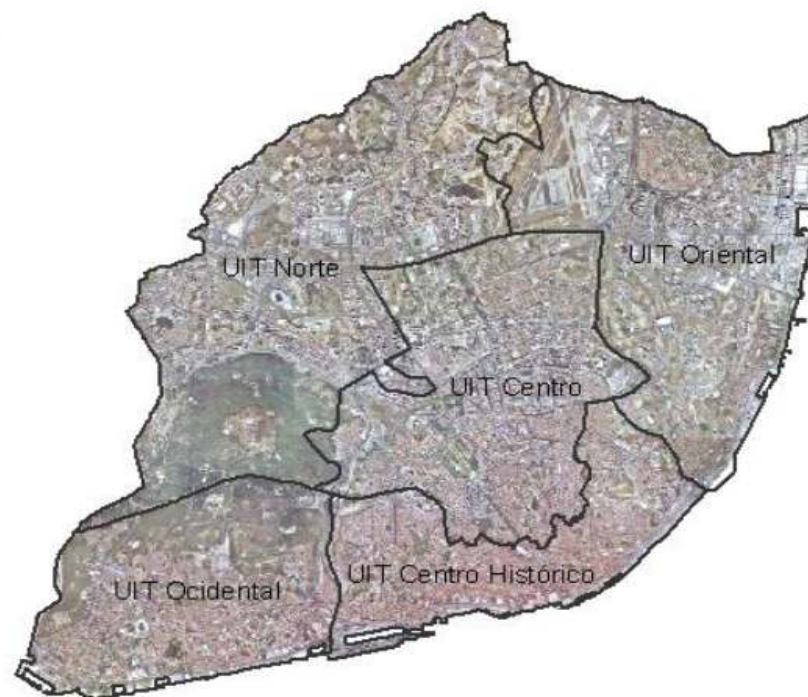


# Gabinetes de bairro e reestruturação da CML



Existem 14 gabinetes de bairro, divididos por zonas: Norte Ocidental, Norte Oriental, Ocidental, Oriental e SUL

Está em curso a preparação da articulação dos Gabinetes de Bairro da GEBALIS com as 5 Unidades de Intervenção Territorial da CML



Limites das Unidades de Intervenção Territorial

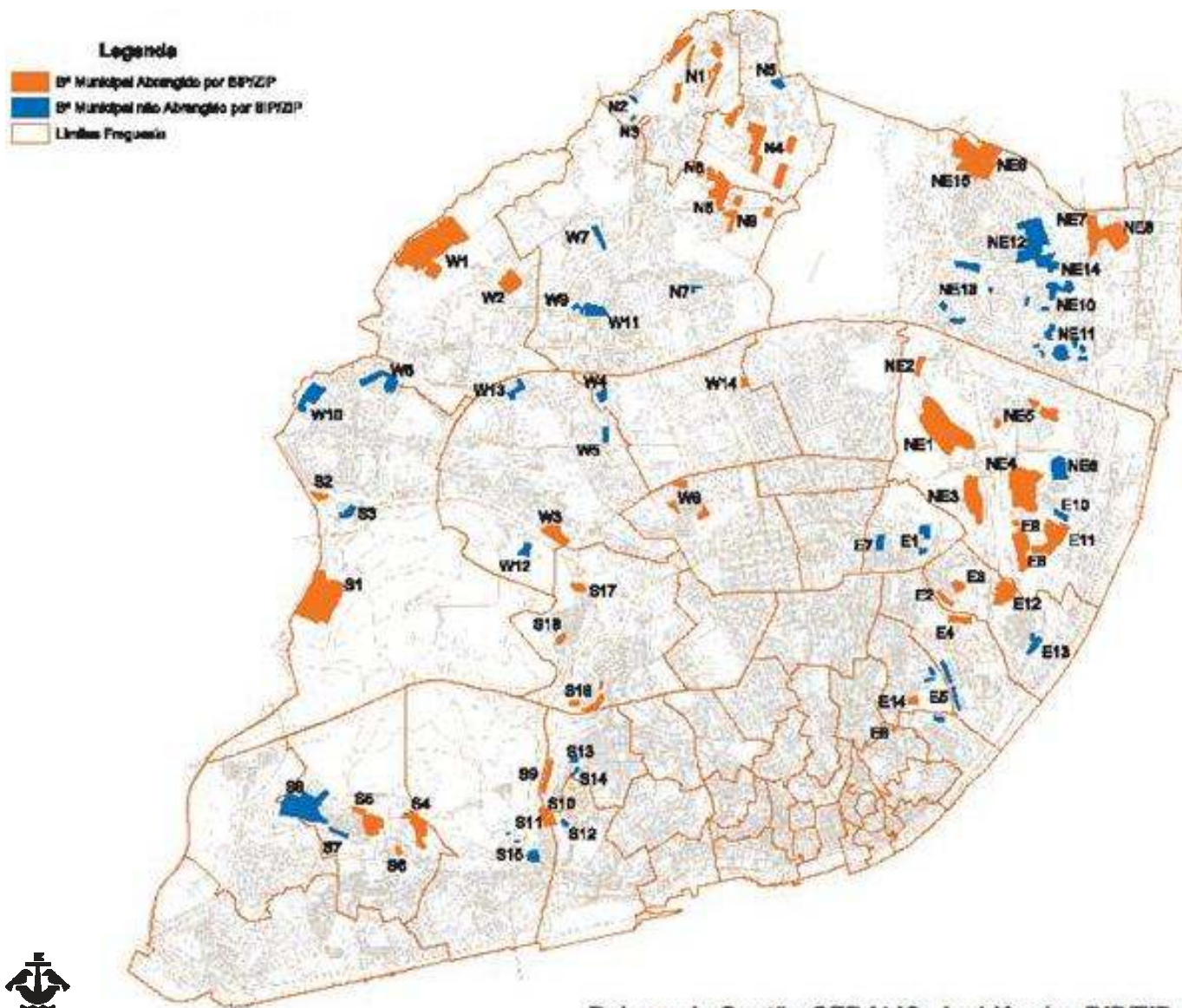
# Bairros municipais e BIP-ZIP

Dos 70 bairros municipais no concelho de Lisboa, 35 foram incluídos na Carta dos BIP/ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa), por conterem indicadores sociais, ambientais e urbanísticos que lhes conferem uma **especial prioridade na intervenção municipal nos próximos 10 anos**.

