



# RELATÓRIO

CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA 2023 – 2032

Consulta Pública aprovada em RC 11 outubro 2023 - versão consolidada





# Índice

<b>A – Enquadramento</b>	<b>10</b>
100 anos de habitação em lisboa	11
Breve história das políticas de habitação	14
Enquadramento Normativo	16
<b>B – Processo</b>	<b>22</b>
Processo de cocriação	24
Os cocriadores	28
<b>C – Conhecer a Habitação em Lisboa</b>	<b>40</b>
Demografia	42
Recursos	54
Carências	74
<b>D – Carta Municipal de habitação</b>	<b>94</b>
Objetivos	96
Medidas	98
Mapas de intervenção	150
<b>E – Monitorização</b>	<b>160</b>
Sistema de indicadores de monitorização de medidas	162



# Anexos

## ■ Elementos Constituintes da CMHL

1. Mapas da CMHL
2. Metodologia de delimitação de Zona de Prioridade Habitação

## ■ Elementos Complementares da CMHL

3. Participação no âmbito do Conselho Municipal de Habitação

# Fazer Lisboa com as pessoas

Carlos Moedas

Presidente da Câmara Municipal



A habitação é a maior prioridade do executivo municipal que lidero. É uma prioridade traduzida no maior investimento em curso – um investimento que estamos já a executar em várias frentes.

Estamos a fazer da habitação uma prioridade quando construímos mais casas municipais em tempo recorde; quando renovamos os nossos bairros municipais, numa tarefa tão necessária que já começou a ter resultados concretos; quando reabilitamos centenas de casas municipais vagas e as entregamos a lisboetas que precisam; quando apoiamos as famílias a pagar a sua renda, num momento em que estas aumentam de uma forma incomportável para os seus rendimentos.

Queremos continuar e aprofundar este serviço à cidade: mantendo a ação na urgência do presente, olhando já para o futuro e para os seus desafios. Fazer isto exige uma política de habitação inclusiva e participada, que pense em todas as pessoas, que seja construída com o contributo das pessoas.

A resposta ao desafio da habitação faz-se com menos ideologia e com mais pragmatismo, juntando os esforços de todos – do setor público, do privado, do cooperativo –, para que todos tomem parte na solução. Faz-se dialogando com inquilinos e senhorios, e não criando fricção na cidade. Só com os esforços de todos é que conseguimos alcançar o melhor para Lisboa.

Esta Carta Municipal de Habitação é o rumo para a política de habitação nos próximos anos. Define onde devemos concentrar a ação municipal para cumprir três objetivos essenciais: aumentar a oferta, facilitar o acesso, e garantir uma habitação digna a todos os lisboetas.

Essa é a visão de Lisboa – a visão de uma cidade que é feita para as pessoas.

# Concretizar o Sonho da Habitação

Filipa Roseta

Vereadora da Habitação e Desenvolvimento Local, Manutenção e Obras Municipais



A exigência de elaborar uma Carta Municipal de Habitação com o propósito de identificar os recursos, as carências e o potencial de habitação do concelho nasce da Lei de Bases da Habitação aprovada em 2019. No entanto, em matéria de políticas de habitação, Lisboa é um município com um histórico atípico em Portugal, considerando mais de um século de políticas de habitação que atravessaram diversos tempos políticos.

Na história de políticas de habitação de Lisboa destacam-se dois momentos de política de habitação mais significativos para a definição da situação atual. O primeiro momento foi a política de expropriação de Duarte Pacheco, que passou para propriedade do município a relevante reserva de solo urbano que atualmente ainda mantém. O segundo momento foi a execução da política de erradicação das barracas, nos anos 90, integrada num esforço nacional para retirar 132.181 pessoas de bairros de barracas onde viviam numa miserável condição de pobreza habitacional, sem a salubridade mínima do século XX, sem acesso a água, esgotos ou eletricidade.

Há ainda um evento significativo que coloca a habitação como jangada que separa a vida da morte: a noite das cheias de 1967, onde morreram centenas de pessoas na região de Lisboa, gerando a revolta entre os que viram os corpos sair sem que os jornais, dominados pela censura, reportassem os números de mortos reais. Assim, o sonho da habitação inspirou a revolução de abril e ganhou raízes constitucionais nos anos 70, enfrentando logo o enorme desafio de acolher a migração para Portugal dos que deixavam a vida nas ex-colónias.

Dos momentos políticos de expropriação do solo e de construção para a erradicação das barracas resulta que hoje, em 2023, o município seja o maior senhorio do país, com as suas atuais 23.577 habitações, ainda que com cerca de 22.000 contratos ativos. Hoje, o Município de Lisboa é proprietário de cerca de 8% da habitação da cidade, e, nas suas propriedades vivem 61.455 pessoas, cerca de 11% da população do concelho. Além desta condição de senhorio, acresce que o município ainda detém solo urbano por desenvolver e construir.

A Carta Municipal de Habitação que agora se apresenta marca um terceiro momento significativo na história das políticas de habitação da cidade, arrancando com 3 prioridades que dão resposta a 3 objetivos através de 34 medidas concretas com metas ambiciosas.

A primeira prioridade é o aumento do parque de habitação disponível, através da criação de um sistema municipal de habitação, incluindo público, privado e parcerias. A segunda prioridade é o aumento do acesso à habitação existente, desenhando políticas que incentivem o acesso ao mercado privado. A terceira prioridade é a regeneração dos habitats esquecidos, mapeando as zonas da cidade que carecem de investimento prioritário. Estas 3 prioridades servem 3 objetivos: erradicar a pobreza, fixar as famílias e criar uma cidade mais sustentável. As 34 metas, sendo realistas à data de hoje, podem ser ameaçadas por variações no contexto económico e geopolítico, a começar pelos maiores riscos conhecidos hoje: a insuficiente capacidade de resposta do sector da construção, o impacto da guerra na Ucrânia e imprevisibilidade das taxas de juro.

A Carta Municipal de Habitação determina um planeamento de recursos, carências e metas a 10 anos, articulado com os tempos dos censos INE para obrigar a uma definição política assente em dados, incluindo, contudo, uma necessária revisão crítica anual com o objetivo de aferir anualmente a execução das ambiciosas metas estabelecidas. Pretende-se, a 10 anos, a concretização do sonho da habitação com a harmoniosa articulação de todos, através da criação de um sistema municipal de habitação equilibrado em termos ambientais, económicos, sociais e de cidadania, capaz de tornar Lisboa uma cidade mais inclusiva, sustentável e bela.

## Ficha Técnica

### Título da publicação

Carta Municipal de Habitação de Lisboa

### Coordenação

Vereadora Filipa Roseta, com o pelouro da Habitação e Obras Municipais

Marta Sotto-Mayor, Direção Municipal da Habitação e Desenvolvimento Local (DMHDL)

Marco Rodrigues (SRU)

Ana Sofia Rocha (SRU)

Raul Moura (SRU)

Mafalda Matos (SRU)

Margarida Maurício (GVFR)



# A

## Enquadramento

*Um dos empreendimentos, que muito convem animar, é sem duvida o da construcção de casas especialmente destinadas á habitação das classes laboriosas e mais desprovidas de meios pecuniários. Nos centros de larga actividade, onde maiores são as desproporções de riqueza individual, e onde, a par dos grandes capitaes, subsiste a privação e a miséria, procurar suavizar a sorte dos que luctam e trabalham para viver é pensamento que não deve desamparar os que legislam e governam.*

Proposta de lei n.º 10-E, 15 de Janeiro de 1883.

Redactores: Fontes Pereira de Melo e Hintze Ribeiro.

Primeira proposta de política de habitação em Portugal.



1. O 1º projeto-lei apresentado à Câmara de Deputados assinado por Fontes Pereirade Melo e Hintze Ribeiro a 15 de Janeiro de 1883.

# 100 anos de habitação em Lisboa

Por Gonçalo Antunes

Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da  
Universidade Nova de Lisboa

Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais

Lisboa é a cidade portuguesa com mais rica história de políticas de habitação. É, todavia, uma história complexa e repleta de contrariedades e de atribulações várias, num país que nunca foi conhecido por grandes folgas orçamentais para investimentos desta natureza.

Na cidade de Lisboa, as primeiras experiências de habitação pública são, aliás, bem reveladoras das adversidades e hesitações destas iniciativas, sendo exemplos paradigmáticos os bairros da Boa-Hora e do Arco do Cego, que principiaram obras ainda em 1919, mas que apenas viriam a ser inaugurados em 1934 e 1935, respetivamente, contribuindo assim, na sua singela medida, para uma longa tradição lisboeta de obras de Santa Engrácia.

Enquanto o desenvolvimento dos primeiros conjuntos de habitação pública postergava no tempo, na década de 1920 o município de Lisboa tornou público o primeiro levantamento de “construções clandestinas”, que identificou no total 78 núcleos, nos quais existiam cerca de 12.000 habitações e residiam aproximadamente 42.000 habitantes, ou seja, cerca de 8% da população lisboeta.

Foi a partir da década de 1930 que as políticas de habitação começaram a ter efeitos práticos na paisagem urbana da capital portuguesa, primeiro com a política de casas económicas (1933), que deu origem a conjuntos habitacionais periurbanos, de baixa densidade, isolados geograficamente, compostos por moradias unifamiliares que privilegiavam uma encenação estética vernácula, que, em certa medida, pretendia transportar para a cidade o imaginário de aldeia, o que resultou em bairros como o Alto da Ajuda, Caselas, Madre de Deus, Encarnação, Alto da Serafina, Terras do Forno, Calçada dos Mestres, Santa Cruz de Benfica e Encosta da Ajuda.

Seguiram-se outras experiências habitacionais, como a política de casas desmontáveis (1938), que deu origem às primeiras fases dos bairros da Boavista, Furnas e Quinta da Calçada, constituídos por pequenas casas térreas prefabricadas (também popularmente conhecidas como de lusalite). Estes bairros de casas desmontáveis eram, do ponto de vista urbano, substancialmente mais desqualificados do que os bairros de casas económicas e eram tidos como soluções provisórias, embora apenas tenham desaparecido já na década de 1990.

A década de 1940 trouxe experiências socio-urbanísticas bem mais notáveis, primeiro com a política de casas para famílias pobres (1945), com experimentações muito distintas pela cidade, mas sobretudo com a política de casas de renda económica (1945), que seria particularmente importante para o desenvolvimento do Plano de Urbanização da Zona a Sul da Avenida Alferes Malheiro – o Bairro de Alvalade. Nas células mais a norte de Alvalade foram construídas cerca de

3.000 habitações de renda económica, em edifícios até três andares, promovidos em grande medida por Instituições de Previdência. O Plano de Alvalade representa um raro momento – eventualmente o primeiro – de boa gestão urbana, que permitiu a devida articulação entre as políticas de habitação e o planeamento da cidade, em particular com o Plano Diretor que estava a ser delineado no mesmo período.

Durante a década de 1960, a cidade de Lisboa assistiu a um forte fomento de habitação pública e semipública, em Olivais Norte e Olivais Sul. Estes novos planos delineados pelo Gabinete Técnico da Habitação (GTH) trouxeram à capital portuguesa uma linguagem modernista, sob os princípios da Carta de Atenas, num cenário inovador muito distante daquilo tinha sido a prática até então das entidades públicas. Nestes planos, adotaram-se diferentes linguagens urbanas e habitacionais que pretendiam promover a mistura social, assim como uma maior verticalidade dos edifícios, trazendo para Portugal as novas correntes urbanas que marcavam o crescimento das grandes cidades da Europa Ocidental.

Em 1971, o GTH realizou um levantamento exaustivo aos núcleos de habitações precárias (i.e., bairros de barracas), tendo identificado 197 núcleos, com cerca de 19.000 alojamentos e 22.000 famílias, o que corresponderia, grosso modo, a 9% da população. Com este diagnóstico, o município viria a apresentar um “plano de erradicação de barracas”, para o qual o GTH projetou vários bairros de habitação pública, a maioria deles construídos já depois da queda do regime e localizados na área nascente da cidade.

Deverá dizer-se, a bem da verdade, que parte substancial das políticas de habitação promulgadas entre 1933 e 1974 demonstraram grandes dificuldades para sair dos limites corporativos do regime ditatorial, pelo que os projetos de habitação pública e semipública se destinavam, de forma geral, à classe média e, dentro desta, a determinados grupos profissionais privilegiados, mantendo-se a população de menores rendimentos desprotegida, o que resultou na disseminação de bairros de barracas e de bairros clandestinos por toda a área metropolitana que se encontrava em franca expansão urbana e demográfica.

Entre 1974 e 1976 as políticas de habitação foram, na sua medida, a representação perfeita do ambiente revolucionário que se vivia: o movimento epidémico e espontâneo de ocupações de casas devolutas (por vezes, bairros inteiros – no total, milhares de habitações), públicas, mas também privadas, sob o mote “tanta gente sem casa, tanta casa sem gente”; as manifestações, os plenários populares e as assembleias reivindicativas de melhores condições habitacionais; a complexa absorção habitacional dos retornados; e o Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL).

O SAAL (1974), na sua curta existência, deixou uma importante herança metodológica, sobretudo por colocar as comunidades (as pessoas) no centro da sua ação, dando-lhes voz. Respeitando-se o direito ao lugar, na cidade de Lisboa foram construídos vários bairros SAAL, com cenários muito diferenciados, tanto nas suas condições habitacionais como de habitat, mas quase sempre envoltos em grandes dificuldades, sobretudo por via da descontinuação do SAAL – o que levou a



impasses vários, obras embargadas e complexos problemas burocráticos e cadastrais que ainda hoje se fazem sentir.

Na transição entre as décadas de 1980 e 1990, a leitura dos vários levantamentos realizados pelo município de Lisboa permite contabilizar cerca de 200 núcleos de habitações precárias, com aproximadamente 25.000 alojamentos e 80.000 habitantes, o que corresponderia, por estimativa, a cerca de 11% da população lisboeta. Destacavam-se, pela sua dimensão, os bairros do Alto da Eira, a Quinta da Holandesa, a Quinta da Montanha, a Musgueira Norte, a Musgueira Sul, o Bairro do Relógio, o Bairro do Chinês, a Quinta Marquês de Abrantes, a Curraleira ou o Casal Ventoso, que restam, ainda hoje, no imaginário urbano lisboeta.

Esta pesada realidade social levou a que tenham sido construídos no município de Lisboa, entre 1976 e 1985, cerca de 9.000 fogos públicos, em parte municipais, em parte do antigo Fundo de Fomento da Habitação (FFH), quase sempre localizados em Chelas, como foram exemplos os bairros Pantera Cor-de-Rosa, Cinco Dedos ou Condado (Zona J). Com mais impacto na história habitacional lisboeta, viria a aparecer o Programa de Intervenção a Médio Prazo (PIMP), em 1987, e o Programa Especial de Realojamento (PER), em 1993.

O PIMP tinha como ambição realojar a população que residia em bairros de habitações precárias, alguns deles em terrenos municipais. Contudo, o maior contributo para a demolição destes bairros foi, indubitavelmente, o do Programa Especial de Realojamento, que permitiu a construção de cerca de 9.500 habitações. Ao longo da década de 1990 o

PIMP e o PER tiveram percursos temporais paralelos, sendo que na cidade de Lisboa foram construídos, só nessa década, cerca de 17.000 habitações públicas, cedidas posteriormente pelo município à população realojada em regime de arrendamento social.

Como seria de esperar, a construção de tantas habitações públicas num espaço curto de tempo resultou em cenários urbanos muito heterogéneos, nos quais se podem incluir bons exemplos, mas também modelos daquilo que não se deveria repetir. Além do mais, a rápida construção dos conjuntos de habitação pública nem sempre foi acompanhada por uma célere conceção de um habitat conveniente, o que se traduziu em problemas que ainda hoje são perceptíveis no tecido urbano da cidade. Contudo, não se poderá deixar de realçar o trabalho extraordinário realizado pelo município e, em particular, pelos seus quadros. Veja-se que o PER, promulgado em 1993, apenas seria protocolado em 1994, sendo que, em 2001, o município de Lisboa dava o processo de construção como praticamente encerrado. Será justo dizer que na cidade de Lisboa existe, claramente, um antes e um depois do PER.

A década de 1990 foi, aliás, bastante efervescente no domínio habitacional pois, além da construção de habitação pública pelo PIMP e PER, tivemos também a construção de conjuntos habitacionais promovidos pela Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL) (e concomitante EPUL Jovem), tendo sido também o período de maior fulgor das cooperativas de habitação. No domínio habitacional, a década de 1990 é, sem dúvida, um marco importante na história da cidade.

Lisboa tem hoje cerca de 24.000 fogos municipais, estando 21.000 distribuídos em conjuntos de habitação pública que tatuam e marcam a paisagem urbana lisboeta e fazem do município o maior senhorio do país, num óbvio desafio de gestão (diário) para garantir a qualidade de vida aos respetivos inquilinos. E hoje, tal como no passado, o problema da habitação está longe de estar resolvido, existindo ainda problemas como a elevada precariedade habitacional, a que se juntam bolsas de pobreza urbanas, população sem-abrigo, edificado público e privado a necessitar de conservação e reabilitação urgentes, elevados índices de devolutos, fragilidades várias nos habitats, dificuldades no acesso à habitação pela classe média, ruturas nos tecidos sociais – isto apenas para sublinhar algumas das questões mais notórias e mediatizadas.

Perante tantos e tão grandes desafios contemporâneos, que a presente Carta que a Câmara Municipal de Lisboa apresenta – a primeira do seu género – possa contribuir como um importante instrumento de planeamento e ordenamento do território em matéria de habitação e consubstanciar-se como mais um passo na história habitacional de Lisboa.

## Breve história das políticas municipais de habitação

Por Marta Sotto-Mayor

Diretora Municipal

Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local

A presente Carta Municipal de Habitação, como instrumento municipal de planeamento e ordenamento do território, permite sistematizar os recursos habitacionais existentes e identificar as potencialidades locais que possibilitam dar resposta a um diagnóstico de carências habitacionais, já refletidas na Estratégia local de Habitação (329/AML/2019), anteriormente aprovada e agora atualizada em maio de 2023, que emanaram de um instrumento, então inovador, o Programa Local de Habitação (PLH), constituindo assim uma grande evolução na metodologia e organização de trabalho.

Na década de 1960, o Gabinete Técnico de Habitação (GTH) da Câmara Municipal de Lisboa projetou, planeou e construiu os primeiros grandes conjuntos habitacionais de Lisboa – Olivais Norte e Olivais Sul, desenvolveu o plano (não concretizado) de urbanização da zona de Chelas e tantos outros projetos, tendo sido a incubadora de uma equipa pluridisciplinar de técnicos e trabalhadores com uma qualidade de excelência e um sentido de dever público inigualável. Não sendo assim chamada, na prática foi a primeira “Carta Municipal de Habitação”, integrada da cidade de Lisboa, em que se conjugaram localmente a identificação das carências e a resolução das mesmas. Esta filosofia e forma de trabalhar foi transmitida nas décadas seguintes às novas gerações de funcionários públicos que perpetuaram a colocação e os objetivos na sua missão de construir habitação e melhorar a vida de milhares de famílias à frente de outros objetivos particulares e menores.

O GTH evoluiu para o chamado Departamento de Construção de Habitação com as mesmas competências. A concretização dos programas PIMP (Programa de Intervenção a Médio Prazo) e PER (Programa de Especial Realojamento para erradicação de barracas), desde os finais dos anos oitenta até início do ano dois mil, foi um excelente exemplo de união de políticas, ambição coletiva e empenho pessoal de todos e de cada um que fizeram acontecer num tempo record a construção de habitação suficiente para a erradicação das barracas em Lisboa com a mesma perspetiva de identificação de carências e soluções habitacionais num período temporal de 10 anos.

Desde então o Município de Lisboa tem continuado a ser pioneiro nesta área face à enorme pressão da procura de habitação e às diferentes problemáticas que se vão alterando ao longo dos anos com as mudanças de conjunturas socioeconómicas, que exigem uma constante adaptação e engenho para se conseguir minimizar os problemas e implementar soluções diferenciadas mediante os recursos disponíveis.

A Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local, que tenho o orgulho de dirigir, em conjunto com o Departamento de Habitação Municipal e com as empresas municipais do sector são, nos dias de hoje, um dos maiores ateliers de arquitetos / engenheiros e técnicos de serviço social ao serviço de Lisboa na implementação, ajuste e acompanhamento das medidas identificadas na CMH.





2. Equipa da Direção Municipal Habitação e Desenvolvimento Local, © Armindo Ribeiro, CML 2023



## Enquadramento Normativo

*“Todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar. Para assegurar o direito à habitação, incumbe ao Estado”, designadamente, “programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social”. De modo a salvaguardar tal direito, consagrado no Artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, cabe aos municípios propor soluções para encontrar novos equilíbrios.*

### Programa Local de Habitação de Lisboa 2008-2012

Em 2008, o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) elaborou o Plano Estratégico de Habitação 2008 a 2013 (PEH) como o instrumento estratégico nacional, no intuito de estabelecer parcerias capazes de implementar e executar, de forma eficaz, as medidas de política de habitação definidas pelos municípios – beneficiando da proximidade com os respetivos territórios –, assim como reforçar as funções de planeamento, regulação, fiscalização, monitorização e avaliação, delegando-as nas autarquias, organizações sociais, cooperativas e privados.

O PEH privilegiou medidas de política centradas no arrendamento e na reabilitação. Entre as medidas definidas, ficou prevista a elaboração de Programas Locais de Habitação (PLH) para a implementação e monitorização das políticas

municipais de habitação. Aos Municípios competia definir uma visão estratégica para a Habitação, a nível municipal ou intermunicipal, com base num diagnóstico aprofundado das carências habitacionais locais. Para a sua prossecução era necessário fixar objetivos estruturantes da política local de habitação para 4 a 5 anos seguintes, definir ações e medidas de uma forma estruturada e hierarquizada – por graus de prioridade, tendo em conta os recursos disponíveis – e identificar entidades promotoras e parcerias essenciais para a sua execução.

A aprovação deste instrumento possibilitou a candidatura, pelos Municípios, a financiamentos públicos, neste âmbito, competindo à Administração Central e ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), o acompanhamento e a monitorização das medidas implementadas de forma eficaz, assim como adequar, ajustar e implementar novos quadros de ação.

O PLH de Lisboa, aprovado pela Assembleia Municipal em 2010<sup>1</sup>, ficou concluído com a elaboração do Relatório da 3.ª fase: “Concretizar”, em 2012. Este instrumento constituiu a base da alteração da política municipal de habitação deixando esta de ser exclusivamente concentrada no património habitacional municipal para se estender a toda a cidade – em especial às zonas e bairros mais vulneráveis –, abrangendo todos os agentes e procurando dar resposta às novas necessidades e prioridades, através de um conjunto alargado de novos programas e novas regras. Este plano foi elaborado segundo quatro grandes vias: a) da criação de novos programas e de projetos, b) da influência, a nível estratégico, nos

documentos de gestão territorial, de gestão municipal e financeiros, c) da promoção da abordagem interdisciplinar e interdepartamental, com novos modos de organização dos serviços municipais e d) da integração, nos diferentes programas e projetos criados pelo PLH, da lógica de participação, de proximidade e de transparência<sup>2</sup>.

A revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM)<sup>3</sup> em 2012 – que estabeleceu como objetivo “recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população de Lisboa” –, deu ao PLH maior relevância na definição da política municipal de habitação<sup>4</sup> numa perspetiva transversal sobre a habitação e o habitat, e ainda estabeleceu, no sistema de incentivos, “a oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda”<sup>5</sup>.

Pretende-se agora que a Carta Municipal da Habitação venha a dar seguimento a políticas e instrumentos que ainda não foram operacionalizados.

### Estratégia Local de Habitação de Lisboa

No quadro da Nova Geração de Políticas de Habitação do XXI Governo Constitucional, foi criado, em 2017, o 1º Direito – Programa de Apoio público de Acesso à Habitação<sup>6</sup>, o qual visa garantir as condições de acesso a uma habitação condigna às pessoas que não dispõem de capacidade financeira para aceder a uma solução habitacional adequada. As candidaturas a este programa de apoio dependem da aprovação, pelo Município, de uma Estratégia Local de Habitação (ELH), instrumento este que define a estratégia municipal de intervenção em matéria de política de habitação.

A ELH 2019-2024<sup>7</sup>, aprovada em 2019, consistiu numa adenda ao PLH de Lisboa e baseou-se no seu diagnóstico. No caso de Lisboa, a estratégia já se encontrava enquadrada pelo PLH, por isso foram apresentadas soluções habitacionais e priorizadas intervenções ao nível da construção e da reabilitação que estavam a decorrer.

A Matriz contida na ELH 2019-2024 foi sujeita a alteração<sup>8</sup>, em 2023, com o objetivo de aumentar a resposta às carências habitacionais identificadas e dotar as habitações de condições dignas, sendo para tal necessário:

- Prever a reabilitação total de edifícios em bairros municipais, promovida pela Gebalis;
- Alargar ao período de 2023-2028 a implementação da programação das soluções habitacionais previstas;
- Abranger a aquisição de frações e de construção nova, como forma de solução habitacional;
- Prever a possibilidade de proprietários privados, cooperativas, freguesias e outras entidades públicas candidatarem-se ao financiamento para aquisição, reabilitação e requalificação de edifícios e habitações.



3.Estratégia e instrumentos operativos municipais.

## Carta Municipal de Habitação

Em 2019, foi também aprovada a Lei de Bases da Habitação (LBH)<sup>9</sup>, que estabelece as bases do direito à habitação e as incumbências e tarefas fundamentais do Estado na efetiva garantia desse direito a todos os cidadãos, nos termos da Constituição.

No artigo 21.º da LBH, é referido que “*para a boa execução da política local de habitação, os Municípios devem articular a política municipal de habitação com os instrumentos de gestão territorial, acautelando a previsão de áreas adequadas e suficientes destinadas ao uso habitacional, e garantir a gestão e manutenção do património habitacional municipal, assegurando a sua manutenção*”.

A Carta Municipal de Habitação, definida nos termos do disposto no art.º 22.º da LBH, é o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular, no quadro do Plano Diretor Municipal.

### A Carta Municipal de Habitação deve conter (artigo 22.º da LBH):

- O diagnóstico das carências de habitação;
- A identificação dos recursos habitacionais disponíveis e as potencialidades locais;
- O planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar;
- A definição estratégica dos objetivos, prioridades e metas a alcançar.

### A Carta Municipal de Habitação deve ainda definir (artigo 22.º da LBH):

- As necessidades de solo urbanizado e de reabilitação do edificado que respondem às carências habitacionais;
- O realojamento por degradação habitacional, a nível social ou urbanístico, do aglomerado ou do edificado;
- A identificação dos agregados familiares em situação de manifesta carência de meios para acesso à habitação;
- As intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e processos de gentrificação;
- A identificação dos agentes, públicos ou privados, a quem compete a concretização das intervenções a desenvolver;
- A identificação dos agentes chamados a cooperar para a concretização das intervenções a desenvolver;
- O modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação.

### Declaração de carência Habitacional e início da elaboração da Carta Municipal de Habitação de Lisboa

Em 2020, foi aprovado, pela Assembleia Municipal, o início do procedimento de elaboração da Carta Municipal de Habitação de Lisboa (CMHL)<sup>10</sup> e, simultaneamente, a Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, prevista na LBH – que permitiu o acesso prioritário a financiamento público destinado à habitação, reabilitação urbana e integração de comunidades desfavorecidas –, habilitando o Município a utilizar os seguintes instrumentos:

- Reforço das áreas destinadas a uso habitacional no PDM ou noutros planos;
- Condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais, definidas na Carta Municipal da Habitação para a habitação permanente e a custos controlados;
- Exercício do direito de preferência, nos termos da lei e demais legislação aplicável.

### Instrumentos operativos

O Regulamento do Direito à Habitação de Lisboa<sup>11</sup>, aprovado em 2019, consistiu – em matéria de acesso à habitação – na fusão de vários regulamentos municipais, com o objetivo de simplificar os procedimentos para aceder aos apoios municipais neste âmbito, bem como harmonizar conceitos, reforçar a transparência e a complementaridade entre instrumentos de política pública de habitação, promovendo a racionalização dos recursos municipais mobilizados para a promoção do acesso à habitação.

A aplicação deste Regulamento também se traduziu na desmaterialização administrativa das candidaturas aos diferentes programas municipais de acesso à habitação, através da Plataforma Habitar Lisboa<sup>12</sup>.

O Regulamento Municipal para Reversão Urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal<sup>13</sup>, aprovado em 2013, foi sujeito a várias alterações (a última em 2019), e fixa as regras a que deve obedecer a reversão urbanística das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) delimitadas pelo município de Lisboa.

O Regulamento Municipal de Alojamento Local, aprovado em 2019, fixou as regras para a instalação de estabelecimentos de Alojamento Local (AL) e impôs limites ao número de estabelecimentos que se admitem em cada território, em função dos imóveis ali disponíveis para habitação, tendo por base a delimitação de “áreas de contenção de novos registos de Alojamento Local na cidade de Lisboa”<sup>14</sup>. Este regulamento, cuja revisão depende da aprovação da CMHL, propõe a atualização destas diretrizes, com vista a ultrapassar a deliberação da Assembleia Municipal<sup>15</sup>, a qual suspende a autorização de novos registos de estabelecimentos de Alojamento Local, por um prazo de 6 meses.

A Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024 é um instrumento de orientação para a atuação do município, enquadrado no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>16</sup>, que fundamenta a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), aprovada em 2012 e alterada em 2015. As intervenções de reabilitação dentro da ARU podem usufruir de benefícios fiscais, reduções e isenções de taxas desde que cumpram determinados requisitos.

A Zona de Pressão Urbanística (ZPU)<sup>17</sup>, foi delimitada, em 2020, abrangendo a totalidade do concelho de Lisboa<sup>18</sup>, possibilitando o agravamento do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em edifícios ou frações devolutas há mais de 2 anos.<sup>19</sup>

No caso de Lisboa, a fundamentação para a delimitação geográfica da ZPU resultou da análise de um conjunto de indicadores relativos a preços do mercado habitacional, rendimentos das famílias e carências habitacionais, incluindo a

caracterização do parque habitacional. A delimitação da ZPU tem a duração de cinco anos, podendo ser alterada ou objeto de prorrogação.

### **Outros Instrumentos de âmbito estratégico destinados a população alvo de proteção espacial ou em situação vulnerável**

O Plano Nacional para o Alojamento no Ensino Superior (PNAES) 2018-2030 contém a estratégia de intervenção para a reabilitação, a recuperação e a modernização de residências – de uma forma articulada entre o Estado, as autarquias e as instituições de ensino superior –, com vista à disponibilização de novas residências de estudantes, para aumento da oferta existente.

O Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo (PMPSSA) 2019-2023, sob a orientação da respetiva Estratégia Nacional, é o instrumento orientador da ação do município na resposta e acompanhamento deste problema social. As prioridades de intervenção estão centradas na prevenção, na habitação e na promoção da inserção social. No que se refere à habitação é necessário garantir o acesso através de programas específicos (tais como, a título de exemplo, o Programa *Housing First*), prestar assistência e a proteção adequadas, em caso de despejo, e ainda disponibilizar alojamento e serviços adequados para promover a sua inclusão social. Este plano municipal encontra-se atualmente em revisão e entrará em vigor em 2024.

O Plano Municipal para a Integração dos Imigrantes em Lisboa (PMIIL) define o modelo de ação do município, em concertação com outras entidades, no acolhimento e na integração de pessoas migrantes em Lisboa.

O Plano de Ação Climática Lisboa 2030 é um instrumento de integração e gestão das políticas e instrumentos da cidade em matéria de mitigação, adaptação, erradicação da pobreza energética e promoção da qualidade de vida e bem-estar, que integra, na sua maioria, o Plano Ação para a Energia Sustentável e Clima (PAESC, 2018).<sup>20</sup>

O Programa de Valorização do Património Municipal, aprovado em 2011<sup>21</sup>, visava 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; e contribuir para dinamizar processos de reabilitação urbana.

### **Instrumentos de financiamento supramunicipal**

O Programa de Apoio público de Acesso à Habitação: 1.º Direito, visa apoiar soluções habitacionais para pessoas que não têm acesso a uma habitação condigna e adequada, por falta de recursos financeiros.

O Plano de Recuperação e Resiliência, com prazo de execução até 2026, visa implementar um conjunto de reformas e investimentos destinados a repor o crescimento económico sustentado após a pandemia. No que se refere às Vulnerabilidades Sociais surgem identificadas intervenções para a Habitação e as Respostas Sociais<sup>22</sup> que articulam os Programas Municipais de acesso à Habitação com os diversos Programas promovidos pela Administração Pública Central.



## Gestão de Habitação e Habitat em Lisboa

A provisão de soluções de habitação prestada pelo Município de Lisboa constitui um sistema em quatro etapas: Património, Produção de Habitação, Atribuição e Gestão. Estas etapas beneficiam da articulação entre entidades municipais e privados na execução de programas de habitação.

A Gebalis E.M. é a empresa responsável pela gestão de contratos de arrendamento e pela manutenção e conservação do parque municipal de habitação.

Por sua vez, à Lisboa Ocidental SRU E.M. compete a coordenação de projetos e execução de obra de edifícios de habitação, assim como de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes.

A reconstrução de bairros municipais e a construção ou reabilitação de edifícios de habitação em património disperso está a cargo da Direção Municipal de Manutenção e Conservação (DMMC).

Por sua vez, cabe à Direção Municipal de Habitação e do Desenvolvimento Local (DMHDL) a gestão das candidaturas e atribuições de apoios às famílias, realizadas a partir da plataforma Habitar Lisboa, disponível em [habitarlisboa.cm-lisboa.pt](http://habitarlisboa.cm-lisboa.pt).

Do estabelecimento de parcerias com privados resultam dois contratos ativos no âmbito do Programa Renda Acessível Concessões (PRA) e ainda o protocolo realizado entre a CML e a FENACHE, para a cedência de terrenos municipais para a construção de habitações a custos controlados.



4. Síntese esquemática do processo de gestão, produção e atribuição de habitação e instrumentos para a qualificação de habitats..



## A Carta Municipal da Habitação de Lisboa

A CMHL é o instrumento estratégico de intervenção municipal, no domínio da habitação, aprovado pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, com vigência de 10 anos e incidência no planeamento e ordenamento de novos habitats para melhoria da qualidade de vida e bem-estar dos indivíduos, através da promoção de operações de construção de habitação, por iniciativa municipal ou em parceria com as cooperativas e privados, na reabilitação do parque habitacional e na integração social e qualificação plena de habitats na cidade de forma a melhorar o acesso a espaços públicos e de lazer e equipamentos de utilização coletiva.

A carta define ainda, numa perspetiva programática, os objetivos gerais e fundamentais, as prioridades de ação e as medidas que visam no curto, médio e longo prazo suprir carências, inverter situações de perda populacional e reduzir desequilíbrios no acesso a habitação digna.

A elaboração e revisão deste instrumento devem acompanhar os resultados censitários, de 10 em 10 anos, sendo um marco para a monitorização de indicadores, nomeadamente através da análise de dados sobre o estado do parque habitacional, da evolução demográfica, bem como da realidade social e económica de Lisboa. A análise aprofundada desta informação é a base essencial para a tomada de decisão e para a definição das novas políticas públicas.

## Conteúdo da CMHL:

### Objetivos, prioridades de ação e medidas

Estabelecem-se objetivos de âmbito geral para a cidade, subdivididos em Objetivos Fundamentais de política de habitação, os quais orientam a definição de Prioridades de Ação – com vista à implementação das políticas municipais –, desdobradas em Medidas de Intervenção, para cada uma das quais se detalha a forma de intervenção, metas, custos fontes de financiamento, e entidades envolvidas.

### Metas e cronograma de execução

No âmbito deste instrumento é introduzido o “Relógio da habitação de Lisboa”, o qual quantifica e calendariza a produção de novas soluções municipais de habitação a produzir, na vigência da CMHL, associadas a um sistema de monitorização para avaliação da execução das medidas no cumprimento dos objetivos propostos.

### Mapas de diagnóstico

Os Mapas de diagnóstico espacializam, territorialmente, os recursos e carências no concelho de Lisboa, incluindo os seguintes mapas:

- Património edificado
- Património edificado público
- Património municipal habitacional
- Habitações vagas e secundárias
- Edifícios devolutos
- Edifícios degradados
- Alojamento local
- Espaços a consolidar
- Polos de desenvolvimento de atividades económicas

### Mapas de intervenção territorial

Consistem no zonamento territorial de operações de produção municipal de habitação, na delimitação de territórios com prioridade na requalificação de habitats e ainda na delimitação de zonas para aplicação de medidas regulatórias específicas, incluindo os seguintes mapas:

- Potencial de habitação em património público
- Habitats de requalificação prioritária
- Zonas de prioridade habitação

### A CMHL é acompanhada por:

#### Relatório

- O relatório é composto pelos seguintes elementos: enquadramento, antecedentes, processo metodológico e de cocriação, análise de recursos e carências de habitação, elementos da Carta Municipal da Habitação e respetivo sistema de monitorização.

### A CMHL será complementada por:





#### Atlas Municipal da Habitação

- O atlas municipal da habitação é composto por um estudo de caracterização cartografado, em base georreferenciada, de informação urbana, social e económica.

# B

## Processo

A Carta Municipal de Habitação de Lisboa é um instrumento que resulta de um processo de cocriação com atualização permanente e contínua na definição de políticas municipais de habitação, que segue um processo de elaboração e revisão cíclico, estruturado em quatro etapas:

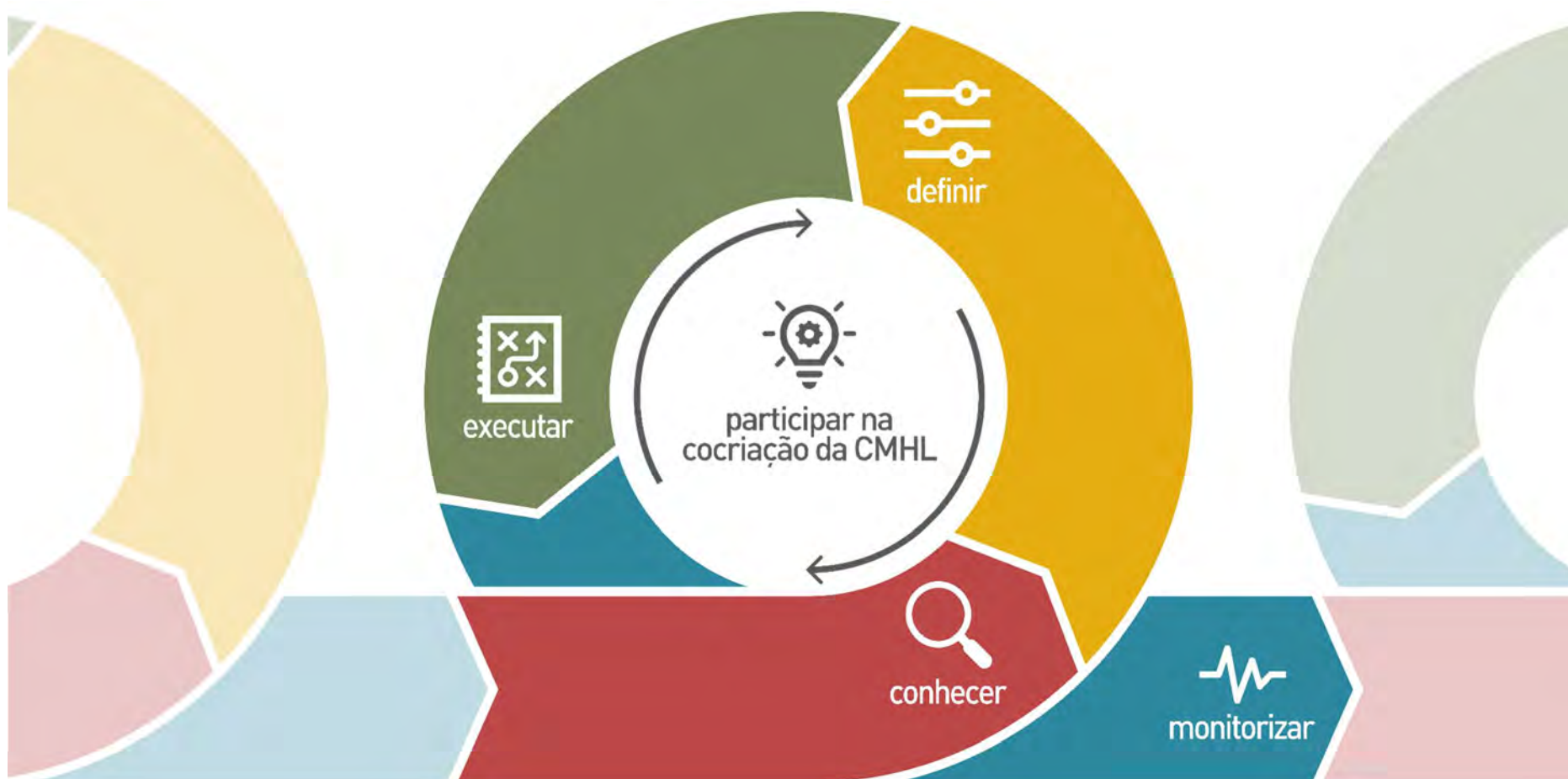
-  Etapa 1 - "Conhecer";
-  Etapa 2 - "Definir";
-  Etapa 3 - "Executar";
-  Etapa 4 - "Monitorizar".

A presente Carta Municipal de Habitação de Lisboa faz parte da 1.ª geração e é entendida como um instrumento que define uma estratégia (estudo e planeamento) para executar as políticas municipais de habitação nos próximos 10 anos tendo em conta, por um lado, as necessidades e as carências habitacionais, e por outro os recursos disponíveis.

