



LISBOA

CÂMARA MUNICIPAL

HABITAÇÃO ACESSÍVEL EM LISBOA - COOPERATIVAS E PARCERIAS

V CONFERÊNCIA DA PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA EM PORTUGAL

18 JUNHO 2024

FILIPA ROSETA

VEREADORA DA HABITAÇÃO E OBRAS MUNICIPAIS DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

TRÊS PILARES PARA HABITAÇÃO ACESSÍVEL

23 577

FOGOS
MUNICIPAIS
EXISTENTES

1 300

SUBSÍDIOS
MUNICIPAIS
AO ARRENDAMENTO

PÚBLICO

EM PARCERIA

PRIVADO



PRODUTO

=

INVESTIMENTO

+

PROPRIIDADE

POLÍTICAS DE HABITAÇÃO: CRIAÇÃO DE UM SISTEMA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL

POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO MUNICIPAL

CARTA
MUNICIPAL DE
HABITAÇÃO

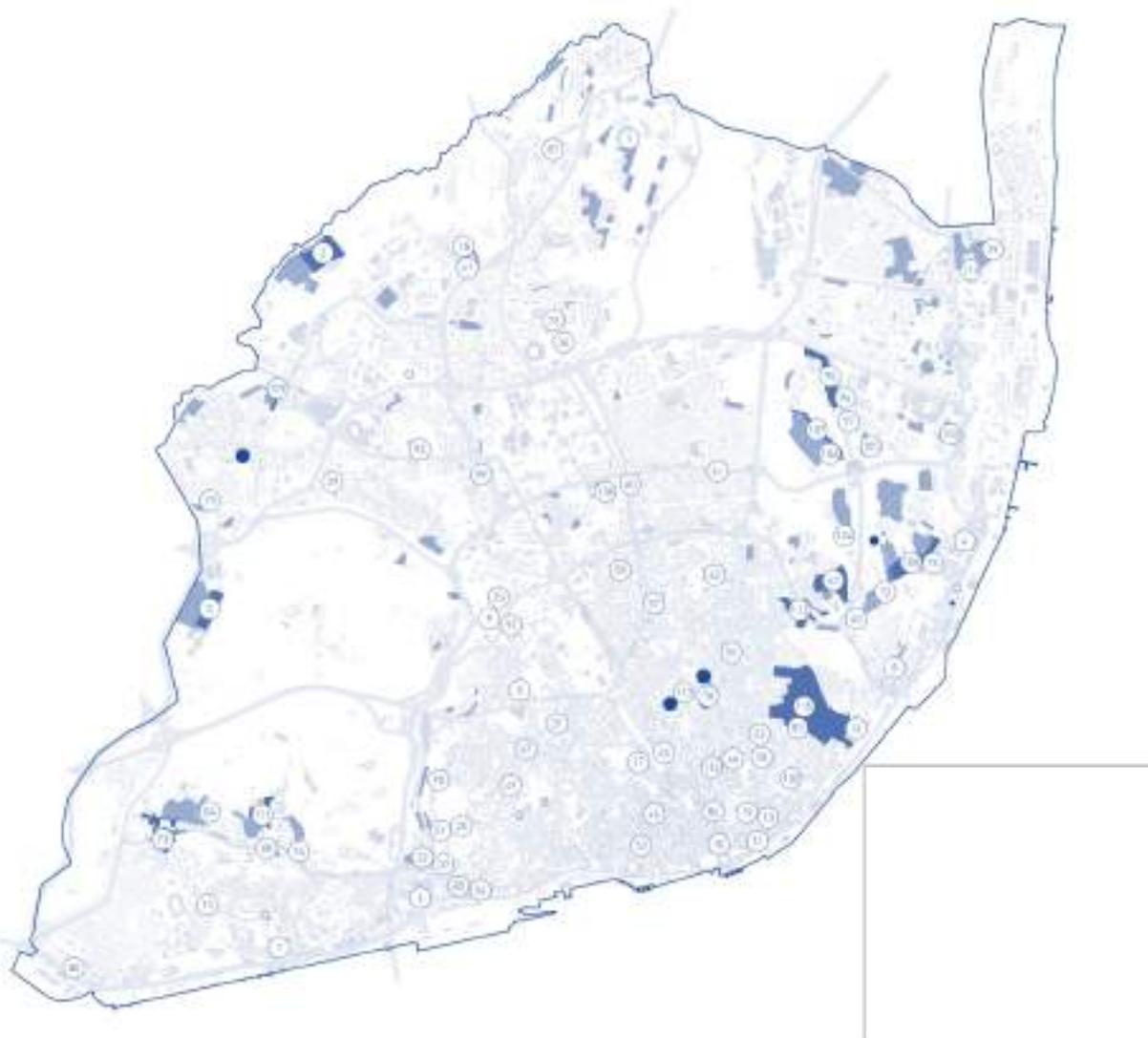
9000

FOGOS
IDENTIFICADOS

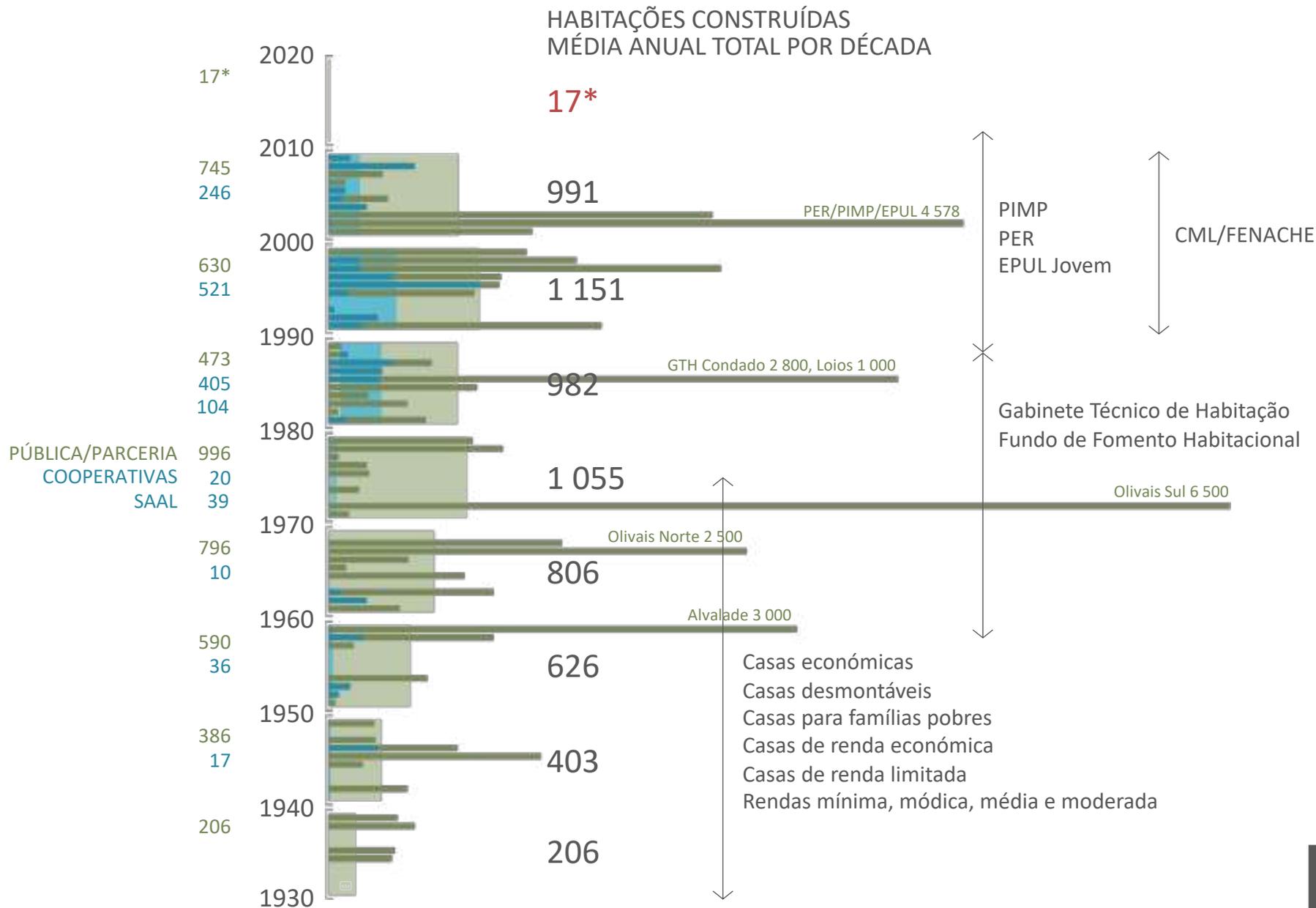
7000 NOVOS FOGOS

+

2000 FOGOS REABILITADOS



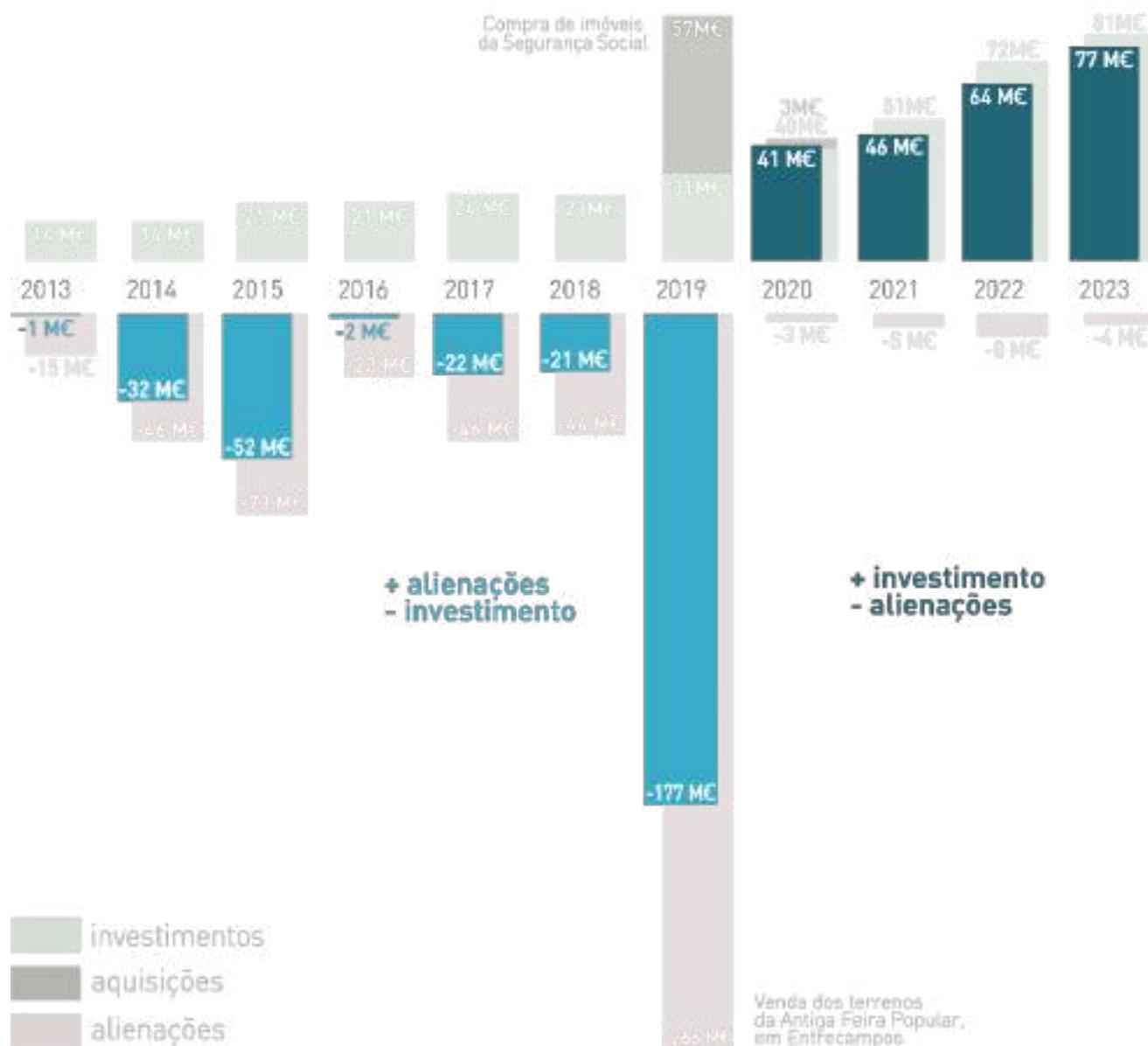
UM SÉCULO DE POLÍTICAS DE HABITAÇÃO EM LISBOA 1930-2020