Há ainda 3 bairros municipais fora de Lisboa (Casal de Cambra, Algueirão e Zambujal).

Zona	N.º de Bairros	Nº BIP/ZIP
Ocidental	14	5
Norte Ocidental	9	4
Norte Oriental	15	9
Sul	21	9
Oriental	14	8
<b>total</b>	<b>73</b>	<b>35</b>

# Bairros municipais em 2011



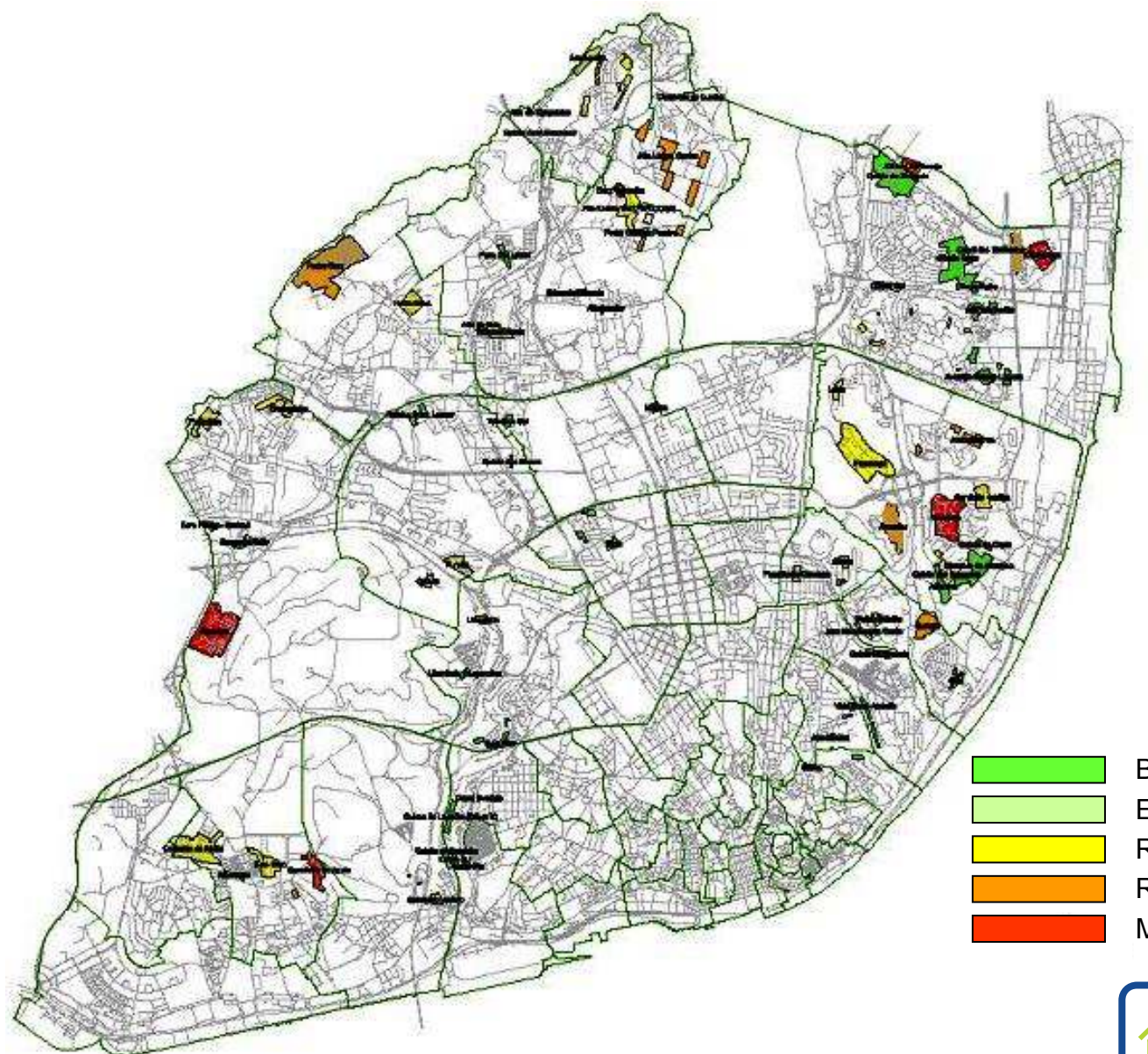
# Estado de conservação

Apesar da maioria dos bairros municipais serem de construção recente, há patologias construtivas recorrentes, nomeadamente infiltrações pelas coberturas e fachadas, bem como degradação dos revestimentos.

Verificam-se ainda actos de vandalismo nos espaços comuns (elevadores, caixas de correio e campainhas).

Antiguidade	%
0 a 15 ANOS	49,4
16 a 25 ANOS	24,7
26 a 35 ANOS	12,7
>36 ANOS	13,3

# Estado de conservação do edificado



# Estado de conservação do edificado

## Montante total das obras previstas a 10 anos

Zona Norte Ocidental	32.315.000 €
Zona Ocidental	29.460.000 €
Zona Norte Oriental	37.491.000 €
Zona Oriental	24.395.000 €
Zona Sul	20.422.000 €
<b>Total</b>	<b>144.083.000 €</b>