A carta visa proceder à definição de propostas que dão resposta aos problemas existentes, por zonas da cidade, atendendo ao contexto atual em matéria de habitação ou ainda, de uma forma mais lata, em matéria de habitat.



5. Representação esquemática do modelo de cocriação da Carta Municipal de Habitação de Lisboa.



## Processo de cocriação



### Conhecer

A fase de diagnóstico, à semelhança do método utilizado na elaboração do PLH, foi um processo baseado na recolha, sistematização e análise da informação, dos dados, dos estudos e dos relatórios que resultam do trabalho contínuo dos serviços municipais, nomeadamente nos pelouros do Urbanismo, da Habitação e Desenvolvimento Local, e dos Direitos Sociais, e na Equipa de Projeto para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo. Paralelamente a estes serviços da Câmara, participaram ainda as empresas municipais Gebalis (Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa), Lisboa E-Nova (Agência de Energia e Ambiente de Lisboa) e Lisboa Ocidental SRU.

O diagnóstico da CMHL foi realizado considerando uma tripla dimensão: a estrutura demográfica e familiar dos lisboetas, observando quer o momento presente quer a transformação ocorrida nas últimas décadas; os recursos habitacionais, que envolveram a quantificação e caracterização do parque habitacional, do parque edificado e do território expectante; e as carências habitacionais das famílias, nomeadamente abrangendo os temas de acessibilidade ao mercado de habitação, sobrelocação, pobreza energética, pessoa em situação de sem-abrigo, habitats desqualificados ou não regularizados.

### Partilha de métodos e dados

Com finalidade de obter, validar e rever informação e de articular de medidas transversais foi criada uma rede de pontos de contacto internos e externos, nomeadamente serviços municipais com o envolvimento dos pelouros com relevância nesta matéria e entidades da administração central.

A elaboração da CMHL ocorreu em simultâneo ao desenvolvimento de outros instrumentos estratégicos e de monitorização, beneficiando da partilha de dados e da experiência no tratamento da informação Municipal. A ELH, elaborada em 2019 e alterada em 2023, pela DMHDL permitiu um ponto de partida na avaliação de carências habitacionais.

Encontra-se igualmente em curso a preparação do Relatório de Estado do Ordenamento do Território (REOT), a nível municipal, pelo Departamento de Planeamento Urbano (DPU), da Direção Municipal de Urbanismo (DMU), no qual é apurada informação relativa a um conjunto de indicadores urbanos, entre os quais os relacionados com a habitação que foram trabalhados e analisados em articulação, sendo incorporados nos dois documentos.

Em paralelo à elaboração da CMHL ocorre o processo de revisão da Carta BIP/ZIP (Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária de Lisboa) e a elaboração da Carta do Desenvolvimento Local, tendo decorrido sessões de troca de experiências e de informações com as equipas responsáveis, nomeadamente com o Departamento de Desenvolvimento Local (DDL/DMHDL).

Encontra-se também em curso a Estratégia de Intervenção Integrada em AUGI, conduzida pela

Divisão de Reversão das AUGI da DPU/DMU, permitindo a identificação das carências, da delimitação das áreas de intervenção, do estado dos processos de legalização em curso e da forma de intervenção no território dos processos de reversão urbanística, nomeadamente a construção nova e reabilitação de edifícios, as necessidades de realojamento e a intervenção no habitat envolvente.

### Caracterização demográfica e habitacional

Para caracterização social, demográfica e habitacional de Lisboa utilizaram-se, como ponto de partida, as informações apuradas nos Recenseamentos à População e à Habitação, realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), beneficiando a elaboração da CMHL do facto de suceder à publicação dos resultados dos Censos 2021, ainda que, à data, apenas se tenham conseguido obter dados com nível cartográfico inferior à freguesia (dados à subsecção estatística) para apenas um pequeno número de variáveis, correspondentes às publicamente disponibilizadas na plataforma de resultados.

As informações apuradas foram completadas e interpretadas utilizando relatórios setoriais, estudos de mercado e estudos técnico-científicos, designadamente sobre o mercado de habitação (Confidencial Imobiliário), sobre os rendimentos das famílias (Estatísticas da Autoridade Tributária e Inquérito às Condições de Vida e Rendimento, INE).

### Avaliação de recursos

Para avaliação dos recursos habitacionais existentes realizou-se um levantamento da informação municipal do parque edificado, do parque habitacional municipal e do território

expectante utilizando a base de dados municipal georreferenciada e atualizada pelos serviços municipais, bem como os indicadores de gestão do património habitacional municipal da DMHDL.

A informação municipal foi complementada pela informação censitária do INE no que respeita à dimensão, forma e regime de ocupação e necessidade de reparação de edifícios.

### **Avaliação de carências habitacionais**

O levantamento de carências habitacionais partiu do trabalho realizado no âmbito da ELH, aprovada em 2019, revisto em 2023 com a atualização da respetiva matriz de carências habitacionais. A avaliação do acesso ao mercado de habitação resulta da análise que cruza, à data atual, e com base em série histórica, estatísticas de rendimentos e preços de renda ou venda de habitação (com origem em valores apurados pela Autoridade Tributária e resultantes dos Inquéritos às Condições de Vida e Rendimento, produzidos INE), com dados obtidos por entidades especializadas na análise de mercado<sup>23</sup>.

A quantificação das carências associadas à inacessibilidade ao mercado de habitação resultou da análise aos dados dos candidatos a programas municipais de habitação na Plataforma Habitar, através dos relatórios de caracterização de procura realizados pela DMHDL.

A análise das questões relacionadas com a pobreza energética foi auxiliada pelo estudo de caracterização que resultou dos inquéritos à pobreza energética, desenvolvido pela Lisboa E-NOVA e pelo estudo de análise e mapeamento de problemas de pobreza energética em Lisboa, realizado pela equipa do CENSE, FCT-NOVA.

A definição de carências envolveu também a participação das Juntas de freguesia, devido ao seu importante papel e ao conhecimento profundo da realidade local, tendo sido convocadas a enviar contributos relacionados com o conhecimento do estado da habitação e dos problemas que lhe são inerentes resultante da vivência diária, com o objetivo de completar alguns dados em falta e ainda como forma de dar consistência à evidência espelhada nos dados estatísticos, nos dados fornecidos pelos serviços da CML e na informação georreferenciada.

### **Elaboração de mapas de diagnóstico**

A cartografia georreferenciada produzida no âmbito do diagnóstico consiste na espacialização da informação relativa a um conjunto de indicadores de caracterização dos recursos habitacionais, de acordo com o tipo de proprietário, o nível de ocupação (devoluto ou vago) e o estado de conservação.

Para além do mapeamento ao nível do edifício, foram ainda concebidos mapas de densidades territoriais (por hectare) e de concentrações (% do total).

A elaboração dos mapas utilizou as seguintes fontes de informação: base de dados georreferenciada do Município de Lisboa, Unidade de Coordenação Territorial do Município de Lisboa (UCT), DMU, DMHDL, Direção Municipal de Gestão Patrimonial (DMGP), Direção Municipal das Atividades Económicas (DMAE), DMMC, Equipa de Missão do Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo (EMPSSA); Censos 2021, INE; IHRU.



### **Definir**

Nesta fase foi desenvolvido um conjunto de atividades que resultaram na definição das medidas propostas e nos mapas de intervenção territorial da CMHL.

Este processo foi orientado de acordo com o sistema municipal de habitação proposto, apresentado e discutido em Conselho Municipal de Habitação (CMH), composto por:

- “Apoio à pedra”: Sistema de produção e gestão pública, privada e mista de habitação
- “Apoio à pessoa”: Apoiar diretamente as famílias e promover a construção de habitação
- Sustentabilidade social, económica e ambiental

Esta fase iniciou-se com a apresentação do diagnóstico, numa versão preliminar, no 1º Conselho Municipal de Habitação (CMH), completado nas apresentações sucessivas nas várias sessões do CMH.

À medida que foi sendo apresentado e aprofundado o conteúdo do diagnóstico, sucederam-se momentos de discussão de ideias e soluções através de:

- Participação dos membros permanentes e observadores do CMH
- Reuniões de trabalho com especialistas, nomeadamente investigadores em matéria de

habitação e pessoas com reconhecida experiência profissional no setor

- Eventos de partilha de experiências e de conhecimento
- Iniciativas municipais para alargar a discussão a públicos-alvo específicos

Desta discussão resultaram contributos para a definição dos desafios e potenciais soluções em matéria de habitação para a próxima década.

Com base no panorama atual da habitação, nos múltiplos problemas identificados e na pertinência dos objetivos estabelecido pelo instrumento anterior (o PLH), foram estabelecidos três objetivos gerais da política municipal de habitação, os quais foram decompostos em nove objetivos fundamentais que requerem medidas de ação específicas, tendo em conta o que se prospecta para a cidade.

Os objetivos gerais e fundamentais foram apresentados e discutidos na sessão de cocriação da CMHL, no CMH, a 7 de março de 2023.

Pela urgência e pertinência da intervenção, tendo em conta o estado da habitação em Lisboa, definiram-se três prioridades de ação, constituídas por diversas medidas no intuito de contribuir para a prossecução dos objetivos.

A definição das medidas iniciou-se com um trabalho de monitorização das medidas inscritas no PLH, por forma a avaliar a pertinência atendendo ao estado atual e ao respetivo nível de concretização. Foram analisadas e tipificadas da seguinte forma: as medidas que transitam; as que transitam, mas necessitam de revisão ou reformulação; e as medidas que não transitam por não se enquadrarem nos atuais objetivos da CMHL ou por terem sido executadas já estão concluídas.

As medidas elencadas e discutidas, foram posteriormente validas pelos serviços municipais competentes, e resultaram da:

- Necessidade de mobilizar os recursos identificados para a produção de habitação e para a sua disponibilização às pessoas e às famílias, seja pela via da construção nova, da reabilitação ou ocupação de frações vagas;
- Participação ou contributos escritos por grupos municipais de partidos políticos, de entidades ou de juntas de freguesia;
- Continuidade de políticas em curso;
- Troca de informação, de conhecimento e de experiência com os técnicos dos serviços municipais, das sessões do Conselho Municipal de Habitação, contributos das juntas de freguesia, dos grupos comunitários, de encontros, reuniões com investigadores de especialistas e comunidades – denominado de processo de cocriação;
- necessidade de conter e mitigar disfunções e assimetrias identificadas em determinadas zonas da cidade, e por isso alvo de medidas diferenciadas.

Cada medida é descrita, identificada a abrangência, o seu impacto, o tipo de instrumento de política municipal correspondente, as fontes de financiamento e o investimento estimado. Para além disso, identifica os objetivos para os quais a medida irá contribuir, as entidades envolvidas na sua implementação, as metas e os prazos.

Entende-se por abrangência da medida a área territorial, a zona ou bairro no qual tem aplicabilidade ou o público-alvo quem se dirige.

As medidas propostas que se operacionalizam em zonas específicas da cidade têm leitura com o mapa específico, identificado na Matriz de Cocriação. Os mapas que estão diretamente ligados à aplicabilidade das medidas são: Potencial de Habitação em Património Público (PHPP), Habitats de Requalificação Prioritária (HRP) e Zonas de Prioridade de Habitação (ZPH).

As medidas transversais, extravasam o sector da habitação, e necessitam do envolvimento de vários pelouros e serviços para a sua concretização.

Os tipos de instrumentos de política municipal de habitação, adotadas no leque diverso de medidas contidas na CMHL, são os definidos na LBH, aos quais acrescentámos outros, e que se dividem da seguinte forma:

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública;
- Medidas de gestão patrimonial;
- Planeamento urbano;
- Medidas tributárias e política fiscal;
- Medidas de apoio financeiro e subsídio;
- Medidas legislativas e de regulação;
- Medida de cogovernança.

De referir, que podemos operacionalizar a intervenção de uma forma mais eficaz se potenciarmos o efeito sinérgico e de correlação entre medidas<sup>24</sup>.





## Executar

A CMHL conceptualiza um sistema municipal de habitação incluindo modelos de produção e gestão de habitação segundo três vias (pública, privada e mista), como forma de colmatar a diminuta construção de habitação municipal verificada na última década em Lisboa.

A execução das medidas da CMHL permite melhorar a eficácia e eficiência de cada uma destas vias de forma a criar um sistema de habitação equilibrado e sustentável no cumprimento dos objetivos de política municipal de habitação expressos na carta.

Os prazos considerados para execução das medidas, definidos como indicativos:

- Curto prazo (até ao final de 2026): para cada medida, as metas definidas para o curto prazo apenas incluem as que estão em curso, construção ou execução, e em projeto.
- Médio prazo (até final de 2028): para cada medida, as metas definidas para o médio prazo incluem as operações programadas para um determinado terreno/imóvel, com estudo prévio ou em fase de início de projeto em curso.
- Longo prazo (até final de 2032): para cada medida, as metas definidas para o longo prazo incluem operações sinalizadas para um determinado terreno/imóvel, sem início de estudos ou projetos.

A CMHL propõe um cronograma sob a forma de um “Relógio da habitação”, que se inicia em 2023, e que se conclui no cumprimento das metas de promoção de habitação municipal.

Para as restantes medidas, são definidas metas em cada um dos horizontes temporais, em função das prioridades de ação e dos instrumentos financeiros disponíveis, para atingir as metas previstas.

Contudo, existem pontos críticos que poderão pôr em causa as metas e os prazos agora estabelecidos, nomeadamente:

- A produção de habitação depende da estimativa da capacidade humana, técnica e financeira disponível e também da capacidade construtiva (disponibilidade de materiais, mão de obra, entre outros).
- A incerteza da capacidade construtiva é tanto mais imprecisa quão distante se esteja da conclusão da obra.
- Medidas cuja execução dependam da aprovação pelos órgãos municipais para se concretizarem.

As medidas propostas pela CMHL que dizem respeito à produção de habitação são alvo de acordos de financiamento no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência e 1º Direito. Estes dois instrumentos financeiros servirão de suporte à concretização dos objetivos da CMH.



## Monitorizar

O conhecimento do panorama atual da habitação em Lisboa, serviu de ponto de partida a todo o processo de planeamento. Numa perspetiva de Visão para o futuro, foram definidos os objetivos gerais e fundamentais, respondendo à pergunta “onde queremos chegar daqui a 10 anos (prazo de vigência da CMHL)”. “Como vamos lá chegar? permitiu-nos programar a ação, discutindo e elencando as medidas, a sua maioria com origem nos vários momentos de cocriação, definindo metas e prazos. Estimámos o investimento associado a cada medida e definimos parceiros a envolver como forma de definir os recursos necessários à concretização.

Desta forma, a CMHL propõe um sistema de monitorização que inclui a definição dos agentes responsáveis, dos instrumentos aplicáveis para a monitorização e dos indicadores e metas programáticas para cada uma das medidas, assim como os indicadores de auscultação da cidade, no que respeita a habitação e habitat.

## Os Cocriadores

Na elaboração da Carta Municipal de Habitação de Lisboa – dado tratar-se da 1.ª geração –, recorreu-se a uma metodologia de cocriação, através da reunião de pessoas com conhecimentos e experiências diversas para que, da reflexão conjunta, surgissem novas ideias e medidas que viessem dar resposta às necessidades, às limitações existentes e até às aspirações.

Na prática do planeamento, a participação da população – dos diversos setores da sociedade civil e agentes locais –, deve acompanhar todo o processo, através de diversas consultas, tendo em vista a partilha e recolha de informação e o cruzamento das diversas perspetivas, no intuito de alcançar uma visão integrada e abrangente, necessária à resolução dos problemas existentes e formulação de soluções.

Neste âmbito, durante o ano de 2022 e 2023, realizaram-se diversos eventos, debates públicos, reuniões de trabalho sectoriais, iniciativas do Município de Lisboa e sessões do Conselho Municipal da Habitação com a participação de agentes da cidade e de especialistas, com o propósito da troca de experiências, da partilha de conhecimento e dados, da participação na resolução dos problemas habitacionais e da recolha de recomendações escritas dos membros do conselho.

## Reuniões do Conselho Municipal de Habitação

1.ª Reunião do CMH a 24.02.2022 – foi apresentado um diagnóstico sumário e lançado o desafio aos membros do CMH de cocriar a CMHL tendo em conta o seu conhecimento e experiência;

2.ª Reunião do CMH a 20.07.2022 – foi apresentado um diagnóstico mais aprofundado da habitação e a orientação para as políticas de habitação a seguir;

3.ª Reunião do CMH a 17.11.2022- Foram apresentados os contributos do pelouro do urbanismo para a prossecução da política de habitação pela Vereadora Joana Almeida; as pessoas em situação de sem-abrigo na cidade de Lisboa, a estratégia municipal e as respostas existentes, contribuindo para definição de medidas a incluir na CMHL para a melhoria e aumento de soluções de alojamento pela Vereadora Sofia Athayde, vereadora dos Direitos Humanos e Sociais e pelo Paulo Santos, Diretor da Equipa de Projeto PMPSSA, e ainda o panorama atual da pobreza energética na cidade de Lisboa, pela Sara Freitas da Lisboa E-Nova.

4.ª Reunião do CMH a 06.03.2023 – apresentação da estrutura e composição da CMHL, objetivos e prioridades de ação.

5.ª reunião do CMH a 29.05.2023 – apresentação das medidas e os mapas que espacializam a intervenção.

## Eventos/debates públicos

Foram vários os eventos e debates públicos, organizados pelas universidades, diversos sectores da sociedade civil, diversos municípios, e também pelo município de Lisboa, para partilha de

experiências e conhecimento, dos quais se destacam alguns dos mais importantes: Celebração 30 anos do PER, AHA Affordable Housing Lisboa, Housing Europe ISHF2022 Helsínquia, Diplocat Políticas Hab. ESPANHA, Feira imobiliária MIPIM 2022, IX Semana da Reabilitação Urbana. Foi ainda promovido um concurso estudantil “Hack at Home” para recolher ideias tecnológicas e de inovação para o mercado imobiliário com o propósito de dar resposta ao desafio: “Como dar uma nova vida às casas vazias em Lisboa?” e para tal foram desenvolvidas cinco soluções diferentes e inovadoras, suportadas pela tecnologia. Neste processo, que incluiu sessões de mentoria e palestras com especialistas, estiveram envolvidos 59 estudantes, organizados em 13 equipas.

Foram várias as reuniões de trabalho sectorial realizadas, das quais destacamos algumas das mais importantes: Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços, Reuniões do Grupo Trabalho do Programa de Arrendamento a Custo Acessíveis, Partidos Iniciativa Liberal e Livre, Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), Instituto Nacional de Estatística (INE), Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários, Consultores Imobiliários, Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios, Federação Nacional de Cooperativas de habitação Económica, Grupos Comunitários, pequenos proprietários e senhorios, Grupo Trabalho da Assembleia Municipal de Lisboa, La Borda: Cooperativa d'habitatge en cessió d'úse e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).



fevereiro 2022	Análise experiência cooperativa CML	Diploma Políticas de habitação Espanha								1ª reunião de Cocriação da CMHL		
março		AECOPS	1ª reunião Grupo de Trabalho PAGA CML		MIP M 2020 Carnes	Presidentes de Juntas de freguesia	Partido IL	Partido Livre	LNEC			INE
abril		SCML	APPI		CML aprova PRA requisitos específicos	IX semana da Reabilitação Urbana			Comunidade Científica / investigadores			consultora imobiliária
maio	Celebração 30 anos do PER	Internacional Master Class FAUL	AIA Affordable Housing Roca Gallery	Lisbon Week '22		2ª reunião Grupo de Trabalho PAGA CML	Chamada pública a entidades para o CMH		CML aprova concurso SMAA			APTIPP
junho	Portugal CRI Club		Seminário ICS 2022	Pequenos proprietários e senhoras		Housing Europe SHF2022 Housing	FENACHE	Blue Tagus	Hack A: Home			
julho	Grupo de Trabalho AML		Cooperativa La Borda			IHRU	2ª reunião de Cocriação da CMHL	Casafari				
agosto					FAMAL S			Cooperativa Aldrava				
setembro		Rede de Cooperativas de Lisboa	SCML	Investimentos imobiliários	Lisboa Municipais	Savills		BSP		Seminário Sustainlis		
outubro	Lisboa E-nova	Workshop Housing and urban commons	Santander	BPI	Novo Banco	APHM "Cartas de Habitação"		Audição Pública 5ª comissão AML	Conferência FCC	Ticolidade		
novembro	Tranquilidade	Deputado Federal Alemão	Conferência Housing Europe		BPI			3ª reunião de Cocriação da CMHL	Conferência Cooperativas ISCTE			
dezembro	AGEAS		CMI aprova concurso SMAA	CMI aprova 2º concurso PRA extra								
janeiro 2023		Investigadora Torrance prioridade		Evento Exopresso				SGAL				
fevereiro	Debate Mercado Habitação ZOME	Estudantes AAU FAI FNEESP		UNL 1 quarto na cidade				Lisboa A cidade dos vales				
março		4ª reunião de Cocriação da CMHL		CML aprova alteração matriz ELH								

6. Calendário do processo de cocriação da Carta Municipal de Habitação.



## Constituição do Conselho Municipal de Habitação (CMH)

O Conselho Municipal de Habitação<sup>25</sup> (CMH), que é o órgão consultivo do Município de Lisboa no apoio à tomada de decisões em matéria de habitação. Pronuncia-se sobre a estratégia e as prioridades da política municipal de habitação e participa de forma efetiva e debate em iniciativas que levem ao desenho de políticas de habitação e às medidas para a sua concretização. É composto por representantes de associações locais e de parceiros sociais da sociedade civil com ação no sector da habitação<sup>26</sup>.

Foi reativado com o objetivo de envolver os seus membros na criação da Carta Municipal. É composto por representantes da Câmara, da Assembleia Municipal, da Comissão Arbitral Municipal e associações, 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 30 membros, membros permanentes e observadores de reconhecido mérito. É um espaço privilegiado para a troca de informação, experiência, comunicação e participação entre os parceiros sociais com ação no setor da habitação.

Neste âmbito foram realizadas 5 sessões que contaram com a participação de agentes da cidade e de especialistas, para a troca de experiências, a partilha de conhecimentos e de dados, a recolha de sugestões, de propostas para a resolução dos problemas habitacionais e de recomendações escritas elaboradas de forma voluntária ou em resposta a perguntas dirigidas.



7. Reunião com investigadores, no âmbito do processo de cocriação da Carta Municipal de Habitação, nos Paços do Concelho de Lisboa.

## Conselho Municipal de Habitação - lista dos Membros Permanentes

Vereadora do pelouro da Habitação	Representantes associações e parceiros sociais sociedade civil ligados ao sector:	Representantes das Associações de Moradores de Bairros Municipais	Representantes das Associações de Moradores de Bairros BIP/ZIP Não Municipais	Um representante de cada força política na Assembleia Municipal
Vereadora do pelouro da Reabilitação Urbana	Associações da Sociedade Civil	1. Associação de Moradores do Bairro Padre Cruz /Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte	1. Associação de Moradores do Bairro das Galinheiras / AUGIS- Bairros BIP/ZIP não municipais	1. Grupo Municipal do PS
Presidente da 5ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa dedicada à Habitação	1. AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonense	2. Associação de Moradores do Bairro do Condado e Marvila	2. PRODAC Norte / Bairros mistos- Bairros BIP/ZIP não municipais	2. Grupo Municipal do PSD
Presidente da 3ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa dedicada à Reabilitação Urbana	2. ALP - Associação Lisbonense de Proprietário	3. Associação de Moradores das Furnas / Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte	3. Associação de Moradores Renovar a Mouraria/ Bairros Históricos/ Bairros BIP/ZIP não municipais	3. Grupo Municipal do CDS
Provedor Santa Casa Misericórdia Lisboa	3. SOLIM-DAH - Associação Solidariiedade Imigrante-Grupo Direito à Habitação	4. Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio /Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental	4. Associação de Moradores do Bairro dos Sete Céus AUGIS – Bairros BIP/ZIP não municipais	4. Grupo Municipal do PCP
	Agentes no sector Habitacional	5. Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de Maio / Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental	5. Associação de Moradores Azinhaga dos Lameiros	5. Grupo Municipal do BE
	1. AECOPS - Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços	6. FAMALIS- Federação das Associações de Moradores da Área Metropolitana de Lisboa		6. Grupo Municipal da Iniciativa Liberal
	2. APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de PT	7. Associação de Moradores Viver Melhor no Beato / Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental		7. Grupo Municipal do Chega
	3. APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários			8. Grupo Municipal do Partido Eco. Os Verdes
	Representantes do sector cooperativo			9. Grupo Municipal do PAN
	1. FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica			10. Grupo Municipal do MPT
	2. CHEBADOL - Cooperativa de Habitação e Construção Económica – Bº Leonor CRL;			11. Grupo Municipal do PPM
				12. Grupo Municipal do Partido Aliança
				13. Grupo Municipal do Partido Livre
				14. Deputados(as) Municipais Independentes

## Conselho Municipal de Habitação – lista dos Observadores

Cidadãos com reconhecido mérito no âmbito da habitação	CML	Entidades	Resposta à chamada pública de interessados – maio 2022
1. Gonçalo Antunes, Investigador, Geógrafo;	1. Diretora Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local da CML – Câmara Municipal de Lisboa;	1. Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana – IHRU;	1. Junta de Freguesia de Campo de Ourique;
2. Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário;	2. Presidente do Conselho de Administração da GEBALIS – Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M.,S.A.;	2. Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos Engenheiros Região Sul;	2. Cooperativa RIZOMA;
3. Sandra Marques Pereira, Investigadora sociologia urbana		3. Presidente do Conselho Distrital de Lisboa da Ordem dos Advogados – OA;	3. Associação Portuguesa de Urbanistas;
		4. Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa – AML;	4. Associação Mulheres na Arquitetura;
		5. Presidente do Comitê Português de Coordenação da Habitação Social – CECODHAS;	
		6. Presidente da Associação Portuguesa de Habitação Municipal – APHM;	
		7. Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos Arquitetos Secção Regional Sul;	
		8. Presidente do Conselho de Administração da Sociedade de Reabilitação Urbana – SRU Lisboa Ocidental;	
		9. Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais do Departamento de Edifícios do Laboratório Nacional de Engenharia Civil;	
		10. Associação do Alojamento Local em Portugal – ALÉP;	
		11. Associação Portuguesa de Bancos;	
		12. Associação Portuguesa de Seguradores;	

8. Lista dos Membros Permanentes e observadores do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa.



## Participação escrita na sequência das reuniões do CMH

Foram múltiplas as formas de participação que permitiram alicerçar o processo cocriativo que deu corpo à CMHL.

### Inquérito específico público

No âmbito da metodologia de Cocriação da CMHL, foi disponibilizado um questionário online para recolher contributos de todos os que quisessem participar. Este questionário tinha diversas perguntas organizadas por temas: Economia, Jurídico/Legal, Construção e Projeto.

#### Carta Municipal de Habitação Cocriação – Contributos

##### Tema Economia

1. De acordo com o índice de preços publicado pelo INE, nos últimos 10 anos, o preço das casas cresceu 3 vezes mais do que o rendimento das famílias. Por um lado, verifica-se um défice de oferta adequado à realidade nacional, por outro lado, a perspectiva de aumento das taxas de juro, da inflação e dos custos de construção agravam o contexto da crise.

Como incentivar a oferta de fogos ajustados ao rendimento das famílias portuguesas, contrariando as dificuldades do contexto atual?

2. Existe uma combinação de fatores e políticas que contribui para a atual situação de alta de preços, nomeadamente, o aumento do turismo, o alojamento local, o investimento estrangeiro e as baixas taxas de juro.

3. Numa altura em que se prevê o aumento das taxas de juro podemos esperar um abrandamento dos preços da habitação ou mesmo uma redução dos mesmos?

Que transformações podemos esperar no mercado da habitação?

3. Numa altura em que os municípios se encontram a trabalhar em estratégias locais de habitação e na procura de soluções

Página 1 de 11

9. Primeira página do questionário temático publicado para participação pública no âmbito da cocriação da CMHL, disponível em: <https://cidadania.lisboa.pt/>.

## Recomendações, propostas e sugestões dos membros do CMH

Os membros do Conselho emitiram recomendações sobre projetos, iniciativas e políticas de habitação que se pretende para a cidade, que lhes foram apresentadas durante as sessões e submetidas.

### Juntas de Freguesia

Em termos metodológicos, e após ter sido realizada uma reunião com as Juntas de freguesia de introdução à Carta Municipal de Habitação, foram convocados a enviar contributos e sugestões de medidas e um documento focando pontos estratégicos.

As Juntas de freguesia, devido ao seu importante papel e ao conhecimento profundo da realidade local, foram convocadas a enviar contributos relacionados com o conhecimento do estado da habitação e dos problemas que lhe são inerentes, resultante da vivência diária, com o objetivo de completar o diagnóstico com alguns dados em falta e ainda como forma de dar consistência à evidência espelhada nos dados estatísticos, nos dados fornecidos pelos serviços da CML e na informação georreferenciada. Foram recebidos os contributos de 21 Juntas de Freguesia – Olivais, Lumiar, Benfica, Beato, Estrela, Avenidas Novas, Penha de França, São Vicente, Campo de Ourique, Santa Clara, Campolide, Arroios, Misericórdia, Parque das Nações, Alcântara, Ajuda, Alvalade, Belém, Santa Maria Maior, Santo António e São Domingos de Benfica – com a identificação de problemas específicos locais e com sugestões de levantamentos para apurar o conhecimento da realidade existente.

Assim, de uma forma geral, segundo a pertinência e a identificação transversal, foram sistematizadas as propostas de medidas, de programas e procedimentos nas áreas da reabilitação do património existente, do urbanismo relativamente ao planeamento, aos procedimentos e ao licenciamento, à gestão do património municipal e às formas de financiamento e apoio para aumentar e tornar mais abrangente a oferta de habitação: pública, em parceria e também privada.

### Grupos Municipais dos partidos

Os grupos municipais dos partidos Iniciativa Liberal, Livre, Ecologista os Verdes e o Partido da Terra enviaram, na sequência das reuniões do CMH, as suas propostas para que fossem sistematizadas, analisadas, ponderadas e incorporadas enquanto medidas da CMHL.

### Grupos Comunitários

Os grupos comunitários do PIC - Plataforma Intercomunitária (Grupo informal, representantes dos 17 Grupos Comunitários [4 Crescente, Alfredo Bensaúde, Alta de Lisboa, Armador, Bela Flor, Condado, Flamengo, FONSECAS e Calçada, Galinheiras-Ameixoeira, HortaNova, Liberdade-Serafina, Lóios, Olaias-Portugal Novo, Padre Cruz, Rede L&M, Vale de Chelas e ainda Marvila Antiga], Bairro da Horta Nova, do Bairro de Padre Cruz, Bairros das FONSECAS e Calçada, 4 Crescente e das Galinheiras-Ameixoeira enviaram por escrito os seus contributos para a Carta Municipal de Habitação estruturados em quatro âmbitos distintos: *Garantir o direito à habitação*; *Garantir o direito ao bairro*; *Melhorar a gestão das habitações municipais*; e *Resolver as situações limite e os casos graves*.

## Sistematização de propostas

### Concertação de políticas de habitação com a Administração Central

- Alterações legislativas, no âmbito do Novo Regime do Arrendamento Urbano e do Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados, para descongelamento das rendas e reequilíbrio dos direitos entre os senhorios e inquilinos na oportunidade de realização de obras de reabilitação.
- Redução da tributação fiscal sobre rendimentos provenientes de arrendamento de habitação
- Eliminação do Adicional ao Imposto Municipal sobre Imóveis
- Grupo Municipal da Iniciativa Liberal

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

### Regulação do mercado de arrendamento

- Acompanhar, regular e limitar as condições do mercado de arrendamento privado.

*Grupos Comunitários*

### Subsídio de renda dirigido a famílias idosas ou em situação de vulnerabilidade económica ou pessoal

- Atribuir um subsídio de renda e permitir o acesso ao programa de arrendamento apoiado às famílias idosas ou em situação de vulnerabilidade económica ou pessoal.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

### Incentivos à colocação de habitação privada no mercado de arrendamento

- Medidas de incentivo financeiros ou fiscais que estimulem a inserção de habitações vagas no mercado ou o envolvimento noutros projetos de habitação tal como, a título de exemplo, a criação de seguros de renda ou a redução da carga fiscal.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal e Juntas de Freguesia*

- Manutenção e alargamento dos critérios de apoio à renda.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

- Inserir no mercado de arrendamento as habitações privadas desocupadas há vários anos.

*Juntas de Freguesia*

### Agilizar procedimentos de licenciamento

- Aceleração do licenciamento urbanístico através da reformulação e da informatização dos processos e criação de uma Via Verde para projetos de mera reabilitação, que não incluam alterações de fachada ou aumento de volumetria.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

- Isenção do pagamento de taxas e licenças decorrentes de procedimentos urbanísticos.

*Grupo Municipal Livre*

### Reserva de habitação acessível em operações urbanísticas

- Nas operações urbanísticas de impacto relevante, sejam estabelecidas condicionantes para a entrega de habitações para arrendamento acessível de gestão municipal, em número de frações equivalente a uma quota de 25%, ou com proporção progressiva até 25% a definir no âmbito da revisão dos regulamentos habilitantes.
- Estabelecer percentagens para cada tipologia de frações por forma a garantir diversidade tipológica nas operações urbanísticas, respondendo às carências habitacionais da Freguesia onde o projeto se implanta.
- Gestão dos fogos atribuídos através dos programas de arrendamento municipais durante um período de vigência superior a 50 anos.
- Disponibilização dos serviços camarários para a realização dos procedimentos relativos ao concurso, ao projeto e ao licenciamento tornando-os semelhantes aos procedimentos de iniciativa pública.

*Grupo Municipal Livre*

- Alocar uma percentagem de habitações aos programas de arrendamento acessível, no licenciamento de novos projetos de habitação.

*Juntas de Freguesia*

### **Criação de uma página digital do Balcão de Habitação**

- Disponibilização de todos os serviços que possam ser realizados digitalmente, através de atendimento especializado, e em várias línguas, sobre os enquadramentos legais, os programas de habitação e urbanismo vigentes, incluindo esclarecimentos e apoio administrativo a candidaturas (locais ou nacionais) para proprietários, inquilinos, senhorios e condomínios. Atendimento especializado para a população migrante, com disponibilização de material informativo em várias línguas estrangeiras, e também para pessoas com deficiência.

*Grupo Municipal Livre*

### **Venda das habitações Municipais a arrendatários**

- Criar um programa de venda de habitações aos seus arrendatários, tendo em conta critérios de gestão de património.

*Grupos Comunitários e Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

### **Condicionar a venda de património municipal**

- Estabelecer critérios claros para revenda e exercício do direito de preferência nas habitações construídas ou reabilitadas, evitando alimentar o mercado especulativo.

*Juntas de Freguesia*

### **Promoção de habitação pública, mista e privada**

- Mais habitação pública (municipal e nacional) até a uma meta de 10 % da totalidade da habitação total (mais construção, recuperação de devolutos ou ocupações ilegais), alicerçado no PRR.
- Construir fogos de tipologia evolutiva, para alojar famílias em crescimento.

*Grupos Comunitários*

- Colocação no mercado de todos os imóveis públicos devolutos. Potenciar o imóvel público dando a melhor utilização: venda ou utilização para um fim público.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal e Juntas de Freguesia*

- Adquirir património público (ex: da Administração Central) ou privado, passível de reconversão para habitação acessível.
- Garantir maior equilíbrio entre a oferta de habitação pública e privada.

*Juntas de Freguesia*

- Apoiar as cooperativas de habitação, através de incentivos técnicos, financeiros e cedência de terrenos, através da constituição do direito de superfície com a definição de períodos alargados, para a construção de habitações novas ou para a reabilitação de património existente, revendo contrapartidas e protocolos entre o município e as cooperativas.

*Grupo Municipal Livre, Juntas de Freguesia e Grupos Comunitários*

- Criar estímulos à construção, reabilitação de habitações e de edifícios que se destinem à habitação.

- Abate e reconstrução de todos os edifícios abandonados, em ruína ou mau estado de conservação.
- Reabilitação de património municipal e dos fogos municipais.
- Programa de reabilitação urbana e habitacional, sustentado nos prédios devolutos identificados para colocação no mercado para arrendamento acessível.

*Juntas de Freguesia*

- Mobilizar o património municipal edificado disperso para habitação pública, via programas de arrendamento público.

*Grupo Municipal Livre*

- Definir critérios mínimos de qualidade na construção e na conservação da habitação social, designadamente no que se refere à qualidade dos materiais.
- Definir uma estratégia de intervenção para garantir que todas as habitações, públicas ou privadas, têm condições de habitabilidade e de salubridade.

*Grupos Comunitários*

### Delegação da gestão de património municipal para juntas de freguesia

- Atribuir às Juntas de Freguesia competências nas intervenções que confirmam habitabilidade às habitações, financiadas por um fundo constituído para o efeito, e na gestão do património municipal, com realce para as habitações vagas.

*Juntas de Freguesia*

### Apoiar pequenas reparações em habitações

- Criação de um programa de apoio à realização de pequenas reparações.
- Relançar o Programa Casa Aberta para a realização de pequenas intervenções: a eliminar barreiras físicas, reduzir o risco de queda, facilitar a prestação de assistência pessoal, aumentar a autonomia e qualidade de vida.

*Juntas de Freguesia*

### Melhorar o acesso à habitação

- Alterar os requisitos de acesso que constam do Regulamento Municipal do Direito à Habitação tornando-os mais abrangentes e melhorar os formulários de candidatura.

*Juntas de Freguesia e Grupos Comunitários*

- Retomar o programa Habitar o Centro Histórico.
- Criar subsídio ao arrendamento jovem e a famílias vulneráveis.
- Levantamento das entidades que poderão disponibilizar outro tipo de oferta habitacional segundo critérios de acesso desconhecidos (Ex: Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, Montepio Geral, entre outras).
- Aumentar o stock de habitações para situações urgentes e prioritária de situações-limite.
- Criar uma estrutura de acompanhamento, a todas as situações de transição habitacional e despejos em articulação com a Santa Casa da Misericórdia, para que reforce e inove nos seus apoios sociais excecionais; e que proponha intervenções diferenciadas em ocupações ilegais de fogos municipais depois de analisadas.

*Juntas de Freguesia*

- Alargar e diversificar os Programas Municipais de Apoio ao Arrendamento, de modo a ter em conta o mais possível todas as situações de carências habitacionais.
- Rever o regulamento do Programa de Arrendamento Apoiado, no sentido de o tornar mais realista e adequado às situações de carência (ex: situações de sobrelocação habitacional).
- Atribuir os fogos em função da dimensão e características específicas de cada família.

*Grupos Comunitários*

- Criar mais programas diversificados de arrendamento público e de apoio à renda e revisão dos respetivos regulamentos para os tornar mais abrangentes.
- Valorizar a presença dos jovens nos bairros municipais e priorizá-los no acesso à Habitação Social, em função dos rendimentos, mesmo que baixos, com o objetivo de diversificar a população nos bairros e de apoiar a autonomização dos agregados familiares mais jovens.

*Grupos Comunitários*

- Fomentar o *mix* de populações e de funções através da construção para venda ou arrendamento livre.
- Alterar o quadro jurídico do Arrendamento Apoiado (Lei n.º 32/2016) no sentido de garantir que as famílias mais carenciadas têm acesso a uma habitação digna. Atualização das rendas em função dos rendimentos.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

### Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas de Lisboa

*Grupo Municipal Livre*

- Envolvimento da Lisboa E-NOVA (Agência de Energia e Ambiente de Lisboa) na articulação entre a CMHL e as matrizes energéticas da Cidade de Lisboa, bem como a adoção de mecanismos de adequação ao cumprimento do Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação.

### Políticas de ocupação de solo ecológicas

- Adoção de políticas de ocupação do solo, que privilegiem o potencial ecológico, segundo os seguintes objetivos: aumento da população residente no município, com metas temporais e percentuais; e aumento da população residente nas freguesias centrais e em perda populacional.

*Grupo Municipal Livre*

### **Melhorar o habitat e a coesão social e territorial**

- Dotar a cidade de uma rede de equipamentos escolares e sociais, espaços públicos e verdes que permitam fixar a população e que permitam a sua livre fruição em pequenos trajetos e boa rede de transportes públicos.

*Juntas de Freguesia*

- Criação de um programa de larga escala, multidisciplinar, nos Bairros Municipais no sentido de promover uma moralização do sistema segundo 4 prioridades (habitação, urbanismo, segurança e mobilidade).
- Reforçar a rede de transportes públicos e fomentar a instalação de serviços públicos em Bairros Municipais.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

- Reforçar a iluminação e o policiamento para aumentar a segurança nos bairros municipais.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal e Grupos Comunitários*

- Dotar os bairros de infraestruturas e equipamentos de proximidade desde a infância (berçário e creche), até à população sénior;

criar condições e incentivos à instalação de lojas e espaços comerciais capazes de responder às necessidades da vida quotidiana dos moradores (ex: aproveitamento dos espaços municipais não habitacionais).

- Melhorar as acessibilidades dentro dos Bairros, nas suas principais vias e acessos, conferindo-lhe segurança, alteração dos perfis adequando à baixa velocidade que se pretende (ex: com a colocação de lombas, passadeiras, ...), e às soluções de transporte.
- Promover as ações necessárias para a manutenção, com qualidade e eficácia, da higiene urbana no espaço público: colocação de contentores, recolha dos resíduos, limpeza das ruas, desinfestação e controlo de pragas e ações de sensibilização e de educação ambiental.
- Substituir os cabos aéreos de eletricidade e de telefones por subterrâneos.
- Grupos Comunitários
- Definir pontos de concentração e segurança em cada bairro, em caso de risco ou ocorrência de catástrofes.
- Promover o diálogo, a paz e a segurança, bem como a coesão social entre os diferentes grupos sociais, culturais e étnicos.
- Promover a diversificação social e cultural nos bairros municipais.