FONTE: Até 2010: Gonçalo Antunes (FCSH-UNL, 2017)

* 2011 a 2021: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual em Lisboa por época de construção dos edifícios (2011-2021)
(Administração central, empresa pública, instituto público ou outra instituição sem fins lucrativos, Autarquias locais), INE- Censos 2021

HISTÓRICO DE INVESTIMENTO MUNICIPAL



PROPOSTA DE CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

3 PRIORIDADES DE AÇÃO
34 MEDIDAS

- 1. AUMENTAR E MELHORAR A OFERTA DE HABITAÇÃO:
MUNICIPAL, EM PARCERIA E PRIVADA**
(17 medidas)

- 2. REDUZIR ASSIMETRIAS NO ACESSO À HABITAÇÃO**
(10 medidas)

- 3. REGENERAR A CIDADE ESQUECIDA**
(7 medidas)

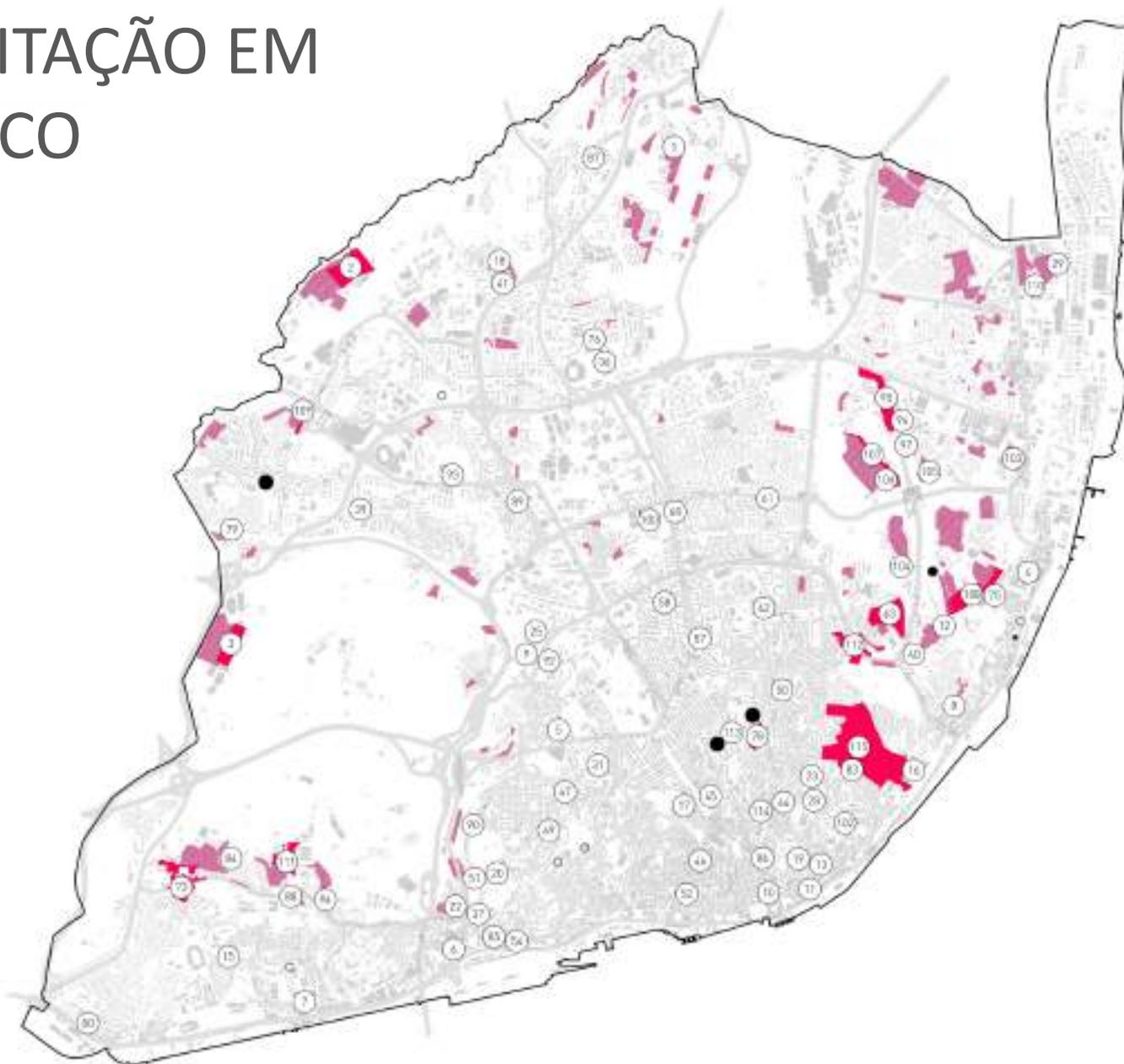
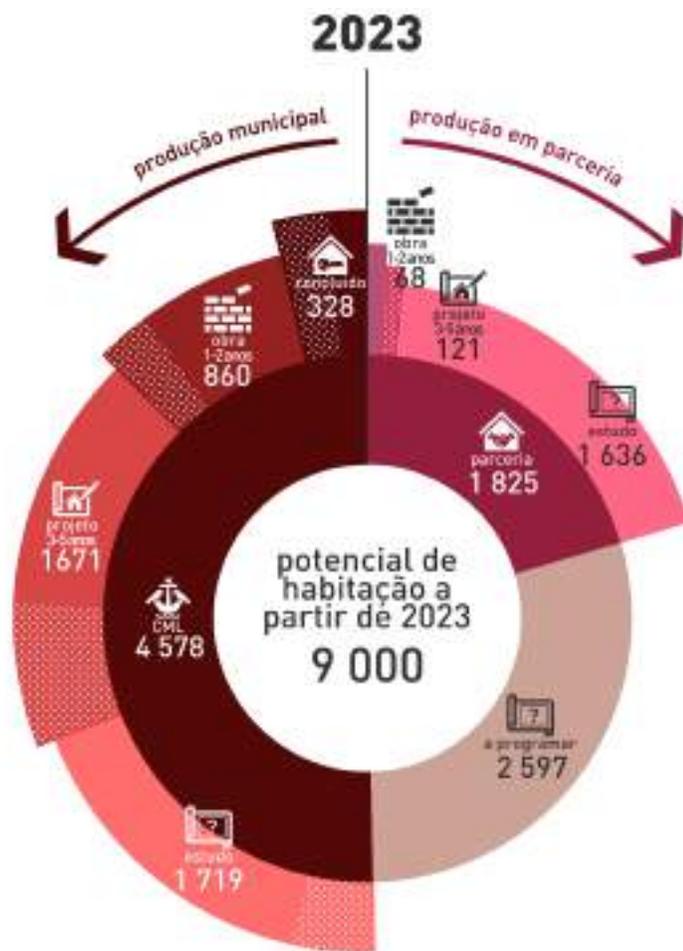
3 MAPAS DE INTERVENÇÃO