Contratos programa da CML com a GEBALIS lançados e em curso – total 12,8 M €

Viver Marvila – 8 M €

P. Queiroz Pereira – 1,4 M €

Furnas (elevadores) – 0,2 M €

Padre Cruz (alvenarias)– 0,6 M€

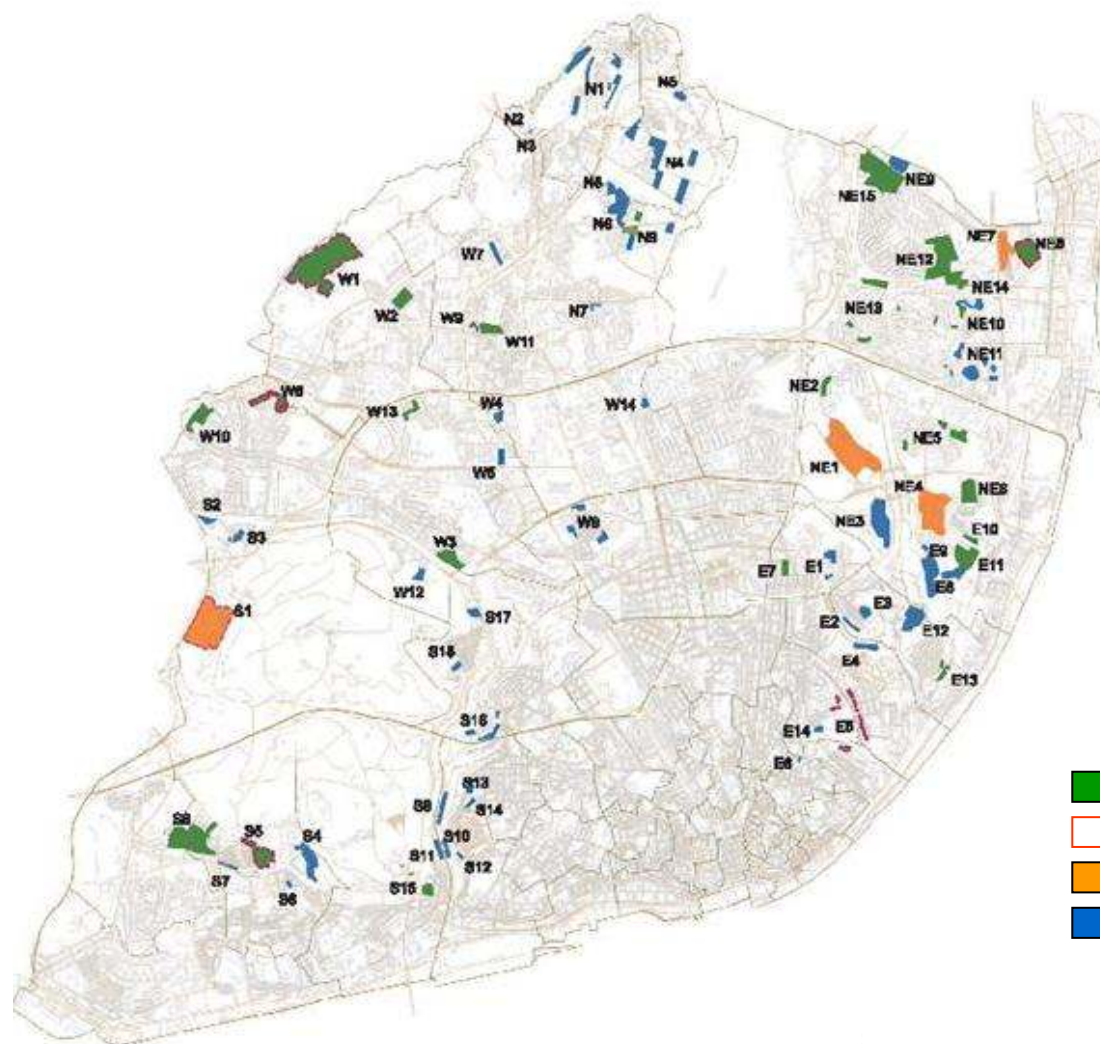
Recuperação de fogos diversos – 2,6 M €

# Prioridades para 2012





## **Contratos programa para os quais é preciso financiamento urgente**

- Bairros municipais com operações QREN  
( Padre Cruz e Boavista)
- Bairros municipais em mau estado que sejam BIP-ZIP  
( Laranjeiras, Alfredo Bensaúde, Quinta do Lavrado, Alto da Eira, Casalinho da Ajuda e Cruz Vermelha)
- Intervenções de emergência em coberturas, fachadas e espaços comuns (diversos)
- Intervenções de requalificação do espaço público (2 de Maio)

# Alienação em bairros municipais



Já foram alienados 7.870 fogos em bairros municipais.

-  Em alienação
-  Em alienação parcial
-  Alienação em 2011
-  Alienação não programada

## Alienação em bairros municipais – data do fim dos ónus

Os fogos construídos com financiamento público não podem ser alienados enquanto não terminar o ónus de inalienabilidade.

Cerca de 12.000 fogos em bairros municipais ainda têm ónus pendentes.

Data de caducida de	Nome do Bairro	nº lotes	nº fracções
2011	Casal dos Machados, Alto do Chapeleiro, Bº da Boavista (parcial) *	60	1.058
2012	Boavista (parcial), Telheiras Sul, Alto do Lumiar	55	866
2013	Armador, Charquinho, Qtª dos Barros	119	1.322
2014	Av. Berlim, Olaias	45	451
2015	Vale de Santo António, Graça, Liberdade, Paço Lumiar-Alto da Faia, Bº Padre Cruz (parcial)	120	1.393
2016	Ameixoeira, Murtas, Alfredo Bensaude, Cidade Luanda, Marquês de Abrantes	252	2.010
2017	Casalinho da Ajuda, Eduardo Bairrada, Carlos Botelho, João Nascimento Costa, Bom Pastor, Sargento Abílio, Alto Faia, Alfinetes	132	1.452
2018	Alta de Lisboa Centro, Quinta do Lavrado	100	2.089
<b>Total</b>		<b>1006</b>	<b>12.723</b>

