

PVP

Programa de Valorização de Património

Apresentação à CML
Helena Roseta
14.12.2012



Objectivos genéricos do PVP

- garantir a **função social** do município no apoio ao acesso à habitação;
- promover a **adequação entre a oferta e a procura**, através de novas modalidades de arrendamento acessível;
- contribuir para **atrair população jovem** para residir em Lisboa;
- **gerar recursos financeiros** para uma gestão equitativa e sustentável do património habitacional municipal;
- contribuir para dinamizar processos de **reabilitação urbana**

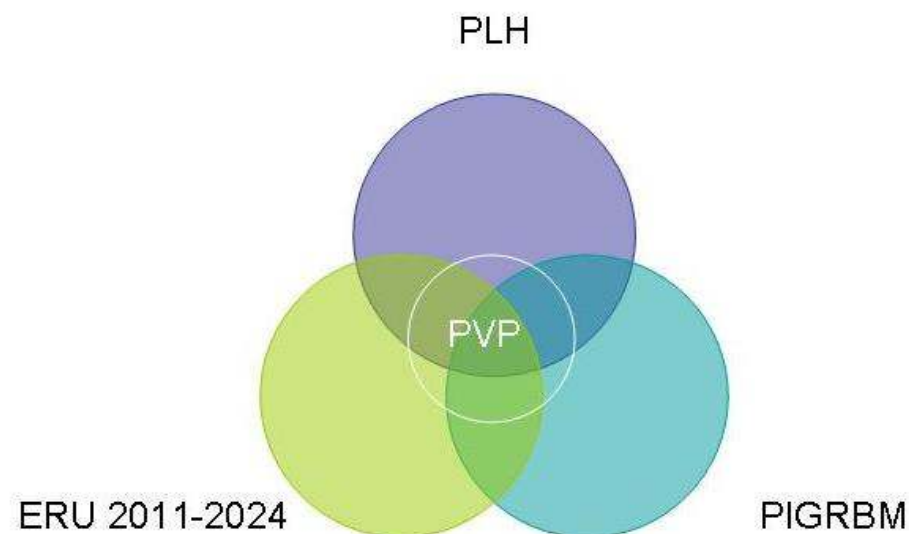
Conteúdos do PVP - 1

- Uma base para a avaliação estratégica dos vários modelos de intervenção disponíveis para o Património Habitacional Municipal
- Um conjunto de Programas de Intervenção (venda, arrendamento e reabilitação), de acordo com a situação actual efectiva do património, os vários públicos alvo e os objectivos aprovados pela CML
- Uma metodologia interdepartamental de verificação da situação e condições do património habitacional e dos critérios de afectação às diferentes modalidades de intervenção

Conteúdos do PVP - 2

- Listagens dinâmicas de edifícios habitacionais municipais, ocupados e devolutos, com indicação do nº de fracções, actualizadas e conferidas com os compromissos e com indicação dos Programas de Intervenção adequados
- Medidas propostas para a implementação do PVP e respectivo cronograma, com indicação de quem depende a sua aprovação (AML, Governo, CML e pelouro da Habitação)

Articulações com instrumentos estratégicos



PLH – Programa local de Habitação

ERU 2011-2024 – Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024

PIGRBM – Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais

Articulação com revisão do PDM

O Regulamento da revisão do PDM prevê a criação de um Fundo Municipal de Urbanização para garantir a sustentabilidade financeira das políticas de reabilitação e gestão do património municipal.

A venda de fogos e edifícios municipais, bem conduzida, contribui para a diminuição do endividamento municipal e liberta meios para obras de manutenção e requalificação do parque habitacional que se prolongam muito para lá do PIPARU.

Para não inviabilizar a continuidade da função social do Município em matéria de habitação, é fundamental que a receita destas vendas possa ser, pelo menos parcialmente, reinvestida em habitação. É esse o objectivo do Fundo Municipal de Urbanização, previsto na lei de solos e no regulamento da Revisão do PDM e que é mais um instrumento complementar e imprescindível PVP.

