



Programa **Reabilita Primeiro Paga Depois**

Assinatura do Acordo de Intenções CML/Banca

5.11.2012

Enquadramento

No quadro da crise internacional e nacional no sector imobiliário, a Câmara Municipal de Lisboa não pode ter um papel de observador passivo. Além dos seus largos poderes reguladores sobre o território, dispõe de um vasto património edificado, nem sempre bem gerido, muitas vezes em mau estado mas com um elevado potencial.

Só no sector habitacional, a CML é detentora de cerca de 26.000 fogos (num total dos 320.000 fogos de Lisboa) dos quais cerca de 23.000 se localizam em bairros municipais construídos para realojamento de população carenciada, sendo os restantes dispersos pela cidade, com forte concentração em zonas históricas.

Quadro urbanístico

Nos últimos anos, o Município de Lisboa desenvolveu um esforço global no sentido de gerir o território da cidade e o património municipal com transparência, regras claras e processos participativos adequados.

Em 2012 foi aprovado o novo **Plano Director Municipal**, que parte do pressuposto que Lisboa já cresceu até aos limites do seu território. Do que se trata agora é de intervir na cidade existente, dando prioridade à reutilização, à reabilitação e a regeneração do tecido urbano.

O PDM articula-se com a **Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024** aprovada, que propõe a classificação de toda a área consolidada de Lisboa como Área de Reabilitação Urbana - ARU, com incentivos fiscais e de edificabilidade que abrangem praticamente toda a cidade.

O PVP – Programa de Valorização do Património habitacional municipal



Foi neste quadro que a CML aprovou, em Dezembro de 2011, o **PVP - Programa de Valorização do Património Habitacional Municipal**, que incluiu:

- Um conjunto de novos Programas de Intervenção (reabilitação, venda e arrendamento);
- Listagens dinâmicas dos edifícios habitacionais municipais ocupados e devolutos, com indicação do nº de fracções e estado de conservação;
- Uma avaliação estratégica das potencialidades de cada Programa.

Uma gestão sustentável do Património Municipal



A partir das estimativas expeditas do Património Habitacional Municipal levadas a cabo pelo PVP, conclui-se que, se nada for feito, **o saldo operacional para a CML, em 10 anos**, a preços constantes de 2011, tendo em conta as rendas a receber e as obras de conservação necessárias, **será negativo num montante da ordem dos 490 M€.**

Daí a necessidade premente de definir **políticas de sustentabilidade económica** para o património habitacional municipal.

Os novos programas de intervenção devem ter em conta o actual enquadramento macroeconómico, as restrições no acesso ao crédito e o custo das obras de manutenção. Mas **o risco da não intervenção poderá dar origem a custos muito superiores**, para além dos danos patrimoniais e pessoais.

Objectivos do PVP

O Programa de Valorização do Património Habitacional Municipal (PVP), resultado de intensa cooperação interserviços na CML, foi aprovado pela Deliberação 679/CM/2011, de 21 de Dezembro e está disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt>.



São **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 sustentável do património;
- contribuir para dinamizar processos de **reabilitação urbana**.

Potencialidades do PVP

Segundo o PVP, se forem introduzidas modalidades alternativas de arrendamento, alienação e reabilitação urbana, **o Município de Lisboa pode gerir o seu património prossequindo 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 de 2011), deduzida a verba anual necessária para obras de conservação.

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 **160 milhões de euros em 10 anos**.



Novos Programas de Intervenção do PVP

Reabilitação urbana:

- Programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”
- Programa “Reabilita Arrenda Devolve” - concessão para arrendamento, a 12 anos

Arrendamento:

- Programas de Renda Convencionada
 - Renda Convencionada geral – rendas abaixo do valor de mercado
 - Renda Convencionada Jovem – idem, associado a Porta 65 Jovem
- Programa de Arrendamento Estudante

Alienação:

- Programa de Venda Faseada a moradores
- Programa de Alienação a Jovens, por sorteio



Novo Quadro Regulamentar



O Município de Lisboa aprovou uma série de Regulamentos na área da Habitação que **pela primeira vez estabelecem um conjunto coerente** de regras na gestão da habitação municipal.