## Cobrança de rendas pela GEBALIS – alguns números

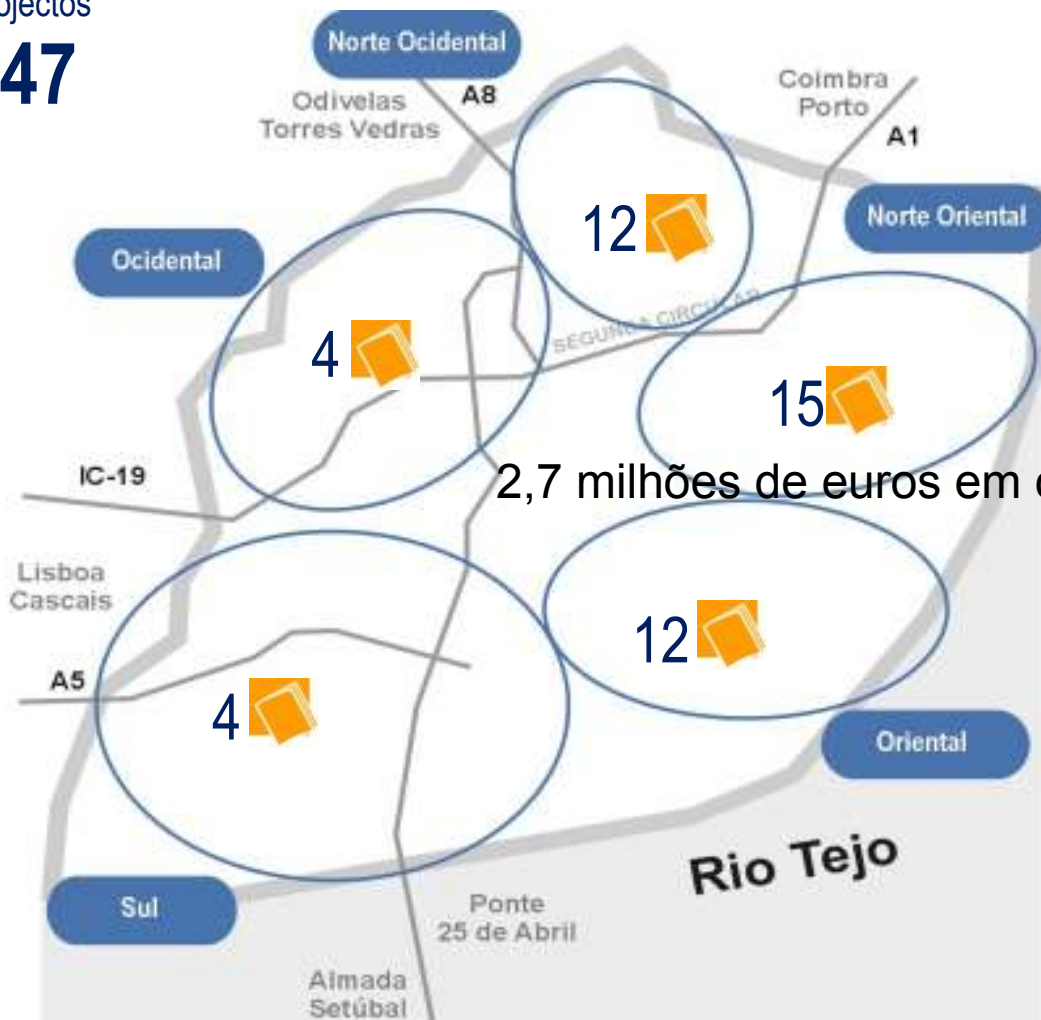
- Montante anual – cerca de 20 M €
- Renda média no primeiro semestre de 2011 – 82,58€
- Total do subsídio de renda da CML (diferença entre renda facturada e renda técnica) – 75 M €
- Dívida de rendas – cerca de 22% dos agregados não conseguem pagar a renda a tempo
- Redução de rendas – em 2010 os pedidos de redução de rendas representaram 1,6 M €; só no primeiro trimestre de 2011 representaram mais de 800.000€
- Acordos de liquidação de dívida em curso – 2,7 M €

# Projectos de intervenção comunitária promovidos pela GEBALIS em 2011



Projectos

47



## 1.º Semestre de 2011

### Promovidos pela empresa

- Administração de Edifícios
- Ameixoeira à Maneira
- Guardiões do Jardim
- Hortas Pedagógicas
- Juntos Vamos Cuidar do Nosso Bairro
- Viva a Nossa Rua
- Grupo Comunitário das Olaias
- No Casalinho Eu Alinho
- Barcelona (B. Padre Cruz)
- + Bensaúde
- Requalificação Social e Urbana - Lotes e Zonas envolventes do Bairro Quinta do Cabrinha
- PII
- Rede L & M
- Murtas Na Cidade
- O Meu Bairro é a Minha Cara (Alta de Lisboa)
- Do Sonho Prá Vida
- Projecto "LIVE"
- Projecto "Ter Direito a Ir e Vir"

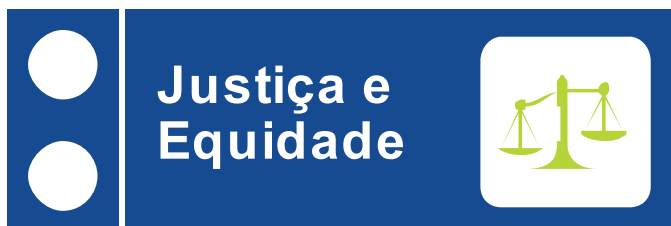


## Projectos de participação promovidos pela CML em 2011

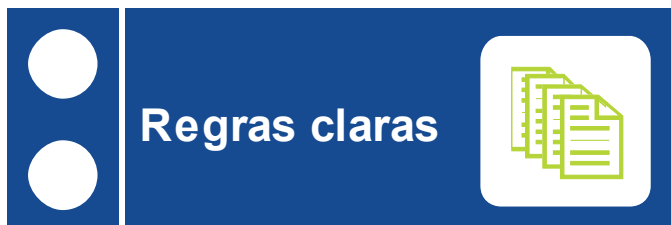
- Consulta pública do novo quadro regulamentar – Maio e Junho de 2011, com 1.200 respostas ao inquérito sobre direitos e deveres dos inquilinos municipais e sobre obrigações da CML e da GEBALIS
- GABIP P. Cruz, com JF e Associação de Moradores – acompanha o processo de realojamento de perto de 100 famílias
- GABIP Boavista, com JF e Associação de Moradores – está a acompanhar a reformulação da candidatura Eco-Bairro Boavista, orientando-a para o realojamento das alvenarias
- Programa BIP- ZIP – das 33 candidaturas aprovadas, 18 incluem bairros municipais

# Novo quadro regulamentar da habitação municipal

## Pressupostos



Despacho 3/GVHR/2011 - Saber quem mora nas casa municipais e quanto paga de renda

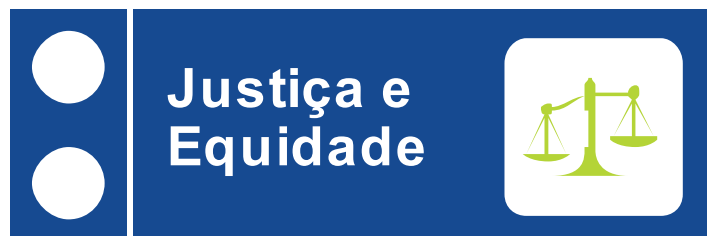


Regulamento de gestão, Regulamento das operações de realojamento e Regulamento das desocupações



Regulamentos do Provedor do Inquilino e do Conselho Municipal de Habitação

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



Despacho 3/GVHR/2011

A CML é proprietária de mais de 26.000 casas municipais, com uma idade média de atribuição de 15 anos.