*Grupos Comunitários*

- Promover e garantir o Direito ao Lugar nos processos de realojamento salvaguardando as redes de proximidade e de socialização.
- Financiamento e criação de uma Bolsa-Âncora de dinamizadores comunitários, para fazer

acompanhamento e dinamização de forma permanente.

- Criar uma estrutura de acompanhamento e apoio permanente em situações de transição habitacional e despejos em articulação com SCML.

*Grupos Comunitários*

### **Gestão mais eficaz da habitação pública**

- Gestão eficaz as habitações públicas e minimização do período entre a reabilitação das habitações e sua atribuição às famílias.
- Iniciar processos de despejo para os residentes incumpridores de regulamentos.
- Reforçar ações de sensibilização para garantir a boa manutenção dos espaços comuns.

*Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

- Gerir de forma mais eficaz as habitações municipais, fiscalizar e aplicar sanções; criar um sistema de condomínio nestes edifícios para a limpeza e manutenção do espaço comum.

*Juntas de Freguesia*

- Levantamento, análise e avaliação das carências habitacionais graves, do número de frações devolutas e do seu estado de conservação por freguesia, das ocupações ilegais, de situações de sobrelotação em habitações da Gebalis; verificação sistemática da ocupação destas habitações, das respetivas rendas e tipologias, bem como da condição de recursos económicos dos agregados, e ainda



levantamento das pessoas em situação de pobreza energética.

#### *Juntas de Freguesia e Grupos Comunitários*

- Desburocratizar, agilizar e tornar transparentes os procedimentos da Gebalis.
- Aumentar e reforçar as ações de fiscalização dos Bairros, de verificação do estado de conservação e necessidades de manutenção e definição de planos de intervenção e requalificação através das Bolsa-Âncora.
- Definir um sistema obrigatório de inspeção periódica das habitações públicas e privadas.
- Definição de uma estratégia de ação conjunta, acompanhamento e intervenção nos elevadores, de forma agilizar os processos de reparação.
- Criação de uma Comissão Consultiva e de Acompanhamento, transversal.
- Mobilizar e incentivar a responsabilização maior envolvimento dos moradores na limpeza e cuidados e salvaguarda de espaços comuns. Acelerar os processos de atribuição às famílias de fogos vazios.
- Divulgar as responsabilidades e as respostas existentes por parte das entidades envolvidas na resolução das questões e dos problemas da Habitação em Lisboa - CML, GEBALIS e SCML.

#### *Grupos Comunitários*

#### **Prioridade na requalificação de habitats com concentração de carências habitacionais**

- Regularização e reconversão das Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) e dos bairros ex-SAAL.

- Dar prioridade a bairros, zonas ou ruas a uma intervenção prioritária e que, nalguns casos, poderão vir a dar origem a situações de carência habitacional.

#### *Juntas de Freguesia*

#### **Estratégia para o Turismo/ Alojamento Local**

- Criação de uma estratégia de ação concertada para o turismo com o envolvimento de todo setor, designadamente associações e agentes do mercado residencial (Associações de Inquilinos, Moradores, Promotores, Cooperativas, ...).

#### *Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

- Monitorização da atribuição de licenciamentos de Alojamento Local, contenção em zonas específicas da cidade, e aplicação de medidas contrariem estes fenómenos.

#### *Juntas de Freguesia*

#### **Alojamento universitário público e em coabitação**

- Promoção de residências de estudantes no fomento da igualdade de oportunidades no acesso a um ensino de qualidade.

#### *Grupo Municipal da Iniciativa Liberal*

- Criação de uma rede municipal de Alojamento Universitário, em articulação com o Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior e as Juntas de Freguesia
- Ceder edifícios municipais, depois de avaliada a sua disponibilidade, para virem a ser transformados em alojamentos para estudantes.

#### *Grupo Municipal Partido Ecologista os Verdes*

- Implementação de um Programa de coabitação intergeracional em Lisboa, em parceria com a Federação Académica de Lisboa, que permita que os jovens universitários, durante o calendário letivo, se alojem em habitações de pessoas idosas residentes na cidade, partilhando custos e ajudando nas tarefas que os mais velhos já não conseguem realizar sozinhos.

#### *Grupo Municipal Partido da Terra*

- Criar residências universitárias e/ou residências para públicos-alvo específicos (ex: profissionais deslocados), com regulamento próprio.

#### *Juntas de Freguesia*


PRIORIDADES DE AÇÃO & MEDIDAS	RELAÇÃO COM O PROCESSO DE COCRIAÇÃO			
	PLM 2009-2012	FORMAS DE PARTICIPAÇÃO		
	Medidas a transitar do Programa Local de Habitação	Conselho Municipal Habitação	Juntas de Freguesia	Encontros / Investigadores / Comunidades
<b>PA 01 Aumentar e melhorar a oferta de habitação: municipal, em parceria e privada</b>				
<b>M 1.01</b> Reabilitação de habitações municipais vagas	●	●	●	●
<b>M 1.02</b> Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal	●	●	●	●
<b>M 1.03</b> Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional	●	●	●	●
<b>M 1.04</b> Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais	●	●	●	●
<b>M 1.05</b> Reconstrução de bairros municipais para realojamento	●	●	●	●
<b>M 1.06</b> Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais	●	●	●	●
<b>M 1.07</b> Programa Municipal Cooperativo	●	●	●	●
<b>M 1.08</b> Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria	●	●	●	●
<b>M 1.09</b> Aquisição estratégica de edifícios com aptidão habitacional	●	●	●	●
<b>M 1.10</b> Incentivos urbanísticos e fiscais para a construção de habitação acessível por promotores privados	●	●	●	●
<b>M 1.11</b> Aumentar soluções de alojamento para Pessoas em Situação de Sem Abrigo	●	●	●	●
<b>M 1.12</b> Aumentar soluções de alojamento urgente e temporário	●	●	●	●
<b>M 1.13</b> Construção de residências para estudantes universitários deslocados em património Municipal	●	●	●	●
<b>M 1.14</b> Aumentar a oferta de alojamento privado a preços acessíveis para estudantes universitários através de plataformas e incentivos	●	●	●	●
<b>M 1.15</b> Agilização dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia na promoção de habitação	●	●	●	●
<b>M 1.16</b> Zonamento inclusivo, através de incentivo à criação de oferta de fogos sujeitos para a construção a valor máximo de renda ou preço de venda	●	●	●	●
<b>M 1.17</b> Reabilitação e melhoria da eficiência energética do parque habitacional privado	●	●	●	●
<b>PA 02 Reduzir assimetrias no acesso à habitação</b>				
<b>M 2.01</b> Atribuição de solução de arrendamento municipal a famílias com dificuldade no acesso à habitação	●	●	●	●
<b>M 2.02</b> Subsídio Municipal ao Arrendamento	●	●	●	●
<b>M 2.03</b> Projeto piloto: Atribuição extraordinária de subsídio ao arrendamento dirigido a pessoas em situação de sem abrigo em processo de autonomização	●	●	●	●
<b>M 2.04</b> Desenvolvimento de estratégias para a prevenção da situação de sem abrigo, em articulação com SCML e outras entidades do sector social	●	●	●	●
<b>M 2.05</b> Programa de coabitação intergeracional entre pessoas idosas e estudantes universitários	●	●	●	●
<b>M 2.06</b> Mobilização de habitações municipais enquanto resposta de alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas	●	●	●	●
<b>M 2.07</b> Apoio para obras de adequação, conservação ou reparação em habitações com residentes em situação	●	●	●	●
<b>M 2.08</b> Regulação da atividade de Alojamento Local	●	●	●	●
<b>M 2.09</b> Sinalização de situações de carência habitacional	●	●	●	●
<b>M 2.10</b> Criação de um Conselho de Habitação Metropolitana para apoio articulado a intervenções prioritárias e coordenação de soluções na Área Metropolitana de Lisboa	●	●	●	●
<b>PA 03 Regenerar a cidade esquecida</b>				
<b>M 3.01</b> Reconversão, regularização e reconstrução de habitações e melhoria dos habitats em AUGI	●	●	●	●
<b>M 3.02</b> Reconversão, regularização e reabilitação urbana dos processos pendentes dos bairros ex-SAAL e	●	●	●	●
<b>M 3.03</b> Intervenções nos núcleos degradados promovendo habitats plenamente integrados na cidade	●	●	●	●
<b>M 3.04</b> Intervenções de qualificação de espaço público para aumento do conforto e segurança dos residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas	●	●	●	●
<b>M 3.05</b> Criação de uma Comunidade de Energia integrada na reconstrução do Bairro Padre Cruz	●	●	●	●
<b>M 3.06</b> Elaboração da Carta Municipal do Desenvolvimento Local	●	●	●	●
<b>M 3.07</b> Elaboração do Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa	●	●	●	●



# C

## Conhecer a Habitação em Lisboa

A Lei de bases da habitação (LBH) no artigo 22º, prevê que na Carta Municipal de Habitação de Lisboa sejam identificados os Recursos e Carências no domínio da habitação. Este capítulo apresenta uma análise panorâmica da problemática da habitação alicerçado em três componentes. O primeiro, que resulta da caracterização do parque habitacional, da população residente e das formas de ocupação da habitação como forma de avaliar as características do recurso habitação. O segundo, que avalia as carências relacionadas com o acesso à habitação nos dois sistemas atuais: no mercado livre, através do cruzamento entre referências de preço da habitação e de rendimento das famílias, e nos sistemas sociais de acesso a habitação (habitação acessível e apoiada), através da procura efetiva a programas Municipais. E o terceiro, que resulta da identificação dos habitats e habitações degradados e insalubres, e do levantamento das respetivas necessidades de intervenção.



**POTENCIAL PARA + 9 000** CASAS DO PATRIMÓNIO MUNICIPAL DO ESTADO E SETOR SOCIAL

QUER PELA EXPLORAÇÃO DE TERRENOS EXPECTANTES  
QUER PELA REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO



**319 640** CASAS EM LISBOA



**242 571** AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS




**47 748** CASAS VAGAS

↳ **999** EDIFÍCIOS TOTALMENTE DEVOLUTOS  
↳ **1 601** PARCIALMENTE DEVOLUTOS



**23 577** CASAS SOB GESTÃO MUNICIPAL

↳ DESOCUPADAS  
↳ OCUPADAS ABUSIVAMENTE




**A ESCALADA GALOPANTE NOS PREÇOS DA HABITAÇÃO**

... NÃO É ACOMPANHADA PELO CRESCIMENTO DO RENDIMENTO DAS FAMÍLIAS

CANDIDATURAS EM [WWW.HABITARLISBOA.PT](http://WWW.HABITARLISBOA.PT)


PROCURA ATUAL



**3 249** HABITAÇÕES RENDA ACESSÍVEL

**6 479** HABITAÇÕES RENDA APOIADA

FAMÍLIAS E GRUPOS VULNERÁVEIS SEM ABRIGO, VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA, ETC.



FAMÍLIAS EM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS  
HABITATS DESQUALIFICADOS  
FAMÍLIAS EM SOBRELOTAÇÃO OU INADEQUAÇÃO  
POBREZA ENERGÉTICA



10. Ilustração das carências e recursos da habitação em Lisboa (RM)

## Demografia

### Expansão do parque habitacional de Lisboa em 60 anos

Lisboa tem atualmente 24 Freguesias dispostas em 100 km<sup>2</sup> de território (entre os quais 85,9 km<sup>2</sup> de área terrestre)<sup>27</sup>. É a cidade mais populosa do país sendo o quarto concelho com maior densidade populacional em, a seguir a Amadora, Porto e Odívetas<sup>28</sup>. Em 2021, contabilizam-se no concelho de Lisboa cerca de 320 mil habitações, 546 mil residentes<sup>29</sup> agrupados em 243 mil agregados domésticos privados<sup>30</sup>, correspondendo a 6,4 mil habitantes por km<sup>2</sup> e a 3,7 mil habitações por km<sup>2</sup>.

A Área Metropolitana de Lisboa (AML) engloba 18 Municípios, abrangendo 2.892 km<sup>2</sup> de área territorial centrada no concelho de Lisboa, a norte e sul do rio Tejo. A AML é residência para 2,9 milhões de pessoas agrupadas em 1,2 milhões de agregados domésticos que ocupam um parque habitacional total de 1,5 milhões de habitações, correspondendo a densidades de 992 habitantes por km<sup>2</sup> e 513 habitações por km<sup>2</sup>.

No início do séc. XX, a população residente nas áreas que correspondem à atual AML era cerca de 10% da população nacional. Atualmente, aproximadamente 30% da população portuguesa reside na AML<sup>29,31</sup>. Na primeira metade do séc. XX a migração aconteceu sobretudo para a cidade de Lisboa, que concentrava cerca de 60% da população residente dos distritos de Lisboa e Setúbal, atingindo uma população residente de 802 mil pessoas e 246 mil famílias em 1960<sup>32</sup>.

Nas últimas décadas, ocorreu na AML um expressivo crescimento demográfico, decorrente das migrações internas das zonas rurais e interior do país para zonas periurbanas pouco densificadas – à semelhança do ocorrido no litoral norte e na região circundante à cidade do Porto.

A expansão metropolitana acompanhou a redução populacional na cidade de Lisboa e a alteração da estrutura familiar. A população da AML, exceto Lisboa, teve um crescimento mais acelerado nas décadas de 60 e 70 – inicialmente com maior predominância na margem norte do Tejo –, e mais recentemente com a expansão a sul do Tejo. O crescimento persistente da AML mantém-se até à última década, totalizando uma população 2,4 vezes superior à contabilizada em 1960<sup>32</sup>.

O parque habitacional da cidade de Lisboa era deficitário, em 1960, em relação ao número de famílias. 60 anos depois há mais 77 mil habitações que famílias. O aumento de 120 mil habitações em 60 anos foi muito influenciado por períodos de intensa construção de habitação pública e cooperativa, apoiada por programas de erradicação de habitações insalubres e indignas<sup>33</sup>.

Na última década, apesar da continuidade do crescimento metropolitano em número de agregados domésticos e do aumento, em menor intensidade, do parque habitacional na cidade de Lisboa ocorre uma tendência divergente, com a perda de cerca de 6 mil habitações e cerca de mil agregados domésticos, em simultâneo com a redução de 6,9 mil habitantes<sup>56,30</sup>.



**545 796**

habitantes<sup>29</sup>



**242 571**

agregados domésticos privados<sup>30</sup>



**319 640**

alojamentos familiares clássicos<sup>56</sup>





**- 1,2%**

Agregados domésticos privados

Lisboa

De 1960 a 2021



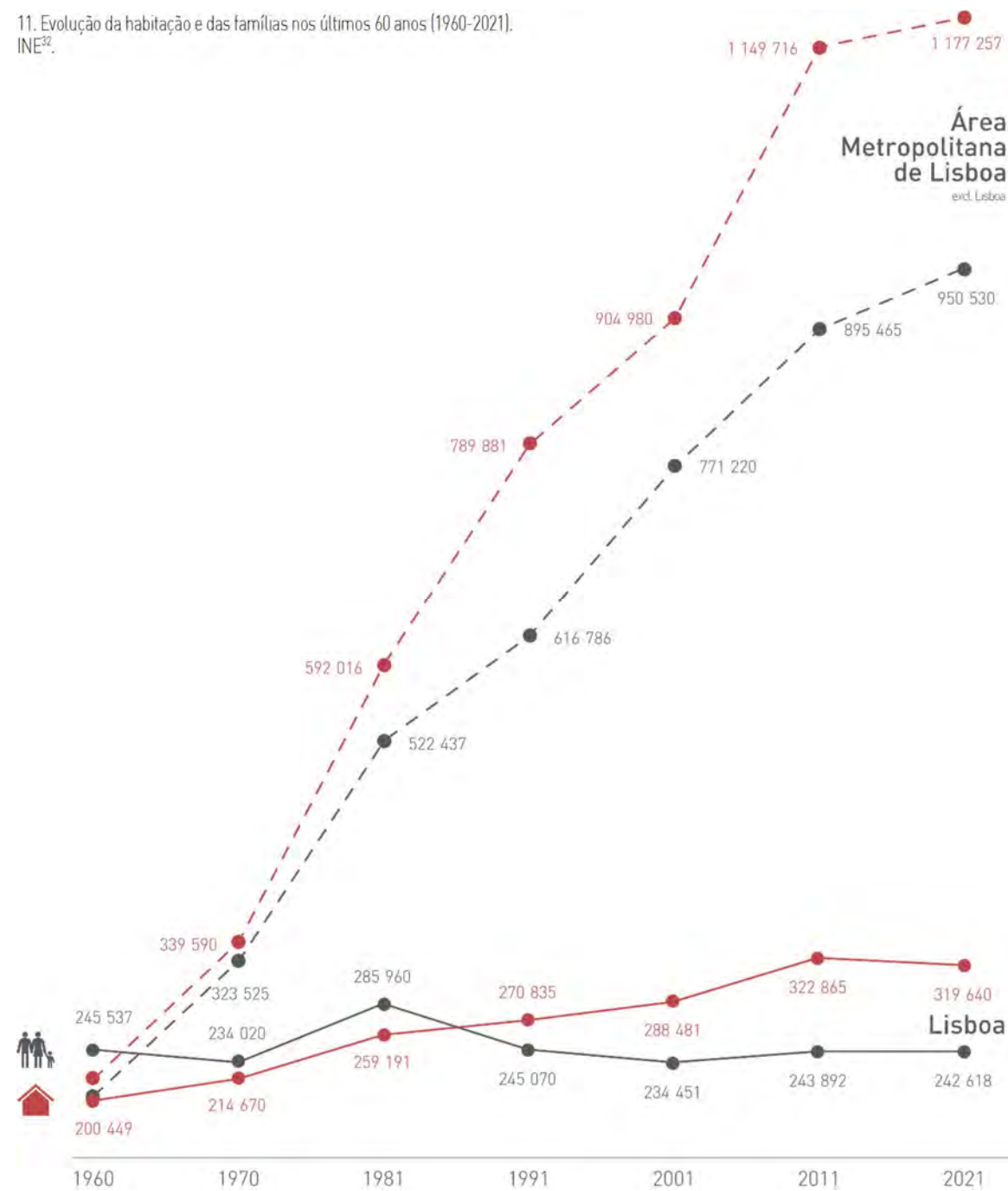
**+375%**

Agregados domésticos privados

AML (exceto Lisboa)

De 1960 a 2021

11. Evolução da habitação e das famílias nos últimos 60 anos (1960-2021).  
INE<sup>32</sup>.



Lisboa

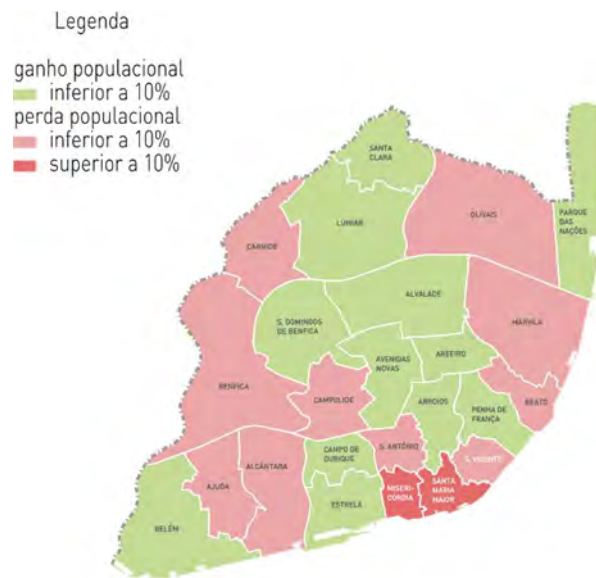
Área Metropolitana de Lisboa  
excl. Lisboa

## Heterogeneidade territorial na dinâmica e densidade populacional

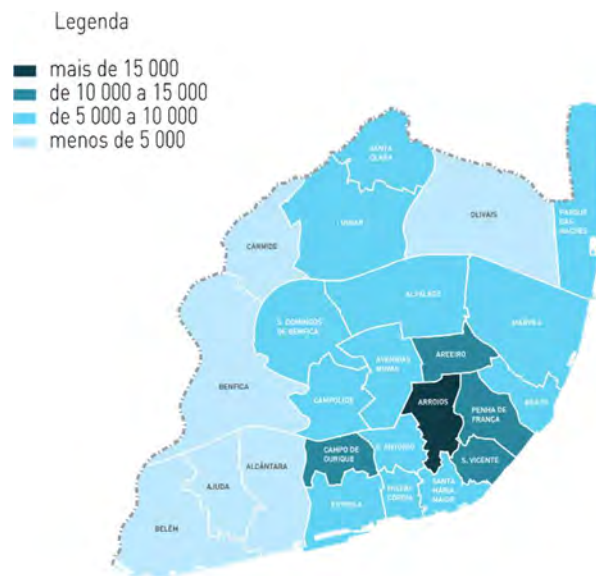
Aproximadamente 28% dos residentes de Lisboa localizam-se nas quatro freguesias de maior dimensão situadas na coroa norte da cidade: Benfica, Lumiar, Marvila e Olivais. Contudo, é nas freguesias centrais que se verifica uma maior densidade populacional, nomeadamente em Arroios, Areeiro, Penha de França, São Vicente e Campo de Ourique.

Lisboa apresenta, à escala da freguesia, uma distribuição significativamente díspar e tendencialmente concêntrica de densidades populacionais que variam entre 3 mil habitantes por Km<sup>2</sup>, na freguesia de Belém, e 16 mil habitantes por Km<sup>2</sup>, na freguesia de Arroios, significativamente superior à densidade na AML, de 976 habitantes por Km<sup>2</sup>.

À escala da freguesia, verificam-se diferenças mais significativas na dinâmica demográfica entre 2011 e 2021, que não são observáveis à escala do concelho. Verifica-se um acentuado decréscimo populacional nas freguesias da Misericórdia (-26%) e Santa Maria Maior (-22%), o qual contrasta com o crescimento populacional em 12 das 24 freguesias, e em 5 destas – Areeiro, Santa Clara, Arroios, Avenidas Novas e Parque das Nações –, apresentando um aumento de população superior a 5% no período intercensitário.



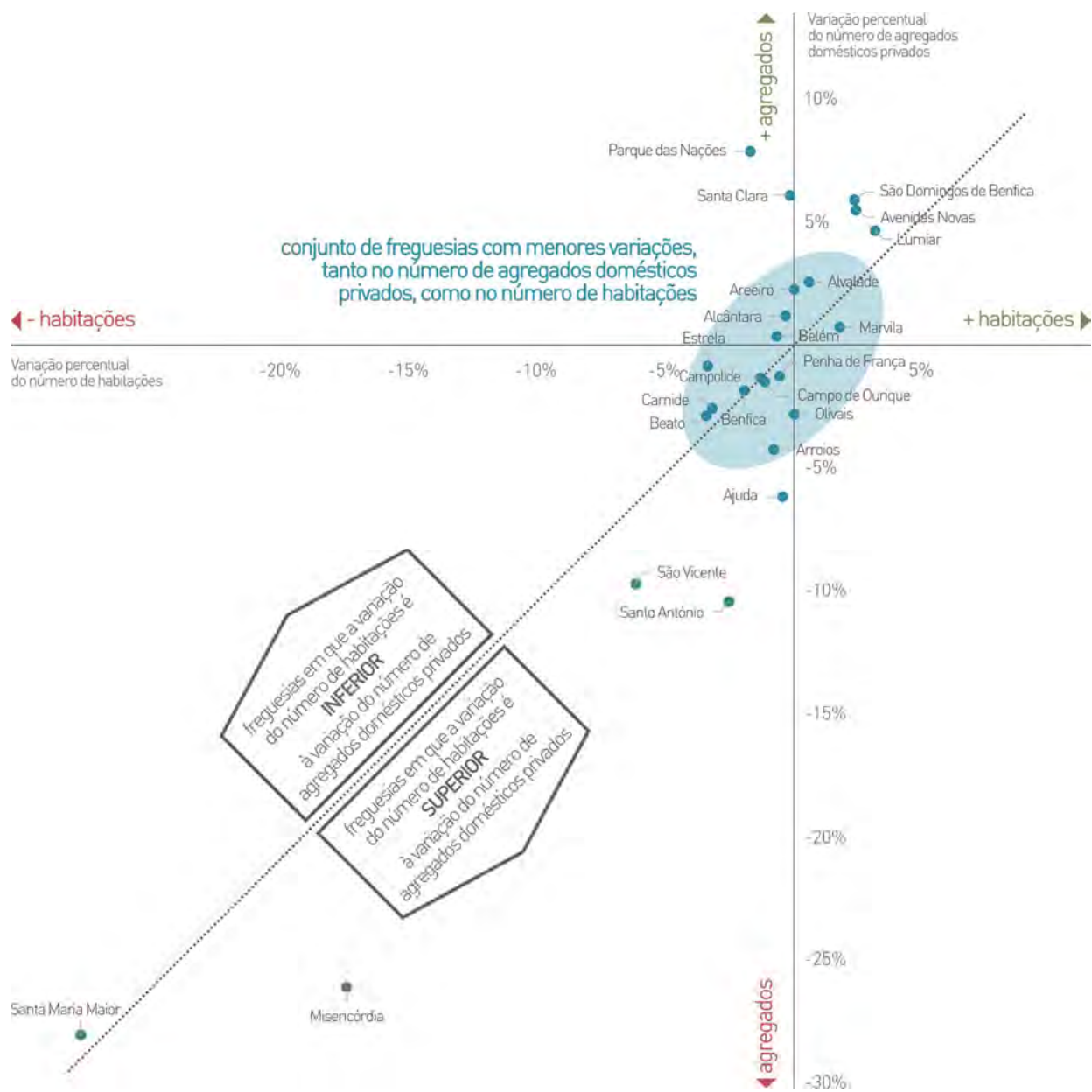
12. Dinâmica populacional, por freguesia (2011 a 2021). INE, 2021<sup>29</sup>.



13. Densidade populacional, por freguesia (2021). INE, 2021<sup>29</sup>, calculada com base na área terrestre do concelho.



14. População por freguesia (2021). Fonte: INE, Censos 2021<sup>29</sup>.



### Centro histórico em perda de habitantes e habitações

A variação do número de famílias na última década acompanhou a variação do parque habitacional. Nas freguesias do centro histórico (Misericórdia, Santa Maria Maior, Santo António e São Vicente) verifica-se um relevante decréscimo do número de famílias e de habitações, contrariando o crescimento do número de famílias nas Avenidas Novas, Lumiar, Parque das Nações, Santa Clara e São Domingos de Benfica.

Em oposição, na coroa de transição – com destaque para o Parque das Nações e Santa Clara –, continua o processo de crescimento demográfico iniciado na década anterior. Por sua vez, na Zona Centro da cidade (nomeadamente no conjunto das freguesias de Alvalade, Areiro, Arroios e Avenidas Novas), verifica-se uma nova dinâmica de crescimento populacional, com um crescimento superior a 5 mil pessoas nesta década.

15. Relação entre a variação do número de famílias e a variação do número de habitações (2011-2021). INE, 2021<sup>35,30</sup>.

## Famílias e agregados domésticos de pequena dimensão

Em Lisboa, cada habitação é um lar para, em média, 2,22 pessoas<sup>34</sup> – valor que se mantém aproximadamente na última década –, apesar da dimensão média da família clássica ter sofrido uma tendência decrescente nas décadas precedentes.

À medida que diminui o número de elementos nas famílias, aumenta o número de pessoas sozinhas a ocuparem uma habitação. Esta realidade abrange cerca de 85.500 habitantes em Lisboa, correspondendo a cerca de 16% da população da cidade e 35% da totalidade de agregados domésticos.

Esta situação é mais frequente na cidade de Lisboa, quando comparada com os restantes municípios da AML e com a média nacional (25%).

A justificação para tal prende-se com a existência de uma grande proporção de população idosa (entre a qual existirá um número significativo de pessoas em situação de “viuvez”), ou que apresenta modos de vida alternativos ou novas formas de conjugalidade que não passam por partilhar o mesmo espaço.

Por sua vez, cerca de 137.300 agregados familiares são constituídos por uma única família clássica. Dado que habitam cerca de 160 mil famílias clássicas em Lisboa, verifica-se que destas, cerca de 22.700 (14% do total) partilham habitação com outras famílias ou com pessoas fora do seu núcleo familiar.

A partilha de habitação por pessoas fora do mesmo núcleo familiar é, no entanto, pouco significativa em Lisboa, correspondendo a cerca de 20 mil agregados domésticos privados, ou 8% do total.

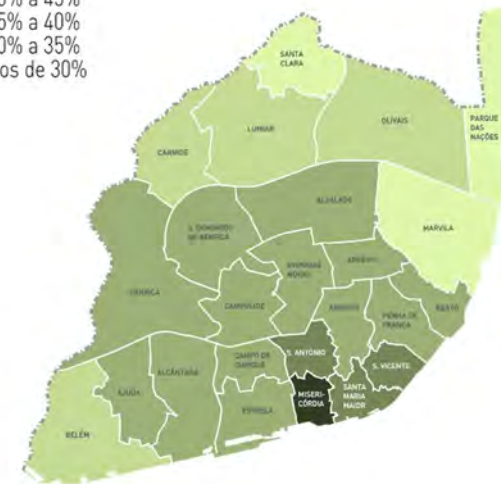
As famílias clássicas residentes em Lisboa têm uma dimensão reduzida. Cerca de 95% das famílias são constituídas por quatro ou menos pessoas, sendo que mais de metade das famílias é constituída por duas pessoas (54%). Esta distribuição é semelhante ao número de pessoas que coabitam na mesma habitação, sendo aproximadamente 95% dos agregados domésticos privados constituídos por quatro ou menos pessoas.

A estrutura familiar apresenta uma distribuição espacial heterogénea, na qual a dimensão média do agregado tende a diminuir com a aproximação do centro da cidade, o que pode estar relacionado com maior rejuvenescimento da população e com a preponderância de tipologias de habitação menores nestas áreas.

É no centro da cidade – na área histórica e territórios adjacentes –, que existe uma maior concentração de população a residir sozinha, chegando a representar cerca de 50% do total de famílias na freguesia da Misericórdia e 33% na freguesia de Santa Maria Maior.

### Legenda

- mais de 45%
- de 40% a 45%
- de 35% a 40%
- de 30% a 35%
- menos de 30%



16. Percentagem de agregados domésticos constituídos por uma pessoa, por freguesia (2021). INE, 2021<sup>30</sup>.



**2,22**

dimensão média de agregados domésticos

2021



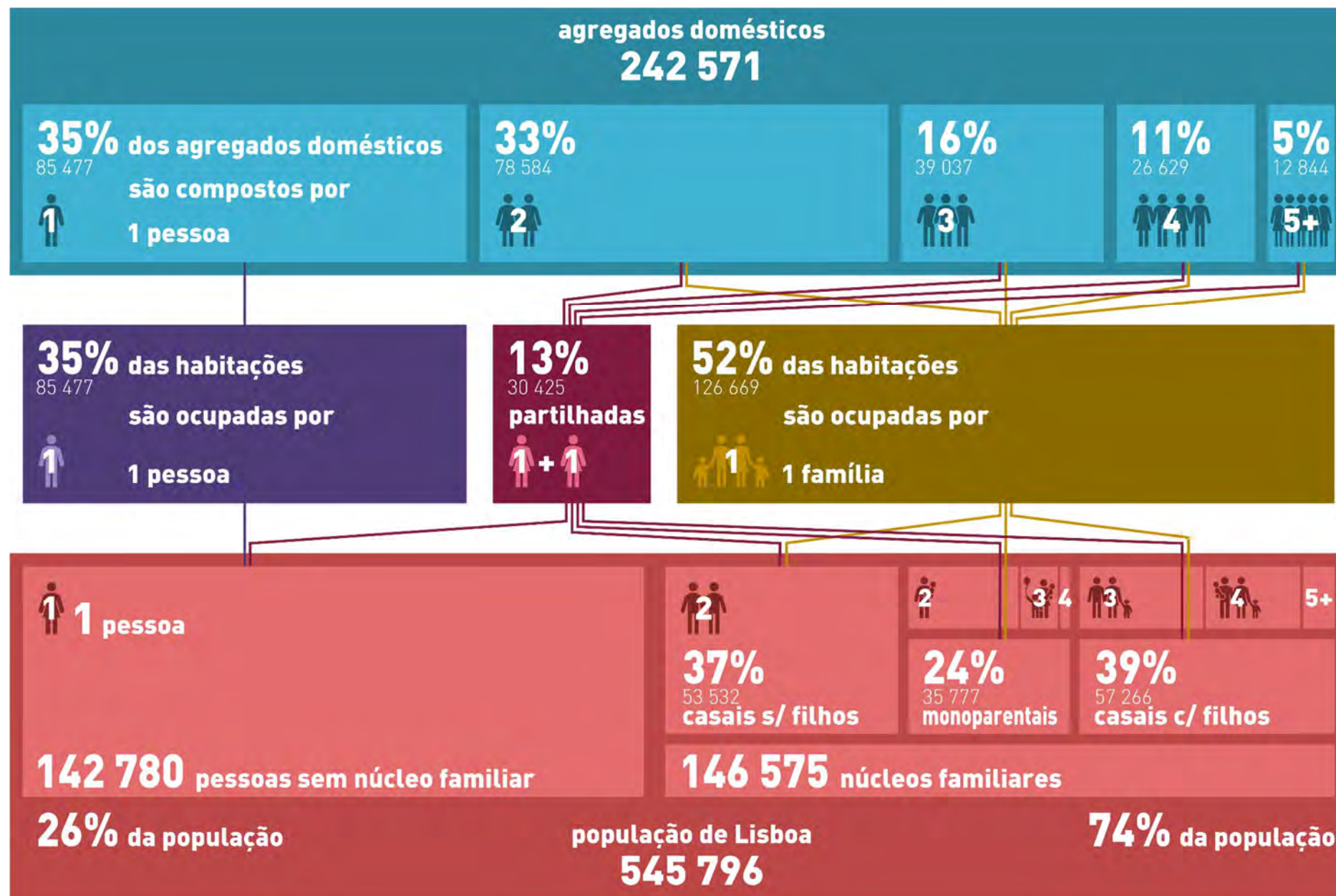
**85 477**

habitações com 1 ocupante

2021



## Famílias e agregados domésticos de Lisboa



17. Distribuição das famílias e agregados domésticos de Lisboa, INE, 2021. Censos 2021: Agregados domésticos privados (N.º) por Sexo (representante do agregado doméstico privado), Nível de escolaridade mais elevado completo e Tipo de Agregado Doméstico Privado (Com base nos núcleos familiares; Núcleos familiares (N.º) por N.º de filhos e Tipo de núcleo familiar; Agregados domésticos privados (N.º) por Dimensão.



## População envelhecida com sinais de rejuvenescimento na última década

A população de Lisboa distribui-se entre cerca de 71 mil crianças e jovens com idade igual ou inferior a 14 anos (13%), 347 mil entre 15 e 64 anos de idade (64%), e 128 mil pessoas com idade igual ou superior a 65 anos (23%).

Nas últimas décadas verificou-se uma tendência de inversão da pirâmide etária de Lisboa. A proporção de indivíduos nos grupos etários da população acima dos 65 anos de idade aumentou significativamente, particularmente no género feminino, duplicando em dimensão, face a 1960.

Lisboa tem um perfil demográfico próximo da distribuição nacional, no entanto com diferenças relativamente à AML, região que tem mais proporção de crianças e jovens e menor proporção de população idosa. Estas diferenças expressam-se no valor do índice de envelhecimento de 179 idosos por 100 jovens, ligeiramente inferior à média nacional (182)<sup>35</sup> e superior à AML (151).

À escala da freguesia não se verificam diferenças significativas na proporção de população em idade ativa, variando entre o máximo de 62,7% em Santa Maria Maior e 48% em Belém. Contudo, há diferenças expressivas na proporção de população idosa e de população jovem. Apenas nas freguesias do Parque das Nações e Santa Clara a população com idade igual ou inferior a 14 anos é superior à população com idade igual ou superior a 65 anos. Pelo contrário, a população com idade igual ou superior a 65 anos é mais do dobro da população com idade até 14 anos em nove das freguesias,

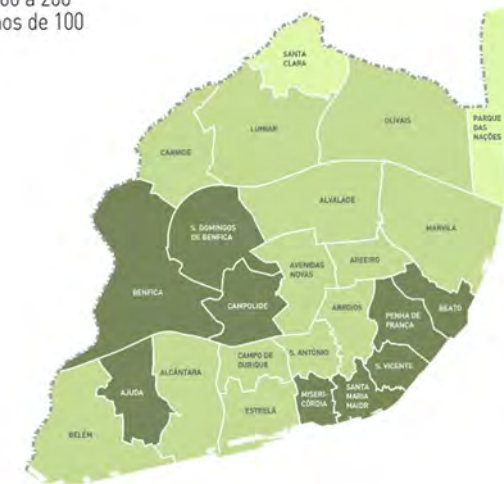
nomeadamente Ajuda, Beato, Benfica, Campolide, Misericórdia, Penha de França, Santa Maria Maior, São Domingos de Benfica e São Vicente.

Na última década, verificou-se uma dinâmica convergente do nível de envelhecimento entre Lisboa e a AML – com uma diminuição ligeira da população idosa em Lisboa (-3%) e, inversamente, um aumento substancial na AML (+20%) com efeito na convergência do índice de envelhecimento entre ambas as escalas geográficas. Quando comparada com a realidade nacional e regional, Lisboa é a única que apresenta uma relação positiva entre a população que potencialmente está a entrar no mercado de trabalho e a que está a sair, traduzida por um índice de renovação da população em idade ativa superior a 100.

Confrontando a pirâmide etária das pessoas residentes na cidade de 2011 com a de 2021, verifica-se que a variação da população entre 20 e 40 anos não resulta do envelhecimento natural da população residente em 2011, mas da atividade migratória na última década que resultou na fixação de população, deste escalão etário, em Lisboa. Em 2011, este fenómeno foi mais expressivo nas freguesias mais envelhecidas da cidade nomeadamente na Ajuda, Alcântara, Marvila, Alvalade, Arroios e Campo de Ourique.

### Legenda

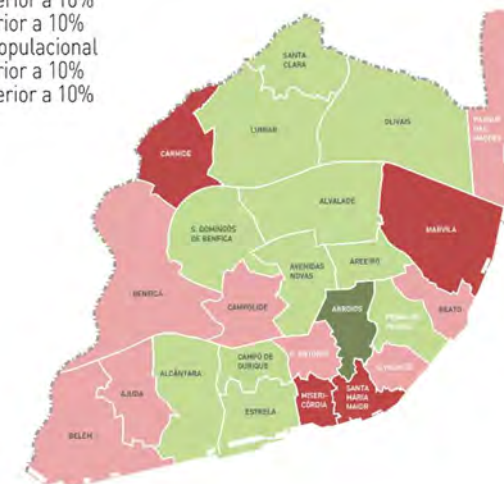
- mais de 200
- de 100 a 200
- menos de 100



18. Índice de envelhecimento, por freguesia. INE, 2021.<sup>36</sup>

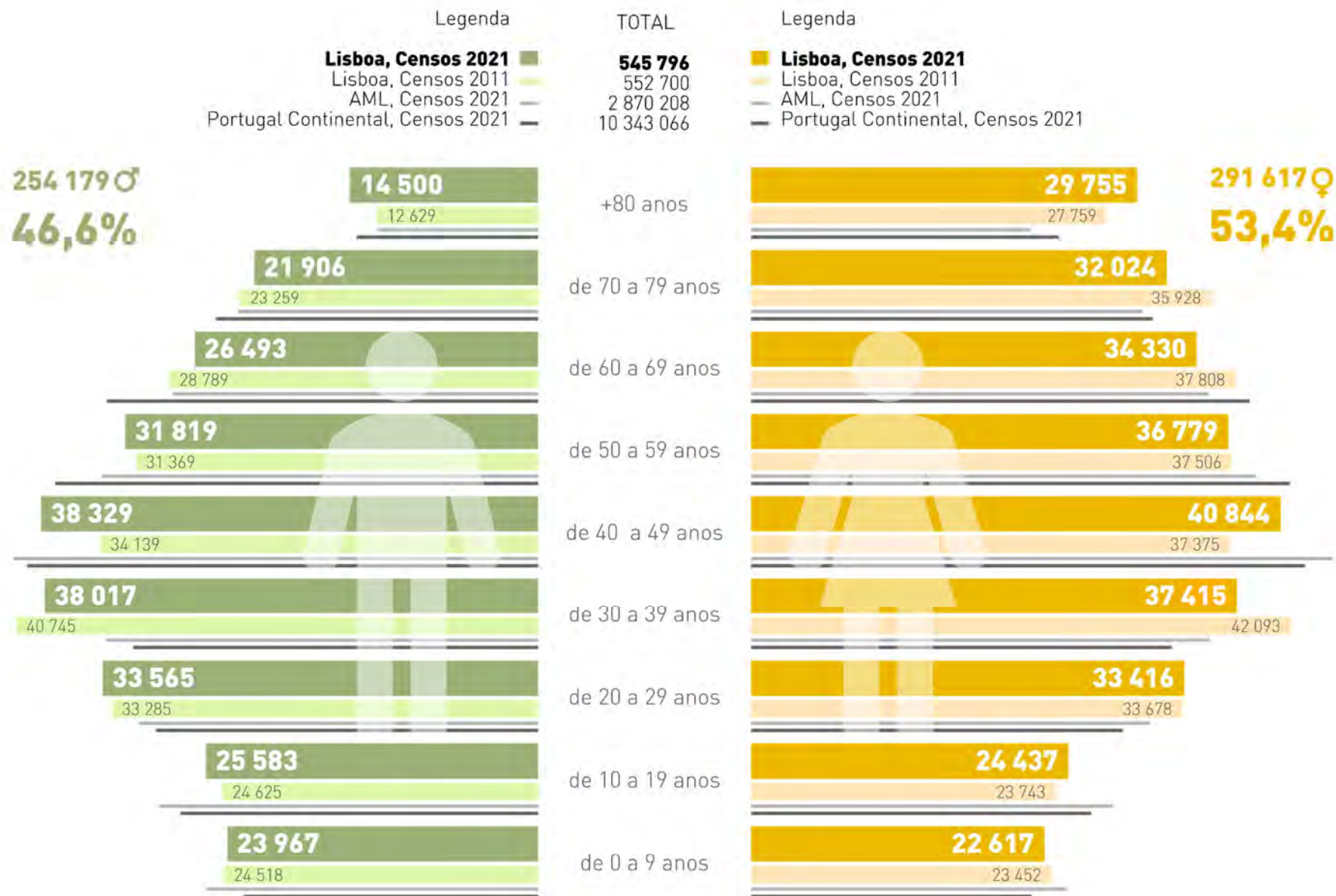
### Legenda

- perda populacional superior a 10%
- inferior a 10%
- ganho populacional inferior a 10%
- superior a 10%



19. Variação da população residente, em idade ativa (entre 25 e 54 anos) entre 2011 e 2021, por freguesia. INE, 2021.<sup>29</sup>

## Pirâmide etária de Lisboa



20. Pirâmide etária de Lisboa (2021). INE, 2021<sup>29</sup>.

## Dinâmica migratória

Lisboa é uma cidade com intensa atividade migratória. Em 2021, e apesar de atravessar um período de pandemia, cerca de 18% da população residente mudou de habitação desde o início de 2020 – 7,1% (39 mil residentes) proveniente de outros municípios portugueses e 2,4% (13 mil residentes) do estrangeiro<sup>37</sup>.