- A. POTENCIAL DE HABITAÇÃO EM
PATRIMÓNIO PÚBLICO**

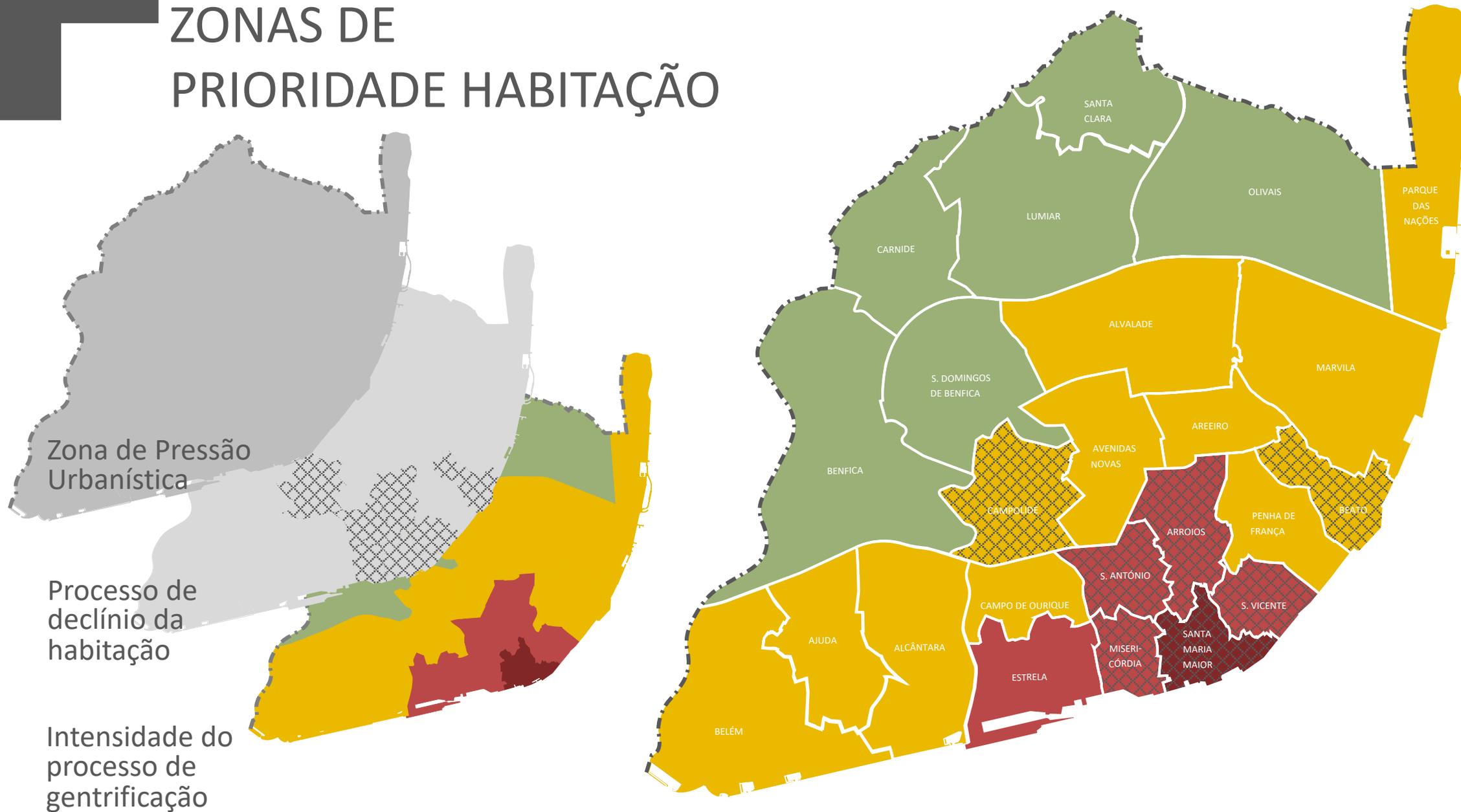
- B. ZONAS DE PRIORIDADE HABITAÇÃO**

- C. HABITATS DE REQUALIFICAÇÃO
PRIORITÁRIA**

POTENCIAL DE HABITAÇÃO EM PATRIMÓNIO PÚBLICO



ZONAS DE PRIORIDADE HABITAÇÃO



HABITATS DE REQUALIFICAÇÃO PRIORITÁRIA

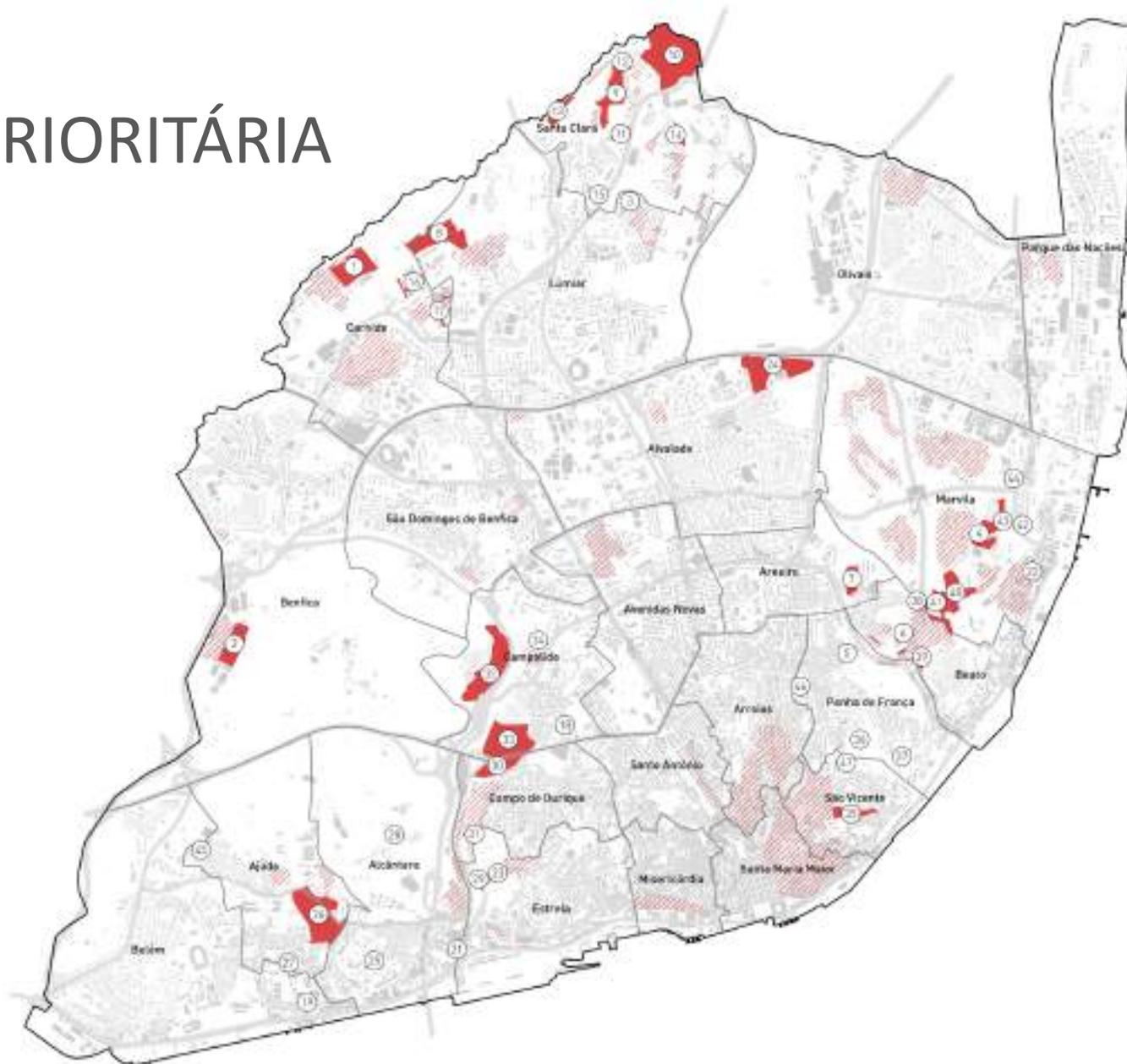
Bairros Municipais

4 Bairros Ex-SAAL

10 AUGI

8 Pátios e Vilas

25 Núcleos Degradados



Medida 1.02 - Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

Objetivos a alcançar

-  **Erradicar a pobreza**
-  **Fixar famílias**
-  **Lisboa mais sustentável**

Metas

-  **2 416** habitações
-  **150** concluídas em 2022

Prazos

-  **1 025** a curto prazo [até 2026]
-  **1 391** a médio prazo [até 2028]
-  **—** a longo prazo [até 2033]

Entidades envolvidas

Municipal **CML/DMHDL, DMMC**
SRU

Pública

Privada

Sector Social

Descrição

Construir novas habitações em terrenos municipais mobilizados para habitação Municipal e partir de orçamento Municipal e do aproveitamento de fundos comunitários do Programa de Recuperação e Resiliência (PRR), aumentando a oferta de habitação pública. Todas as habitações sujeitas a operações financiadas pelo PRR integram soluções de eficiência energética.

Abrangência

Operações de construção de edifícios de habitação identificadas no Mapa de potencial de habitação em património público.

Impacto da medida

- Aumento da oferta de habitações para afetar a programas municipais de habitação;
- Melhoria da qualidade do parque habitacional público, incluindo implementação de soluções de eficiência energética;
- Fixação das famílias, melhorando a sua qualidade de vida;
- Maior equilíbrio entre oferta pública e privada;
- Gestão sustentável e valorização do património Municipal existente.

Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão de habitação pública.

Instrumentos para a execução

- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

Fontes de financiamento

Investimento total, estimado de 201 ME (IVA) para 2416 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através de programa 1.º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) soluções habitacionais.