**Nunca foi feita uma verificação completa de quem mora nessas as casas.**

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 actualizados.**

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.

# Principais dificuldades na verificação dos agregados e das condições de recurso

## Principais dificuldades

- Os inquilinos não enviam os documentos pedidos
- Os documentos pedidos custam dinheiro e há quem não possa pagar
- Há dúvidas e críticas sobre os valores da renda actualizada e sobre a lei da renda apoiada
- Há fogos ocupados de forma irregular

## Medidas que a CML está a implementar:

- Cruzamento de dados com a SCML e Segurança Social
- Simulador de renda (<http://simuladorderenda.cm-lisboa.pt> )
- Intervenção junto do Governo e da AR sobre a lei da renda apoiada
- Novo quadro regulamentar aprovado e para apreciação na Assembleia Municipal

# Regulamentos aprovados no mandato 2007-2009

## **RRAMH - Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal:**

- pôs fim aos desdobramentos
- exige candidatura, pontuação e publicação on-line das pontuações
- tem registado muitas dificuldades na aplicação (sobretudo obtenção de documentos e justificativos)
- mais de 8.000 pedidos entrados, poucas casas atribuídas
- mudança de perfil dos pedidos – mais agregados jovens
- **precisa de avaliação e ajustamentos** – previstos para 1º trimestre de 2012

## **Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais**

- fixou nova fórmula de cálculo
- estabelece ónus pelo prazo de 10 anos após aquisição
- não prevê modalidades mais acessíveis de alienação (por exemplo venda a prestações)
- **precisa de avaliação e ajustamentos** - previstos para 1º trimestre de 2012

# Novo quadro regulamentar da habitação municipal



## Regras claras



### Regulamento de Gestão do Parque Habitacional Municipal

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. Define as condições para poder morar num fogo municipal, em especial no que respeita aos rendimentos da família e à sua carência de habitação, bem como as condições em que o direito a habitar uma casa municipal se pode transmitir ou em que pode não ser reconhecido ou terminar.

### Regulamento de Operações de Realojamento

Junta num único documento as regras e critérios a cumprir para a CML realojar famílias a título temporário ou definitivo. Clarifica as responsabilidades sobre o dever de realojar e as condições para ter direito ao realojamento.

### Regulamento das Desocupações de Habitações Municipais

Define os critérios e procedimentos a aplicar pela GEBALIS e pela CML para controlar e combater a ocupação abusiva de habitações municipais.



# Novo quadro regulamentar da habitação municipal



- Participação e defesa dos direitos

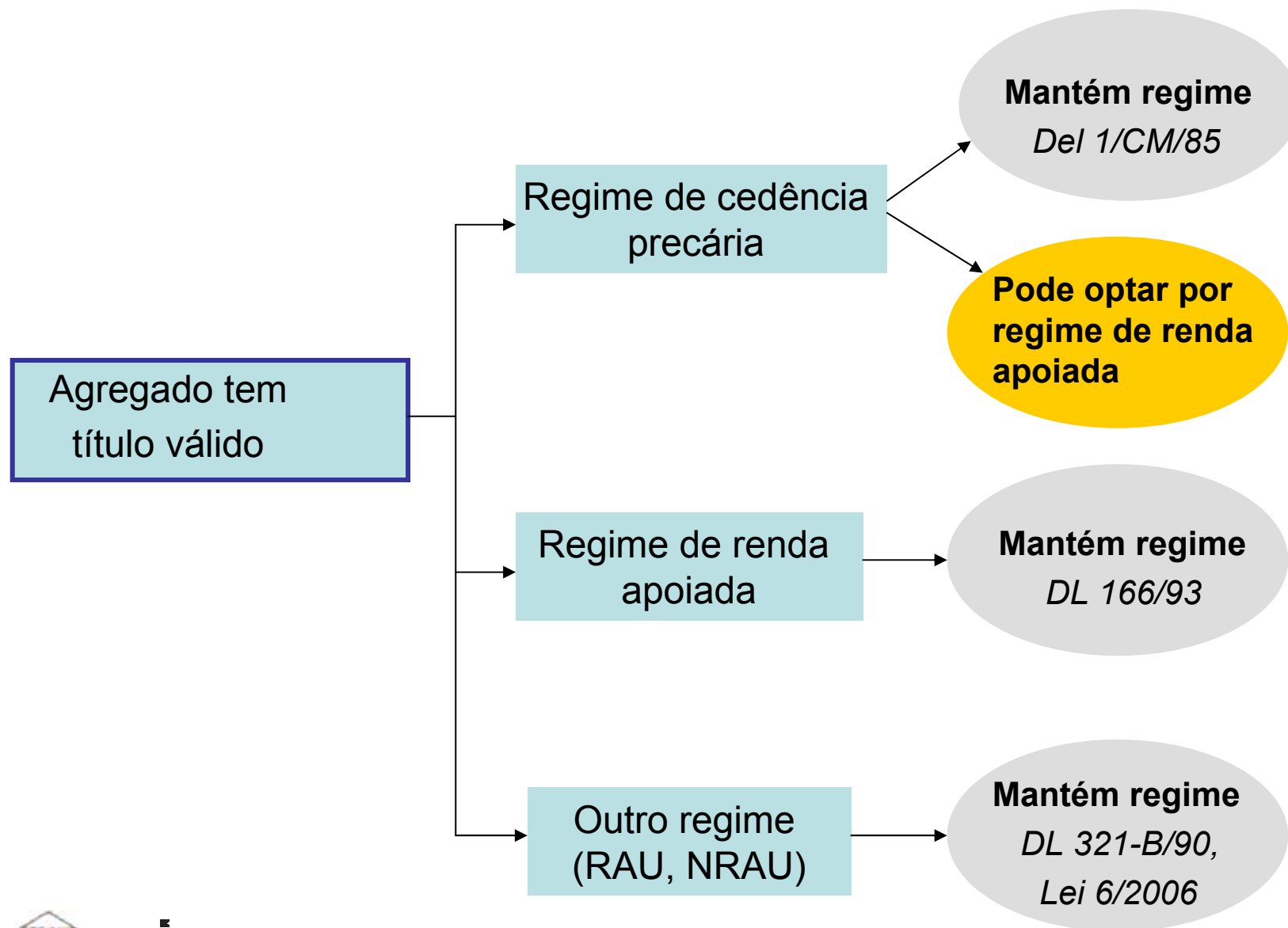
## Regulamento do Provedor do Inquilino Municipal

Cria uma entidade autónoma e imparcial face aos órgãos municipais, aos partidos políticos e aos movimentos de cidadãos, com a missão de receber queixas e reclamações e garantir os direitos dos inquilinos municipais.