A implementação dos novos Programas de Intervenção do PVP exige algumas alterações regulamentares, que **aguardam aprovação pela Assembleia Municipal**.

Programa Reabilita Primeiro Paga Depois



O que é:

Aprovado pela CML através da Deliberação 348/2012; destina-se a **vender edifícios e fracções municipais devolutos, em mau estado de conservação**, com obrigação de realização de obras de reabilitação, permitindo **o diferimento do pagamento do preço até ao termo do prazo contratual**, que terá em conta o licenciamento, a execução das obras e a colocação do imóvel no mercado.

Foram identificados para este programa **80 imóveis municipais totalmente devolutos**, encontrando-se em verificação mais **200 imóveis** municipais total ou parcialmente devolutos. A alienação é feita por hasta pública, cujo valor base é definido pelos órgãos municipais a partir da estimativa de valor constante do sítio Re-Habitar Lisboa.

A quem se destina:

A famílias ou empresas, nacionais ou estrangeiras, que pretendam investir na reabilitação ou reconstrução de imóveis devolutos, destinados à habitação própria ou a arrendamento.

Programa Reabilita Primeiro Paga Depois



Objectivos do Programa:

- **Incentivar a economia**, gerando investimento na reabilitação urbana;
- Dinamizar o **sector da construção**;
- Apoiar **pequenos e médios investidores**, permitindo diferir o pagamento do preço do imóvel para o final da operação de reabilitação;
- Promover a **reabilitação de património municipal devoluto e em mau estado** de conservação, sem recurso a capitais próprios nem aumento do endividamento;
- Racionalizar a estrutura da receita municipal, otimizando a **sustentabilidade da gestão** do parque habitacional;
- **Aumentar a oferta de habitação** na cidade, por aquisição ou arrendamento, captando população para os bairros históricos.

Programa Reabilita Primeiro Paga Depois

Condições de sucesso:

O sucesso deste programa só é possível através da **cooperação entre a CML, as instituições bancárias e os potenciais adquirentes** que pretendam aderir, tornando-se assim atractivo para todos os intervenientes.

As instituições bancárias, com larga experiência na prossecução de medidas de reabilitação de património, podem **assegurar necessidades de financiamento de eventuais adquirentes** e a efectiva realização, por estes, das obras de reabilitação/reconstrução, bem como o **efectivo pagamento do imóvel à CML, findas as obras.**

Numa altura de restrições no acesso ao crédito, o facto de o pagamento à CML **só ser feito no final do processo** é um incentivo para promover a reabilitação destes imóveis e um contributo para a reanimação do sector da construção.



Programa Reabilita Primeiro Paga Depois



Para levar a cabo este Programa, a CML deve garantir:

- a disponibilização de **informação prévia** e o **licenciamento célere** de todas as operações urbanísticas envolvidas, bem como o seu efectivo acompanhamento;
- a cooperação com as entidades bancárias, através da assinatura e implementação de um Acordo de Intenções;
- a adequada **publicidade junto dos interessados** e amplo acesso aos procedimentos de alienação;
- a informação sobre a **estimativa de valor do imóvel** no estado em que se encontra, que servirá de valor base, a aprovar pelos órgãos municipais, no lançamento da hasta pública;
- a publicitação e, sempre que possível, execução dos procedimentos e notificações de forma electrónica, através da aplicação informática criada na CML especificamente para o efeito, através do **sítio** <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>.