A cidade apresenta um saldo migratório positivo de 17 mil habitantes entre 2012 e 2021, correspondendo a cerca de 3,1% da população residente em 2021<sup>38</sup>. Este resultado compensa parte do saldo natural negativo e evita uma perda populacional mais significativa.

Grande parte da atividade migratória na última década resuta da entrada de novos residentes provenientes de fora de Portugal. Há aproximadamente 69 mil novos residentes em Lisboa em 2021 que até 2010 não residiam em território nacional, correspondendo a 13% da população residente<sup>39</sup>. Como a população de nacionalidade estrangeira era, em 2021, cerca de 55 mil habitantes<sup>40</sup>, uma parte significativa das migrações internacionais corresponde a regressos de pessoas de nacionalidade portuguesa.

Entre 2012 e 2021 foi concedido estatuto de residente a cerca de 138 mil pessoas residentes à data em Lisboa<sup>41</sup>. Contudo, a população de nacionalidade estrangeira apenas aumentou, entre 2011 e 2021, em aproximadamente 23 mil pessoas representando um crescimento de 73%.

De acordo com estes dados, conclui-se que Lisboa foi a porta de entrada para migrantes internacionais que resultaram em posterior migração para fora da cidade.

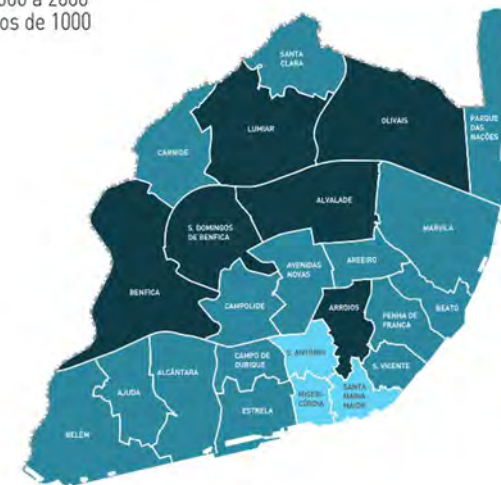
Assim, o aumento de população de nacionalidade estrangeira foi de aproximadamente 29% de pessoas originárias de países europeus, 33% de países do continente americano e 36% de países do continente asiático.

A entrada de novos residentes provenientes de país estrangeiro, conjuntamente com a estacionaridade da população residente, revela a perda populacional expressiva que a cidade registou na última década por migração para fora do concelho ou por saldo natural negativo, com maior expressão nas freguesias do centro histórico. A entrada de população estrangeira apresenta um perfil etário mais jovem, em que cerca de dois terços tem idade inferior a 40 anos, contribuindo decisivamente para o rejuvenescimento da população nas freguesias mais envelhecidas.

A migração nacional para Lisboa distribui-se sobretudo pelas freguesias da coroa norte da cidade, mas também para a freguesia de Arroios, e com menos intensidade para as freguesias do centro histórico, representando um padrão espacial migratório oposto relativamente à migração internacional.

### Legenda

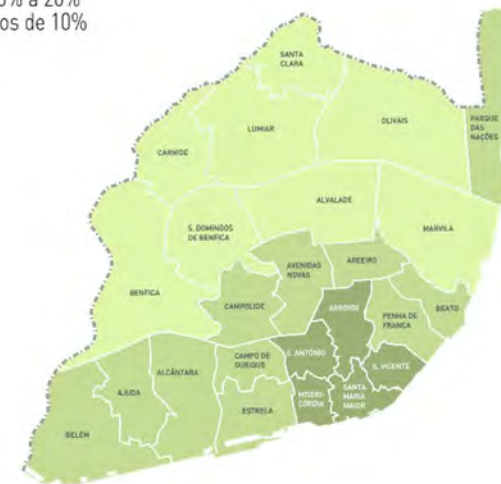
- mais de 2000
- de 1000 a 2000
- menos de 1000



21. Distribuição da migração nacional entre 2020 e 2021, por freguesia. INE, 2021<sup>37</sup>.

### Legenda

- mais de 20%
- de 10% a 20%
- menos de 10%



22. Percentagem de novos residentes provenientes de migração internacional entre 2012 e 2021, por freguesia. INE, 2021<sup>37</sup>.

## Estratos populacionais alvo de medidas de proteção especial

A LBH estabelece, no artigo 8º, a necessidade de definir políticas de habitação especial para determinados estratos da população, nomeadamente: jovens, pessoas idosas, famílias com menores, famílias monoparentais, famílias numerosas e cidadãos com deficiência.

No mesmo artigo é ainda prevista proteção adicional às pessoas e famílias em situação de especial vulnerabilidade, nomeadamente as que se encontram em situação de sem-abrigo, os menores que sejam vítimas de abandono ou maus-tratos, as vítimas de violência doméstica e as vítimas de discriminação ou marginalização habitacional.

### Autonomização de jovens cada vez mais tarde

Em Portugal, os jovens saem de casa dos pais numa idade cada vez mais tardia. De acordo com dados do Eurostat<sup>42</sup>, em Portugal, a idade média de autonomização dos jovens passou de 28,8 anos em 2012 para os 33,6 anos em 2021, passando a ser o país da União Europeia com idade média de autonomização mais elevada. Em Lisboa, residem 93 mil pessoas com idades compreendidas entre 15 e 29 anos<sup>29</sup>, dimensão que se manteve aproximadamente igual quando comparada com a última década. Mais de dois terços dos núcleos familiares de Lisboa tem filhos desempregados ou estudantes com mais de 23 anos e empregados<sup>43</sup>, o que indicia dificuldade de autonomização dos jovens, relacionada, entre outros fatores, com a dificuldade de acesso a habitação.

### Crescimento do número de estudantes deslocados

Para além dos jovens a residir com o seu núcleo familiar, contabilizaram-se, em 2021, 33 mil estudantes nacionais com residência permanente fora da AML a estudarem em instituições de ensino no concelho de Lisboa, estimando-se que, conjuntamente com os estudantes em programas de mobilidade internacional na AML, sejam cerca de 50 mil o total de estudantes deslocados com necessidades de alojamento na cidade ou nas cidades limítrofes<sup>44</sup>.

O número de estudantes nacionais deslocados, inscritos em instituições de ensino no concelho de Lisboa, aumentou em aproximadamente 3.500 entre 2013 e 2020, representando um crescimento de aproximadamente 9% neste período. A dinâmica de crescimento foi mais intensa nos estudantes internacionais, tendo duplicado o número de inscritos nestes regimes de mobilidade para instituições do ensino superior na Área Metropolitana de Lisboa, correspondendo a cerca de 17 mil inscritos no ano letivo 2020/2021, os quais se estima corresponderem, no concelho de Lisboa, a cerca de um terço dos estudantes deslocados.

No concelho de Lisboa há uma capacidade de alojamento de aproximadamente 8 mil camas<sup>45</sup> em residências de estudantes, traduzindo-se numa taxa de cobertura de 16% tendo em conta as necessidades. Cerca de 42 mil estudantes encontram uma solução em alojamentos familiares clássicos disponíveis no mercado de arrendamento, em habitação partilhada ou arrendamento de quartos ou ainda alojadas em casas de familiares ou amigos.

### Crescente população idosa sem solução habitacional adaptada

Lisboa tem, em 2021, 127 mil pessoas com idade igual ou superior a 65 anos e 44 mil igual ou superior a 80 anos de idade, correspondendo a cerca de 8% da população total, predominando pessoas do género feminino (67%). A população idosa aumentou 9% na última década. Estudos do INE projetam para 2060 um aumento de 2,5 vezes da população com idade igual ou superior a 80 anos na AML<sup>46</sup>.

O alojamento especializado para idosos, no âmbito de um envelhecimento ativo e funcional, adaptado a uma progressiva perda de capacidades cognitivas e motoras está ainda incipiente em Portugal. Desta forma, a solução habitacional tradicionalmente adotada é: em coabitação com familiares, muitos deles também idosos, residindo sozinhos em habitação própria ou arrendada.

Cerca de 76 mil dos agregados domésticos, em Lisboa, são constituídos por uma ou mais pessoas com mais de 65 anos de idade, sendo que destes, 39 mil residem sozinhos, correspondendo a 30% da população total deste escalão etário<sup>47</sup>.

Habitualmente a institucionalização de pessoas idosas é retardada, por motivos económicos ou sociais, até à perda total de autonomia e à incapacidade de procurar outras soluções. Em 2020, a capacidade de resposta de Equipamentos Residenciais para Idosos (ERPI), em Lisboa, é de cerca de 5 mil camas<sup>48</sup>, abrangendo cerca de 17% dos residentes na cidade com mais de 80 anos.



### Famílias monoparentais e numerosas

Os núcleos familiares que partilham residência com filhos, em Lisboa, distribuem-se entre cerca de 57 mil casais com filhos e 36 mil famílias monoparentais, as quais correspondem a 30,3 mil mães com filhos e 5,4 mil pais com filhos. Nos casais com filhos, 34 mil têm pelo menos um filho com idade inferior a 15 anos. Nas famílias monoparentais, são 13 mil as que têm crianças<sup>49</sup>.

Dos casais com filhos, cerca de 90% residem numa habitação não partilhada com pessoas fora do núcleo familiar. Das restantes, há cerca de 5,7 mil que partilham a habitação com outras pessoas e destes, 2,4 mil que partilham a habitação com outros núcleos familiares. Nas famílias monoparentais a partilha de habitação é mais frequente com outras pessoas (23% do total de núcleos familiares monoparentais). Há assim cerca de 4 mil famílias monoparentais que partilham habitação com outros núcleos familiares e 8,4 mil famílias que partilham com outras pessoas.

Cerca de 95% das famílias monoparentais têm 2 ou menos crianças, verificando-se das restantes, 574 são mães que estão a residir com 3 ou mais crianças e 45 são pais que estão a residir com 3 ou mais crianças<sup>50</sup>.

Em Lisboa, residem 5,7 mil núcleos familiares constituídos por 5 pessoas e 1,6 mil constituídos por 6 ou mais pessoas<sup>51</sup>, com maior predominância nas freguesias da coroa norte da cidade, com exceção da freguesia da Estrela, também com concentração acima da média, onde residem 485 famílias numerosas (9,5% do total de núcleos familiares).

### População em Situação de Sem-Abrigo

De acordo com os dados que constam do “Inquérito de Caracterização das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo”, elaborado pelos Núcleos de Planeamento e Intervenção Sem-Abrigo (NPISA), que reportam à data de 31 de dezembro de 2022, o número total de Pessoas em Situação de Sem-Abrigo na cidade de Lisboa é de 3138. Do total de pessoas nesta situação, encontram-se na condição de sem casa, isto é, em alojamento temporário destinado para esse fim, 2744 pessoas, e sem teto, a viver em espaço público, alojadas em abrigo de emergência ou com paradeiro em local precário, 394 pessoas.

Desde 2018 até 2020 o número de pessoas nesta situação cresceu até totalizar 3811, o valor máximo. Mas a partir de 2020 verificou-se um decréscimo do número de pessoas nesta situação cerca de 3328, em 2021, e de 3138, em 2022. É ainda de salientar que cerca de 129 pessoas, em 2021, e 87 pessoas, em 2022, se tornaram autónomas.

De 2021 para 2022, há um decréscimo de 9% de pessoas sem casa, mas contrariamente há um acréscimo de 28% de pessoas sem teto.

Em 2022, as pessoas em situação de Sem-Abrigo caracterizavam-se por ser, na sua maioria, do género masculino, com idades compreendidas entre 45 e os 64 anos, ainda em idade ativa, solteiras e de nacionalidade portuguesa. Para a maioria, a principal fonte de rendimento, para além das fontes desconhecidas, é o Rendimento Social de Inserção e as três principais razões identificadas como causas pela sua condição foram: a ausência de suporte familiar, desemprego ou precaridade no

trabalho e a dependência de álcool ou de substâncias psicoativas.

Segundo os dados oficiais do NPISA, à data de 31 de dezembro de 2021, verifica-se que a população sem-abrigo, a viver no espaço público, se concentra num eixo predominante que passa pela freguesia de Arroios, com 58 pessoas, mas que liga as freguesias de São Vicente, com 34 pessoas, e de Santa Maria Maior, com 21 pessoas, à freguesia do Areeiro também com 21 pessoas. Este fenómeno revela menor intensidade nas freguesias da zona periférica da cidade de Lisboa.

A Estratégia Municipal definida no Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo 2019-2023<sup>52</sup> (PMPSSA), resulta das orientações emanadas da Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo 2017-2023 e baseia-se numa intervenção psicossocial concertada entre o Município, Administração Central e Instituições Locais para apoiar e dar resposta alternativa às pessoas que se encontram a pernoitar ou em permanência na rua.

Com o objetivo de assegurar e de executar o definido no referido plano, aprofundar continuamente o conhecimento sobre este fenómeno, assegurar a continuidade das respostas, propor e implementar novas e novos projetos, avaliar e monitorizar, foi criada uma Equipa de Projeto do PMPSSA, em maio de 2020.

No âmbito da CMHL, são as respostas por eixos de intervenção - transição, inserção, autonomização e ainda a prevenção – que importam salientar, uma vez que este instrumento incorporará medidas que preconizam o aumento e a melhoria dos alojamentos disponíveis e a criação de novas



respostas, a fim de suprir as necessidades identificadas.

No que se refere a alojamentos, existem 977 vagas diferenciadas por eixos de intervenção: os alojamentos de emergência, cerca de 506 vagas, os apartamentos de transição compostos por habitações em património municipal disperso e habitações do programa “Housing First”, que resultam do mercado de arrendamento privado e que correspondem a cerca de 81% das 422 vagas existentes. Por fim, alojamentos permanentes, cerca de 49 vagas, em habitação municipal.

As medidas que incorporam a CMHL foram definidas, trabalhadas e analisadas em articulação com a EPPMPSSA, sendo que a principal meta estabelecida é: a erradicação das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo até 2030. Para isso é necessário investir na prevenção destas situações, intervindo a montante, dado existirem fatores determinantes para essa ocorrência, que resultam da falta de habitação, de emprego e de saúde.



**3.138**

pessoas em situação de sem abrigo

**394**

pessoas em situação de sem teto

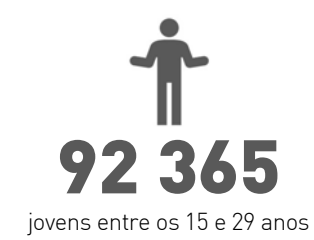
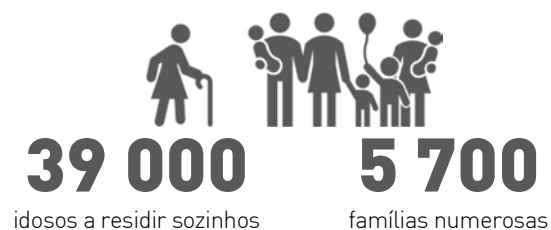
### Vítimas de violência doméstica e de género

O II Plano Municipal de Prevenção e Combate à Violência contra as Mulheres, à Violência Doméstica e de Género 2019-2021 resulta da articulação entre as orientações emanadas das estratégias nacionais para esta área de atuação, monitorização da implementação do I Plano Municipal e ainda das necessidades locais aferidas através do Primeiro Inquérito Municipal à Violência Doméstica e de Género no Concelho de Lisboa. O objetivo foi analisar a violência interpessoal doméstica e de género, para mulheres e homens, permitindo obter informação que permita apoiar a intervenção e a definição das políticas municipais.

Da análise do Inquérito podemos concluir que o padrão da violência contra mulheres e homens detetado no concelho não é igual nas 24 freguesias.

Nas mulheres há 9 freguesias (Santa Clara, Lumiar, Chelas, Parque das Nações, Benfica, Avenidas Novas, Santo António, São Vicente e Santa Maria Maior) em que a prevalência da violência é claramente superior à média do concelho. Nos homens, tal verifica-se em 4 freguesias (Carnide, Alvalade, Parque das Nações e Beato). Há uma freguesia em que os valores são igualmente elevados para mulheres e homens: Parque das Nações.

A maior vulnerabilidade para a vitimação verifica-se nas situações de desemprego, tanto para mulheres como homens. No âmbito da CMHL, pretende-se suprir as necessidades existentes, aumentando e melhorando a capacidade de acolher pessoas que carecem de soluções de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente).



## Recursos

### Património edificado da cidade

O parque edificado de Lisboa conta com 49 mil edifícios em 2021, apresentando uma perda de cerca de 3 mil edifícios na última década, com maior intensidade nas freguesias de Carnide (-20,1%) e Santa Maria Maior (-17,7%), e com crescimento de +3,2% na freguesia do Lumiar<sup>53</sup>.

Dos edifícios clássicos da cidade, 88% são exclusivamente residenciais e 12% são principalmente residenciais. Enquanto o número de edifícios exclusivamente residenciais aumentou, o número de edifícios principalmente residenciais e não residenciais diminuiu, o que revela uma pressão na última década para a alteração de uso de frações ou construção de edifícios exclusivamente habitacionais.

O número de alojamentos familiares clássicos contabilizados pelo INE em 2021 foi de 319.640, ao que acrescem 404 alojamentos coletivos e 99 alojamentos familiares não clássicos. De acordo com os dados do INE, ocorreu na última década, perda de habitações em parte da cidade, com especial intensidade nas freguesias do centro histórico, nomeadamente Misericórdia (-17,5%) e Santa Maria Maior (-27,8%). Pelo contrário, algumas freguesias da coroa norte da cidade, nomeadamente Lumiar, Olivais, São Domingos de Benfica, Alvalade, Avenidas Novas, Areeiro e Marvila, apresentaram um crescimento ligeiro do parque habitacional na última década, nunca

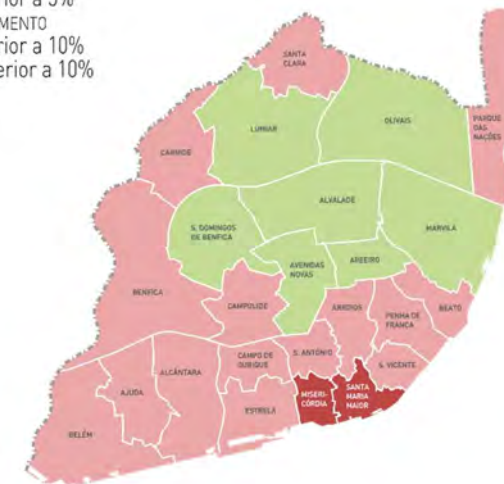
superior a 5%, desacelerando a tendência expansiva da década precedente (2001 a 2011).

Há indícios de que a perda de alojamentos familiares clássicos resulte de uma alteração metodológica da contabilização de alojamentos que leva à distorção dos resultados obtidos para Lisboa dado que, de acordo com o exposto no Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local de Lisboa, o INE não realizou a contabilização exclusiva de AL nem os enquadrando na definição de Alojamento familiar clássico e a perda de habitações não é coerente com a atividade urbanística observada. Dado que um AL em fração habitacional não altera legalmente o uso da fração e que se mantém como habitacional, integra o parque habitacional da cidade, que se estima em Lisboa, em 2022, cerca de 20 mil licenças de AL e cerca de 24 mil alojamentos equivalentes

No que respeita à tipologia de habitação em Lisboa, os estudos do INE estimam que o parque habitacional de Lisboa em 2021 encontra-se distribuído em 13,4% T0 e T1, 39,5% T2, 30,7% T3 e 16,5% T4 ou superior<sup>54</sup>. Na última década, as novas habitações construídas apresentam diferenças pouco significativas, das quais se destaca a maior aposta na construção de T0 e T1 (21,2% das habitações construídas), em detrimento de habitações de tipologia T2 comparada com a sua cota no parque habitacional da cidade<sup>55</sup>.

#### Legenda

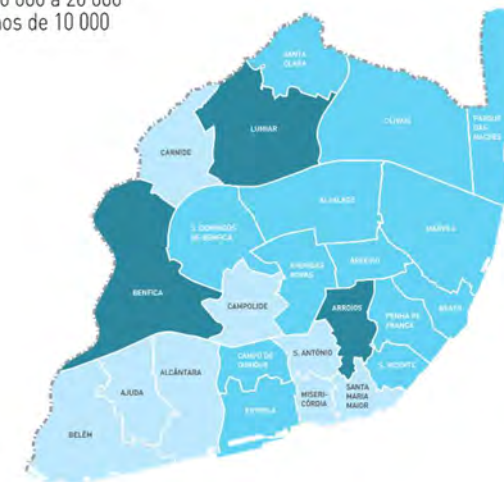
- inferior a 5%
- DECRESCIMENTO
- inferior a 10%
- superior a 10%



23. Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos por freguesia. INE, 2021<sup>56</sup>.

#### Legenda

- mais de 20 000
- de 10 000 a 20 000
- menos de 10 000



24. Número de alojamentos familiares clássicos por freguesia. INE, 2021<sup>56</sup>.

## Espacialização do património edificado

**49.223**

Edifícios Clássicos<sup>53</sup>

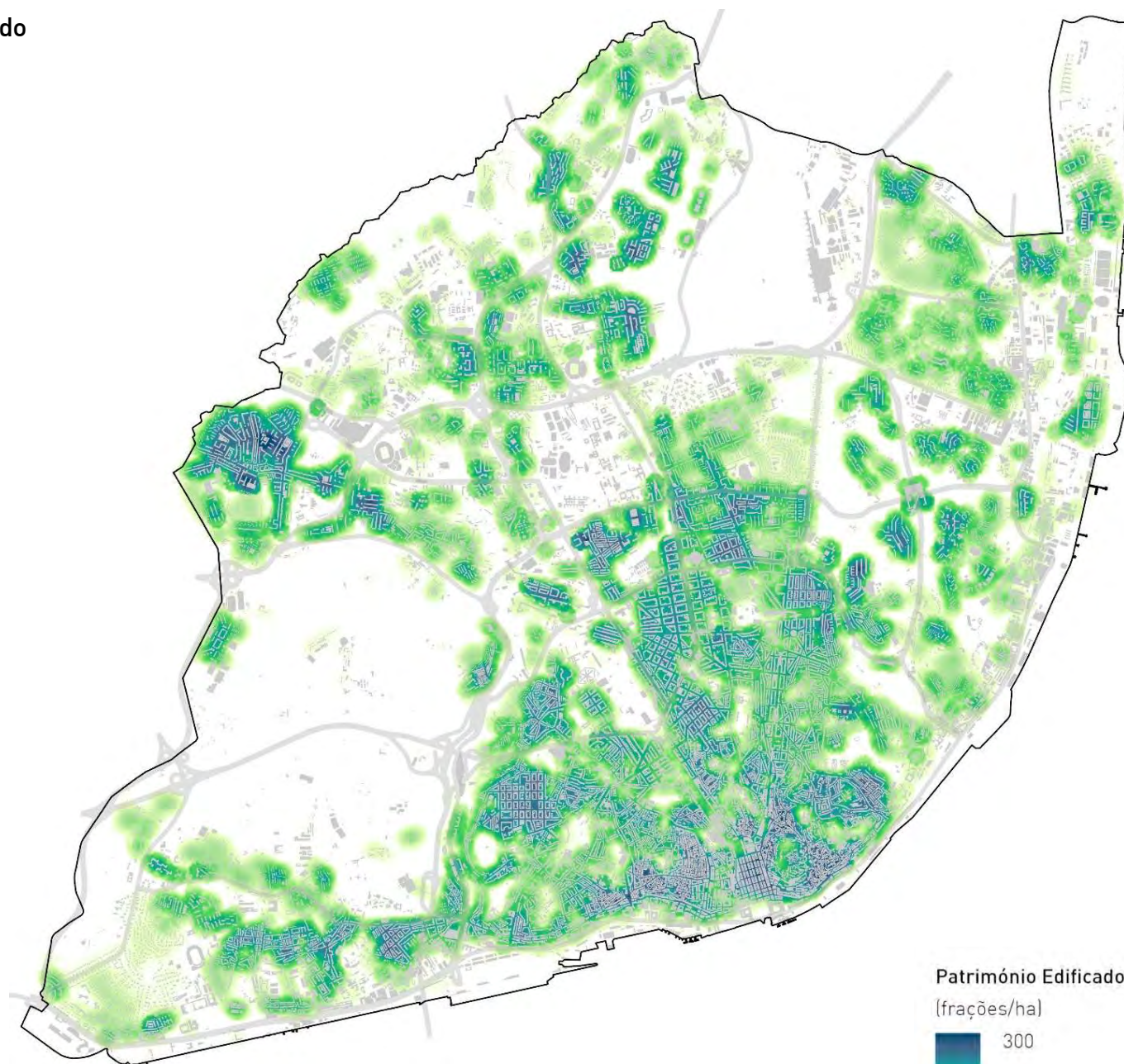
**319.640**

Alojamentos

Familiares Clássicos<sup>56</sup>

**24.080**

Alojamentos Locais<sup>57</sup>



Património Edificado

(frações/ha)



25. Gradiente de densidade de frações de edifícios clássicos em Lisboa.  
Informação e tratamento CML.



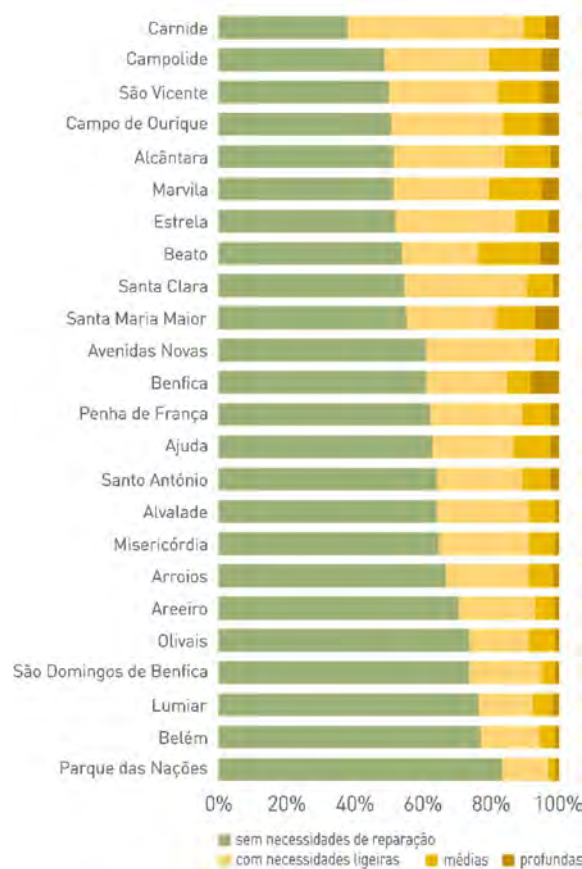
## Idade e estado de conservação

Mais de metade dos edifícios de Lisboa foram construídos antes de 1960, tendo já ultrapassado o seu período de vida útil. A dinâmica de expansão e renovação de edifícios clássicos tem vindo a decrescer nas últimas décadas. Dos edifícios atuais, cerca de 23% foram construídos entre 1960 e 1980, 11% na vintena seguinte e 8% de 2001 a 2021. A década mais recente contabiliza um crescimento inferior a mil edifícios, cerca de 1,7% total, e inferior a um terço dos edifícios construídos na década anterior<sup>58</sup>.

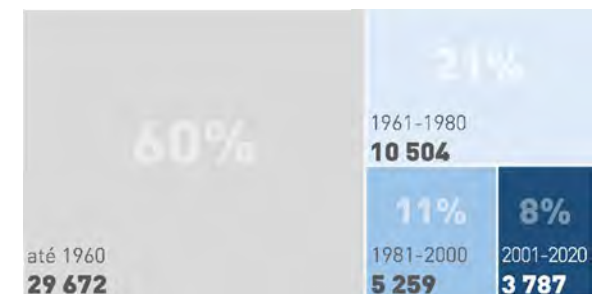
Observando à escala da freguesia, é possível distinguir a parte da cidade antiga, formada pelas freguesias de São Vicente, Santo António, Misericórdia, Estrela, Arroios, Alcântara e Campo de Ourique, nas quais mais de metade dos edifícios clássicos foram construídos até 1945. Destas, de assinalar a freguesia da Misericórdia, com cerca de 60% de edifícios anteriores a 1919. Em oposição, destacam-se as freguesias de Olivais, Benfica, São Domingos de Benfica, Lumiar, Marvila e Santa Clara, com expansão intensa no final do séc. XX, sendo que nos últimos vinte anos o destaque recai sobre a atual freguesia do Parque das Nações onde a construção dos edifícios ganhou maior expressão na sequência da Exposição Internacional de Lisboa de 1998.

A avaliação extensiva do nível de degradação do edificado em Lisboa tem como fonte dados que resultam da inspeção do estado de conservação pelos serviços municipais, assim como a recolha censitária mais recente, nomeadamente através da variável que avalia o grau de necessidade de reparação de edifícios.

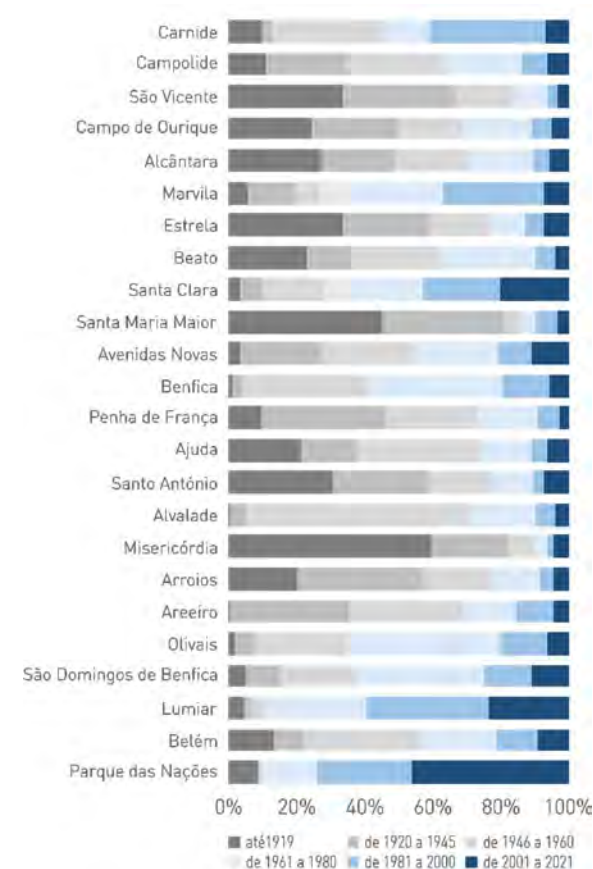
Cerca de 2% dos edifícios em Lisboa apresentam, de acordo com a fonte municipal mais atualizada, em dezembro de 2022, péssimo estado de conservação, sendo cerca de 10% os edifícios em mau estado de conservação. Observando dados censitários, há cerca de 1.700 edifícios clássicos com necessidades profundas de reparação e cerca de 4.400 com necessidades médias de reparação. 61% dos edifícios não evidenciam a necessidade de reparação<sup>59</sup>.



26. Distribuição de edifícios clássicos por Freguesia, de acordo com as necessidades de reparação. Censos 2021, INE<sup>59</sup>.



27. Número de edifícios em Lisboa de acordo com a época de construção. Censos 2021, INE<sup>59</sup>.



28. Distribuição de edifícios clássicos por Freguesia, de acordo com a época de construção. Censos 2021, INE<sup>59</sup>.

## Espacialização de edifícios em mau e péssimo estado de conservação

**6.278**

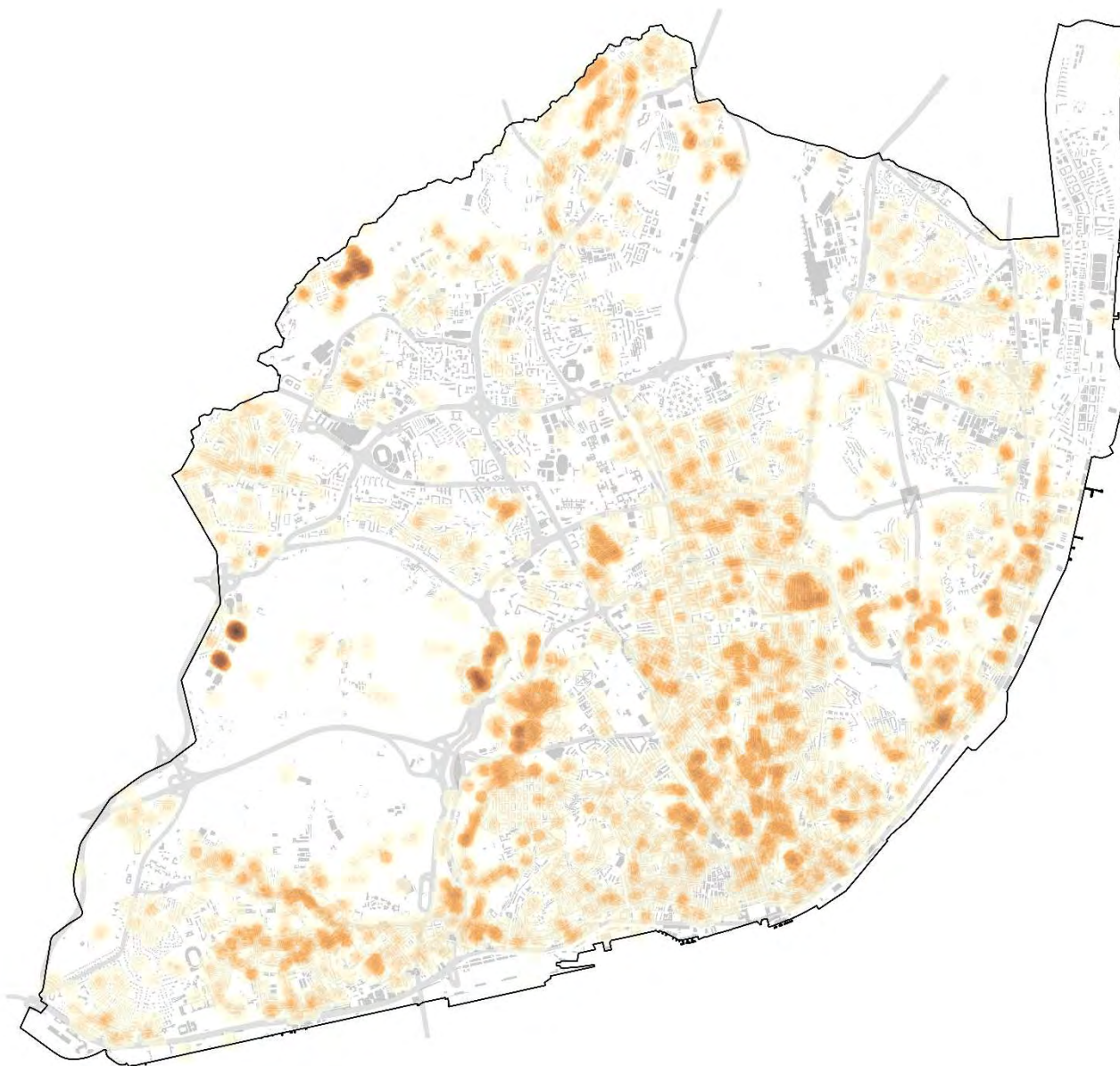
Edifícios em estado de conservação mau ou péssimo<sup>59</sup>

**11,8%**

Edifícios em estado de conservação mau ou péssimo

**6.096**

Edifícios clássicos com necessidades médias ou profundas de reparação<sup>60</sup>

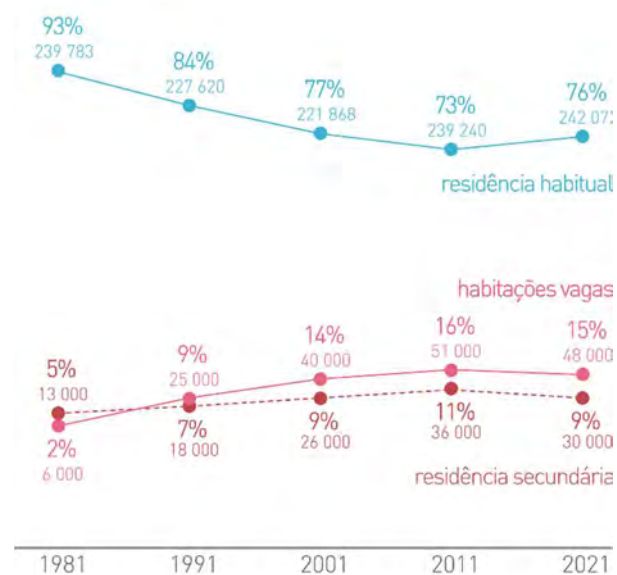


29. Gradiente de densidade de frações de edifícios clássicos em Lisboa em mau e péssimo estado de conservação. Informação e tratamento CML.



## Forma de ocupação de Alojamentos<sup>61</sup>

Nas últimas décadas a ocupação do parque habitacional sofreu transformações relevantes no sentido do aumento de habitações sem ocupação permanente. Em 1981, a quase totalidade do parque habitacional era utilizado enquanto residência habitual, panorama que se alterou significativamente e que se traduziu num acréscimo de cerca de 20% à proporção de habitações identificadas vagas ou de residência secundária. Esta tendência parece sofrer uma ligeira reversão na última década, sobretudo pela ocupação, enquanto residência permanente de um número adicional de cerca de 3 mil habitações e simultaneamente a redução, ainda que ligeira, do número de habitações vagas (-3.000).



30. Evolução do número de habitações para residência habitual e secundária vs habitações vagas. INE<sup>61</sup>

A dinâmica de decréscimo das habitações de residência habitual coincidiu com o período de expansão do parque habitacional de Lisboa e da Área Metropolitana e simultaneamente com o período em que foi apoiada a aquisição de habitação própria, quer através de programas nacionais de bonificação de crédito como também do desenvolvimento de programas de construção nova de habitação de baixo custo, promovidos por cooperativas e pela Empresa Pública de Urbanização de Lisboa (EPUL).

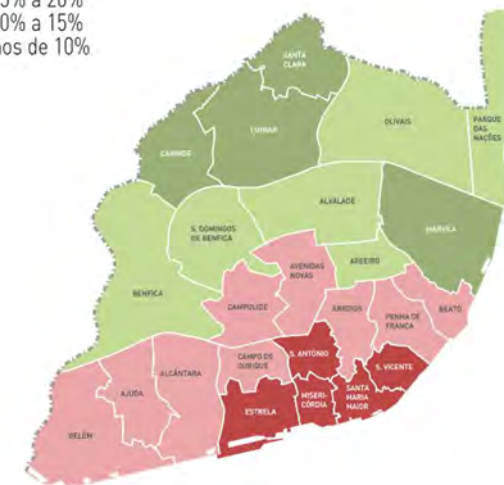
Em 2021, 76% das habitações são ocupadas enquanto residência habitual, o que significa que cerca de 78 mil habitações não se encontram permanentemente ocupadas, e destas, cerca de 48 mil identificam-se como vagas.

A distribuição de habitações vagas em Lisboa tem expressão territorial concêntrica, na qual as freguesias do centro histórico e frente ribeirinha apresentam maior predominância de habitações vagas relativamente ao seu parque habitacional. Contudo, é na freguesia de Arroios que o número de vagos é mais expressivo, totalizando 3.890 habitações.

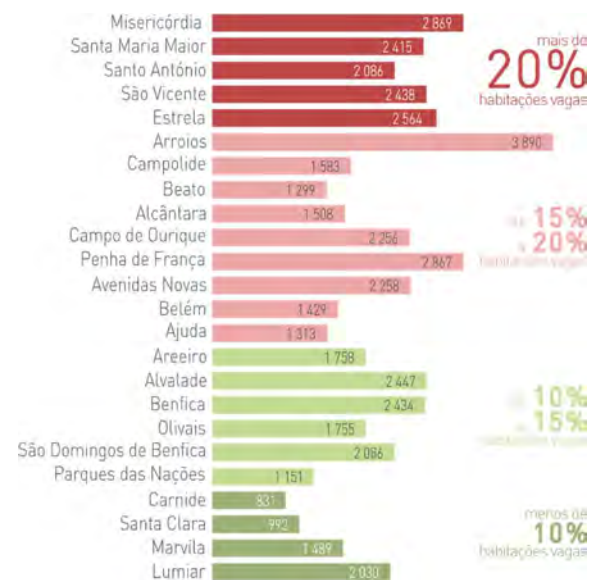
O fenómeno de esvaziamento do centro histórico da cidade de Lisboa não é uma tendência recente. Em 2011, a espacialização da proporção de vagos ao nível da freguesia mostra resultados semelhantes a 2021.