## Regulamento do Conselho Municipal de Habitação

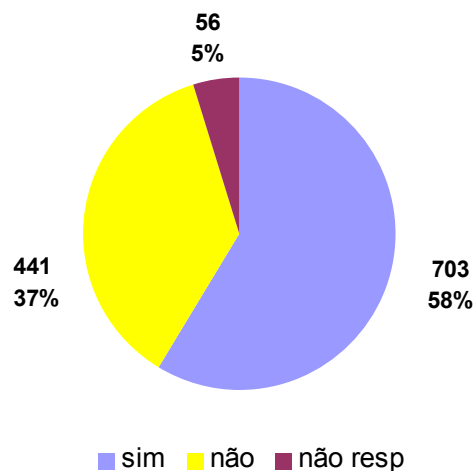
Estabelece as regras de criação e funcionamento do Conselho Municipal de Habitação, órgão consultivo do Município com representação dos principais parceiros sociais com acção no sector da Habitação em Lisboa.

## Actualização de rendas - depende sempre do regime habitacional vigente

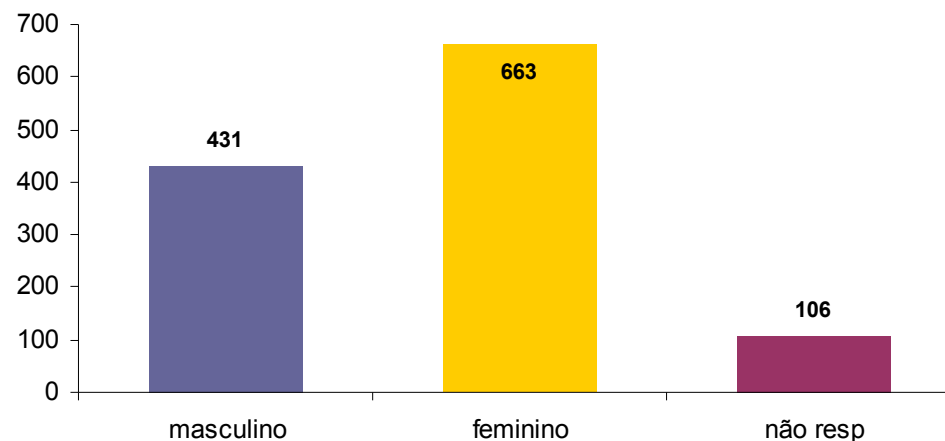