Sítio Re-Habitar Lisboa – bolsa dinâmica de venda e arrendamento municipal



ÍNICIO

NOTÍCIAS

COMO FAZER

OFERTA

BOLSA

CONTACTOS

→ Reabitar Lisboa » Início

Como fazer

► Explicação do site

► Últimas notícias

Certificação energética com grande aceitação entre todos os participantes no Encontro "Um Dia para Amanhã"

► Venda



Prédio MXLX3

Preço de compra 1 500 000,00 €
Área 120,00 m2
Freguesia Ajuda



Apartamento T2, Ref: CML7200

Preço de compra 380 000,00 €
Área 94,00 m2
Freguesia Ajuda



Apartamento T2, Ref: CML13585

Preço de compra 197 500,00 €
Área 60,00 m2
Freguesia Ajuda

► Arrendamento



Apartamento T3 ref.: CML12AA34

Preço de compra
Área 100,00 m2
Freguesia Carnide



Prédio MXLX2

Preço de compra
Área 1 200,00 m2
Freguesia Marvila



Apartamento T2 ref.: CML12DF25

Preço de compra
Área 70,00 m2
Freguesia Carnide

► Pesquisa de imóveis

Freguesia:
— Seleccione uma freguesia ▼

Tipo de casa:
— Seleccione o tipo de casa ▼

Só casas:
 para aluguer para compra

pesquisar

Programa Reabilita Primeiro Paga Depois



O sítio <http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt> ficará disponível a partir de 5.11.2012, **sem indicação da estimativa do valor** dos imóveis a colocar nos diferentes programas. Esta indicação só será colocada após aprovação das alterações regulamentares pela AML.

Este sítio permite a pesquisa de imóveis municipais por zona, freguesia ou preço, com possibilidade de **registo de interesse**, evitando-se o lançamento de hastas públicas desertas.

O sítio permite o acesso à informação urbanística disponível, nomeadamente a **viabilidade de construção** e os **usos permitidos**.

Numa primeira fase, ficarão disponíveis no sítio cerca de **60 imóveis municipais**, cujo valor varia consoante a localização, área e estado de conservação. Os imóveis da bolsa para este Programa têm valores estimados entre 50.000€ e 500.000€.

Programa Reabilita Primeiro Paga Depois



Condições da alienação da parte do Município:

As fracções e edifícios disponibilizados na bolsa do programa “Reabilita Primeiro Paga Depois” deverão encontrar-se, regra geral, **livres de pessoas e bens e sem quaisquer ónus ou encargos.**

A CML deverá entregar o imóvel ao adquirente com a informação urbanística e as peças processuais de arquitectura disponíveis na CML, com vista ao **deferimento rápido** do pedido de controlo prévio correspondente à operação urbanística em causa.

As soluções de edificação e ocupação preconizadas pela CML podem ser **sujeitas a adaptação**, de acordo com o Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa e com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa.

A C.M.L. pode **autorizar alterações aos projectos** fornecidos, desde que subscritas por técnico devidamente habilitado e sempre a expensas do adquirente.

Programa Reabilita Primeiro Paga Depois

Condições da alienação da parte do adquirente:

O adquirente ficará responsável pela **formalização do pedido de controlo prévio** e pelo **fornecimento dos projectos** necessários, pela **liquidação das taxas** devidas e pela solicitação da emissão de alvará, ou declaração de não rejeição de comunicação prévia, ou comunicação de início de obra, conforme aplicável.

O adquirente tem de **realizar as obras necessárias** de modo a que o imóvel possa obter um nível de mínimo de classificação **BOM**, mediante a aplicação da ficha de Inspeção Técnica Municipal.

O prazo contratual para realizar as obras de reabilitação **será ajustado** em função do estado de conservação inicial do imóvel e do tipo de controlo prévio.

O adquirente obriga-se a **pagar o preço do imóvel** adquirido à CML e a **realizar as obras de reabilitação** necessárias **até ao termo do prazo** contratual global, sem prejuízo de eventuais prorrogações devidamente justificadas e acordadas entre as partes.



Património
Municipal