### Legenda

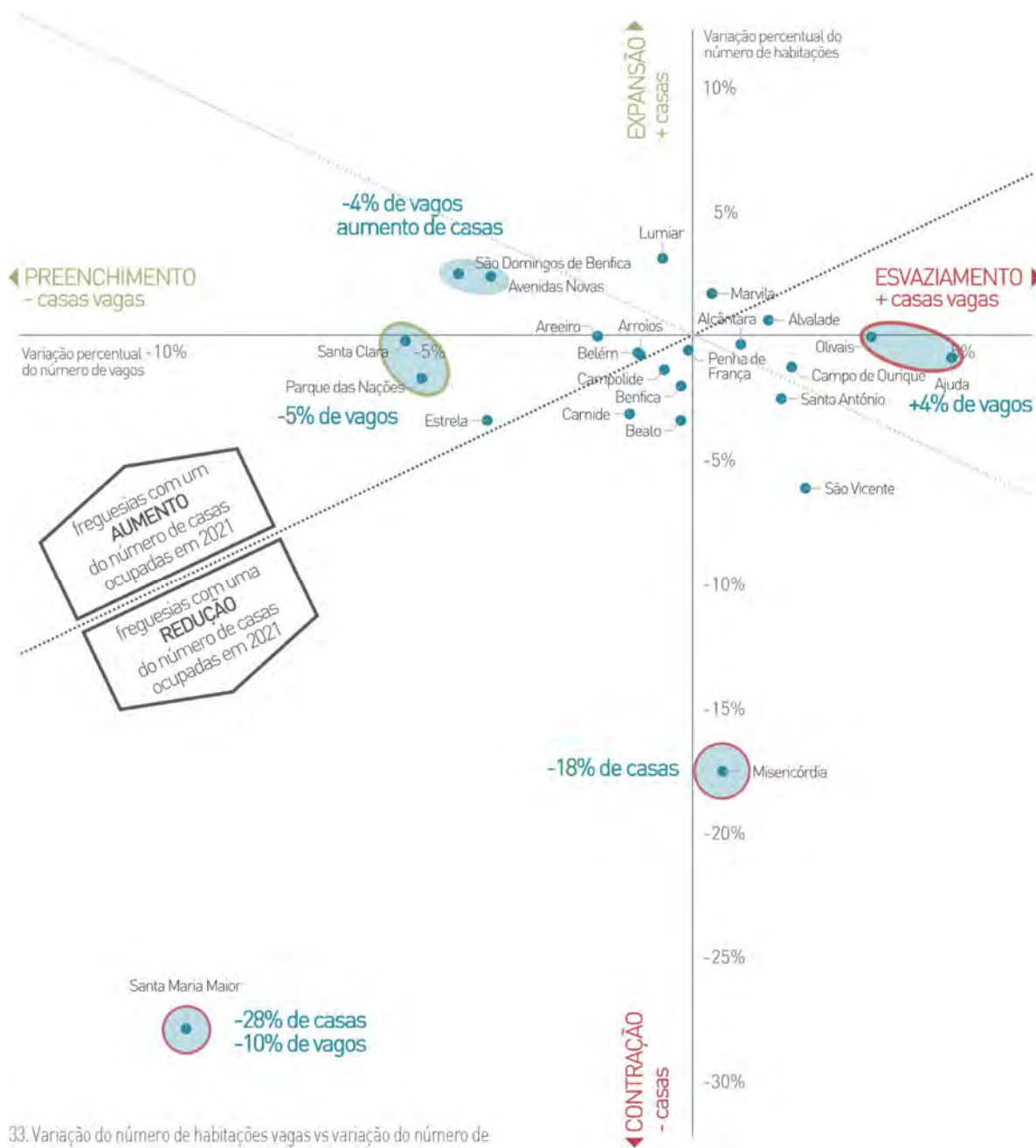
- mais de 20%
- de 15% a 20%
- de 10% a 15%
- menos de 10%



31. Percentagem de habitações vagas, por freguesia (2021). INE<sup>61</sup>



32. Número de habitações vagas, ordenadas por percentagem de habitações vagas, por freguesia (2021). INE<sup>61</sup>



33. Variação do número de habitações vagas vs variação do número de habitações entre 2011 e 2021. Censos 2021.

### Vagos e redução do parque habitacional disponível por freguesia

O cruzamento do aumento do número de vagas com a perda de alojamentos familiares clássicos permite observar padrões espacializados no território. Distinguem-se freguesias com perda significativa de habitação ocupada enquanto residência habitual ou secundária, determinada pela contração do parque habitacional, nomeadamente Misericórdia, Santa Maria Maior e São Vicente, que correspondem a áreas com maior dinâmica de reabilitação. Santa Maria Maior apresenta um decréscimo de habitações vagas, suplantado, contudo, pela drástica perda de alojamentos, o que evidencia um processo em fase avançada de reabilitação urbana, orientada para a produção de frações dedicadas a AL ou turística, que se encontra menos desenvolvido nas restantes freguesias do centro histórico. Por sua vez, nas freguesias de Ajuda e Olivais o decréscimo de alojamentos com ocupação permanente na última década resulta de uma dinâmica de esvaziamento das habitações ocupadas entre 2011 e 2021, correspondentes a cerca de 4,9% e 3,4% do número total de habitações, respetivamente. Nas freguesias com maior nível de ocupação, distinguem-se aquelas cujo incremento resultou de uma dinâmica de preenchimento de habitações vagas, daquelas que resultaram em medida semelhante de uma expansão do parque habitacional e do preenchimento de habitações vagas, designadamente nas Avenidas Novas e São Domingos de Benfica, e ainda da freguesia do Lumiar.

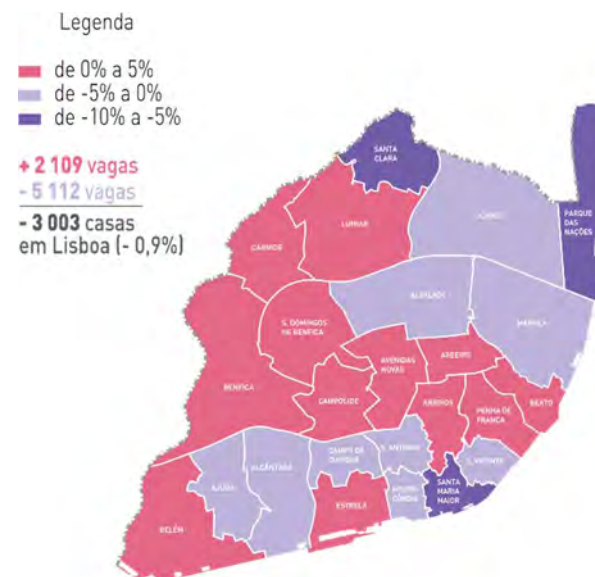
## Vagos e devolutos em detalhe

Quando comparada a distribuição de habitações vagas e ocupadas enquanto residência habitual de acordo com o ano de construção do edifício, verifica-se que a relação entre proporções tende a ser divergente em alojamentos construídos há menos de 5 anos e em construídos há 70 ou mais anos, indiciando dois fenómenos para a ocorrência de habitações vazias, nomeadamente edifícios recentemente construídos a aguardar compra ou arrendamento de habitação, e edifícios antigos e correntemente em estado de abandono<sup>62</sup>. Apesar do balanço decrescente do número de vagos, em nove das freguesias de Lisboa o número de vagos aumentou num total de cerca de 2 mil habitações.

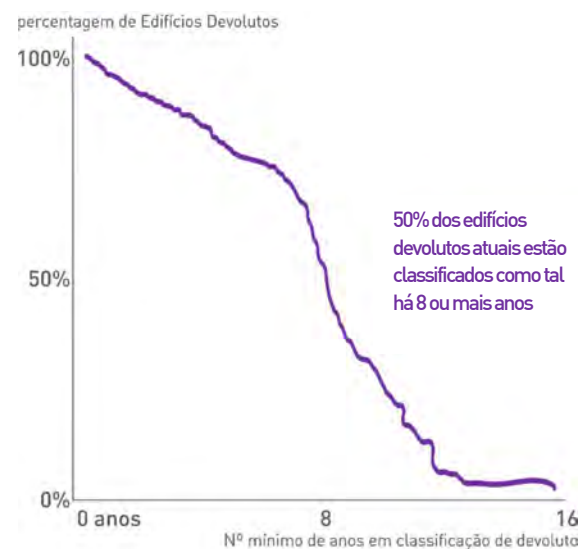
A identificação de devolutos privados cabe ao Município de Lisboa, realizada pela Divisão de Gestão do Edificado Privado (DGEP) da Unidade de Coordenação Territorial (UCT), que comunica posteriormente à Autoridade Tributária a lista de prédios urbanos ou frações autónomas para aplicação das respetivas penalizações. No final de 2022, estavam identificados e classificados pelo município 999 edifícios totalmente devolutos e de 1601 parcialmente devolutos, correspondendo a cerca de 5% dos edifícios clássicos do concelho de Lisboa, o que provocou um agravamento de IMI em cerca de 6.500 artigos matriciais, que representam, por análise da base de dados do edificado, cerca de 5.800 frações sem distinção entre usos.

As frações devolutas, tal como as habitações vagas, concentram-se no centro histórico e na frente ribeirinha, destacando-se a freguesia com concentração mais elevada a de Santa Maria Maior com 12% de edifícios clássicos totalmente ou

parcialmente devolutos, seguida das freguesias de Santo António, Misericórdia, Marvila e Estrela com uma concentração superior a 7%. De acordo com um trabalho realizado em 2020 para avaliação do impacto esperado da implementação da Zona de Pressão Urbanística (ZPU) verifica-se um crescimento cada vez menor do número de artigos classificados devolutos a partir de 2015 e simultaneamente, um crescente número de edifícios desclassificados de devolutos, por reocupação ou outro motivo legalmente previsto. Contudo, dos devolutos na cidade de Lisboa, verifica-se que cerca de 80% se encontram classificados totalmente ou parcialmente devolutos ou com frações devolutas há 5 anos ou mais anos, e cerca de 20% há 10 anos ou mais. A diferença entre o número de vagos apurados através dos Censos e o número de frações devolutas prende-se com as diversas metodologias utilizadas<sup>63</sup>. Segundo o que foi possível apurar dos serviços municipais, a identificação de devolutos é realizada primordialmente através da atuação das brigadas de rua através da identificação de indícios de abandono, tal que cerca de 80% dos edifícios devolutos encontra-se em mau e péssimo estado de conservação. Há ainda que considerar que, ainda que cumprindo todos os critérios definidos na legislação para a classificação de devoluto<sup>64</sup>, muitos dos imóveis se enquadram nas exceções legais previstas<sup>65</sup>. Uma análise parcimoniosa às leituras dos contadores de água em Lisboa mostra que do universo de 309 mil contratos domésticos de fornecimento de água em 2022, 279 mil apresentavam leituras, representando um potencial elevado de número de habitações sem consumo de água ou sem contrato, o que corrobora, à primeira vista, o resultado censitário.



34. Variação de habitações vagas por freguesia entre 2011 e 2021 (número e percentagem. INE, 2021).



35. Relação entre a percentagem acumulada de edifícios classificados em 2022 totalmente ou parcialmente devolutos de acordo com o número mínimo de anos decorridos desde a respetiva classificação. Análise à base de dados da UCT/CML.



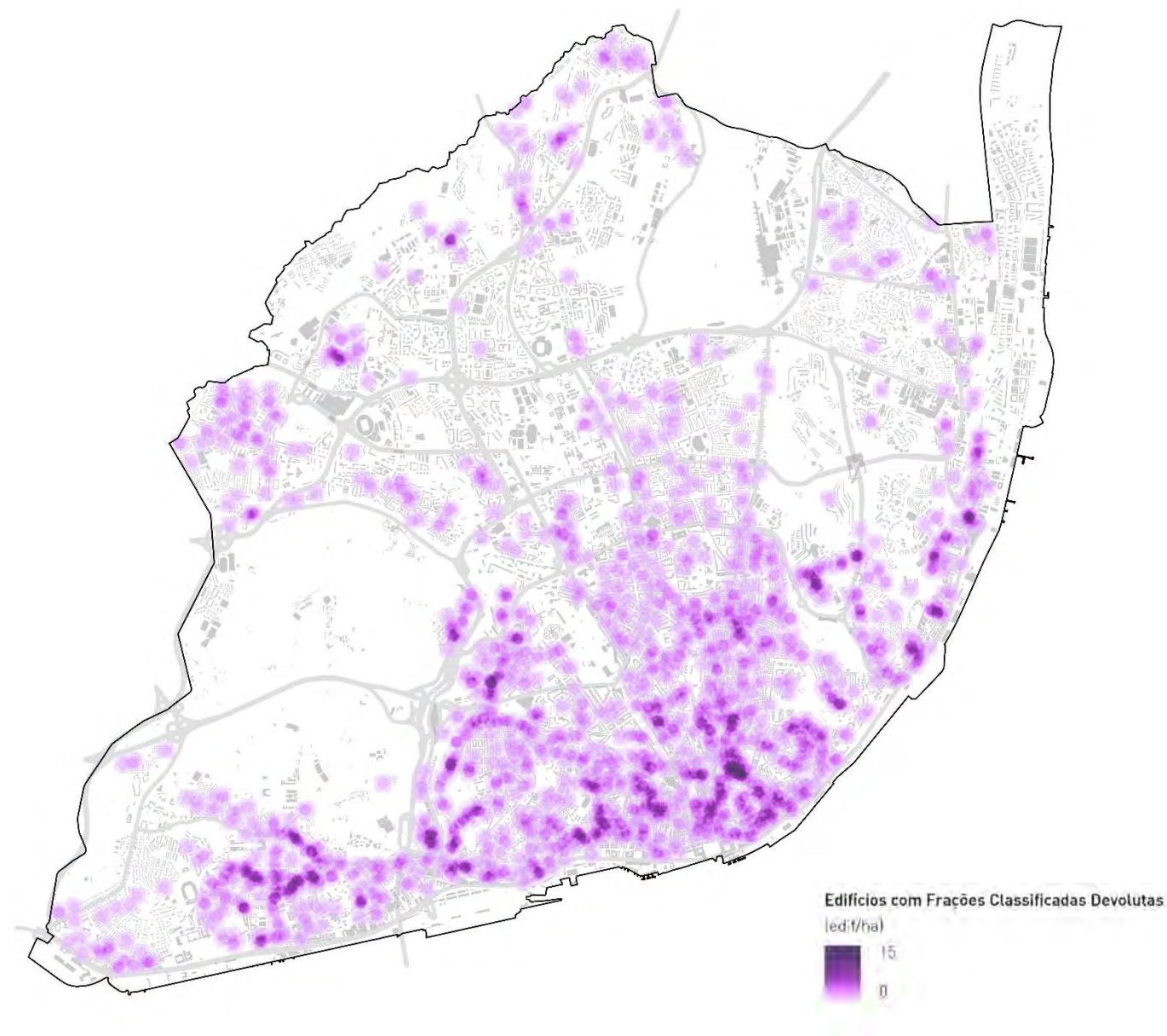
## Espacialização de edifícios privados devolutos

**999**

Edifícios totalmente devolutos

**1 601**

Edifícios parcialmente devolutos



## Regime de ocupação

O vínculo de ocupação da propriedade alterou-se profundamente em Lisboa nos últimos 60 anos. Em meados do séc. XX, predominavam residentes arrendatários, muitos deles nos chamados “prédios de rendimento”, com origem no modelo de desenvolvimento urbano das grandes cidades europeias a partir do sec. XVII, assente na rentabilização da propriedade através do arrendamento habitacional por grandes proprietários-promotores.

Contudo, as políticas de habitação seguidas no Estado Novo privilegiaram a habitação própria, impondo um congelamento de rendas e a produção de habitação pública estratificada por classe social, como é exemplo o Programa de Casas Económicas, cedido em regime de propriedade resolúvel com pagamento de rendas por 25 anos.

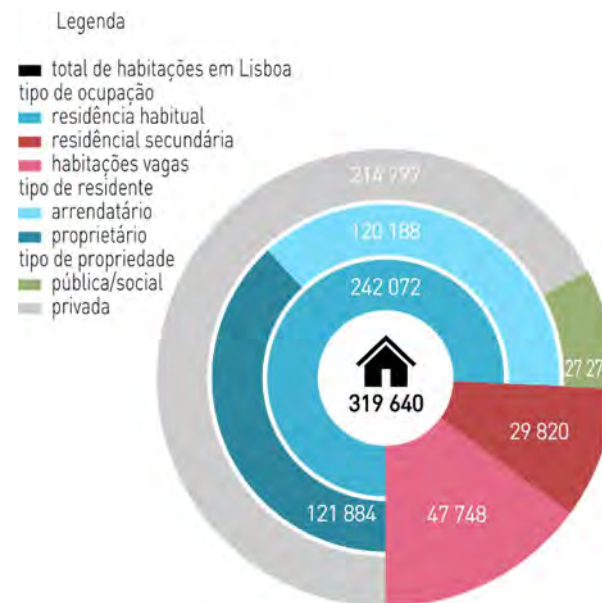
O mercado de arrendamento sofreu grandes alterações entre 1974 e 1976, com a aplicação de medidas intervencionistas que protegiam os inquilinos, ao alargar o congelamento das rendas para todo o país e o “dever de arrendar”, entre outras propostas que constituíam uma socialização progressiva do património habitacional. O congelamento de rendas antigas até 1985, e uma atualização até 2012, desajustada da evolução macroeconómica e do mercado imobiliário gerou então tensões entre os proprietários e os arrendatários e condicionou, nas décadas seguintes, o sucesso do arrendamento habitacional.

A partir de 1980 estavam assim criadas as condições para a progressiva dinamização do mercado de aquisição de habitação com prejuízo para a dinamização do mercado de arrendamento.

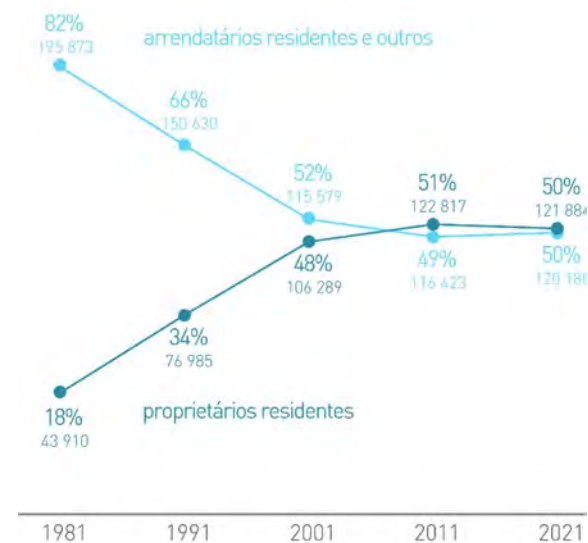
No setor público, iniciou-se uma estratégia de alienação de habitações do Estado aos inquilinos. No setor privado, a opção de venda das habitações tornou-se aliciante, mesmo ao próprio inquilino, comparada com as dificuldades de rentabilização da propriedade no mercado de arrendamento. Na transição para a década de 1990 e nas décadas seguintes, o crescimento económico nacional permitiu um maior apoio governamental à aquisição de casa própria, principalmente na subsídio de crédito à habitação na forma de bonificação de taxas de juro, alavancando a opção por habitação própria.

Depois de décadas de contração do mercado de arrendamento, verificou-se um ligeiro crescimento na última década que pode estar na origem no ressurgimento da habitação como veículo de investimento, alicerçada num movimento temporário da população para as grandes cidades e pelo enquadramento legal ligeiramente mais favorável ao investimento no mercado de arrendamento, com a publicação do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

Simultaneamente, regras mais apertadas na concessão de crédito a habitação e preços de venda de habitações inoportáveis para a generalidade dos portugueses impediram a aquisição de casa própria para residência habitual.

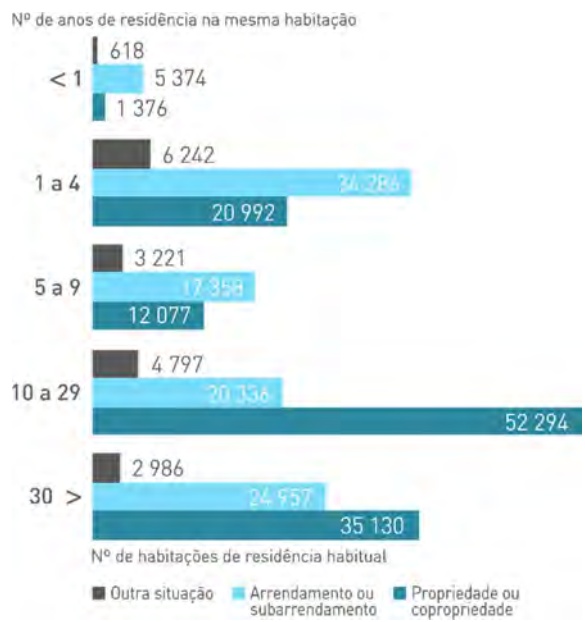


37. Proprietários residentes vs arrendatários (2021), e propriedade privada vs pública/social (2021), INE<sup>66</sup>.

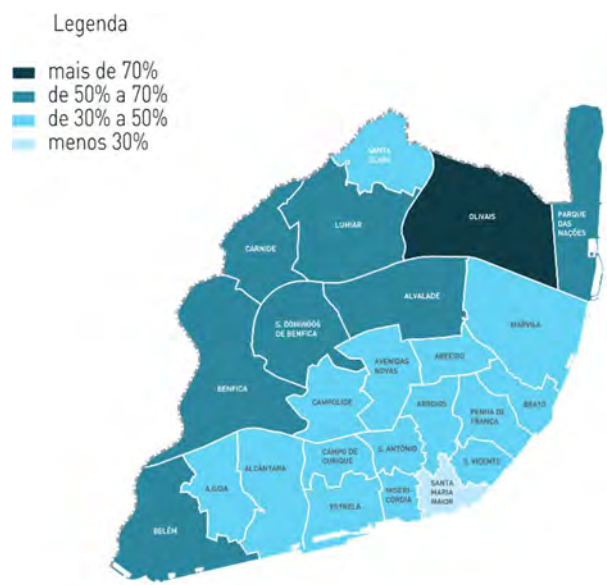


38. Evolução do número de habitações ocupadas por residentes proprietários ou arrendatários (1981-2021)<sup>67</sup>





39. Número de habitações de residência habitual de acordo com escalões de número de anos de residência do agregado doméstico (2021). INE<sup>68</sup>.



40. Proporção de alojamentos familiares clássicos do próprio. INE, Censos 2021.

Em 2021, cerca de metade dos residentes habituais em Lisboa são proprietários e os restantes são arrendatários ou outras formas de cedência de utilização ou de usufruto. À escala da freguesia, verificam-se assimetrias com expressão radial no sentido de uma menor proporção de residentes habituais proprietários da habitação no centro histórico e uma maior proporção de residentes habituais arrendatários.

Relativamente à antiguidade do vínculo de ocupação, os dados censitários mostram que 58% dos residentes habituais de Lisboa estão na mesma habitação há pelo menos 10 anos, e 26% há pelo menos 30 anos. Apesar desta proporção ser ligeiramente inferior ao total nacional (65%), contraria uma percepção de uma cidade com muito menor fixação de residentes, especialmente ocorrida na última década<sup>68</sup>.

Destaca-se contudo uma distribuição dicotómica entre residentes proprietários e arrendatários de acordo com a respetiva duração do vínculo com habitação. Predominam residentes proprietários e arrendatários de longa e muito longa duração, e também se verifica um pico de ocupação com antiguidade inferior a 5 anos, cujo vínculo predominante é o arrendamento, situação em que se encontram cerca de 40 mil famílias.

Muitos dos residentes habituais em arrendamento há mais tempo beneficiam de proteção legal no que respeita a aumentos de renda e termo contratual, quer por se tratar de contratos celebrados até 1990, quer pela proteção ao vínculo decorrente da idade do arrendatário ser superior a 65 anos. Nas décadas de 80 e 90 do século passado, correspondem também a um período de rápido

desenvolvimento de habitação pública no esforço de erradicação de barracas da cidade, alguns desses vínculos perduram até há atualidade. No caso dos residentes proprietários, uma grande parte iniciou a residência em habitação própria no nesse período, o período em que vigorava o regime bonificado no crédito à habitação.

O crescimento recente dos residentes com vínculo de arrendamento em detrimento da aquisição de habitação própria em Lisboa sinaliza-se pela desproporção entre arrendatários e novos proprietários residentes em habitações ocupadas pelos residentes atuais há menos de 1 ano. Dentro desta amostra de residentes habituais, apenas 19% são proprietários, contrastando com 37% a nível nacional, que beneficiaram de um período histórico de reduzida taxa de juro no crédito à habitação.



41. Habitações de residência habitual de propriedade pública ou social de acordo com a época de construção do edifício (2021). INE<sup>66</sup>.

## Habitação pública

Em 2021, segundo o INE, o número de habitações ocupadas enquanto residência habitual de propriedade pública corresponde cerca de 8,5% do parque habitacional da cidade, cerca de 27 mil habitações, incorporando, património municipal, do Estado, de empresas públicas, de instituições do setor social e cooperativo. O reduzido parque habitacional público quando comparado com a respetiva proporção noutras cidades europeias como Viena, com raízes na insuficiência histórica na provisão de habitação pública<sup>66</sup>.

O número de habitações de residência habitual em propriedade cooperativa é residual, o que espelha as dificuldades de crescimento do setor cooperativo em Portugal, apesar de um passado de desenvolvimento do setor, apoiado pelo município, do qual é exemplo o protocolo celebrado entre a Câmara Municipal de Lisboa (CML) e a Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica (FENACHE), aprovado em 1990 para a cedência de terrenos municipais que visava a construção de 3 mil habitações a custos controlados.

A dimensão do parque cooperativo deve ser ponderada com a ocorrência da privatização de habitações em edifícios de génese cooperativa que resultaram na respetiva extinção após o processo de aquisição da totalidade das habitações pelos cooperantes.

Ao observar a dinâmica de produção de habitação pública e cooperativa nos últimos 100 anos, constata-se a importância do movimento cooperativo em Lisboa, com maior intensidade na

década de 1990, com uma produção média de aproximadamente 500 habitações por ano, cerca de um terço da produção pública de habitação, no mesmo período, com esforço governamental substancial na implementação dos programas PIMP e PER.

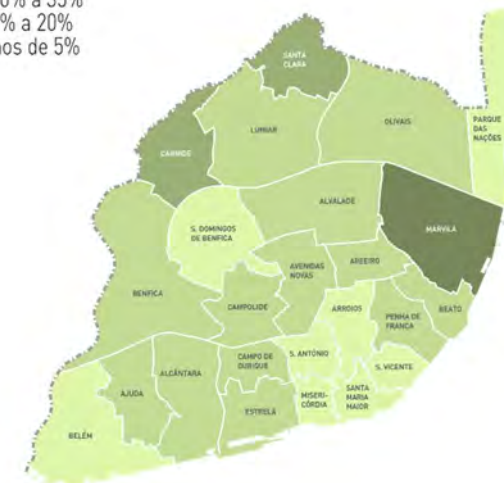
Importa salientar que os resultados censitários, no que respeita ao património municipal de residência habitual apresentam diferenças quando comparados com os indicadores de gestão dos serviços municipais, que identificam cerca de 22 mil habitações municipais com ocupação formal. Esta diferença pode decorrer de problemas de apuramento de informação no contexto específico de pandemia em que decorreu o período censitário, no qual se pode ter ocorrida a desocupação momentânea ou temporária de habitações municipais, assim como erros de registo na distinção de Habitação Pública ou Municipal, tal que o número de habitação pública municipal não pode ser corroborado na dimensão em que é apresentado.



42. Evolução do número de habitações de residência habitual por tipo de entidade proprietária. INE, Censos 1981 a 2021. INE<sup>69</sup>

### Legenda

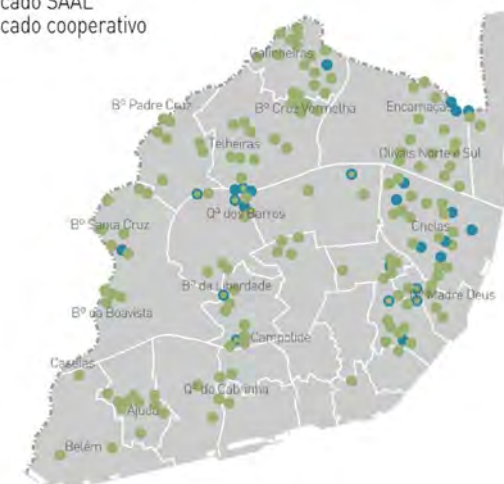
- mais de 35%
- de 20% a 35%
- de 5% a 20%
- menos de 5%



43. Percentagem de habitação pública, por freguesia (2011). INE<sup>66</sup>.

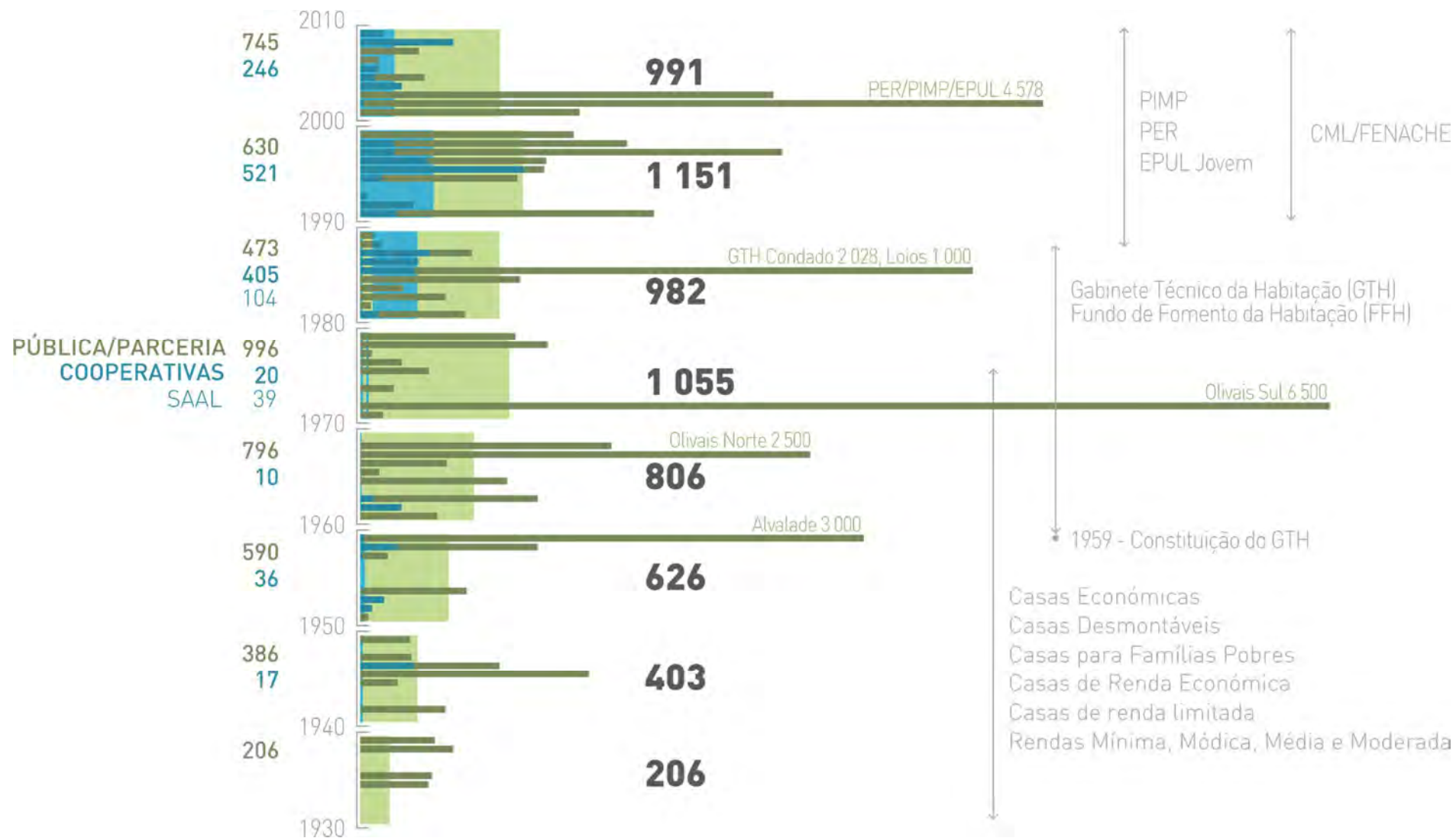
### Legenda

- edificado público
- edificado SAAL
- edificado cooperativo



44. Localização indicativa do edificado público, SAAL e cooperativo (1926-2015). com base na recolha de informação histórica de Gonçalo Antunes (FCSH-UNL, 2017).

### Construção e reabilitação de habitação pública Perspetiva histórica de 1930 a 2010



45. Produção de habitação com apoio público, por década e ano de conclusão da operação com base na recolha de informação histórica de Gonçalo Antunes (FCSH-UNL, 2017) e cálculos próprios.

## Parque Habitacional Municipal

Na década de 90, o governo promoveu um programa de alienação de fogos de habitação social e património estatal transferido do extinto Fundo de Fomento da Habitação, criando para tal o Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado. Este momento histórico acompanhou uma transferência progressiva de competências no domínio da habitação pública para o domínio municipal.

Consequentemente, os programas de erradicação de barracas, realojamento e de reabilitação e construção de habitação acessível em património municipal, contribuíram para o incremento do parque municipal de habitação de cerca de 6,9% em 1991 para cerca de 9,9% em 2021, evitando um declínio mais acentuado do parque habitacional público.

O património municipal habitacional é atualmente constituído por cerca de 24 mil habitações, agrupadas em cerca de 3.300 edifícios maioritariamente enquadrados em 69 Bairros Municipais, dos quais 3 localizam-se fora do concelho de Lisboa. Para além destes, o parque habitacional incorpora cerca de 2 200 habitações em cerca de 700 edifícios dispersos pela cidade e de escala inferior, numa média de 3 habitações por edifício.

A quase totalidade (91%) do parque municipal encontra-se ocupado pelas famílias mais vulneráveis através de contratos ao abrigo do regime de arrendamento apoiado e do regime de cedência precária, e os restantes com vínculos

contratuais ao abrigo do Novo Regime do Arrendamento Urbano, entre os quais 743 com famílias cuja atribuição resultou de concursos de renda convencionada e renda acessível realizados na última década, com rendas mensais médias que variam entre cerca de 280€ para os T0 e 410 € para os T4.

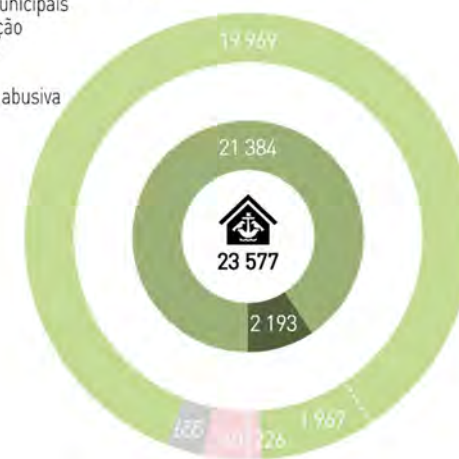
Uma pequena parte do parque público municipal não se encontra ocupada com vínculo formal. Há cerca de 650 habitações com ocupações abusivas e cerca de mil sem ocupação (4% do parque municipal). Estes valores têm uma dinâmica elevada, quer pelo permanente combate à ocupação abusiva e/ou a sua regularização, quer pela reabilitação de habitações vagas para atribuição.

As ocupações abusivas têm sido alvo de processos de desocupação ou regularização, com uma média de cerca de 300 habitações por ano entre 2017 e 2022. Por sua vez, as habitações municipais sem ocupação encontram-se em situação indigna, e, portanto, em processos de reabilitação, reconstrução e/ou demolição, para a sua colocação em bolsa para atribuição de habitação. Em 2023, concluiu-se a reabilitação de 250 fogos vagos para atribuição. Para além destes, encontram-se 200 em fase de obra e 341 em fase de projeto.

Para além das habitações desocupadas ou com ocupação abusiva que carecem de obras de reabilitação para reatribuição, a Gebalis E.M. identificou, em 2023, 13150 situações de indignidade habitacional, necessitando os edifícios de melhoria do seu estado de conservação.

### Legenda

- total de habitações municipais
- património municipal
- património disperso municipal
- bairros municipais
- tipo de ocupação
- ocupadas
- vagas
- ocupação abusiva



46. Património municipal e respetivo tipo de ocupação (Dezembro 2022). DMHDL/CML.

### Legenda

- património disperso municipal
- bairros municipais

escala:  
número de frações habitacionais



47. Número de frações habitacionais em bairros municipais e património disperso municipal (Dezembro 2022). DMHDL/CML.



## Espacialização do Parque Habitacional Municipal

**3.255**

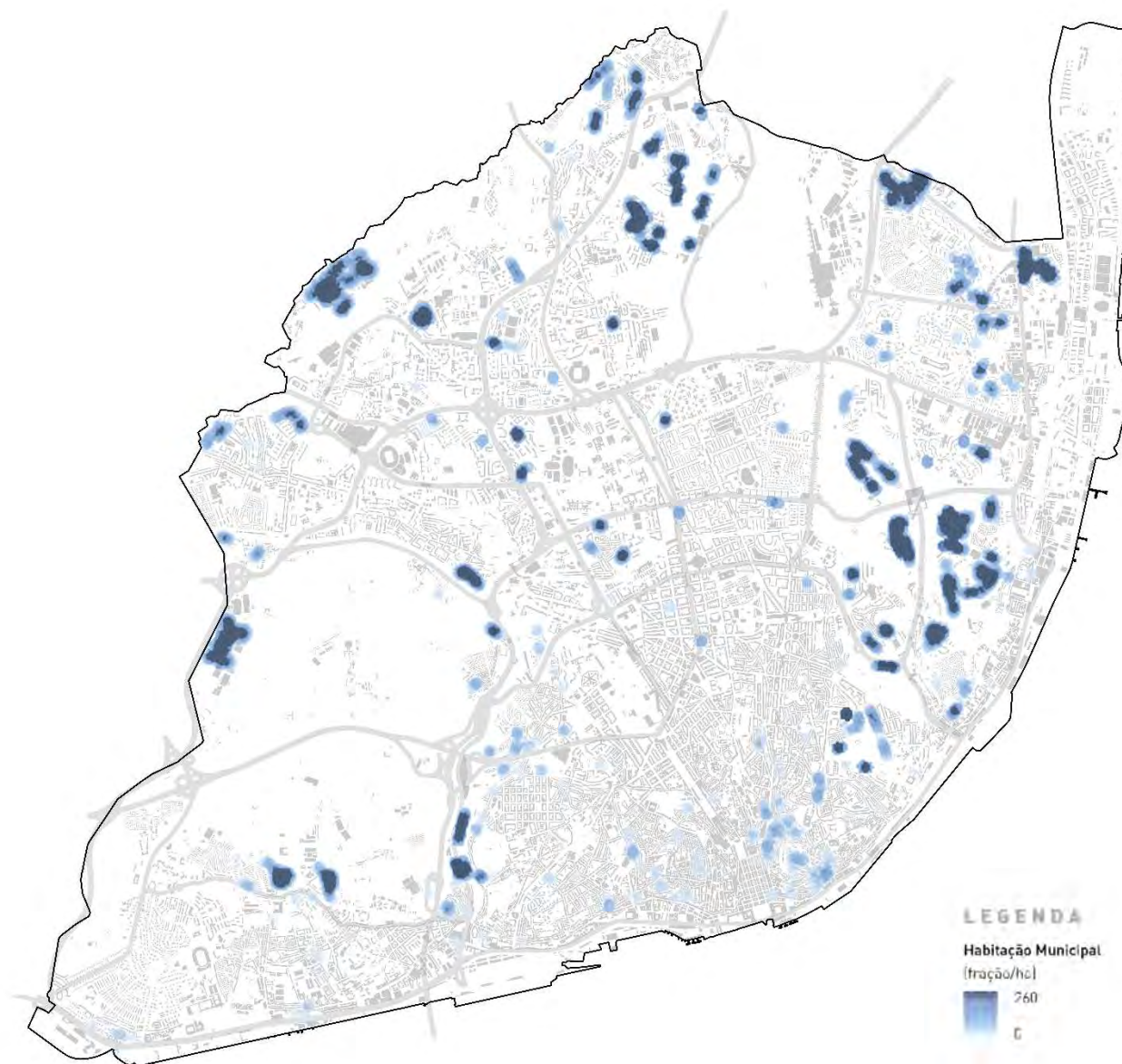
Edifícios de Habitação Municipal  
6,6% dos edifícios clássicos de Lisboa

**23.577**

Habitações Municipais  
7,4% das habitações de Lisboa

**61.455**

População residente em  
habitações municipais  
11,3% da população de Lisboa



48. Gradiente de densidade do parque habitacional em Lisboa.. Informação e tratamento CML.



## Potencial de habitação no território expectante

Para além do património construído se apresentar como um recurso atual disponível, reabilitável ou reconvertível a curto ou médio prazo, o território ainda por desenvolver constitui um recurso potencial de expansão do parque habitacional no longo prazo.

Apesar da curta extensão territorial do concelho de Lisboa, 6,9% do concelho de Lisboa encontra-se qualificado pelo Plano de Diretor Municipal de Lisboa como espaço urbano a consolidar destinado a uso habitacional ou de atividades económica, compatível com o desenvolvimento de habitação<sup>70</sup>.