# Alguns resultados da consulta pública sobre os novos regulamentos

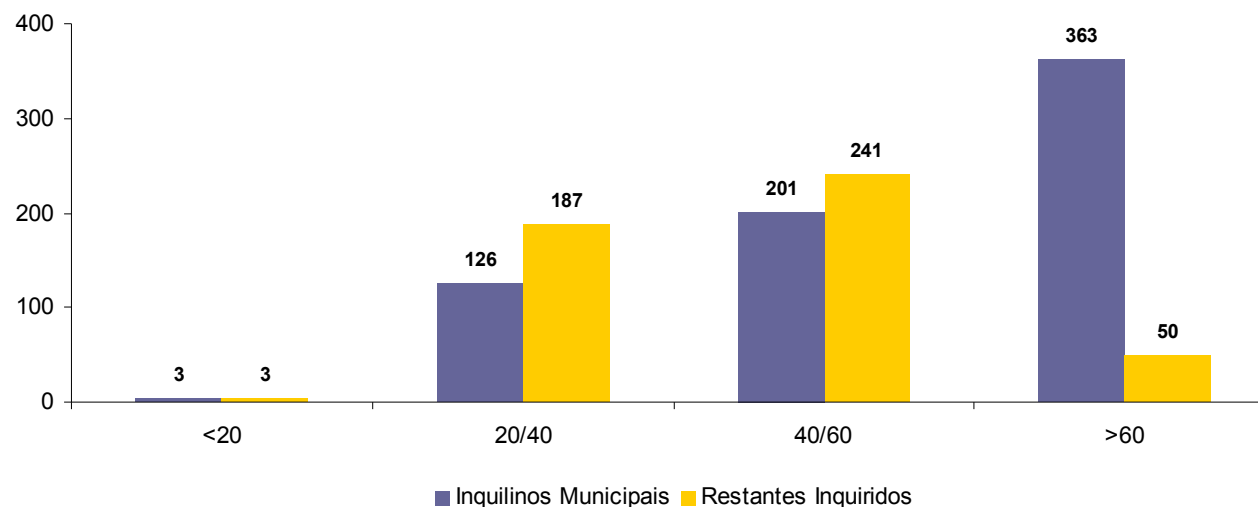
Vive numa casa municipal



Distribuição das respostas por sexo dos inquiridos

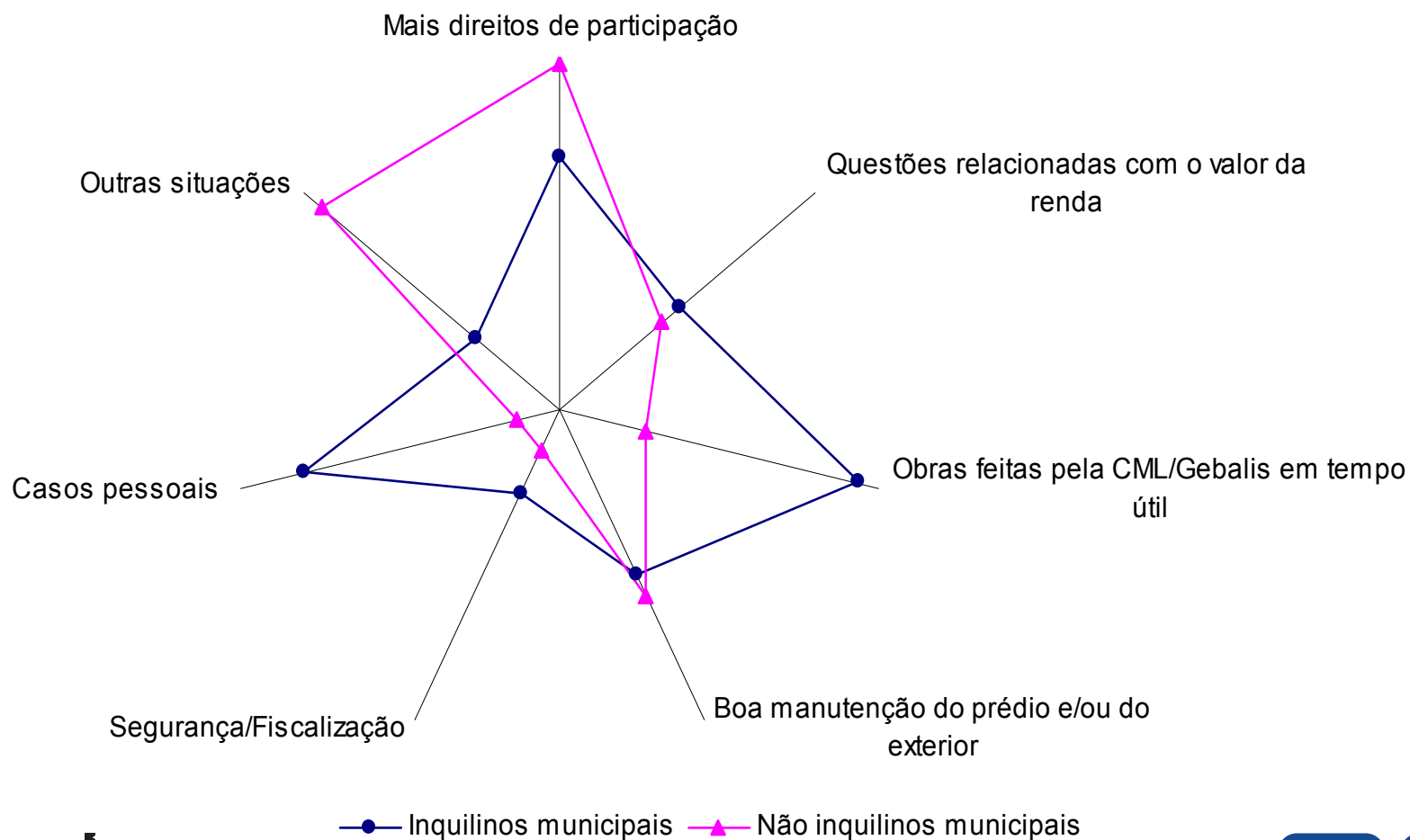


Distribuição das respostas por idades



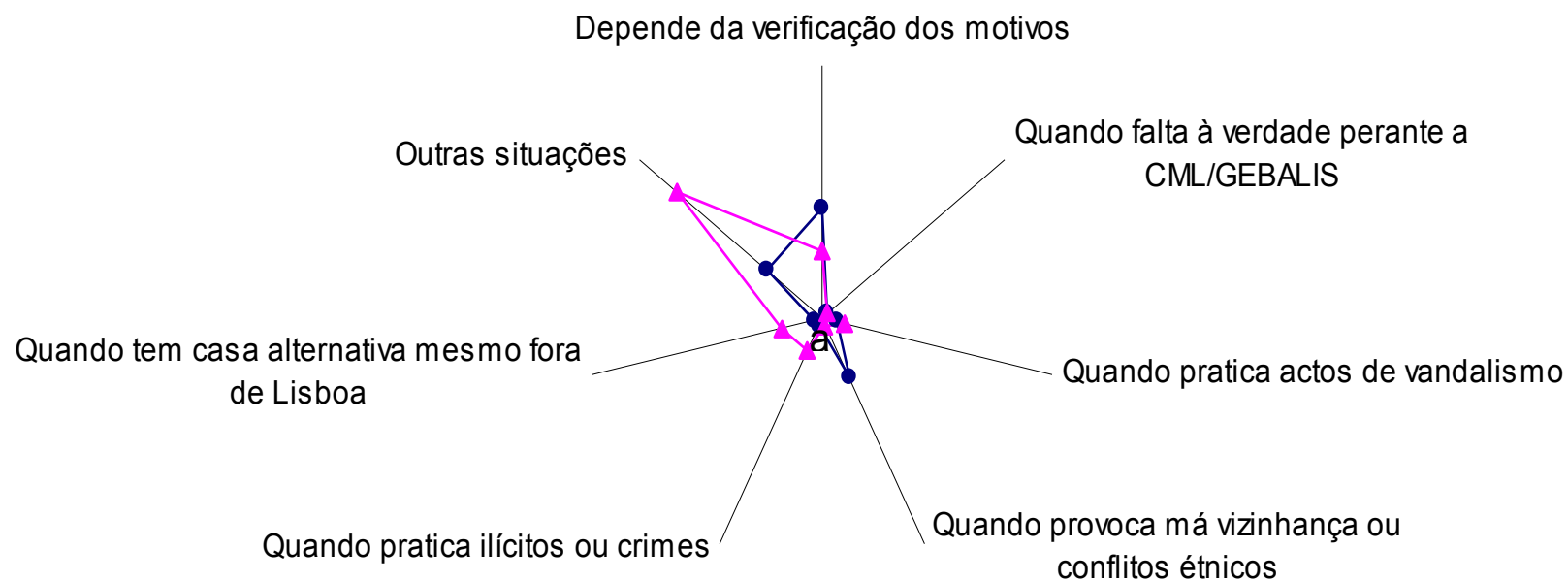
# Resultados da consulta pública – direitos dos inquilinos