PROGRAMAR
MEDIDAS
E METAS

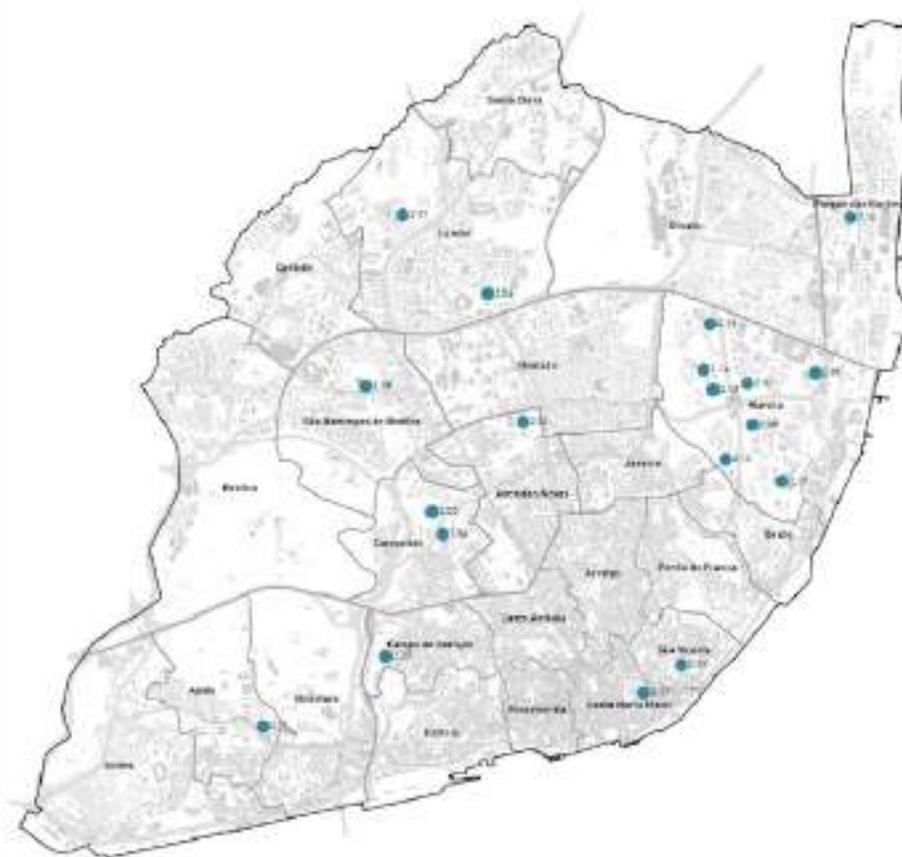
Medida 1.02 - Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

A identificação destes terrenos/projetos pode ser consultada/revista no Relatório Anual de progresso das Metas da Carta, alterando localizações e/ou incluindo novas terrenos tendo em consideração os níveis de execução de cada processo.

Potencial de Habitação em Património Público

- 2.01 Casalinho da Ajuda
- 2.02 Entrecampos
- 2.03 Rua Maria Pia
- 2.04 Nova Góia
- 2.05 Rua de Camêlide
- 2.06 Alameda das Linhas de Torres
- 2.07 Paço do Lumiar
- 2.08 Condição Poente
- 2.09 Vale Ferrados
- 2.10 Carlos Pinhão
- 2.11 Centro Condéstavel
- 2.12 Ferreira Dias
- 2.13 Ferreira de Castro
- 2.14 Teófilo de Mota
- 2.15 Alameda
- 2.16 Estrada de Marquand
- 2.17 Palácio Dom Rodrigo
- 2.18 Quinta Bernabóe
- 2.19 Quinta do Felis

Mapa



TERRITORIALIZAR
MEDIDAS
E METAS

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

RESUMO 1ª PRIORIDADE: AUMENTAR E MELHORAR OFERTA

Medidas de promoção de habitação	até 2026	até 2028	até 2033	total	investimento
1.01 Reabilitação de habitações municipais vagas	1 500	500	1 000	3 000	74 M€
1.02 Construção nova programada de edifícios de habitação	1 025	1 391	0	2 416	401 M€
1.03 Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais	382	363	0	745	98 M€
1.04 Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos	0	150	2 324	2 474	a estimar
1.05 Reconstrução de bairros municipais para realojamento	304	192	390	886	132 M€
1.06 Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais	8 543	4 607	0	13 150	136 M€
1.07 Programa municipal cooperativo	100	270	130	500	projetos edi
1.08 Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria	68	103	1 128	1 299	projetos urb
1.09 Aquisição estratégica de edifícios com aptidão habitacional	308	0	0	308	77 M€
total	12 230	7 576	4 972	24 778	918 M€
AUMENTO PARQUE HAB	1 637	1 583	390	3 610	610 M€
REABILITAÇÃO	10 425	5 470	1 000	16 895	308 M€
PLANOS E PARCERIAS	168	523	3 582	4 273	A estimar