No concelho de Lisboa existem ainda bolsas territoriais com dimensão considerável cujo desenvolvimento urbanístico não só permite aumentar o parque habitacional como criar ou melhorar os habitats circundantes beneficiando da colmatação urbana daí decorrente.

Aproximadamente metade do terreno com esta qualificação é propriedade pública, sendo cerca de um terço propriedade municipal, o que poderá vir a permitir uma intervenção direta no desenvolvimento de grandes projetos urbanos, e de uma gestão patrimonial que permita a sua autossustentabilidade económica e financeira, acompanhada da produção de habitação municipal.

Admitindo a hipótese do desenvolvimento de todas as áreas, é possível estimar, de forma simplificada, porém fundamentada com base em indicadores urbanísticos, um acréscimo habitacional de cerca de 38 mil fogos, e destes, cerca de 13 mil em

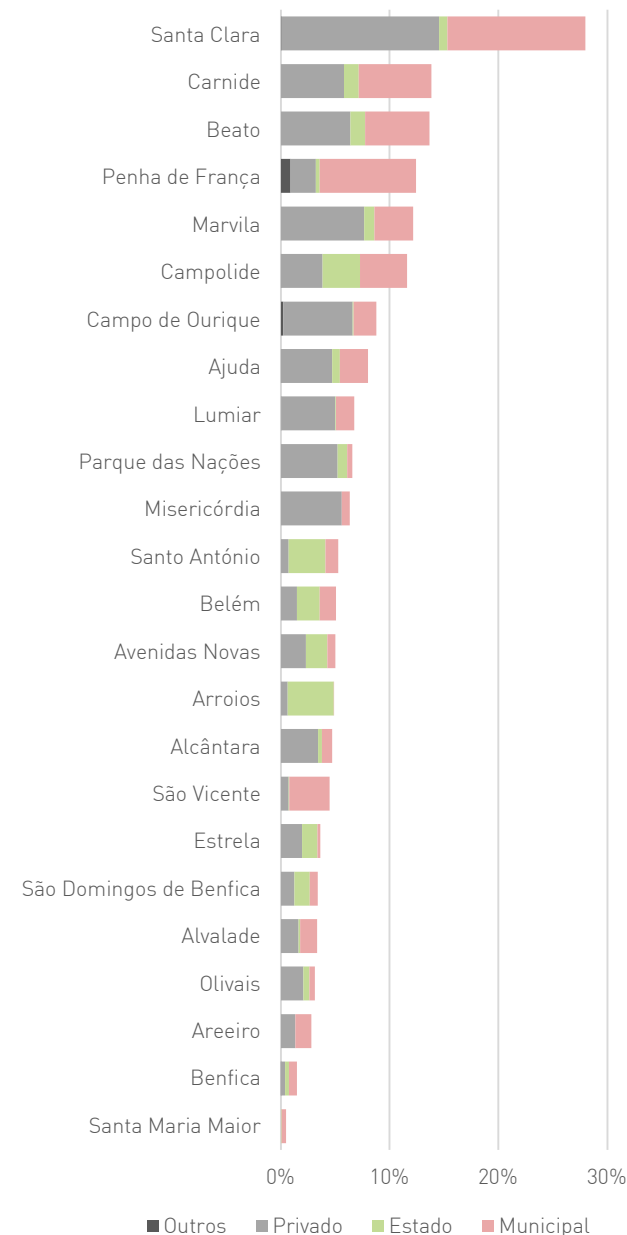
propriedade municipal<sup>71</sup>. Este dado mostra como a capacidade de expansão da cidade, dentro dos limites do concelho de Lisboa é limitada, dentro do modelo atual de cidade, permitindo uma expansão máxima de cerca de cerca de 12% nas bolsas territoriais disponíveis.

O desenvolvimento destas áreas acarreta um esforço de elaboração e implementação de instrumentos de gestão territorial, nomeadamente planos urbanísticos, unidades de execução ou operações de reabilitação urbana sistemática, conforme o que seja mais ajustado a cada situação, e implica prazos significativamente mais longos e maiores investimentos por unidade de habitação que os projetos em espaços consolidados.

Parte do território expectante municipal está afeto aos vários compromissos patrimoniais, não se podendo considerar disponível para o desenvolvimento de projetos, ou dependendo da ação de terceiros, como são exemplo os terrenos municipais com execução contratualizada pela Sociedade de Mediação Imobiliária, S.A (SGAL).

Para além dos espaços a consolidar, há ainda que considerar todo o território expectante em espaço consolidado, cujo potencial, para o concelho de Lisboa, não foi possível identificar.

No decorrer da elaboração da Carta Municipal foi realizado um levantamento exaustivo da capacidade de mobilização previsivelmente concretizável para aumento do parque habitacional municipal, totalizando 7.167 habitações municipais resultantes da construção nova de edifícios em propriedade municipal, que se encontram em distintas fases de desenvolvimento.



49. Proporção de áreas classificadas de espaços centrais e residenciais a consolidar, e espaços no PDM Lisboa, por Freguesia.

## Espacialização de espaços a consolidar previstos no Plano Diretor Municipal

**592 ha**

Espaços a consolidar\*

6,9% do território de Lisboa

**33%**

Propriedade municipal

**14%**

Propriedade pública não municipal



50. Mapa dos espaços a consolidar previstos no Plano Diretor Municipal. Metodologia de tratamento e análise nas plantas correspondentes em anexo. CML, 2022.

## Investimento em produção de habitação municipal

A década precedente é a que menos contribuiu para o aumento do parque municipal nos últimos 100 anos. Segundo os Censos, das habitações municipais de residência habitual, são 155 as que resultam de edifícios construídos entre 2011 e 2021, inferior a 1% do parque municipal.

A década de 2012 e 2022 caracteriza-se por uma aposta na reabilitação, num total cerca de 4.391 habitações, média anual de 440 habitações, das quais 2.015 seriam fogos vagos para atribuição e 2.376 fogos já habitados, reabilitados ao abrigo de contratos-programa celebrados com a Gebalis. Em 2022 foram reabilitadas 458 habitações.

Os dados censitários devem ser lidos com alguma prudência dado que o total de habitações municipais de residência habitual tem uma diferença significativa comparada com os registos municipais. No entanto, a informação interna corrobora esta grandeza. A construção de novos edifícios de habitação correspondeu na totalidade à reconstrução de bairros municipais para realojamento de residentes, nomeadamente nos Bairros Cruz Vermelha, Boavista e Padre Cruz.

Nestes bairros foram construídas e atribuídas 164 habitações entre 2012 a 2021, tendo sido concluídas 130 habitações adicionais no Bairro da Cruz Vermelha no final de 2021. Já em 2022 foram concluídas 190 habitações, das quais 40 inseridas na reconstrução do Bairro da Boavista e novos edifícios que resultaram em 128 habitações.

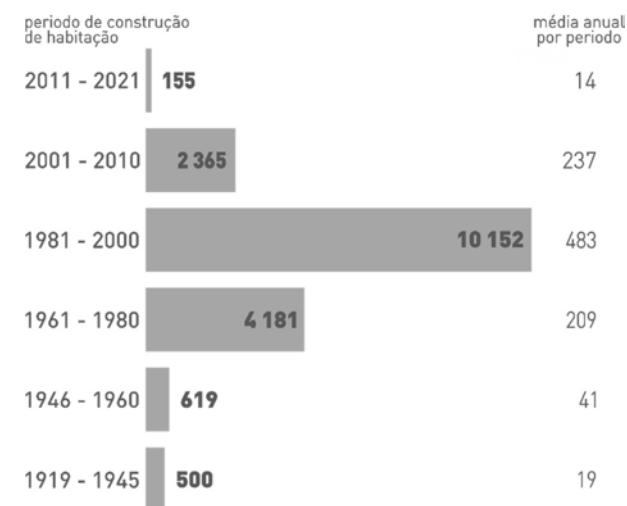
No âmbito da reconversão de edifícios comprados ao Estado, Programa de Reconversão de Edifícios

da Segurança Social (PRESS), concluíram-se 252 habitações, das quais 134 habitações em 2022.

Considerando a necessidade de ir além da capacidade de execução municipal, foi proposto um modelo de promoção em parceria sem encargos financeiros diretos para o Município, Programa Renda Acessível Concessões, que apesar das dificuldades de concretização, tem dois contratos celebrados para a construção, por concessionários, de 171 habitações acessíveis.

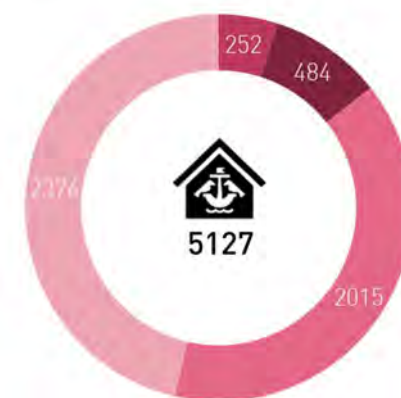
Através do apoio do Estado à eliminação de carências habitacionais, Programa 1º Direito, foram celebrados Acordos de Colaboração entre o IHRU e o Município de Lisboa. O acordo firmado em 2019 previa investimento total municipal de 239M€ entre 2019 e 2024 para 4 479 soluções habitacionais, com possibilidade de financiamento até 82M€. Em 2022 e já tendo em conta o Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), as soluções foram reprogramadas em tempo, tipo e montante, para um horizonte até 2028, prevendo 478M€ de investimento para um financiamento estimado de 322M€. Em 2023, é adicionada a reabilitação sistemática dos bairros municipais da Gebalis, prevendo a beneficiação de mais de 8.500 casas com residentes até 2026, numa parcela adicional de cerca de 90M€, bem como um conjunto significativo de investimentos adicionais além PRR, entre 2026 e 2028.

Assim, o novo total formalizado nos acordos CML-IHRU contempla um investimento municipal de 800M€, dos quais se prevê um financiamento até 510M€, para 13 368 soluções habitacionais, naquele que representa a maior ambição de execução de política de habitação desde o PER.

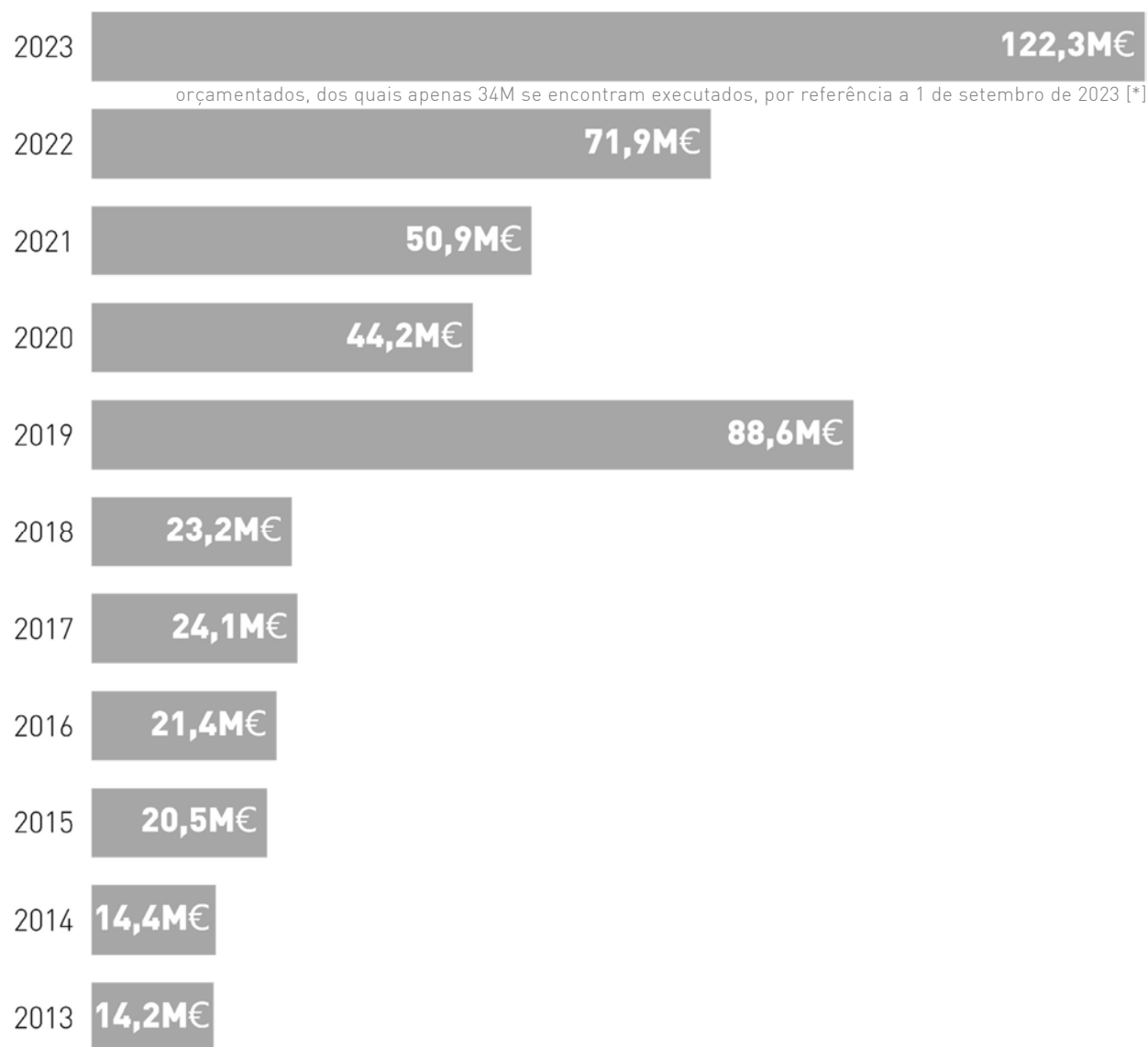


51. Número de de alojamentos familiares clássicos propriedade do Município em 2021, por época de construção dos edifícios. INE<sup>66</sup>.

- Aquisição e reabilitação de edifícios de serviços para habitação
- Construção Nova
- Reabilitação de habitações vagas para atribuição
- Reabilitação de edifícios ocupados em bairros municipais



52. Construção e Reabilitação de habitações municipais entre 2012 e 2022. DMHDL/CML.



53. Investimento em Habitação Municipal entre 2013 e 2022. DMHDL/CML

[\*] Redação integrada na figura 53 através da deliberação 583-A/CM/2023, sem referência a fonte de informação.

## Recursos Financeiros

O investimento municipal direto destinado a políticas municipais de habitação, que decorre de orçamento Municipal totaliza cerca de 374 M€ entre 2013 e 2022, representando uma média de 37M€/ano. Este valor é composto por: 96 M€ para reabilitação e requalificação de habitações e habitat; 36 M€ na reconstrução de bairros Municipais; 4 M€ na atribuição a subsídios municipais ao arrendamento acessível; 53 M€ na promoção de habitação municipal; 5 M€ no arrendamento para subarrendamento acessível no âmbito do Programa Renda Segura; 61 M€ na aquisição de edifícios para habitação municipal; 119 M€ na reabilitação de edifícios e de habitações, e requalificação e regeneração de habitats em bairros municipais geridos pela Gebalis, EM, SA, através de contratos programa com o Município de Lisboa e de fundos próprios. A necessidade de expansão do parque municipal para dar respostas às crescentes dificuldades no acesso a habitação, tem levado, desde 2019 a um incremento progressivo com habitação através da disponibilização de verba para a expansão do parque habitacional municipal. Do total de 88,6 M€ investidos em 2019, destaca-se 57,2 M€ decorrentes da aquisição dos edifícios da Segurança Social para a concretização do PRESS.

Para a reabilitação de edifícios de habitação por privados, assinala-se o contributo do IFRRU (Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbanas) no financiamento de 580 M€ a 99 operações entre 30/10/2017 a 30/06/2023 em Lisboa, das quais 52 de reabilitação de edifícios de habitação que abrangem renovação de 631 habitações.



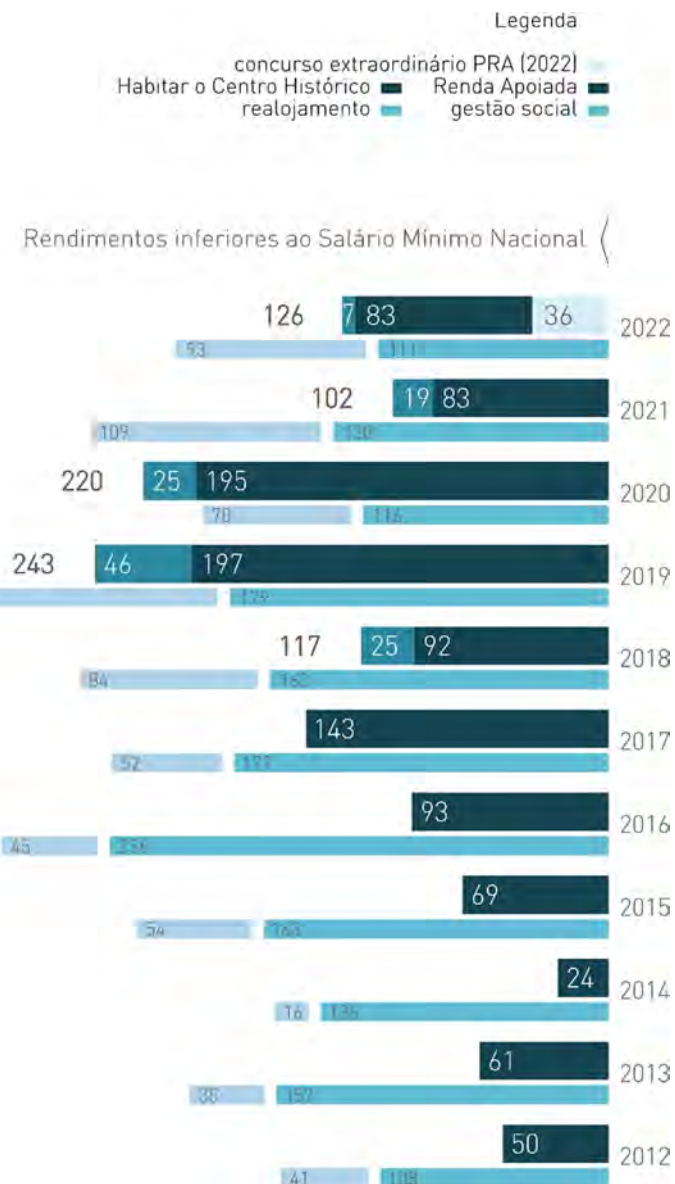
## Respostas Municipais

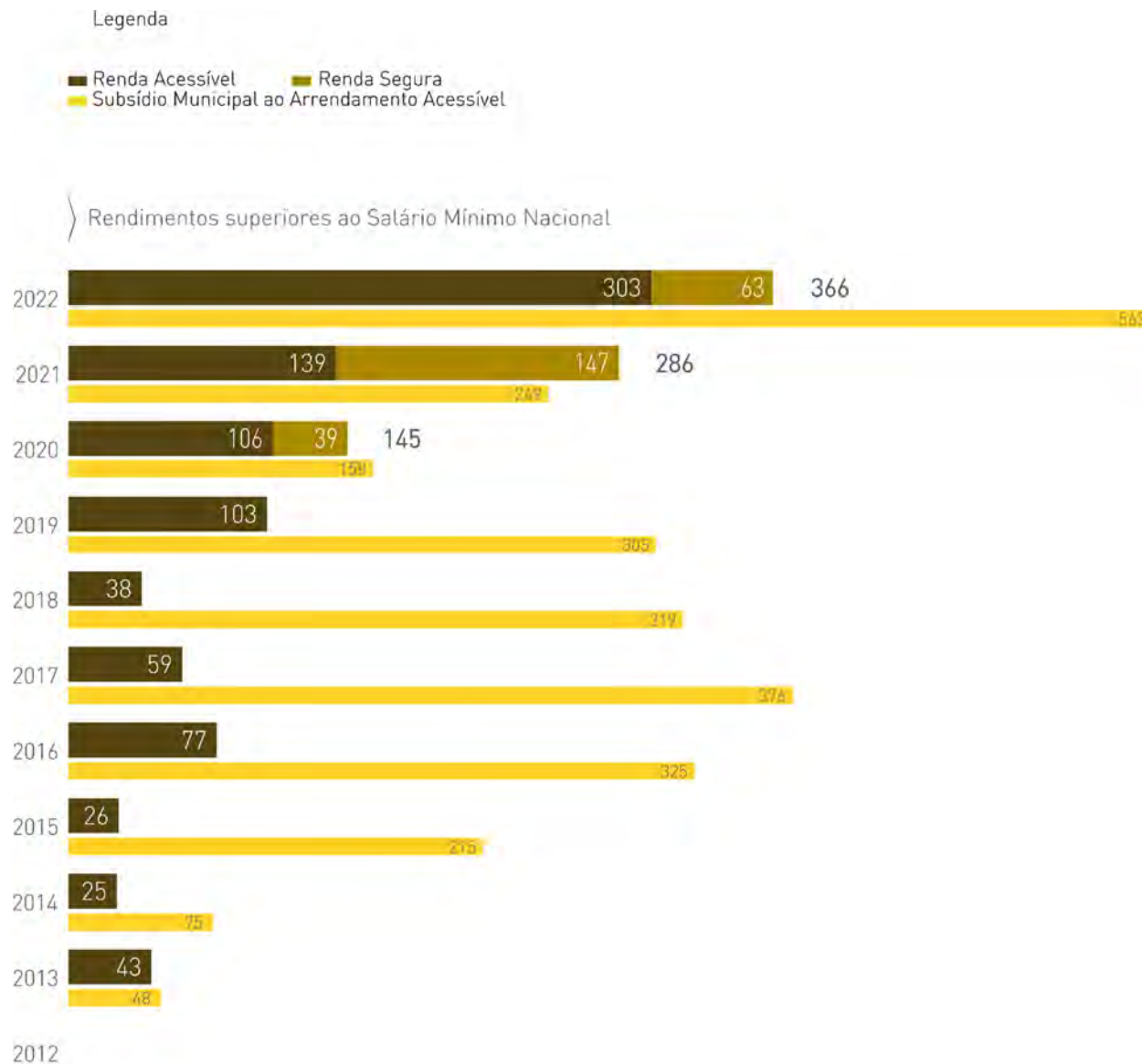
As respostas municipais em matéria de habitação distinguem-se quanto ao destinatário do apoio. Em 2019, foi aprovado o Regulamento Municipal do Direito à Habitação regulando o acesso a habitação municipal através de concursos de renda acessível e de renda apoiada, os primeiros para famílias de rendimentos intermédios, ou seja, superiores ao salário mínimo por cada adulto no agregado familiar, e os segundos, para famílias carenciadas, mediante registo e candidatura na plataforma Habitar Lisboa (*habitarlisboa.cm-lisboa.pt*).

Nos concursos de renda apoiada, à medida que são disponibilizadas habitações, a atribuição resulta de seriação de acordo com um modelo de avaliação do nível de carência, sendo as características de arrendamento reguladas pelo regime de renda apoiada. Entre 2012 e 2022, foram atribuídas 1.248 habitações de renda apoiada a famílias a aguardar solução habitacional. De forma a fixar populações em determinadas áreas da cidade, foram atribuídas 121 habitações no centro histórico entre 2018 e 2022, enquadradas no Programa Habitar o Centro Histórico.

Verificou-se que, sendo a seriação realizada de acordo com o nível de carência, as famílias com rendimentos próximos do salário mínimo nacional tinham dificuldades em se candidatar ao abrigo do programa renda apoiada, não sendo elegíveis para os concursos de renda acessível. Assim, até 2022 foram realizados concursos extraordinários de renda acessível, com atribuição de 36 habitações municipais destinadas a famílias de baixos rendimentos.

TOTAL (anual)	SMA/ SMAA	Atribuições
1 259	563	696
876	249	627
709	158	551
1 015	305	710
718	319	399
807	376	431
776	325	451
527	215	312
276	75	201
344	48	296
199	-	199





Os concursos de renda acessível, destinados a famílias de rendimentos intermédios são realizados através de sorteio, escolhendo cada candidato a habitação que pretendem arrendar, adaptada à constituição do seu agregado familiar e com uma renda acessível, ou seja, 30% do rendimento disponível do agregado doméstico.

249 das habitações atribuídas ao abrigo deste programa resultam do arrendamento municipal de habitações no mercado para subarrendamento às famílias, no âmbito do Programa Renda Segura.

Outros dos apoios dirigidos a famílias de rendimentos intermédios corresponde ao SMAA (Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível).

A atribuição de habitação acessível destinado a famílias de rendimentos intermédios tem vindo a aumentar significativamente em resultado do esforço recente do município no aumento do parque habitacional a custos acessíveis. Entre 2013 e 2022 foram atribuídas 1.168 habitações, numa média de aproximadamente 117 habitações por ano, sendo que em 2022 foram atribuídas 366 habitações.

Neste período foram também atribuídos um total de 2633 subsídios anuais ao arrendamento acessível, mantendo um apoio médio a 240 famílias por ano.

54. Atribuição de apoios à habitação entre 2012 e 2022. Informação DMHDL/CML.

## Carências

A avaliação de carências realiza-se em três vertentes:

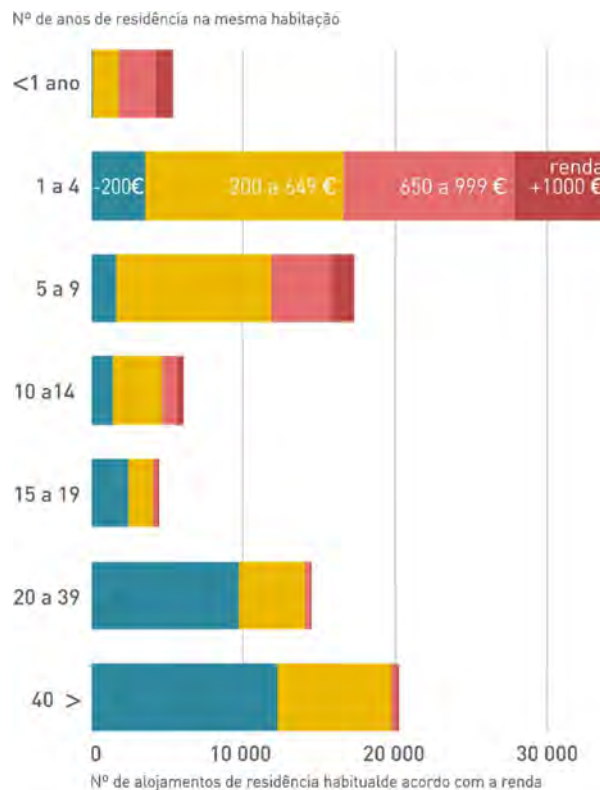
- Acessibilidade económica
- Adequação da habitação aos residentes
- Qualidade da Habitação e do Habitat

### Sobrecarga de custos com a habitação

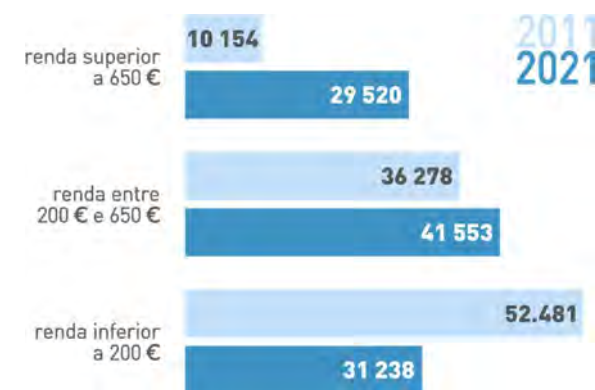
Cerca de metade dos residentes de Lisboa são proprietários das habitações onde residem, e destes, cerca de 60% não têm encargos mensais com a aquisição da habitação, o que significa que a habitação foi comprada com poupança ou que a hipoteca bancária está totalmente amortizada. Entre arrendatários, subarrendatários e proprietários com encargos, contabilizam-se cerca de 152 mil agregados domésticos, 50 mil proprietários e 102 mil arrendatários e subarrendatários, com encargos mensais com habitação de 474 €. A média esconde uma distribuição muito dispar, que se revela na proporção de encargos muito baixos e muito elevados, com maior incidência em habitações arrendadas para as quais, 31% das rendas mensais são inferiores a 200€ e 29% superiores a 650€, e muito assimétrica relativamente à antiguidade de residência na habitação.

Esta assimetria resulta da imperfeição de mercado pela implementação de regimes específicos de proteção de rendas antigas e de habitação municipal em regime de renda apoiada. A elevada concentração do parque municipal em determinadas freguesias espelha espacialmente

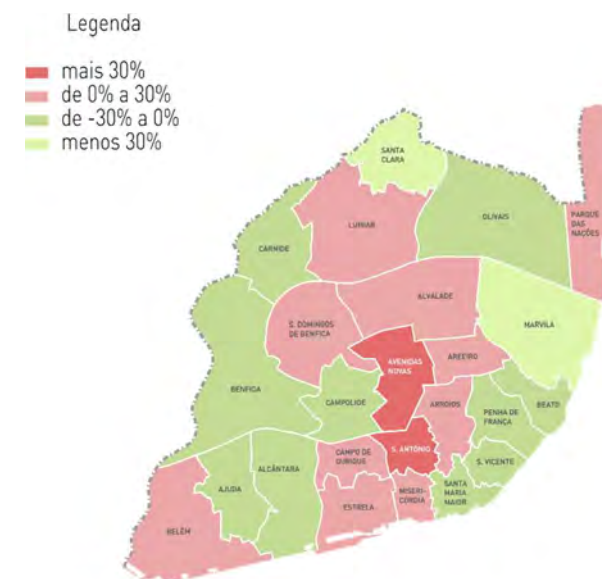
esta assimetria, com rendas médias muito inferiores à média do concelho nas freguesias com maior concentração de bairros municipais. A renda mensal média na freguesia das Avenidas Novas (670€) é cerca de 3,6 vezes superior à renda na Freguesia de Marvila (190€), onde predomina habitação municipal.



55. Número de alojamentos de residência habitual de acordo com a renda e com o número de anos de residência na habitação (2021). INE<sup>72</sup>.



56. Variação do valor das rendas entre 2011 e 2021. Fonte: Censos 2021, INE



57. Encargo médio com a habitação relativamente à média do concelho (2021). Censos 2021, INE, cálculos próprios.

# 319 640 habitações



A amplitude da distribuição de rendas da habitação e a sua forte relação com a antiguidade do vínculo de arrendamento revela também um processo abrupto de dinamização do mercado de arrendamento na última década, ao que correspondeu uma alteração profunda na distribuição das rendas, com a substituição aparente de habitações com rendas baixas para rendas muito elevadas.

A alteração do perfil das rendas tem necessariamente causas e consequências sobre os ocupantes das habitações. Dada a dimensão da população idosa em 2011, é expectável a ocorrência de substituição natural dos ocupantes das habitações por morte do residente anterior, eventualmente sujeitas a obras de reabilitação, que motivassem a subida da renda para valores correntes de mercado. Noutra perspetiva, este incremento na renda poderá decorrer de vínculos com pouca proteção legal ou com contratos com expiração na última década e que levaram à substituição, dos residentes por outros com capacidade para suportar rendas de mercado, significativamente mais elevadas, que podem resultar da realização de obras que transportassem o imóvel para gamas superiores.

Este processo é simultaneamente causa e consequência do rápido crescimento do valor de mercado da habitação em Lisboa e coloca desafios de política de habitação importantes no domínio do acesso a habitação e da mitigação da perda de habitação por processos de gentrificação.

58. Distribuição dos encargos com a habitação em Lisboa<sup>73</sup>. INE, Censos 2021. Sistema de informação residencial - Confidencial Imobiliário, 2022



## Acesso ao mercado

A acessibilidade económica a habitação torna-se sobretudo desafiante em Lisboa na última década devido à velocidade díspar na progressão entre o preço da habitação e o rendimento da população.

De acordo com dados apurados no Sistema de Informação Residencial, da Confidencial Imobiliário, as rendas contratadas em novos contratos de arrendamento tiveram um crescimento de 64% entre 2011 e 2022<sup>74</sup>. Por sua vez, aumentou em 128%<sup>75</sup> o valor de venda das habitações, corroborado por um valor semelhante de evolução valor médio de avaliação bancária para efeitos de crédito a habitação<sup>76</sup>.

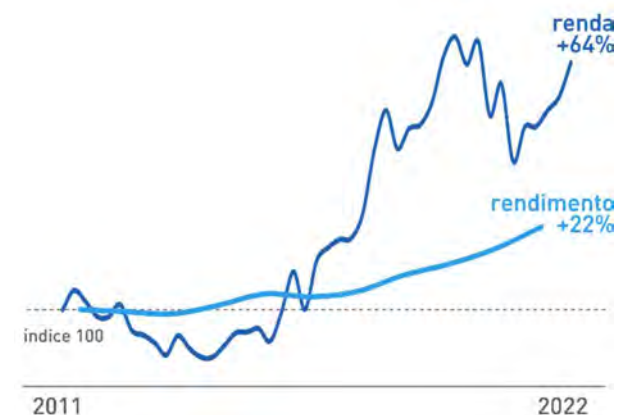
O contexto da economia nacional caracterizado por baixa inflação, em que a remuneração do trabalho aumentou, em média, 22% na Área Metropolitana de Lisboa, significativamente inferior ao aumento das rendas em Lisboa, torna o acesso à habitação muito dificultado para as pessoas que precisam de mudar de residência, por motivos laborais ou familiares, e aquelas que pretendem autonomizar-se de casa de familiares ou amigos. Reduzindo a análise à média das habitações e rendimentos, verifica-se que a taxa de esforço que relaciona a renda média contratada com a média de rendimentos líquidos dos agregados fiscais, em Lisboa, passou de 41% em 2015 para 57% em 2020<sup>77</sup>.

A partir de uma análise à variação de preços por tipologia de habitação, não se verificaram oscilações significativas. A renda de um T2 é aproximadamente igual à média das rendas de

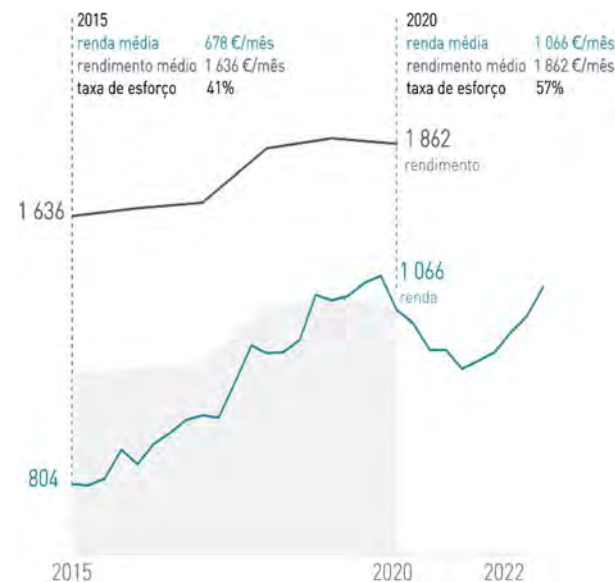
todas as habitações, sendo que a renda de T1 ou inferior é 25% inferior, e a de T2 e T3 ou superior, 25% e 50% superior, respetivamente.

Dadas as características únicas de cada habitação e o perfil de rendimento e a composição única de cada família, a avaliação da acessibilidade ao mercado não se poderá reduzir à média, mas ao nível de oferta disponível para cada nível de rendimento que não gera uma sobrecarga excessiva nas demais despesas familiares. Por este motivo, nem sempre é adequado circunscrever a análise da acessibilidade à noção de um valor de taxa de esforço acessível, nomeadamente para famílias com rendimentos muito reduzidos, dado que para a mesma taxa de esforço, o rendimento residual (após descontado dos custos com habitação), estrangula a capacidade das famílias para a possibilidade de uma vida digna, traduzindo-se não só em carência habitacional como também em pobreza.

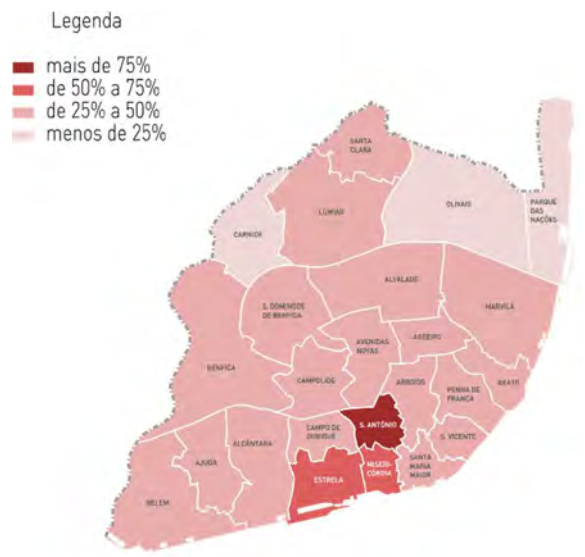
Através do cruzamento da distribuição de rendas contratadas com a distribuição do rendimento disponível das famílias, observa-se atualmente um mercado impeditivo a novos arrendamentos a famílias de baixos rendimentos, no qual mesmo as 5% habitações mais baratas arrendadas em 2022 apresentam rendas mensais superiores a 600€ em qualquer das freguesias do concelho, sendo comportáveis a uma taxa de esforço de 30% para famílias com rendimento mensal disponível superior a 2000€. Este nível mínimo de rendimentos não consegue ser atingido por 30 a 40% das famílias residentes.



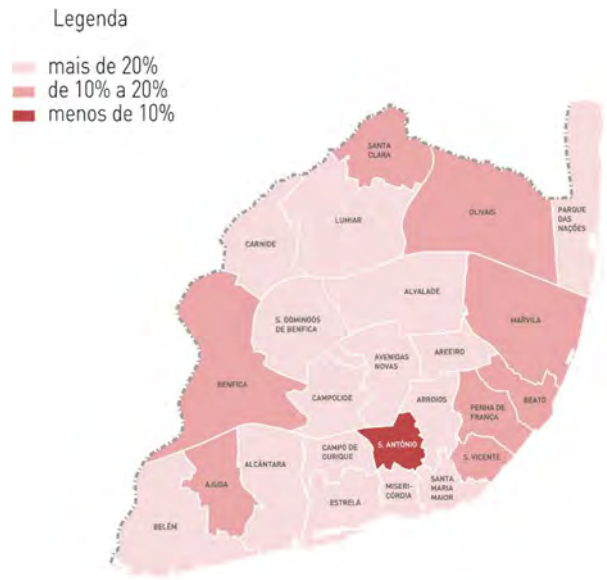
59. Evolução da renda média e do rendimento médio (2011-2022). Fonte: série de rendimento médio mensal líquido da população empregada na AML, INE- Inquérito ao emprego. Sistema de Informação Residencial - Confidencial Imobiliário.



60. Evolução da renda média (2015-2022) e do rendimento médio (2015-2020). Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local; SIR-Confidencial Imobiliário<sup>77</sup>.



61. Evolução do valor da renda média por fogo, por freguesia [2011-2021].  
Fonte: SIR-Confidencial Imobiliário<sup>77</sup>.



62. Nível de acesso ao mercado de arrendamento<sup>78</sup>

Dentro da distribuição de rendimentos das famílias em Lisboa, mesmo aquelas com rendimentos médios e médios altos acedem apenas a uma pequena parte das habitações no mercado de arrendamento, considerando a taxa de esforço de referência 30%.

Para espacializar o nível de acesso ao mercado por freguesia, determinou-se este valor como a percentagem de população que, com taxa de esforço de 30%, consegue aceder a pelo menos 25% dos valores das habitações arrendadas.

Em nenhuma das freguesias de Lisboa mais de 35% das famílias com maiores rendimentos conseguiriam aceder a uma habitação em mercado livre, sendo que na maior parte das freguesias apenas as 20 a 30% de famílias com maiores rendimentos conseguiriam aceder a habitação acessível no mercado.

Importa salvaguardar diferenças entre acesso e sobrecarga das despesas com habitação no contexto da avaliação da acessibilidade económica a habitação. O reduzido nível de acessibilidade verifica-se nos novos contratos de arrendamento, que variaram entre 6 mil a 10 mil por ano, entre 2017 e 2022, totalizando menos de 4% por ano do total de habitações em residência habitual.

Na maioria das habitações o nível de encargos é inferior, quer em renda, quer em custos relacionados com a aquisição. A taxa de esforço média avaliada com base nos encargos médios com habitação de proprietários, arrendatários e subarrendatários é inferior a 25%, o que revela que a habitação tem dois níveis de referência de preços com valores muito distintos, um para quem assegurou habitação através de compra ou

arrendamento há 5 ou mais anos, com algum nível de proteção sobre atualizações de renda ou renovação contratual, e um nível de renda para que tenta arrendar ou comprar uma habitação nos últimos anos. Na tentativa de maximizar a utilidade económica dos imóveis para arrendamento a renda tenderá a aproximar-se, quando possível, dos valores de mercado, o que resulta num risco de sobrecarga e da consequente expulsão de população residente pela incapacidade de suportar inevitáveis aumentos de renda.

Tendo em conta que o imobiliário e mais concretamente a casa própria é um mecanismo de aforro tradicional, o estrato da população com maior capacidade económica tenderá a residir em habitação própria com poucos ou sem encargos, tendo beneficiado de ganhos patrimoniais com a escalada de preços da habitação. Em oposição, as famílias com menores rendimentos, nomeadamente as que não conseguiram, por impossibilidade, adquirir habitação própria, são as que se vêm obrigadas a enfrentar a crescente sobrecarga de custos com habitação.

O acesso a habitação reconhece-se assimétrico, entre estratos populacionais com maior vantagem económica de partida, acentuando não só desigualdades no acesso a habitação como também em domínios mais gerais de desigualdade social, atendendo ao crescente peso do custo com habitação no orçamento familiar.