## Outros direitos? Quais?



## Resultados da consulta pública – perder o direito à casa

**Em que situação deve a família perder o direito à casa municipal -  
Outras? Quais?**

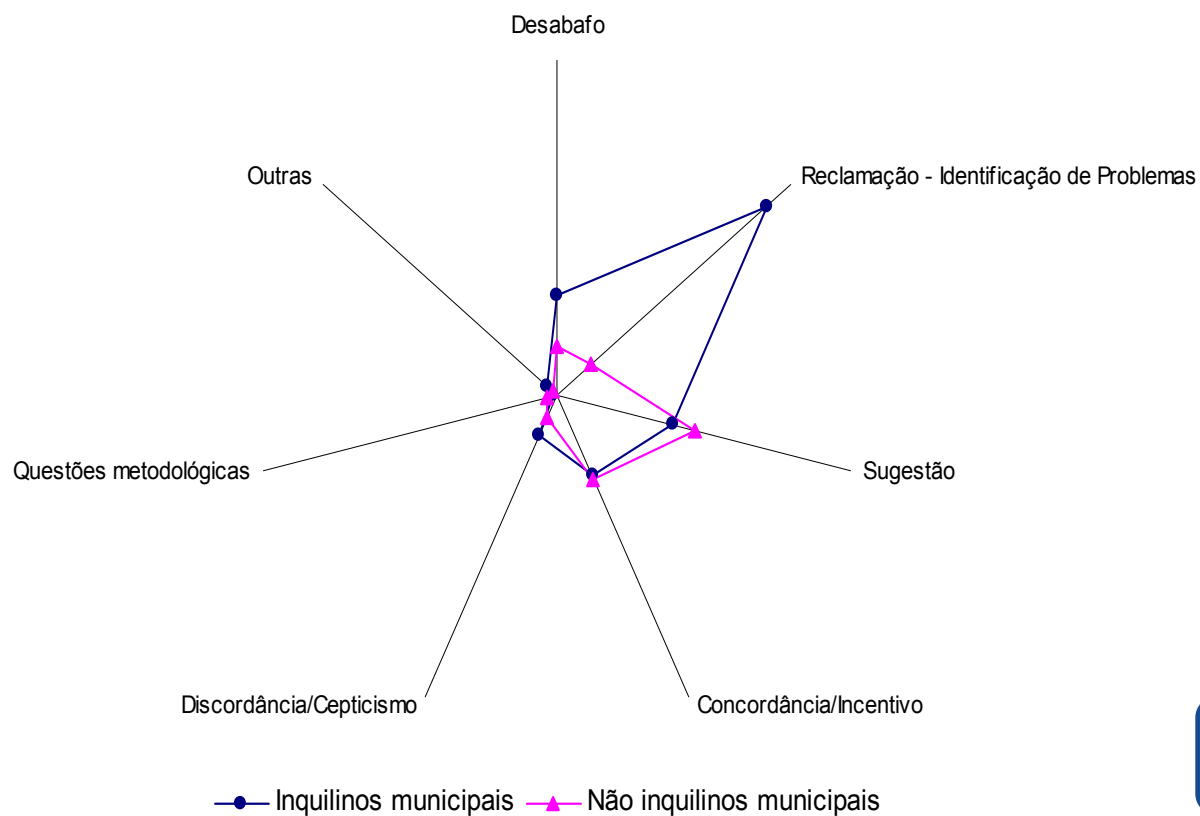


—●— Inquilinos municipais —▲— Não inquilinos municipais

# Resultados da consulta pública – Comentários

	Inquilinos municipais	Não Inq. municipais	Não declarados	Total
Número de comentários recebidos	330	183	20	<b>533</b>
Número de classificações efectuadas	408	231	23	<b>662</b>

## Classificação dos comentários



# Documentação disponível para consulta no site da Habitação

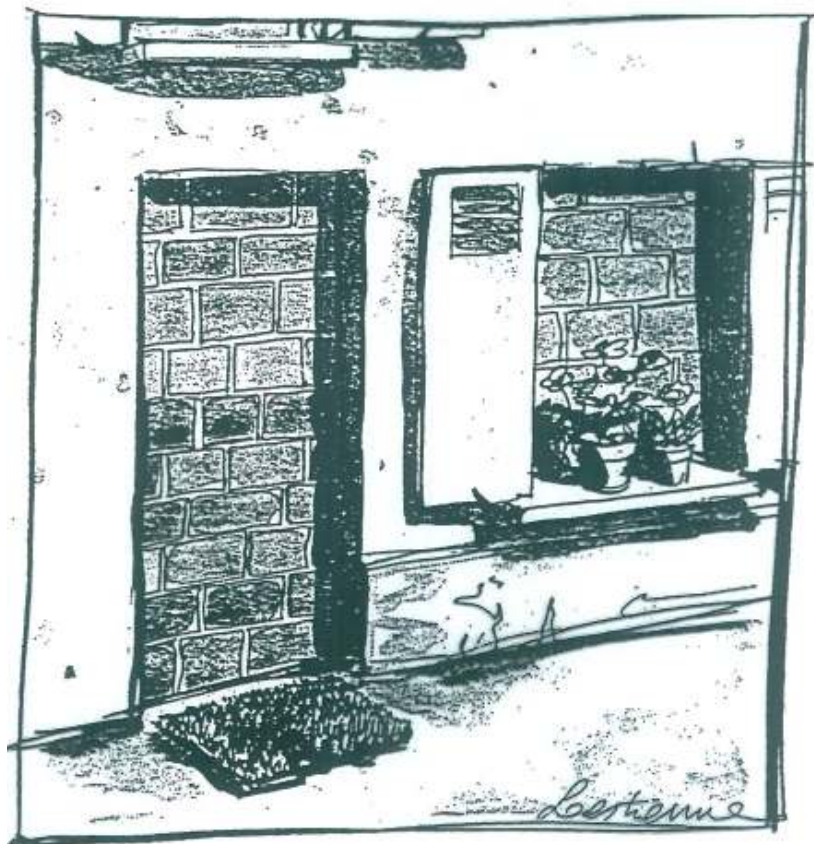
- **PIGRBM** - Programa Integrado de gestão requalificação dos bairros municipais
- Despacho 3/GVHR/2011 – **Verificação** da condição de recursos
- Processo da **Consulta Pública** dos novos Regulamentos
- **Propostas de novos Regulamentos** em apreciação pela AML
- **Resumo** dos novos Regulamentos
- Programa **BIP-ZIP**



Programa Local de Habitação de **Lisboa**

<http://habitacao.cm-lisboa.pt>





Mas para isso não faltam apenas verbas.

Falta mudar o nosso olhar sobre os bairros municipais, que devem ser bairros como os outros, sem discriminações.

Com regras claras, participação e boa gestão dos dinheiros públicos podemos abrir muitas portas e janelas fechadas.

Podemos contribuir para garantir em Lisboa mais “casas para quem precisa”.