ACORDOS
1º DIREITO
/PRR
LISBOA-IHRU
2019-2028

POR
TIPO DE SOLUÇÃO

14 383
FAMÍLIAS

2019 -

2028

2022  #1A

2023  #2A

560
FAMÍLIAS

132
MILHÕES €

AQUISIÇÃO + REAB

3 157
FAMÍLIAS

475
MILHÕES €

CONSTRUÇÃO NOVA

10 666
FAMÍLIAS

193
MILHÕES €

REABILITAÇÃO
FRAÇÕES/ EDIFÍCIOS

800 M€

INVESTIMENTO
TOTAL

1 ANO DE PRODUÇÃO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

1 JANEIRO 2023 A 1 JANEIRO 2024

829 FOGOS

OBRA CONCLUÍDA EM 2023

128 FOGOS CONSTRUÍDOS

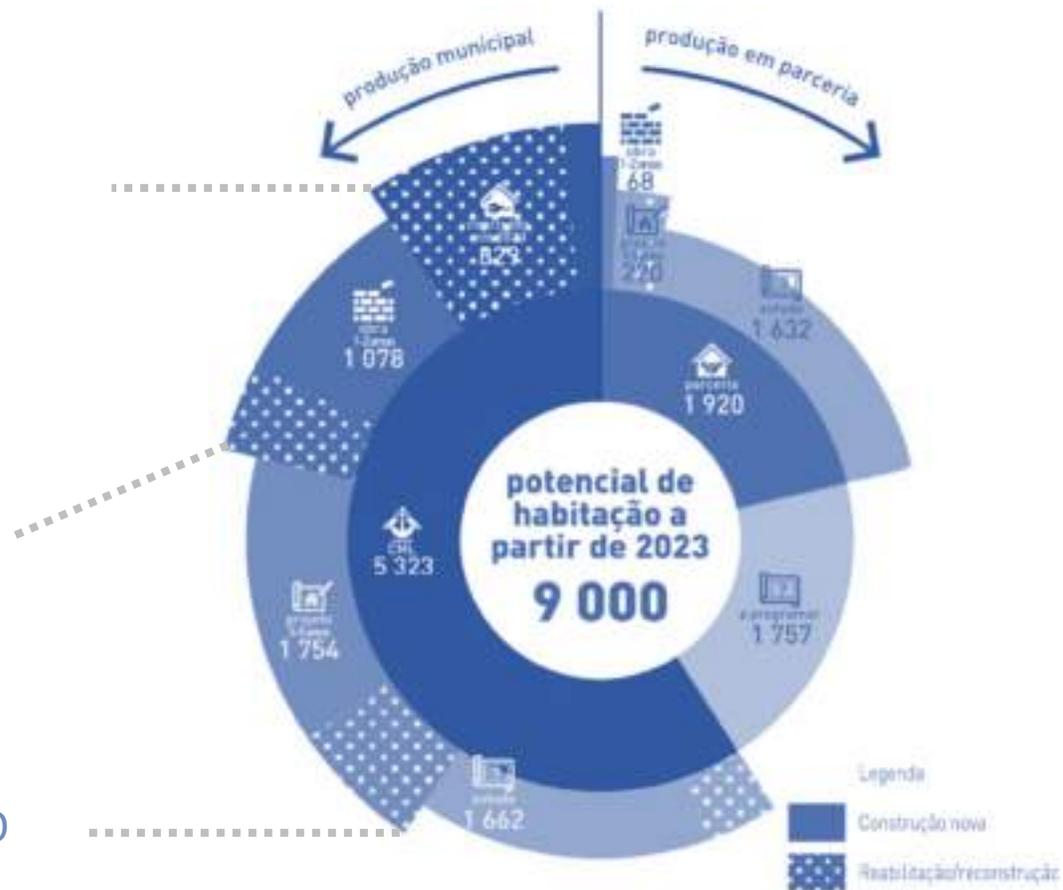
+

701 FOGOS REABILITADOS

1078 FOGOS EM OBRA

+

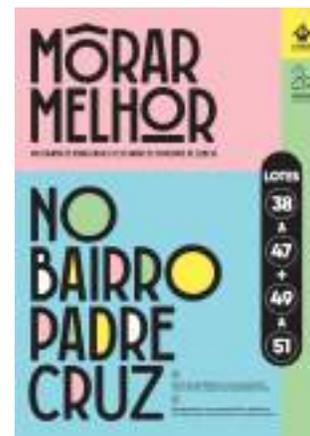
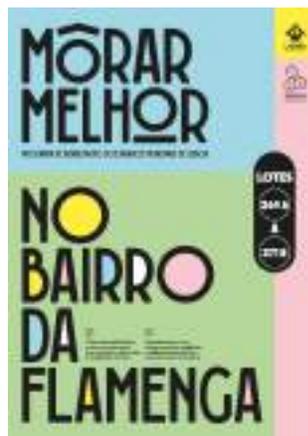
1754 FOGOS EM PROJETO



GEBALIS: 142M€ INVESTIMENTO MUNICIPAL



11 BAIRROS
COM OBRA
REABILITAÇÃO
EDIFÍCIOS



GEBALIS: 142M€ INVESTIMENTO MUNICIPAL



1000
FOGOS VAGOS
REABILITADOS
EM 2022 E 2023



CONCURSOS DE PROJETO HABITAÇÃO

265 CASAS

COOPERATIVAS

LUMIAR

BENFICA

ARROIOS

S.VICENTE

STA. CLARA



31

casas

105

casas

40

casas

18

casas

12

casas

15

casas

21

casas

23

casas

EXPOSIÇÃO
LISBOA
12 CONCURSOS PÚBLICOS 2022 / 2023
IMAGINA
HABITAÇÃO
A NOVA
EQUIPAMENTOS
BAUHAUS
ESPAÇO PÚBLICO
EUROPEIA

SALA DO RISCO
RUA DO ARSENAL

6 a 28 ABRIL
ENTRADA LIVRE

 LISBOA

 SRU LISBOA OCIDENTAL

 PARCEIRO
INSTITUTO DE ARQUITECTURA
E URBANISMO DE LISBOA
E PAÍS DO TEJO



EXPOSIÇÃO
LISBOA
12 CONCURSOS PÚBLICOS 2022 / 2023
IMAGINA
HABITAÇÃO
A NOVA
EQUIPAMENTOS
BAUHAUS
ESPAÇO PÚBLICO
EUROPEIA

SALA DO RISCO
RUA DO ARSENAL

6 a 29 ABRIL
ENTRADA LIVRE

LISBOA
SRU
ARQUITECTURA

ITINERANTE



CONCURSOS PÚBLICOS DE PROJETO - RESULTADOS

LISBOA IMAGINA A NOVA BAUHAUS EUROPEIA



R. VERÓNICA - QUINTA DO FERRO

31

casas



AV. CARLOS PINHÃO

105

casas



NOVA GÔA

40

casas

CONCURSOS PÚBLICOS DE PROJETO - RESULTADOS

LISBOA IMAGINA A NOVA BAUHAUS EUROPEIA



ANTÓNIO DO COUTO

18
casas



RUA DA VENEZUELA

12
casas



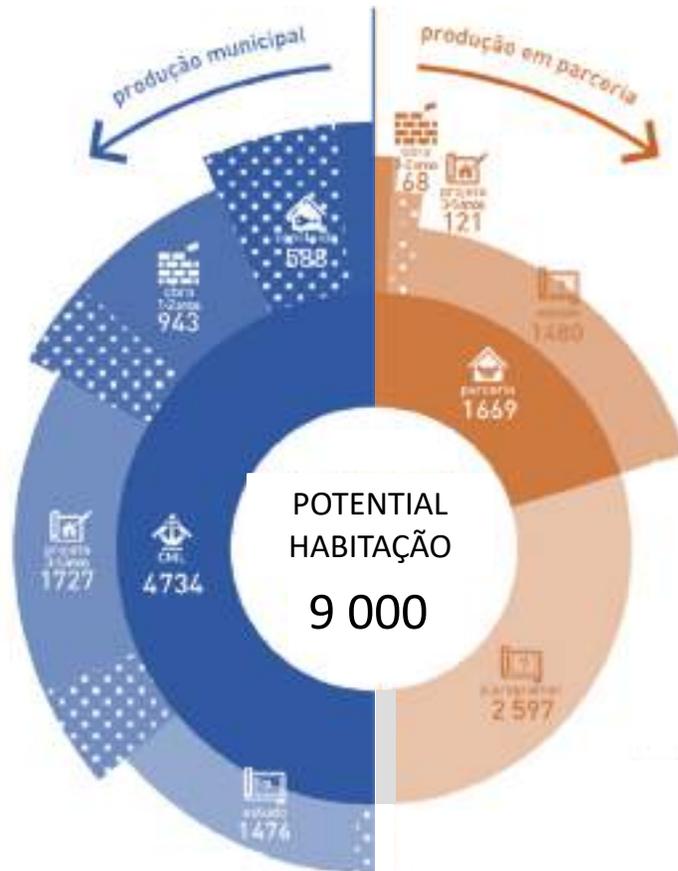
LARGO CABEÇO DA BOLA

15
casas

NOVO POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO MUNICIPAL

«« PÚBLICO « «ESTRATÉGIA DE ACELERAÇÃO » » EM PARCERIA »»»