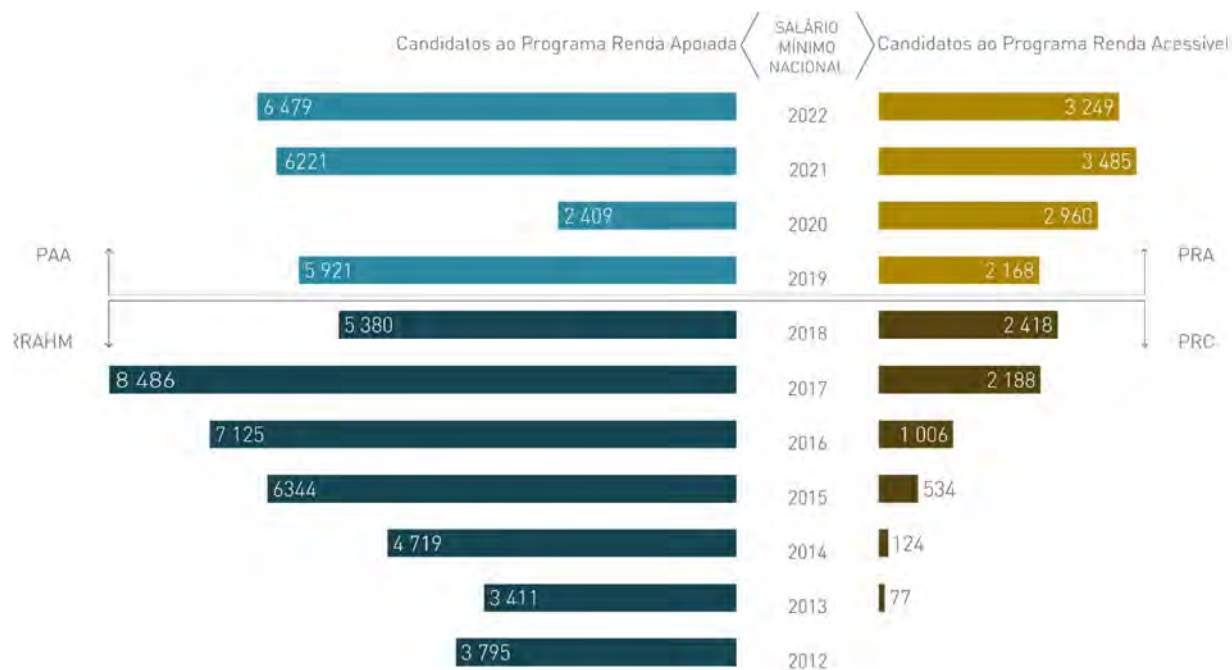
## Procura manifesta de habitação municipal

A necessidade de encontrar habitação fora dos valores determinados pelo mercado verifica-se pelas candidaturas válidas a programas de habitação municipal na plataforma Habitar Lisboa (*habitarlisboa.cm-lisboa.pt*), em atividade desde 2019.

O número de registos de adesão completos, submetidos na plataforma até 31 de dezembro de 2022 correspondeu a 30 703 utilizadores, contudo muitos não realizam candidaturas, não se considerando parte da procura manifesta.

A lista de espera de candidatos ao programa renda apoiada, dirigido a famílias em carência social e económica, tem no final de 2022, 6479 candidatos. Este valor não considera o número de desistentes e candidaturas indeferidas após análise. Desde 2020, realizou-se a análise de 579 candidaturas para atribuição de habitação, nas quais se verificou a desistência ou indeferimento de 251 candidaturas, que implicou várias reafetações e que indica que a procura real poderá resultar num número inferior à procura manifesta.

Por sua vez, o número médio anual de agregados domésticos candidatos aos concursos de renda acessível foi em 2022 de 3249. Também neste caso se verifica um número de desistências e indeferimentos que indicará uma procura real menor.



PROGRAMA RENDA APOIADA



6 479

CANDIDATURAS

PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL



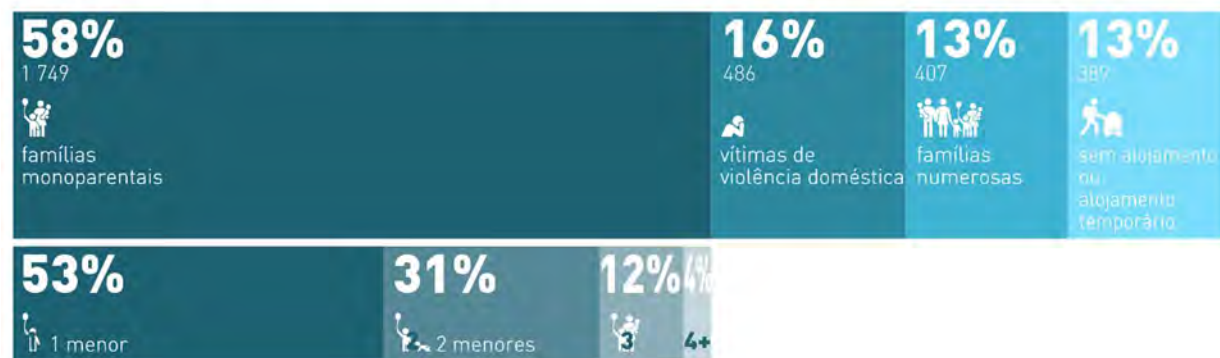
3 249

CANDIDATURAS



64. Perfil dos candidatos a habitação municipal. CML/DMHDL, 2022.

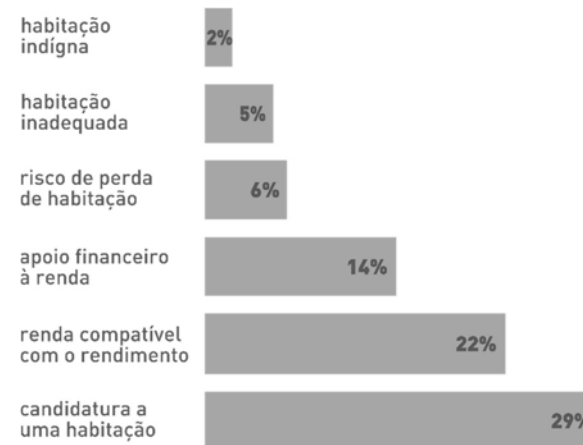
### famílias com proteção especial candidatas ao Programa Renda Apoiada



65. Famílias com proteção especial candidatas ao Programa Renda Acessível. CML/DMHDL, 2022.

### Perfil dos candidatos a habitação municipal

A população registada na plataforma reside maioritariamente em Lisboa (62%) ou noutros municípios AML (20%), tem uma idade mediana de 36 anos, sendo 47% menores de 35 anos, 48% entre 35 e 64 anos e 5% maiores de 65 anos. 39% dos interessados têm curso superior e 31% ensino secundário. A dimensão média do agregado familiar é 1,9 pessoas, predominando pessoas sozinhas (51%) ou agregados constituídos por duas pessoas (25%). As famílias ou agregados com três pessoas correspondem a 14%; com quatro pessoas são 7% e, apenas 4% são famílias com cinco ou mais pessoas. Questionados sobre a motivação para o registo na plataforma municipal, 7% dos interessados admitem residir numa habitação indigna ou inadequada e 6% em risco de perda da habitação. Por sua vez 14% admitem necessitar de apoio financeiro, e 29% de uma habitação municipal.



66. Motivos para candidaturas na plataforma habitar Lisboa. CML/DMHDL, 2022



## Pobreza energética

A pobreza energética é um fenómeno em que as pessoas enfrentam dificuldades no acesso a serviços energéticos essenciais. Estas dificuldades podem dever-se a constrangimentos económicos ou à ineficiência energética das suas habitações.

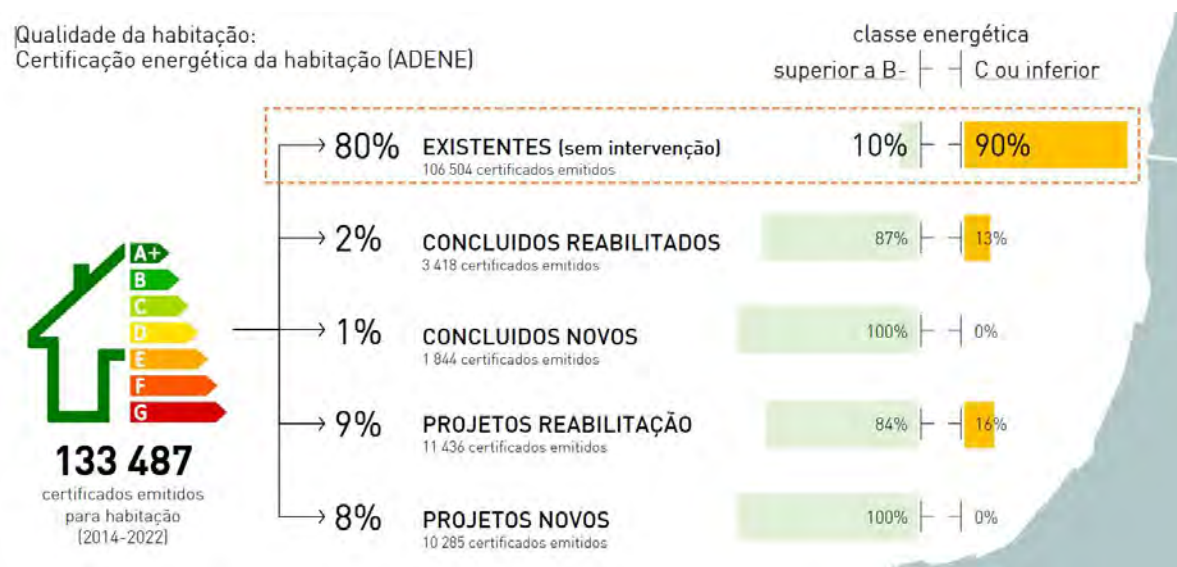
A pobreza energética manifesta-se através da falta de acesso adequado a fontes de energia, como eletricidade, gás ou combustíveis para aquecimento, que pode ser causada pela incapacidade financeira de pagar as faturas de energia, resultando em cortes no fornecimento, ou decorrente redução do consumo (Liddell et al.,2015)<sup>79</sup>. A pobreza energética está também relacionada com condições precárias de habitação, como falta de isolamento térmico e ausência de sistemas de aquecimento adequados (Thomson e Bouzarovski, 2018)<sup>80</sup>. Esta situação tem um impacto significativo na qualidade de vida e bem-estar das pessoas afetadas, podendo resultar em condições de vida insalubres, afetando a saúde física e mental dos indivíduos. Além disso, a pobreza energética limita as oportunidades económicas, uma vez que dificulta o acesso a recursos energéticos necessários para atividades produtivas e para a melhoria das condições de trabalho (Sanchez-Guevara et al.,2019)<sup>81</sup>.

No domínio da eficiência energética de edifícios, no parque habitacional de Lisboa, apenas uma pequena parte tem certificados energéticos emitidos para habitação desde 2014, e 90% das habitações que não sofreram nenhuma intervenção tiveram classificação baixa (C ou inferior).

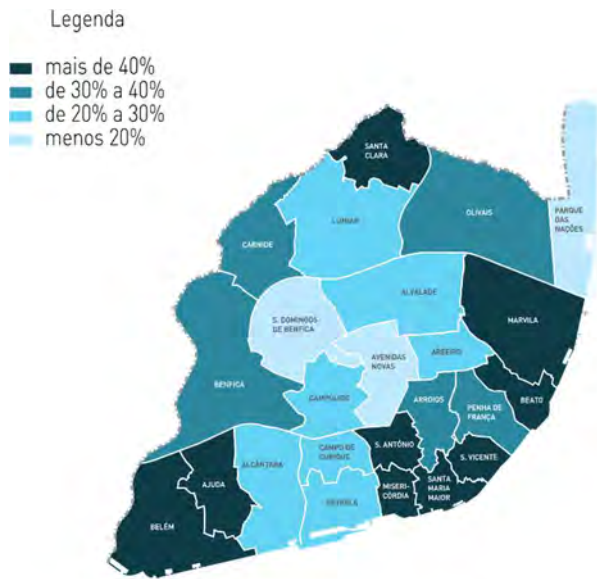
Uma abordagem sistemática da pobreza energética tem vindo a ser desenvolvida pela Lisboa E-Nova, que se concretiza na realização de inquéritos focados em quatro dimensões principais: Conforto térmico; Fatura energética; Impactos na saúde; Literacia energética. Esta iniciativa tem como objetivo consolidar uma abordagem sistemática bianual, abrangendo as situações de inverno e de verão, e poderá, futuramente, envolver outras agências na produção de dados que contribuam para o combate à pobreza energética a nível nacional.

No estudo realizado em 2022<sup>82</sup>, constatou-se que aproximadamente 40% dos residentes sentiram desconforto em relação à temperatura das suas habitações durante o período de inverno, enquanto 32% dos inquiridos manifestaram o mesmo descontentamento no verão.

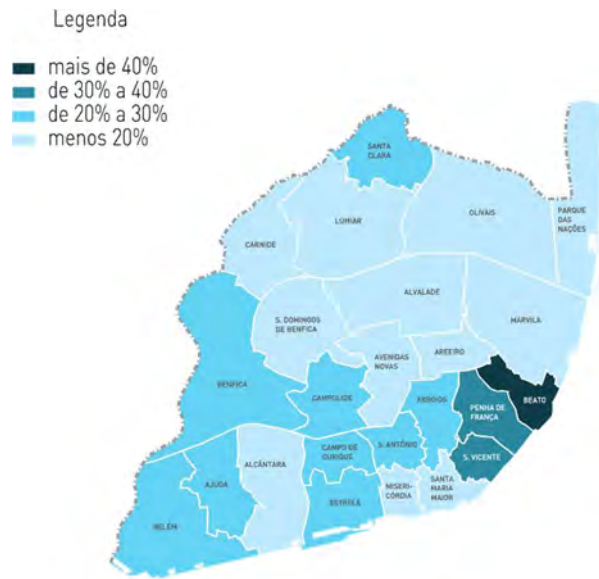
Adicionalmente, cerca de 58% dos participantes afirmaram que a temperatura em suas casas se encontrava quase sempre confortável no inverno, ao passo que 27% indicaram que, por vezes, a temperatura se encontrava demasiado fria, e 15% referiram que esta situação ocorria com frequência. No verão, cerca de 68% dos inquiridos afirmaram que a temperatura nas suas habitações se mantinha quase sempre confortável, enquanto 22% referiram que, por vezes, estava demasiado quente, e 10% indicaram que esta situação ocorria com frequência. Para além disso, o estudo revelou que aproximadamente 59% dos participantes reportaram a existência de ineficiências construtivas nas suas habitações. As deficiências construtivas mais frequentes são: humidades, com 31%; entrada de ar através de portas e janelas, com 29%; fraco isolamento térmico das paredes em 20% e da cobertura em 14% das situações.



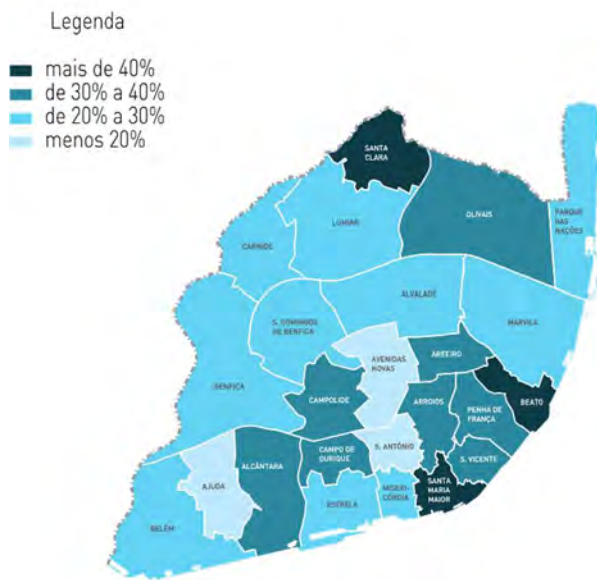
67. Nível de certificação energética de habitações em Lisboa. Fonte: ADENE (maio 2022).



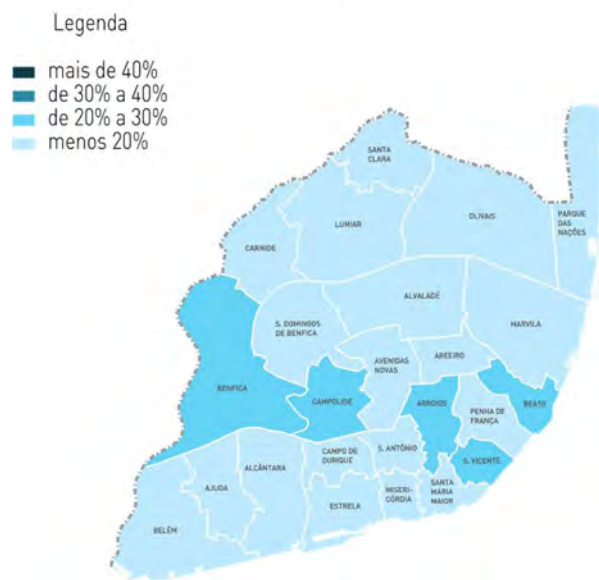
68. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Humidade. Lisboa E-Nova, 2023.



70. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Fraco isolamento térmico das paredes. Lisboa E-Nova, 2023.



69. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Entrada de ar através de portas e janelas. Lisboa E-Nova, 2023.



71. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Fraco isolamento térmico da cobertura. Lisboa E-Nova, 2023.

No que concerne aos custos com energia, o estudo constatou que 14% dos participantes residentes em Lisboa admitiram ter atrasos no pagamento das faturas energéticas.

Relativamente ao impacto na saúde, o desconforto térmico foi percecionado como tendo um impacto negativo por cerca de 54% dos participantes. No verão, 18% dos inquiridos referiram que o frio/calor em casa afetava o sono, enquanto no inverno esse valor foi de 16%. No que diz respeito ao estudo, leitura e escrita, 8% dos inquiridos sentiram o impacto negativo no verão e 15% no inverno. Quanto ao trabalho ao computador, 9% dos participantes referiram sentir impacto negativo no verão e 16% no inverno.

De facto, os resultados dos censos mostram que cerca de 30% dos alojamentos de residência habitual não possuem qualquer sistema de aquecimento e 40% estão dependentes de aparelho móveis para aquecimento. Por sua vez, apenas 21% dos residentes habituais usufruem de sistema de ar condicionado para climatização<sup>83</sup>.

No âmbito da literacia, aproximadamente 22% dos participantes revelaram não se sentirem informados acerca de temas relacionados com energia e conforto térmico. Além disso, cerca de 52% dos participantes indicaram desconhecer a existência de fundos destinados à eficiência energética nas habitações. Estes resultados reforçam a importância de espaços de apoio e informação para cidadãos e entidades locais, sendo esta uma ação considerada relevante por mais de 80% dos participantes em Lisboa.

## Vulnerabilidade à pobreza energética no verão e no inverno

Para avaliação da pobreza energética, foi realizado um estudo pela equipa do CENSE da FCT-NOVA para análise e mapeamento dos problemas relacionados com a vulnerabilidade à pobreza energética em habitações na cidade de Lisboa<sup>84</sup>. Essa avaliação foi fundamentada em trabalhos anteriores da equipa do CENSE, utilizando dados do Instituto Nacional de Estatística (INE).

A metodologia utilizada para classificar a pobreza energética é baseada no Índice de Vulnerabilidade à Pobreza Energética (IVPE), que mapeia a vulnerabilidade no inverno e no verão ao nível de freguesias no território nacional. Esta análise utilizou informações censitárias de 2011. O mapeamento representa um único período e um ano médio em termos de temperaturas durante as estações de aquecimento e arrefecimento. O IVPE permite identificar áreas com maior vulnerabilidade para ações locais de combate à pobreza energética.

A metodologia combina duas principais componentes combinadas para obter o IVPE, que varia de 1 (baixa vulnerabilidade) a 20 (alta vulnerabilidade). Freguesias com IVPE entre 1 e 5 são consideradas de baixa vulnerabilidade, entre 5 e 10 de vulnerabilidade moderada, entre 10 e 15 de vulnerabilidade elevada e entre 15 e 20 de vulnerabilidade muito elevada.

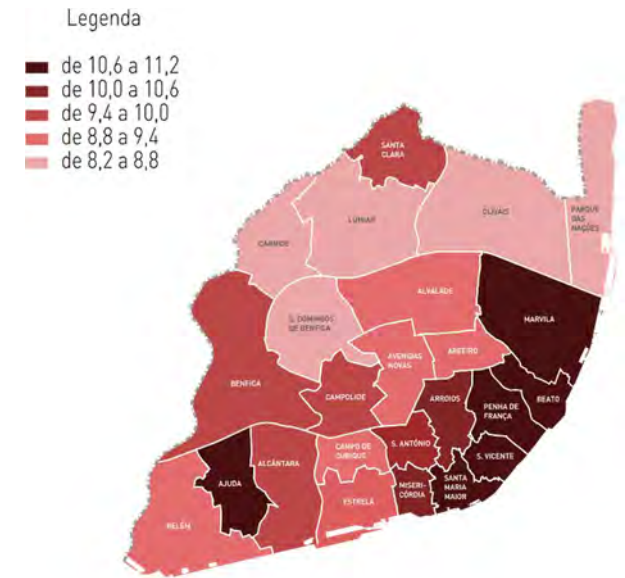
A primeira componente corresponde ao cálculo do "Gap de desconforto térmico", que considera variáveis climáticas, características construtivas

dos edifícios e eficiência dos equipamentos de climatização, o que envolve estimar as necessidades de energia para atingir temperaturas confortáveis no interior dos edifícios no inverno e no verão, além do consumo teórico de energia para aquecimento e arrefecimento, de acordo com os regulamentos atuais de edifícios de habitação. O IVPE considera 187 tipologias de edifícios representativos com base numa amostra de certificados energéticos.

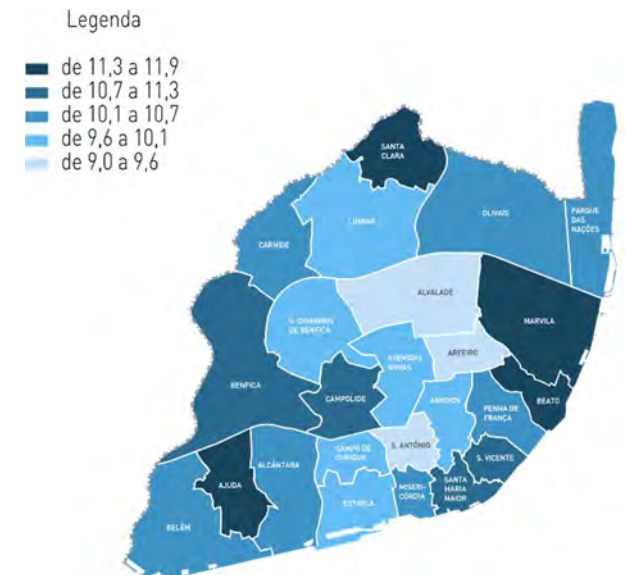
A segunda componente calcula a "capacidade de implementar medidas de mitigação do desconforto térmico", que leva em conta variáveis socioeconómicas. São utilizados dados de seis indicadores socioeconómicos, como renda média mensal, população residente com diferentes faixas etárias, população com ensino superior completo, taxa de desemprego, propriedade de alojamentos e estado de conservação dos edifícios.

No município de Lisboa, os índices de vulnerabilidade à pobreza energética no Inverno e Verão são de 9,1 e 10,1, respetivamente, mais baixos do que as médias nacionais de 10,4 e 12,3. O município ocupa as posições 277 e 306 em termos de vulnerabilidade no Inverno e Verão, entre os 308 municípios.

As freguesias mais vulneráveis encontram-se principalmente na parte oriental de Lisboa, como Beato, Ajuda, São Vicente e Marvila. Essas freguesias têm edifícios antigos e com baixo desempenho energético, o que resulta em desconforto térmico significativo. Além disso, possuem uma população mais envelhecida, com menor nível de ensino superior e maiores taxas de desemprego.

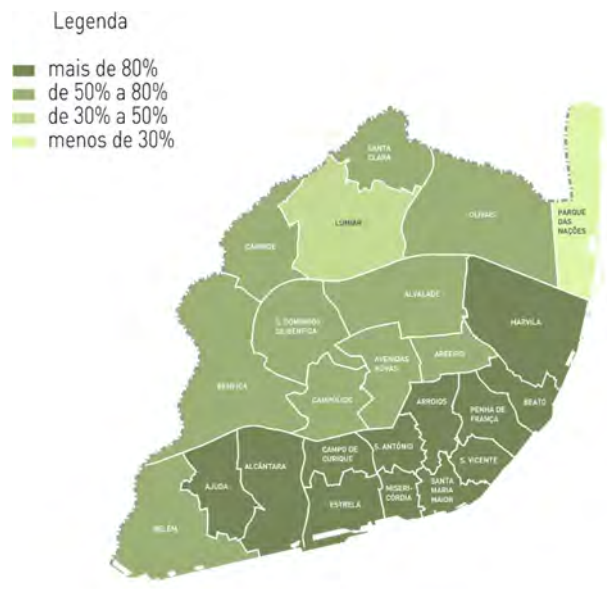


72. Mapa da vulnerabilidade à Pobreza Energética no inverno. João Pedro Gouveia e Pedro Palma, CENSE, 2020.

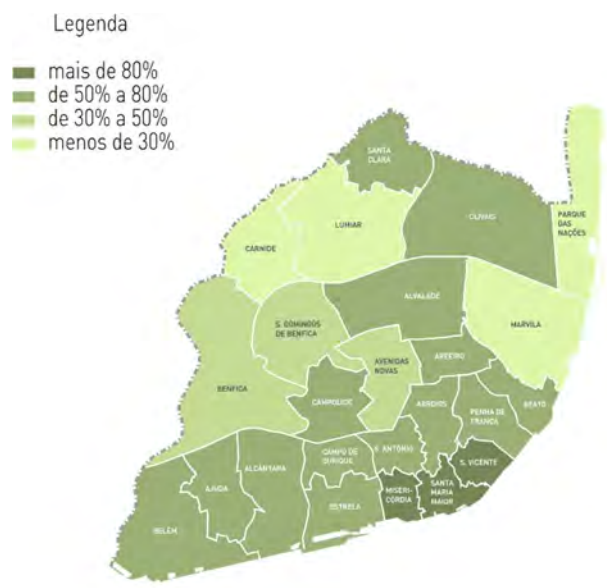


73. Mapa da vulnerabilidade à Pobreza Energética no verão. João Pedro Gouveia e Pedro Palma, CENSE, 2020.





74. Percentagem de habitações de residência habitual não acessíveis cadeira de rodas. INE, 2021<sup>67</sup>.



75. Percentagem de edifícios com 3 ou mais pisos sem elevador. INE, 2021<sup>90</sup>.

### Acessibilidade e adequação das habitações

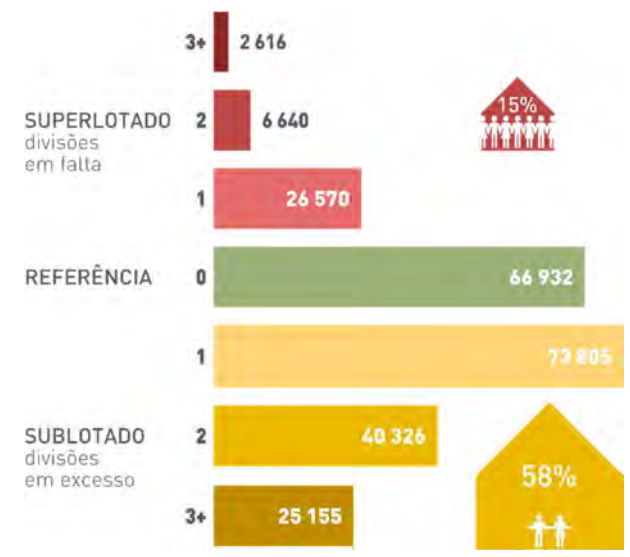
#### Situações de sobrelotação e sublotação

A sobrelotação habitacional é um tema de grande relevância e preocupação não só pelo impacto na saúde, no bem-estar e na qualidade de vida, como também por colocar em risco a vida dos ocupantes, como é exemplo recente o trágico incêndio ocorrido na Mouraria<sup>85</sup>, que evidenciou as consequências graves da sobrelotação em residências precárias. Muitas destas situações recentes de sobrelotação, incluindo a descrita resultam de ocupações informais para alojamento de imigrantes recém-chegados a território nacional que são difíceis de detetar e carecem de uma intervenção de fiscalização e policiamento.

De acordo com os resultados dos censos 2021, há 36 mil agregados doméstico em situação de sobrelotação<sup>86</sup>, ou seja, com 1 ou mais divisões em falta no alojamento de acordo com a composição do agregado<sup>87</sup>, abrangendo cerca de 19% da população de Lisboa e 15% do total dos agregados.

As situações de sobrelotação severa (3 ou mais divisões em falta no alojamento de acordo com a composição do agregado) afetam 2.600 agregados domésticos, correspondendo a 1% do total de alojamentos de residência permanente<sup>88</sup>.

É relevante ressaltar que mais da metade dos agregados domésticos reside em alojamentos sublotados. Dentro deste grupo, aproximadamente 25 mil agregados residem numa habitação com 3 ou mais divisões em excesso.



76. Sobrelotação versus a Sub lotação. INE, 2021<sup>88</sup>.

#### Acessibilidade

A acessibilidade da habitação é um tema crucial quando se trata de garantir que toda a população, independentemente das suas capacidades físicas, tenha a oportunidade de desfrutar de uma habitação adequada e inclusiva. Dois aspetos importantes a considerar neste contexto são o acesso de cadeira de rodas e a existência de elevadores nos edifícios residenciais. Na cidade de Lisboa apenas 23% das habitações de residência habitual têm entrada acessível a cadeira de rodas<sup>89</sup>. A idade dos edifícios do concelho é uma das causas desta insuficiência, que tem maior incidência nas freguesias com ocupação mais antiga, nomeadamente no centro histórico e frente ribeirinha. O mesmo contexto se verifica na existência de elevador. 63% dos edifícios com 3 ou mais pisos não tem elevador<sup>90</sup>.



## Habitação indigna e habitats precários e degradados

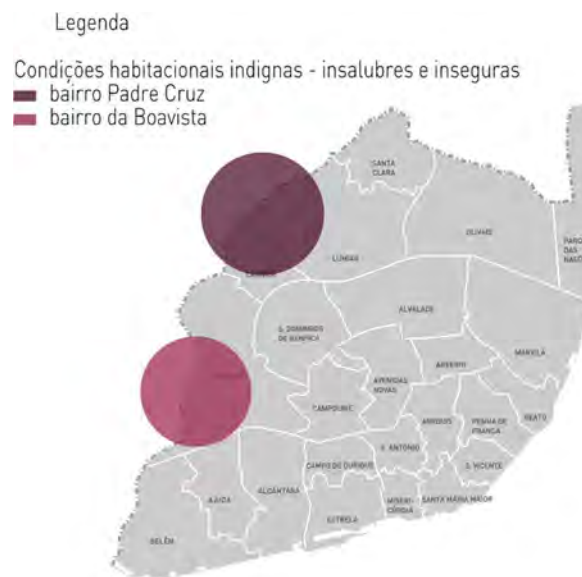
### Reconstrução de Bairros Municipais

No início dos anos 1960 foram edificadas, no Bairro Padre Cruz, 917 habitações com carácter definitivo (vivendas tipo unifamiliar construídas em alvenaria). A falta de qualidade construtiva e total degradação, com visível falta de condições de habitabilidade, exigiram ao município a requalificação completa da zona de alvenarias deste bairro, iniciada em 2009 através do programa integrado de Requalificação e Inserção de Bairros Críticos do QREN.

O Bairro da Boavista foi construído pelo Município a partir do final da década de 1930 para o realojamento de famílias. Tal como o Bairro Padre Cruz, foi incluído na Carta dos BIP-ZIP. Neste processo de regeneração urbana foi prevista a demolição e realojamento faseados, preferencialmente no próprio bairro, dos moradores que habitam as 510 habitações das 5 zonas identificadas de casas de alvenaria, com subsequente libertação de terreno para construção dos novos fogos. Já foram demolidas 70 habitações e realojadas 55 famílias da Fase A, permanecendo um total de 407 famílias a habitar a zona de alvenaria. Faltam demolir 440 habitações, à medida que se concluem as fases de realojamento.



77. Fotografias dos bairros da Boavista (esq.) e Padre Cruz (dir.)



78. Núcleos de habitações em bairros municipais. DMHDL, CML2022.

### PRODAC e EX-SAAL

O bairro da PRODAC (Associação de Produtividade de Autoconstrução extinta em 1983) foi edificado com mais de 550 habitações para realojar moradores da Quinta das Claras e do Bairro Chinês sob terreno cedido pela Câmara Municipal de Lisboa em 1971, a título precário.

Em 1990, a Câmara Municipal de Lisboa assumiu a gestão do Bairro depois de ter assumido a dívida da associação à banca.

Embora a regularização da situação cadastral de várias habitações estejam a decorrer, a eventual falta de condições de habitabilidade de alguns alojamentos abre a hipótese aos atuais proprietários poderem vir a apresentar candidaturas ao 1º Direito, razão pela qual estão estes bairros ficam contemplados na Estratégia Local de Habitação.

Embora se trate de património privados os bairros Ex-SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local) das Cooperativas do Beato (182 habitações), Bairro Horizonte (44 habitações) e Bairro Portugal Novo (221 habitações) estão incluídos na Estratégia Local de Habitação como potenciais candidatos ao 1º Direito, tendo em conta a falta de condições de habitabilidade de algumas habitações e espaços comuns e da carência económica da generalidade dos moradores.

**1 024**

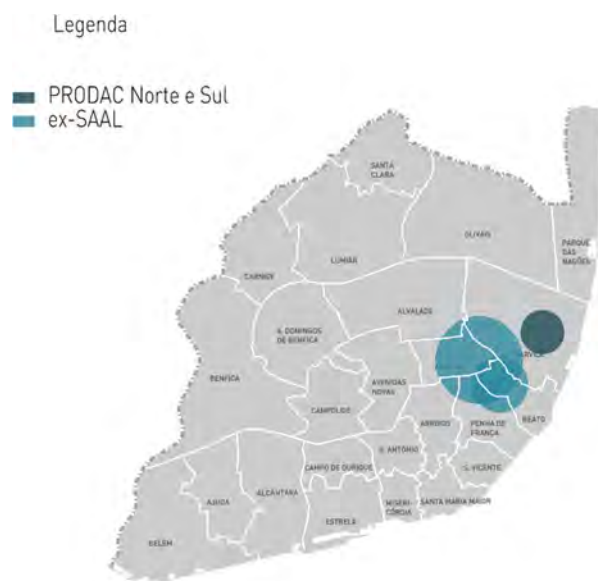
famílias em condições habitacionais indignas para realojamento

**1 436**

habitações a reconstruir



79. fotografias do Bairro da PRODAC (esq.) e ex-SAAL, Portugal Novo (dir.).



80. Núcleos de habitações PRODAC e Ex-SAAL. DMHDL, CML 2022.

**489**

Famílias em habitações indignas  
(PRODAC / Ex-SAAL)

### Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI)

As Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) correspondem a “bairros” que surgiram depois de 1961 sem que o seu loteamento tenha sido aprovado pela Câmara Municipal. Estas áreas são delimitadas pela Câmara Municipal, ao abrigo de legislação especial, Lei n.º 91/95, de 2 de setembro, alterada e republicada através da Lei n.º 71/2021, de 4 de novembro.

Em 2008, a Câmara Municipal de Lisboa delimitou 10 AUGI e define o tipo de processo de reconversão para cada área, com loteamento e ou Plano de Pormenor: Alto do Chapeleiro, Bairro dos Sete Céus, Rua Particular à Az. dos Lameiros, Galinheiras, Quinta da Torrinha, Quinta do Olival, Quinta do Grafanil, Azinhaga da Torre do Fato, Quinta da Mourisca e Rua Particular à Azinhaga da Cidade<sup>91</sup>. As soluções encontradas são consensualizadas com as Comissões de Administração Conjunta, formalizadas e constituídas por associações de proprietários com responsabilidade e decisão financeira.

No total as AUGI caracterizam-se por ter 2434 habitações, 3000 residentes, sendo que as famílias são 2070. No total, tendo em conta a intervenção a realizar no território será necessário demolir cerca de 177 habitações, construir 88 habitações e relojar cerca de 100 agregados.



81. fotografias de algumas AUGI.



82. Núcleos de habitações em AUGI. DMHDL, CML 2022

**294**

Famílias em habitações indignas

### Pátios e Vilas

Os Pátios e Vilas de Lisboa correspondem à promoção privada do alojamento operário entre 1870 e 1930, chegando a ter grande expressão em termos do número de habitações edificadas, mas que tem vindo gradualmente a desaparecer com a expansão e renovação da cidade.

Na atualidade restam poucos exemplos desta solução urbana e de habitação a custos reduzidos. Os Pátios e Vilas resistentes ao tempo e à demolição tornaram-se portadores de uma memória urbana e sociológica. Para preservar viva essa memória é necessário, mantendo as características originais, proceder-se à reabilitação/recuperação das habitações de acordo com os atuais padrões urbanos, dotando-as de condições de resistência aos sismos, conforto térmico e demais requisitos que se imponham considerar-se como a envolvente, espaços exteriores, parte integrante da reabilitação. O município de Lisboa propõe-se promover a reabilitação numa fase inicial de um pequeno conjunto de Pátios e Vilas do qual é proprietário, após a avaliação das características da totalidade do património municipal assim identificado.



83. fotografias de alguns pátios e vilas.



84. Mapeamento dos páios e vilas: DMHDL, CML 2022

### Núcleos degradados em propriedade privada e mista

Através do Programa de Alienação de Imóveis Municipais aos próprios moradores, ao longo de várias décadas, o Município tem vindo a alienar uma parte do seu património habitacional, para que as famílias com capacidade económica para adquirirem a sua habitação passem a constituir-se condóminos pretendendo-se assim que haja uma maior responsabilização e investimento dos moradores na apropriação e conservação do edificado.

No entanto esta opção de alienação das frações gerou nos bairros uma realidade complicada de gerir, de propriedade mista nos lotes, com um acréscimo de problemas ao nível da gestão dos edifícios. A percentagem média de frações alienadas em bairros municipais é de 30%.

Por outro lado, a alteração das condições económicas das famílias nos últimos anos tem conduzido a que haja uma menor capacidade para investirem/comparticiparem na conservação das frações, mas sobretudo das zonas comuns e dos próprios edifícios.

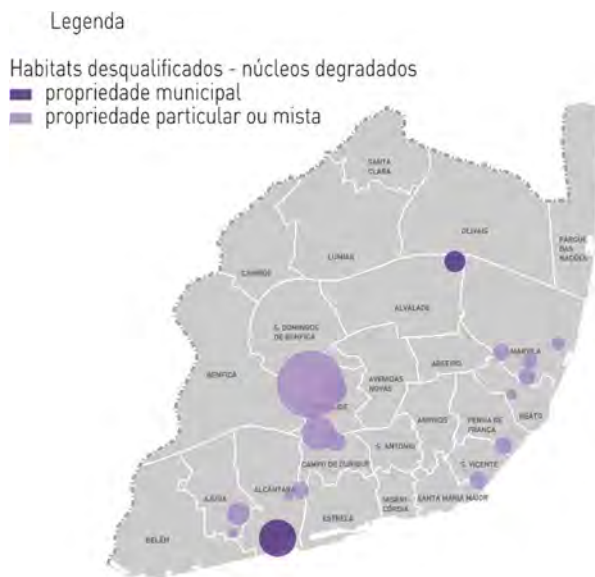
Assim pode colocar-se no futuro a hipótese dos próprios moradores já proprietários das suas frações, que não tenham capacidade económica para suportar total ou parcialmente os custos da conservação do edificado possam vir a candidatar-se ao apoio financeiro no âmbito do Programa 1º Direito.

142

Famílias em habitações indignas



85. fotografias de alguns núcleos degradados em propriedade privada.



86. Mapeamento de núcleos degradados (2021). Fonte: DMHDL, CML 2022.

### Habitações indignas em património disperso municipal

O Município de Lisboa possui um conjunto extenso de edifícios dispersos que necessitam de ser reabilitados para garantir habitação digna. Isso inclui unidades habitacionais degradadas que estão ocupadas e unidades vazias que não atendem aos requisitos mínimos de habitabilidade devido ao envelhecimento e deterioração dos imóveis.

Em 2018, foi feita uma atualização da caracterização do património disperso de propriedade municipal, alicerçado pelo PVP, por sua vez alinhado com o PLH. Deste trabalho resultou o Programa de Intervenção em Edificado Disperso (PIED), baseado num relatório que identifica e caracteriza todo o património habitacional disperso do município, propondo intervenções necessárias. De acordo com o levantamento realizado pela Gebalis e inscrito na matriz atualizada da ELH, contabilizam-se 500 habitações para reabilitação em património municipal disperso.

### Edifícios degradados em bairros municipais

No âmbito da atualização da matriz que constitui Anexo da ELH 2019-2024, que alargou a implementação da programação das soluções habitacionais previstas na ELH para o período de 2023-2028, foram identificados Bairros cuja degradação do edificado, quer por falta de manutenção e conservação do mesmo, quer por deficiências construtivas ao nível de isolamento, manifestam uma pobreza energética total e condições de insalubridade consideráveis. Verificam-se ainda situações de não garantia de mobilidade, por falta de elevadores em pleno funcionamento e outras patologias graves identificadas, que provocam em todas as frações, na sua generalidade ocupadas, uma falta de dignidade habitacional e de condições de salubridade para as famílias residentes, que têm de ser resolvidas com a maior brevidade possível.