Estimativa expedita do PHM a 10 anos

Rendimento em arrendamento - varia entre o rendimento actual (225M€ só para os bairros municipais) e o rendimento potencial a rendas de mercado (para todo o património, a estimativa varia entre 1.184M€ e 1.224M€, incluindo neste total o rendimento com repromoção)

Gastos em obras, projectos, fiscalização e gestão - variam entre 718M€ e 786 M€, se se incluírem os gastos com repromoção.

Só para obras de conservação nos bairros municipais o estudo aponta para um valor de 310 M€, mais do dobro do valor de 144M€ que foi considerado no Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais.

Saldo operacional - será negativo no montante de 493M€, sem considerar a repromoção e mantendo as rendas actuais. O saldo operacional seria teoricamente positivo, nos montantes de 466M€ ou 455M€ (respectivamente sem repromoção ou com repromoção), se fossem consideradas rendas de mercado para a totalidade das fracções.

Estimativa expedita - conclusões

O mais importante a retirar da estimativa expedita a 10 anos é a necessidade premente de definir políticas de sustentabilidade económica para o património habitacional municipal.

Os vários modelos de intervenção deverão ter em conta:

- o enquadramento macro-económico de fortes restrições no acesso ao crédito
- os elevados valores necessários para obras de manutenção.

O risco da não intervenção programada e adequada poderá dar origem a custos superiores, para além dos danos patrimoniais e pessoais que possa provocar.

Programas de Intervenção do PVP

Programas de Venda Directa

Venda Directa a Moradores - RAIM

Venda Directa a Terceiros (modelo A) – Hasta pública ou leilão

Venda Directa a Jovens (modelo A) – Sorteio com preço fixo

Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois” (modelo B)

Programa “Reabilita Arrenda Devolve” (modelo D)

Programa de Venda Faseada – a moradores; RAIM alterado

Programas de Renda Convencionada

Renda Convencionada – mercado intermédio, rendas abaixo do valor de mercado

Renda Convencionada Jovem (modelo E) – idem, associado a Porta 65 Jovem

Programa de Arrendamento Estudante (modelo E)



Projectos complementares do PVP

“Casas para quem precisa”

Verificação da ocupação dos fogos municipais e da condição de recurso dos agregados familiares

ITE municipal

Verificação do estado de conservação dos fogos municipais e respectivos edifícios

Site Re-Habitar Lisboa

Bolsa dinâmica de venda/arrendamento de património municipal

Avaliação estratégica dos Programas de Intervenção

Variáveis:

- a) Estado de conservação / grau de reabilitação e respectivos custos directos e indirectos com obras de construção;
- b) Preço de referência para venda / arrendamento do imóvel, para um estado de conservação bom, em cada localização tipo (freguesia);
- c) Custo de capital / taxa de actualização dos fluxos de caixa.

Os Programas de Intervenção com maior rentabilidade do património municipal e mais atractivos para investidores são os Programas de Venda Directa a Terceiros e de Reabilitação Urbana (Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois” e Programa “Reabilita Arrenda Devolve”)

Os Programas de Arrendamento (Renda Convencionada, nas suas várias modalidades, e Arrendamento Estudante) não têm impacto económico relevante para a CML.

Listas apresentadas

Listas 1 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação mau e muito mau

disponíveis para alienação ou
Programas de Reabilitação Urbana

Listas 2 - Edifícios do Património Disperso em estado de conservação Razoável /Bom

disponíveis para alienação ou programas de
arrendamento municipal

Listas 3 – Alienação em Bairros Municipais

programação da alienação em venda directa e venda
faseada

Listas 1 - para alienação ou RU

Lista 1 – Edifícios do Património Disperso em estado de conservação mau e muito mau

- **lista 1a - Edifícios integralmente municipais**, totalmente devolutos, sem compromissos, prontos a alienar – 81 edifícios, 322 fracções
- **lista 1b - Edifícios integralmente municipais**, total ou parcialmente devolutos, com compromissos em validação – 132 edifícios, 509 fracções
- **lista 1c - Edifícios integralmente municipais**, total ou parcialmente devolutos, em análise – 224 edifícios, 1