Outubro
2023



5000

FOGOS

3000 NOVOS FOGOS

+

2000 FOGOS REABILITADOS

4000

FOGOS

POTENTIAL
HABITAÇÃO
9 000

PROGRAMA COOPERATIVAS 1ª HABITAÇÃO [APROVADO fevereiro 2024]

EM CURSO



Aprovar a realização de operações no novo programa de COOPERATIVAS 1ª HABITAÇÃO LISBOA para habitação sem fins lucrativos

14 fevereiro 2024



António do Couto

Lumiar

projeto aprovado urbanismo



18 habitações



22 lugares de estacionamento privativo em cave



Investimento total da cooperativa: **3,83 M€** (c/IVA)

Encargo médio por habitação: **213.000 €** (c/IVA)



Área Bruta de Construção: **3.163 m²**

1.678 m² habitação

459 m² comércio e projeto social

1.026 m² estacionamento

Área de Espaço Público: **1.084 m²**



Tipologias*:	5	T1	146.000 €*
	9	T2	216.000 €*
	4	T3	289.000 €*



*Estimativa de custo de empreitada de obra de acordo com previsto em anteprojecto. Obras de urbanização a cargo do Município de Lisboa. IVA incluído. Não inclui custos com gestão e fiscalização de obras, custos administrativos e custos de financiamento.

PROGRAMA COOPERATIVAS 1ª HABITAÇÃO

EM CURSO

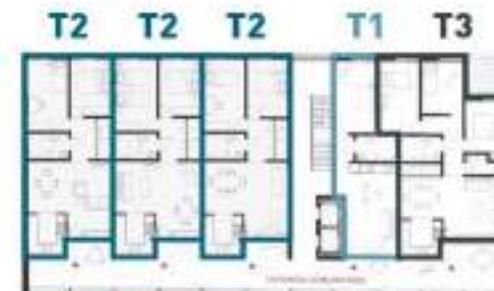
António do Couto

Lumiar

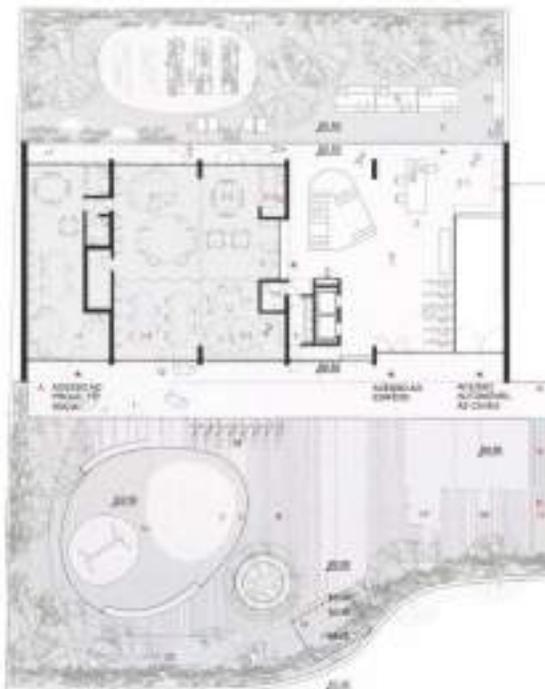
✓ projeto aprovado urbanismo



projetistas:
A400 – Projetistas e Consultores de Engenharia
Arq^a. Patrícia Rocha Leite
Arq^o. Jorge Miguel de Almeida Castro Trigo



planta piso tipo ▲ ▼ planta piso térreo



DESTAQUES DO PROGRAMA DE PARCERIAS [PROPOSTA dezembro 2023, rejeitada em janeiro 2024]

EM REVISÃO



Tipo de contrato

90 anos de direito de superfície com projeto aprovado



Transação

Cedência da posição contractual com as mesmas condições sem interferência da CML



Valor de renda

Todos os fogos com um máximo de renda 20% abaixo do valor de mercado da Freguesia em questão



Outras fontes de receita

Usos não habitacionais podem ser explorados livremente

DESTAQUES DO PROGRAMA DE PARCERIAS [PROPOSTA dezembro 2023, rejeitada em janeiro 2024]

EM REVISÃO



Responsabilidades do promotor privado

Projeto de arquitetura, financiamento da operação, construção, manutenção e gestão



Famílias

Pagamento de renda com taxa de esforço de 30%



Responsabilidades da CML

Se necessário, apoiar as famílias com o valor entre a renda e o equivalente de 30% de taxa de esforço

Parque das Nações

Habitação



235 fogos



239 lugares de estacionamento



investimento inicial 34.0 M€ (+IVA 6%)
31.8 M€ (+IVA) construção
2.2 M€ (+IVA) obras de urbanização



Área de Bruta de Construção: 27 271 m²
26 721 m² habitação
450 m² instalações
100 m² serviços

Área pública: 20 844 m²



Tipologias:

2	T0
119	T1
86	T2
28	T3



Benfica Sul

Habitação e Serviços



412 fogos



636 lugares de estacionamento



Investimento inicial: 77.8 M€ (+IVA 6%)

61.9 M€ (+IVA) habitação

14.5 M€ (+IVA) escritórios

1.4 M€ (+IVA) obras de urbanização



Área Bruta de Construção: 46 360 m²

33 343 m² habitação

9 700 m² escritórios

1 967 m² serviços

1 350 m² instalações

Área Pública

15 597 m²



OBRIGADA PELA ATENÇÃO.

FILIPA ROSETA

VEREADORA DA HABITAÇÃO E OBRAS MUNICIPAIS

DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

filipa.roseta@cm-lisboa.pt



LISBOA

CÂMARA MUNICIPAL