Listas 2 - para alienação ou arrendamento

Lista 2 - Edifícios do Património Disperso em estado de conservação Razoável /Bom

Lista 2a - Edifícios total ou parcialmente municipais, total ou parcialmente ocupados, já analisados - 215 edifícios, 461 fracções, das quais 335 devolutas

Lista 2b - Edifícios total ou parcialmente municipais, total ou parcialmente ocupados, em análise - 412 edifícios, 1.916 fracções

Listas 3 – Alienação ou arrendamento em Bairros Municipais

Lista 3a – Para alienação em 2012

14 Bairros, 3.255 fracções; estimativa de alienação de 6% - 195 fracções

Lista 3b – Para alienação em anos posteriores

35 Bairros, 13.684 fracções

A alienação em bairros municipais destina-se apenas a fracções ocupadas; não costuma atingir mais de 8% das fracções postas em alienação. Pode ser em Venda Directa a Moradores ou Venda Faseada.

As fracções devolutas deverão integrar bolsas de arrendamento municipal (RRAHM, realojamento, Renda Convencionada)

Próximos passos

- **Medidas que dependem da aprovação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal (até final de 2012)**
- **Medidas que dependem de alteração legislativa (até final do 1º semestre de 2012)**
- **Medidas que dependem da aprovação da Câmara Municipal**
- **Medidas que dependem do Pelouro da Habitação**

Medidas que dependem da aprovação da Assembleia Municipal

Até final de 2012:

Alterações a Regulamentos em vigor:

- Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais (RAIM), para introdução da possibilidade de venda faseada aos moradores e de pagamento diferido no Programas de reabilitação urbana;
- Regulamento do Regime de Acesso à Habitação Municipal (RRAHM), para permitir a criação de bolsas de arrendamento destinadas a jovens e outros grupos, através de concurso

Novos Regulamentos e normativos:

- Regulamento do Fundo Municipal de Urbanização, já previsto no Regulamento da Revisão do PDM
- Normas para enquadrar os Programas de Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante, Reabilita Primeiro Paga Depois e Reabilita Arrenda Devolve

Medidas que dependem de alteração legislativa

Até final do 1º semestre de 2012

- Alteração da lei de renda apoiada (Decreto-lei 166/93, de 7 de Maio)
- Alteração do Decreto-Regulamentar nº 50/77, de 11 de Agosto, no sentido de agilizar a tramitação legal dos processos de atribuição de habitação municipal, em linha com o definido pelo regime do património imobiliário público (Decreto-lei nº 280/2007 de 7 de Agosto)

Medidas que dependem da aprovação da Câmara Municipal

- Programação da alienação de fogos em bairros municipais para 2012 – *até final de 2011*
- Metas para 2012 para cada um dos Programas de Intervenção do Programa de Valorização do Património – *até final do 1º trimestre de 2012*
- Aprovação das Normas para os Programas de Renda Convencionada, Renda Convencionada Jovem, Arrendamento Estudante, Reabilita Primeiro Paga Depois e Reabilita Arrenda Devolve – *até final do 1º trimestre de 2012*
- Aprovação das propostas de Regulamento ou de alteração de Regulamento necessárias – *até final de Abril de 2012*
- Montante da receita/despesa a afectar ao Fundo Municipal de Urbanização (FMU) – *a definir em sede de revisão do Plano e Orçamento Municipal para 2012, após aprovação do Regulamento do FMU; a definir em sede de Plano e Orçamento para os anos seguintes*

Conclusão

Em termos globais, a valorização e gestão do património habitacional municipal formulada no PVP é potencialmente geradora de um Valor Actualizado Líquido positivo na ordem dos 162,5 milhões de euros em 10 anos.

Ou seja, o Município de Lisboa pode gerir o seu património prosseguindo as suas finalidades sociais e de desenvolvimento urbano e ainda gerar um fluxo de caixa anual que poderá oscilar entre 13 e 20 milhões de euros por ano, valores actualizados para 2011.