De acordo com o levantamento realizado pela Gebalis e inscrito na matriz atualizada da ELH, contabilizam-se 13.150 habitações em edifícios com necessidades de reparação.

**323**

Famílias em habitações indignas

**500**

Famílias em habitações indignas

**13 150**

Famílias em habitações indignas



## Habitat e habitação indigna em síntese

88

**1 436**

habitação indigna para realojamento  
bairros municipais

**783**

habitações indignas  
núcleos precários

**505**

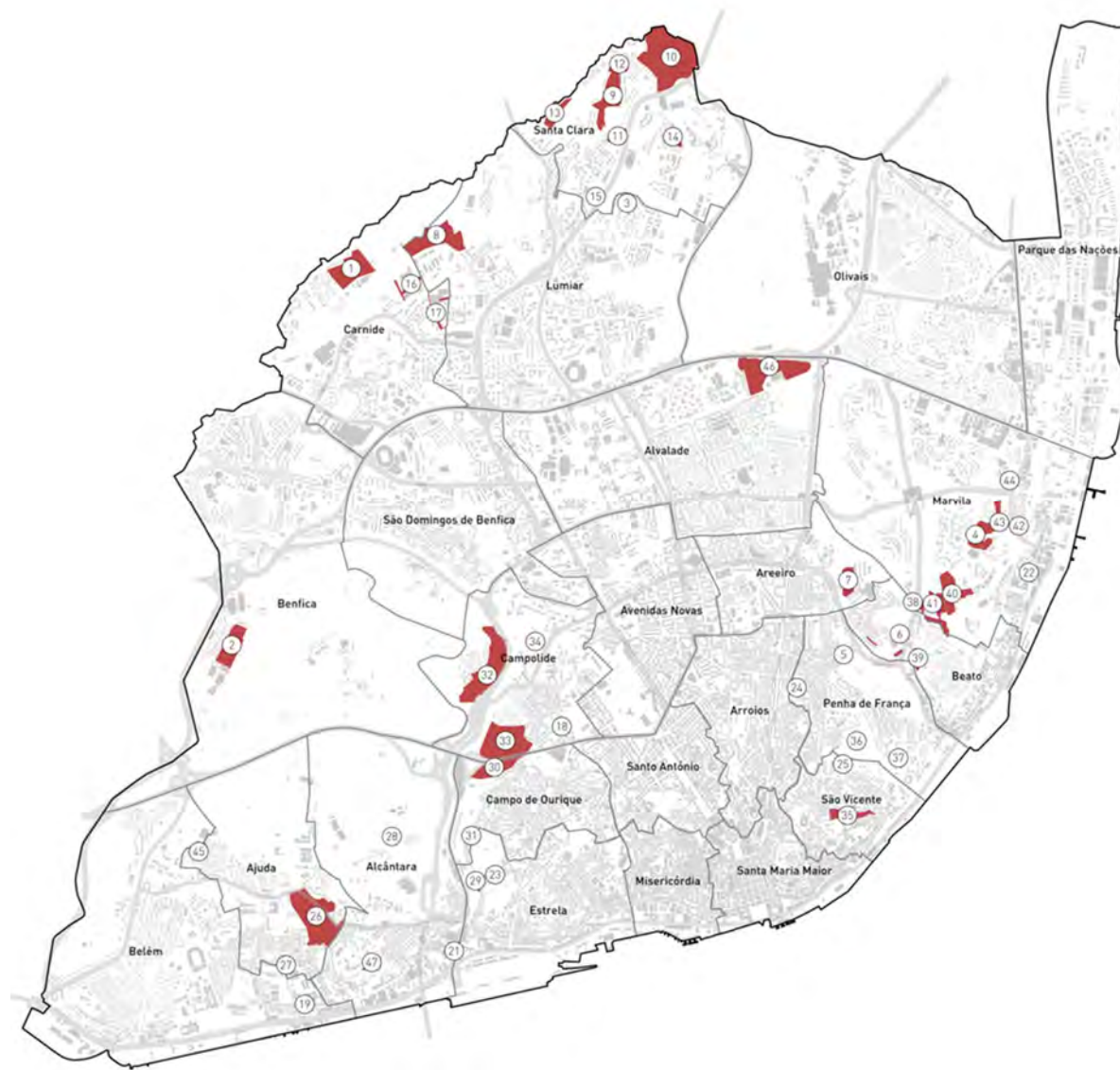
habitações indignas  
núcleos degradados

**13 150**

habitações indignas  
edifícios degradados em bairros municipais

**500**

habitações indignas  
Património Municipal disperso.



87. dispersoEspacialização de áreas com concentração de habitações indignas a reconstruir e reabilitar. CML/DMHL e participação das Juntas de Freguesia no âmbito da participação na cocriação da CHML-.

Carência Habitacional	Local	Nº Habitações indignas estimadas	Condição habitacional indigna
<b>Bairros Municipais para reconstrução e realojamento</b>	1 Bairro Padre Cruz	<b>1436</b>	Insalubridade e insegurança
	2 Bairro da Boavista		
	3 Bairro da Cruz Vermelha		
<b>Núcleos precários</b>	4 PRODAC Norte e Sul	<b>55</b>	Insalubridade e insegurança
	5 Ex-SAAL Bairro Horizonte		
	6 Ex-SAAL Cooperativas do Beato	<b>434</b>	Insalubridade e insegurança
	7 Ex-SAAL Bairro Portugal Novo		
	8 AUGI Quinta do Olival/casal dos Abrantes		
	9 AUGI Quinta da Torrinhã	<b>294</b>	Precariedade
	10 AUGI Galinheiras		
	<b>Núcleos degradados Pátios e Vilas</b>	18 Vila Romão da Silva	<b>142</b>
19 Travessa de Paulo Jorge			
20 Vila Elvira			
21 Pátio do Paulino			
22 Pátio do Beirão			
23 Pátio do Bastos			
<b>Núcleos degradados Propriedade municipal</b>	46 Bairro S. João de Brito	<b>363</b>	Insalubridade e insegurança
	47 Calçada de Santo Amaro		
<b>Núcleos degradados Propriedade particular ou mista</b>	26 Rio Seco/Rua Cruzeiro		
	27 Beco do Viçoso		
	28 Estrada do Alvito		
	29 Av. Ceuta-Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia		
	30 / 31 Rua dos Sete dos Moinhos e Casal do Evangelista		
	32 Bairro da Liberdade/ Vila Ferro		
	33 Quinta da Bela Flor/ Encosta dos Sete Moinhos		
	34 Travessa do Tarujo / Travessa da Rabicha		
	35 Rua Entre Muros do Mirante / Quinta Ferro		
	36 / 37 Alto da Eira / Alto Varejão		
	38 Estrada de Chelas/Rua de Cima de Chela - Beco das Taipas - Calçada dos Vinagreiros		
	39 Calçada Santa Catarina		
	40 Quinta das Salgadas/Quinta das Conchas		
	41 Azinhaga da Salgada / Azinhaga do Planeta		
43 Azinhaga Vale Fundão			
42 Rua Vale Formoso de Cima			
45 Casal do Gil			
30 Sete Moinhos			
24 Vila Dejanira			
<b>Edifícios municipais degradados em Património Disperso</b>			
<b>Edifícios municipais ou mistos degradados em Bairros Municipais</b>		<b>13150</b>	Insalubridade e insegurança

## **Análise prospetiva de carências habitacionais**

De acordo com o disposto no artigo 22º da LBH, a Carta Municipal de Habitação deve incluir o planeamento e ordenamento prospetivo das carências resultantes da instalação e desenvolvimento de novas atividades económicas a instalar.

O crescimento de atividades económicas geradoras de emprego implica necessidade potencial de alojamento por forma a fixar população. Este potencial deve resultar da avaliação prospetiva da necessidade de ajustamento da oferta de habitação à crescente procura, nomeadamente através da expansão ou densificação da cidade a prever em revisão dos instrumentos de gestão territorial.

Este racional deve, contudo, ser enquadrado na perspetiva da escala e configuração do território em estudo e com as interdependências físicas e funcionais com os territórios adjacentes. Em concreto, a leitura das necessidades de habitação no concelho de Lisboa não pode ignorar a continuidade da malha urbana e das redes de transportes à escala metropolitana.

A observação dos movimentos pendulares traduz uma cidade expandida que não se esgota nos limites do concelho de Lisboa. Enquanto os movimentos pendulares para a AML correspondem apenas 3% da população residente, os movimentos para o concelho de Lisboa correspondem a 75% da população residente<sup>92</sup>. De acordo com os dados censitários, da população residente em Lisboa, são cerca de 237 mil

trabalhadores e estudantes no concelho, sendo que a população residente na AML que trabalha ou estuda em Lisboa corresponde a cerca de 345 mil pessoas<sup>93</sup>. Admitindo, por hipótese, a necessidade de alojamento para a totalidade desta população, seriam necessárias cerca de 181 mil habitações adicionais, considerando a dimensão média do agregado habitacional em Lisboa. Ainda que seja possível acomodar tal procura habitacional associada às pessoas que aqui trabalham e estudam, não é inequívoco o benefício da residência no concelho de Lisboa no que diz respeito à duração das deslocações pendulares. Neste particular, importa destacar que, dos residentes noutros municípios da AML que se deslocam para Lisboa, cerca de 37% demoram até 30 minutos a chegar ao local de trabalho ou estudo, demorando menos que 15% dos residentes em Lisboa que trabalham e estudam na cidade<sup>93</sup>. De facto, ao comparar os tempos médios de deslocação pendular dos residentes, verifica-se que residentes de outros municípios da AML tem tempos médios de deslocação para local de trabalho ou estudo inferiores aos residentes de algumas freguesias da AML, nomeadamente as deficitárias em infraestruturas de transportes e rede de transporte público.

Analisando a procura na perspetiva da projeção demográfica, o estudo realizado pelo Instituto de Geografia e Ordenamento do Território (IGOT) da Universidade de Lisboa, em novembro de 2016<sup>94</sup> apresenta quatro cenários possíveis, dois de crescimento e dois de decréscimo populacional. Os cenários centrais, com probabilidade mais relevante de acontecer, são o cenário e projeção B - Decréscimo Moderado (prolongamento da

tendência de decréscimo suave observada na última década) e Cenário e projeção C - Crescimento Moderado - mais concentrado nas áreas de expansão periférica da cidade (consolidação da lógica centrífuga da demografia da cidade com inversão suave da tendência regressiva). No cenário e projeção B, era prevista uma população em 2021 de aproximadamente 541 mil pessoas em 2021 e de 520 mil pessoas em 2031, o que representa um decréscimo de 25 mil pessoas relativamente à população atual. Por sua vez, no cenário C, projetava-se uma população de aproximadamente 573 mil pessoas em 2021 e de 580 mil em 2031, representando um acréscimo de cerca de 35 mil pessoas à população atual. Confrontando com os dados dos Censos 2021, a evolução da população está mais próxima do cenário B, com residual alteração na população total, embora, como já verificado na análise demográfica realizada, sujeita a significativa dinâmica demográfica, nomeadamente por ação da componente migratória e em particular por migração internacional. Os pressupostos de projeção demográfica do cenário C - crescimento moderado, assumem a estreita relação causa efeito entre a dinâmica urbanística e habitacional da cidade, assumindo a sua recuperação para níveis pré-2008.

A projeção demográfica de crescimento depende assim, de forma intrínseca, da capacidade de expansão do parque habitacional da cidade, nomeadamente das periferias internas, para possibilitar o repovoamento de Lisboa. A determinação das carências prospetivas, ainda que considerando um cenário otimista, correspondem a efeitos causais da evolução populacional e não o

contrário, não permitindo um esboço inequívoco da procura habitacional.

Numa perspetiva de preferência das famílias residentes na AML, um estudo de opinião realizado pela GfK para o Município de Lisboa em 2016<sup>95</sup>, para diagnosticar a procura potencial de habitação no concelho de Lisboa através de estimativa baseada em inquéritos à população, resultou numa projeção de cerca de 12 mil famílias com intenção de mudarem de outros concelhos da AML para Lisboa e cerca de 18 mil famílias residentes em Lisboa com intenção de mudarem de habitação no concelho nos 3 anos subsequentes ao inquérito realizado, o que projetou, à data, uma necessidade adicional de 12 mil habitações em Lisboa.

A análise da procura potencial no âmbito da definição de carências habitacionais prospetivas deve também considerar a dinâmicas de preço de habitação na relação com os rendimentos das famílias. Como já referido no diagnóstico, o nível de acesso a habitação avaliado pela taxa de esforço média das famílias sofreu forte redução, pela subida acelerada do preço da habitação, representando uma pressão de procura elevada por habitação. Noutra perspetiva, excluindo a entrada de população na última década, verifica-se uma perda substancial do número de residentes por saldo natural ou substituição, com fortes indícios de fenómenos de gentrificação.

Na última década, a ascensão de Lisboa como nova cidade cosmopolita global, associada à tendência crescente de trabalho remoto gera uma procura global com poder de compra superior ao dos residentes nacionais, o que torna dificilmente quantificável no número adicional de habitações

necessárias para acolher a totalidade da procura potencial, e que resulta do ajustamento entre preferências de um mercado global muito dinâmico na relação entre rendimentos da procura e a relação entre preço e qualidade da habitação e do habitat entre cidades com nível de atratividade semelhante à escala global.

Por este motivo, a avaliação que nos parece mais adequada para quantificação de carência habitacional, e da correspondente necessidade de expansão, relaciona-se com a procura manifesta de habitação acessível, pela população que quer, e tem direito a morar na cidade, mas que se vê impedida pela incapacidade de aceder a habitação no mercado. Sendo a atribuição de habitação acessível prestada na quase totalidade pelos programas municipais de habitação, a projeção desta procura corresponde aos candidatos atuais e projetados para o futuro, ao quais são elegíveis cerca de 80% das famílias residentes na AML. No final de 2022, este valor totaliza cerca de 10 mil famílias candidatas, sem descontar desistências ou candidaturas inválidas. Por alguns dos programas municipais, ainda serem recentes, criados ou reformulados com o RMDH, e devido ao período particular de pandemia em 2020 e 2021, não é possível uma análise à tendência de evolução das necessidades atuais. Este nível de procura deverá tendencialmente encontrar resposta na capacidade de expansão do parque habitacional público e na produção de habitação acessível por outras entidades, através de instrumentos de política de habitação.

Conforme a avaliação de recursos realizada, estimamos que o território expectante constituído pelos espaços a consolidar, no cumprimento do

PDM em vigor, tem um potencial de construção de habitação de cerca de 38 mil habitações, do qual, cerca de metade em propriedade pública, verificando-se uma capacidade prospetiva de resposta às necessidades de habitação acessível a partir da programação de habitação em património público.

A capacidade potencial de habitação em Lisboa está naturalmente relacionada não só com a finitude do seu território, mas também com a história de desenvolvimento da forma da cidade, sendo qualquer adaptação ao modelo atual de cidade e à densidade urbana deverá ser baseada numa análise profunda sobre a capacidade de desenvolver sistemas de infraestruturas, equipamentos e espaços verdes para acomodar essa transformação.

A avaliação das necessidades de expansão do parque habitacional que se afiguram essenciais para equilibrar a procura devem resultar, no caso particular de Lisboa, de um diagnóstico e do desenvolvimento de estratégias à escala metropolitana através de uma estrutura de governança para o planeamento e ordenamento prospetivo em articulação entre todos os municípios da AML. Assim, poderá ser pensado um modelo de desenvolvimento metropolitano de cidade alargada e multipolar, capaz de reduzir ou eliminar movimentos pendulares, em habitats autónomos, qualificados, multivalentes e diversificados, permitindo, no limite, o ideal de “cidade dos 15 minutos”, em que é possível satisfazer todas as necessidades do dia a dia na proximidade da habitação. A prossecução deste ideal na cidade metropolitana exige um eficiente aproveitamento territorial com maior equilíbrio de



usos, dotação de infraestruturas, equipamentos de proximidade e espaço público, e simultaneamente dotado de um sistema de transporte em rede para redução da dependência hierárquica entre polos da cidade metropolitana.

Sem prejuízo desta análise macro, torna-se relevante assinalar as localizações no concelho de Lisboa que, pelo futuro desenvolvimento de atividades económicas geradoras de emprego, que poderão gerar carências habitacionais localizadas, que podem ser satisfeitas pela expansão do parque habitacional em território expectante na sua proximidade, adaptando os instrumentos de gestão territorial, caso se afigure necessário.

Os geradores de procura localizada estão identificados no Mapa 9 – Polos de desenvolvimento de atividades económicas, que compreendem as seguintes áreas:

- Área de Atividades Económicas a Consolidar Oriental
- Hospital de Lisboa Oriental
- Área de Atividades Económicas a Consolidar Norte
- Hub Criativo do Beato



# D

## Carta Municipal de Habitação

O conhecimento da cidade de Lisboa em matéria de habitação e habitat aflorou a necessidade de orientar a política municipal de habitação para 3 Objetivos Gerais, desdobrados em 9 Objetivos fundamentais, que norteiam a política de habitação:

### A. Erradicar a pobreza

A1. Melhorar a qualidade do parque habitacional público e privado, mitigando a pobreza energética

A2. Regenerar habitats degradados;

A3. Dar prioridade à população vulnerável ou com necessidades de proteção especial

### B. Fixar famílias

B1. Criar um sistema público, privado e misto de produção e disponibilização de habitação acessível

B2. Identificar, reabilitar e reocupar habitações vazias, devolutas ou abandonadas

B3. Promover a coesão social e territorial

### C. Lisboa mais sustentável

C1. Promover habitats autossustentáveis

C2. Aumentar a capacidade de resposta a riscos naturais e ambientais

C3. Promover uma Administração da Cidade mais eficiente e transparente

A concretização destes objetivos implica a capacidade do Município de Lisboa implementar um sistema de habitação tripartido entre a intervenção pública, privada e mista na produção de habitação.

Definiram-se assim 34 medidas agrupadas em 3 Prioridades de Ação:

**Aumentar e melhorar a oferta de habitação municipal, em parceria e privada**, que introduz medidas para o aumento do parque habitacional disponível e a custos acessíveis, através da mobilização de património municipal, de recursos financeiros municipais e do Plano de Recuperação e Resiliência, e incentivos fiscais e urbanísticos.

**Reduzir assimetrias no acesso à habitação**, que envolve medidas dirigidas às pessoas e às famílias de forma a melhorar a equidade e justiça no acesso a apoios municipais à habitação, alargando o espectro de destinatários, aumentando a dimensão dos apoios e introduzindo novas formas de disponibilização de habitação.

**Regenerar a cidade esquecida**, com medidas de intervenção em habitats precários e degradados, melhorando a qualidade de vida urbana e tornando habitações e habitats dignos, salubres e seguros, por forma a construir uma cidade mais coesa e mais equilibrada.

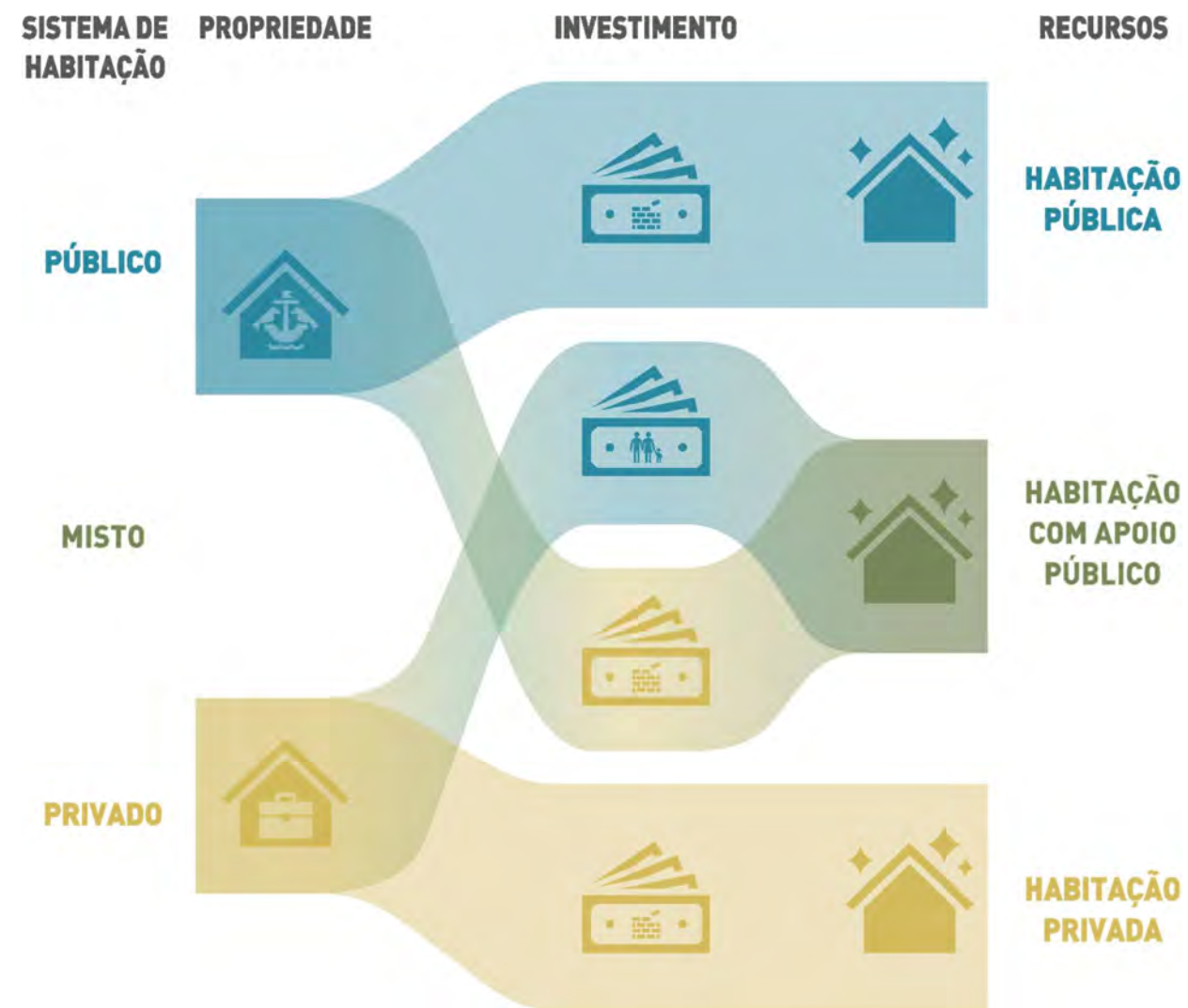
Os objetivos e medidas têm uma dimensão territorial, que a CMHL procura abordar e mapear, de modo a reconhecer a espacialização das necessidades e ações no território.

Assim, a CMHL é composta por 3 Mapas de intervenção territorial:

**Potencial de Habitação em Património Público**, que espacializa as operações de promoção de habitação em propriedade pública;

**Habitats de Requalificação Prioritária**, que mapeia as carências de habitat da cidade; e

**Zonas de Prioridade Habitação**, para aplicação de um zonamento ao território municipal definindo medidas territorialmente diferenciadas.





## Objetivos

96



### OBJETIVO 1

#### Erradicar a pobreza

##### *A1. Melhorar a qualidade do parque habitacional público e privado*

Disponibilizar aos munícipes meios, técnicos e financeiros, que permitam melhorar as condições de habitabilidade, de desempenho energético dos edifícios, de conforto, de segurança e de acesso às habitações, dando prioridade às famílias que se encontram em condições habitacionais indignas (precariedade, insalubridade e insegurança) e inadequadas (incompatibilidades das condições da habitação com as características das famílias que a habitam).

##### *A2. Regenerar habitats de requalificação prioritária*

Promover a coesão social e territorial das áreas da cidade com situações de habitat degradado, precário ou desqualificado através de ações de revitalização funcional destas áreas, da sua integração e articulação com a estrutura envolvente e do acesso seguro e de qualidade às infraestruturas e aos equipamentos de proximidade.

##### *A3. Dar prioridade à população vulnerável ou com necessidades de proteção especial, no acesso a apoios municipais*

Gerar a capacidade de resposta expedita à população com necessidades urgentes de habitação, por se encontrarem em situação de vulnerabilidade extrema ou de necessidade imediata de proteção especial, nomeadamente através da criação de uma via verde da habitação e melhorar a resposta habitacional dirigida aos jovens, para promover a sua formação, qualificação e autonomia, aos cidadãos com deficiência para garantir condições físicas de acessibilidade às habitações, às pessoas idosas, às famílias com menores, monoparentais ou numerosas para garantir a adequação das habitações às características e necessidades das famílias.



### OBJETIVO 2

#### Fixar famílias

##### *B1. Criar um sistema público, privado e misto de produção, disponibilização de habitação acessível*

Aumentar a oferta de habitação assente na criação de um 'Sistema de Habitação' que faça a gestão integrada da oferta e da procura de habitação acessível. Este sistema deve ser desenvolvido com base em modelos distintos de financiamento, conceção, construção e exploração que podem ser totalmente públicos ou totalmente privados, ou ainda em modelos de parceria entre público e privado com diferentes tipos de repartição de responsabilidade.

##### *B2. Identificar, reabilitar e reocupar habitações vazias, devolutas ou abandonadas*

Aumentar a oferta de habitação acessível dando prioridade à identificação das habitações vazias ou devolutas que podem ser reocupadas a curto e médio prazo após obras de conservação, reabilitação ou reconstrução, em função do seu estado de conservação.

##### *B3. Promover a coesão social e territorial*

Promover habitats plenamente integrados na cidade com habitação condigna, acesso a infraestruturas e a uma rede de equipamentos de proximidade e de espaços públicos de qualidade, que reforcem o sentido de comunidade e os laços de vizinhança e permitam a livre fruição da cidade por todos em segurança e conforto.



### OBJETIVO 3

#### Lisboa mais sustentável

##### *C1. Promover habitats autossustentáveis*

A descarbonização dos meios de produção e consumo energético, e a melhoria da resiliência da cidade às alterações climáticas dependem tanto de ações a nível nacional como a nível local. Ao nível do Município as ações passam por apoiar projetos que promovam a autossustentabilidade dos diferentes habitats quer nos seus aspetos energético-ambientais, quer nos socioeconómicos.

##### *C2. Aumentar a capacidade de resposta a riscos naturais e ambientais*

Garantir a efetiva resiliência sísmica dos edifícios municipais através da implementação das ações previstas no ReSist - Programa Municipal para a Promoção da Resiliência Sísmica do parque edificado privado e municipal e infraestruturas urbanas e potenciar o Ciclo da Água – Articular o desenvolvimento das estratégias para a Estrutura Ecológica e para a Frente Ribeirinha com a execução do Plano Geral de Drenagem de Lisboa (em curso), por forma a dotar a cidade de uma maior resiliência às alterações climáticas.

##### *C3. Promover uma Administração da Cidade mais eficiente e transparente*

Garantir uma maior capacidade de resposta com eficácia e responsabilidade, incentivar a criação de comunidades organizadas que participem ativamente na gestão da cidade e simplificar o acesso à informação de qualidade, indutora de transparência e promotora de uma cidadania ativa, do envolvimento dos cidadãos nos processos de participação e de decisão.

## Medidas da CMHL

### Contexto, desafios e oportunidades

A Carta Municipal de Habitação afirma a função social da habitação enquanto princípio orientador de toda a política municipal de habitação - quer a que o Município desenvolve diretamente, quer a que dirige enquanto mecanismo de regulação junto do setor privado. Ademais, a CMH constitui uma oportunidade para mapear e mobilizar o património público municipal ao seu serviço, conforme estabelecido na lei de bases.

Os recursos patrimoniais do Município de Lisboa, muitos deles subutilizados, desqualificados ou expectantes, enquadram-se aqui numa programação de investimento com vista a potenciar o seu pleno aproveitamento ao serviço da política de habitação da cidade.

O reforço financeiro para a concretização de habitação proporcionado pela disponibilização de fundos comunitários ao abrigo do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) é a circunstância determinante na forte orientação do presente documento para o estabelecimento de elevadas metas de execução, associadas a metas temporais para a sua concretização, e que obriga a uma mobilização de recursos no curto prazo para o máximo aproveitamento possível da oportunidade de incrementar o parque habitacional municipal com efeitos multiplicadores na resposta às carências habitacionais, complementado com uma visão e metas de investimento a longo prazo que o presente documento propõe.

Neste contexto, a política municipal de habitação no curto prazo canaliza esforços para a produção de habitação municipal com financiamento PRR ao abrigo do Programa 1º Direito, tendo para tal formalizado acordos CML-IHRU que contemplam um investimento municipal de 800,65 M€ entre 2019 e 2028, dos quais se prevê uma comparticipação até 510M€. Assim, o montante de orçamento estritamente municipal assumido pelo Presidente da CML na assinatura deste Acordo ascende a cerca de 300 M€, o que representa um volume de investimento em habitação anual superior à média da última década. Trata-se de um sólido compromisso com a política de habitação da cidade, que este documento mapeia em detalhe com vista a receber a concordância de todo o arco político com assento na CML, garantindo assim a estabilidade na execução deste ambicioso investimento programado a dez anos.

Por este motivo, a CMHL assume um conjunto de medidas que representam um compromisso com o momento presente, nomeadamente através da identificação e mapeamento das operações programadas que permitem a produção ou melhoria do parque municipal de habitação já previstas nos acordos de financiamento celebrados, e que visam responder às carências habitacionais quantificadas na ELH. Seguindo a mesma linha é programada na CMHL a mobilização de património municipal para um futuro pós-PRR, através da definição de um Sistema Municipal de Habitação, assente em três pilares de promoção de habitação: público, em parceria e privado.

Afirmam-se assim três caminhos possíveis para promoção de habitação acessível: a continuidade da promoção pública de habitação; o relançamento de parcerias com entidades privadas, enquadradas no Programa Renda Acessível; e por fim a cedência de terrenos e projetos a cooperativas para a construção e exploração de habitação.

No atual contexto de elevada dinâmica do mercado imobiliário e de inacessibilidade a habitação pela generalidade da população, por insuficiência de recursos financeiros, como constatado na Declaração Fundamentada de Carência Habitacional, discutida e aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em janeiro de 2020<sup>96</sup>, poderão ser criados incentivos à atividade privada com finalidade no cumprimento de metas de produção de habitação acessível. Assim, a CMHL prevê a utilização dos instrumentos previstos na Lei de Bases da Habitação, nomeadamente através de incentivos à realização de operações urbanísticas de promoção privada de habitação acessível<sup>97</sup>.

Para além das dificuldades da população em geral no acesso a habitação em Lisboa, existem estratos com especial dificuldade e incapacidade de aceder a habitação adequada. Para estes, a CMHL prevê um conjunto de medidas quer para produção dirigida ao reforço: da capacidade de alojamento de estudantes, das soluções habitacionais de emergência para pessoas em situação de sem abrigo ou outros com necessidades urgentes, quer para atribuição de habitação municipal em regime de arrendamento e de subsídios municipais ao arrendamento segundo requisitos e procedimentos definidos no RMDH.

De forma a reequilibrar assimetrias no acesso a habitação, a CMHL perspetiva a necessidade de privilegiar estratos da população especialmente vulneráveis no acesso a apoio público, quer através de concursos extraordinários de atribuição de habitação ou subsídio municipal, ao abrigo do RMDH, quer no desenvolvimento de programas de produção e afetação de soluções de alojamento dirigidos a grupos específicos, como jovens, idosos ou profissionais deslocados.

O diagnóstico realizado identifica assimetrias territoriais em Lisboa, refletida pela pressão de procura, pelo estado de conservação e desocupação do edificado, e também relacionada com indicadores socioeconómicos. Sem prejuízo dos desafios de sustentabilidade, segurança e ambiente transversais a todo o território, configura-se que uma parte da cidade de Lisboa tem uma qualidade de vida urbana significativamente inferior.

Uma análise mais fina permitiu identificar conjuntos de edifícios residenciais concretos quer municipais quer privados, que compõem mapa de Habitats de Requalificação Prioritária, sobre os quais incide um conjunto de medidas para melhoria do ambiente construído.

### **Sistema Municipal de Habitação – Pilar Público**

#### **Produção e recuperação de habitação municipal**

A produção e melhoria do parque municipal, pela via pública, concretiza-se em 7 medidas, para as quais se prevê metas cumulativas de produção, até 2032, de:

- Construção nova de 4.890 habitações;
- Aquisição de 308 habitações;
- Reabilitação de 3.745 habitações municipais vagas e degradadas;
- Reabilitação de edifícios com 13.150 habitações em bairros municipais.

Com estas medidas perspetiva-se um aumento do parque habitacional, em propriedade e de gestão municipal ao qual se junta a reabilitação de edifícios municipais, totalizando 8.943 habitações para nova atribuição através dos programas municipais, e a melhoria de 13.150 habitações ocupadas em bairros municipais. As metas de construção no curto e médio prazo correspondem a projetos em desenvolvimento ou sinalizados e previstos pelos serviços e empresas municipais, na sua maioria enquadrados nos compromissos já firmados com o IHRU para a obtenção do respetivo financiamento ao abrigo do PRR e do 1.º Direito.

A construção de novos edifícios municipais de habitação abrange a reconstrução programada dos bairros municipais da Boavista e do Padre Cruz (Medida 1.05) e a construção de novos edifícios em terrenos municipais (Medida 1.02). Para a Medida 1.05 é estimada a construção de 766 fogos, dos quais 496 são alvo de acordo com o IHRU-CML, com prazo de execução até 2028. A medida 1.02, enquadrada pelo Programa Municipal de

Habitação a Custos Acessíveis (PACA), aprovado em 2018<sup>98</sup>, apresenta a mobilização de património municipal para a construção de habitação municipal com projetos ou obras em curso, para as quais se estimam metas a curto e médio prazo de construção de 2.416 habitações até 2028.

A reabilitação de habitações distingue-se entre a intervenção profunda em edifícios em património disperso (Medida 1.03) e a reabilitação de frações vagas para reocupação (Medida 1.01). A medida 1.03 mobiliza e programa obras de reabilitação, reconversão e/ou reconstrução em património disperso de propriedade municipal a necessitar de intervenção profunda para a sua habilitação para a função habitacional e posterior ocupação. Estima-se a conclusão de 745 habitações com projetos ou obras, em curso, com conclusão prevista até 2028, destes cerca de 675 estão abrangidas pelo Acordo CML-IHRU. Por sua vez, a Medida 1.01 corresponde a reabilitação necessária de habitações vagas para as dotar de condições de habitabilidade para nova atribuição. As metas consideram o levantamento atual da totalidade das habitações vagas nestas circunstâncias, identificadas nos acordos CML-IHRU, assim como uma projeção de “novas” necessidades, até 2032, com base no histórico de gestão da Gebalis, E.M., o que totaliza, como meta, a reabilitação de 3.000 habitações e em intervenções para melhoria das condições de segurança, acessibilidade e conforto dos edifícios em bairros municipais, abarcando as 13.150 habitações identificadas no diagnóstico de carências (a concretizar pela Medida 1.06).



### **Planeamento de operações de colmatação urbana em propriedade expectante**

A CMHL mobiliza e prioriza, através da Medida 1.04, um conjunto de territórios para realização de operações de produção de cidade em escala, os quais exigem a elaboração de instrumentos de gestão territorial, com correspondente execução de infraestruturas, equipamentos de proximidade e espaço público. Esta medida estima a possibilidade de construção de **2.474 habitações acessíveis** a atribuir através de programas municipais a realizar a médio e longo prazo e que decorre da avaliação do estado atual de desenvolvimento das operações e do tempo estimado para a sua concretização.

Encontra-se mobilizado património municipal para cinco operações, das quais se destacam: Casal do Pinto, na freguesia do Beato, cujas obras de urbanização decorrentes de loteamento a aprovar estão previstas em orçamento municipal; Restelo, na freguesia de Belém, com procedimento de loteamento em análise e deliberação a propor em Câmara até ao final do presente ano; Vale de Santo António nas freguesias do Beato e da Penha de França, em fase de elaboração do Plano de Urbanização.

### **Sistema Municipal de Habitação – Pilar Parceria**

#### **Produção de habitação acessível em parceria: Cooperativas e Concessões**

A CMHL permite também a via da promoção de habitação acessível em parceria, com medidas que mobilizam património municipal para este efeito. A Medida 1.07 destina-se à cedência do direito de superfície de terrenos municipais a Cooperativas em regime de propriedade individual ou coletiva, em cumprimento à Deliberação n.º 442/CM/2022<sup>99</sup>.

A Medida 1.08 pretende dar continuidade as operações do Programa Renda Acessível, reconhecendo o essencial contributo para o desenvolvimento, sem encargos financeiros municipais, de **1299 habitações acessíveis** para atribuição através dos programas municipais, em seis operações: Rua de São Lázaro, Rua Gomes Feire, Benfica, Parque das Nações, Olaias e Alto da Ajuda. Destes, encontram-se com contrato de concessão celebrado as operações da Rua de São Lázaro e da Rua Gomes Freire, com expectativa de conclusão das obras até 2026. Para os restantes encontra-se em revisão o modelo financeiro e contratual, prevendo-se o relançamento em 2023, seguido do lançamento de concursos para as operações de Benfica e Parque das Nações. As operações das Olaias e Alto da Ajuda encontram-se em desenvolvimento de loteamentos e estudos urbanísticos para solução de compromissos e estabilização de solução urbanística. Apesar da expectativa do relançamento do programa em 2023, a duração dos necessários procedimentos, projetos e obras impõe a concretização física destas operações no longo prazo (após 2028).

### **Sistema Municipal de Habitação – Pilar Privado**

#### **Zonamento inclusivo e incentivos urbanísticos**

Os incentivos urbanísticos e fiscais, previstos na medida 1.10, e o zonamento inclusivo, previsto na medida 1.16, visam atingir uma oferta de habitação acessível a partir de promoção privada, visando promover a coesão socio-territorial e contrariar a gentrificação.

Através do zonamento inclusivo, preconiza-se um acréscimo sustentado e permanente de stock habitacional acessível numa perspetiva de longo prazo. Como princípio orientador, pretende-se assegurar a viabilidade económica e financeira de futuras operações urbanísticas que incluam a produção de habitação acessível. Este princípio orientador é traduzido pelo equilíbrio (indiferença económica) entre os encargos com a produção dessa habitação e os incentivos públicos a atribuir para o efeito.

O atual PDM prevê a criação de fogos com valor máximo de renda ou preço de venda (VMRPV), aplicável a várias situações, nomeadamente, a admissibilidade de alinhamento de altura da fachada ao edifício confinante mais alto, e a concessão de créditos urbanísticos associados ao condicionamento de operações em número ou percentagem de habitações sujeitas a VMRPV.

A operacionalização do VMRPV para aplicação dos incentivos e obrigações atualmente previstos no PDM afigura-se essencial para a eficácia do zonamento inclusivo, que deverá ser articulado com o regulamento do sistema de incentivos a operações urbanísticas.

A revisão do PDM deverá permitir a operacionalização de mecanismos de zonamento inclusivo de acordo com estes princípios orientadores, articulando a densificação urbana com a oferta de habitação acessível.

### **Incentivo à redução de custos de construção de habitação**

Em complemento às medidas de incentivo e obrigações urbanísticas devem ser reforçados os benefícios fiscais municipais para a construção de habitação acessível, perseguindo o princípio de neutralidade económica para o promotor. Assim, deverá ocorrer um reforço de benefícios concretizado nos regulamentos municipais aplicáveis.

Para além dos incentivos fiscais, o custo de construção da habitação pode ser reduzido pela redução do estacionamento previsto, medida que prossegue também objetivos de sustentabilidade ambiental. Desta forma, a Medida 1.10 inclui a possibilidade de redução do número de lugares de estacionamento definidos em PDM, prevista no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro, salvaguardada pela fundamentação da não necessidade do cumprimento de tais requisitos. A CMHL prevê igualmente esforços para a redução das necessidades de estacionamento nos instrumentos de gestão territorial a aprovar ou rever para as operações de promoção de habitação em património público identificadas em mapa.

### **Acesso à habitação e ao habitat**

#### **Atribuição de habitação municipal e de subsídios ao arrendamento**

O equilíbrio das assimetrias no acesso a habitação resulta na CMHL do reforço do apoio direto às famílias, quer através da atribuição de habitação (Medida 2.01), quer através da atribuição de subsídios ao arrendamento (Medida 2.02), dando

continuidade aos requisitos de atribuição definidos no Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

A CMHL define como meta para as atribuições de 500 habitações por ano a famílias em carência socioeconómica candidatas a arrendamento apoiado e a famílias de rendimentos baixos e intermédios candidatas a concursos de renda acessível. A medida não define uma meta discricionária para cada um dos programas, permitindo agilidade e flexibilidade na forma como são distribuídas as habitações municipais, a qual deverá resultar de uma permanente monitorização da procura a habitação municipal.

Simultaneamente, a estratégia de atribuição dos recursos municipais separa a produção da atribuição de habitação, podendo num mesmo edifício residir famílias provenientes dos diferentes programas de atribuição de habitação, permitindo e potenciando a integração e mitigando a exclusão social e fenómenos de “guetização” de edifícios municipais com elevada concentração de famílias em carência socioeconómica.

De forma a equilibrar assimetrias a estratos populacionais específicos, no âmbito destas medidas está previsto o lançamento de concursos extraordinários sujeitos a requisitos e condições específicas, destinadas a pessoas com proteção especial no acesso a habitação, tal como estabelecido no número 3 do artigo 8º LBH, nomeadamente jovens, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e famílias com menores, monoparentais ou numerosas. Esta disposição prossegue uma estratégia que já está a ser seguida pelo município, prevista no número 3 do artigo 30º do Regulamento Municipal do Direito à Habitação,

prevendo a realização de concursos com critérios excecionais destinados a discriminar e priorizar determinados estratos populacionais no acesso a concursos de renda acessível. Ao abrigo desta excecionalidade prevista, foram já aprovados e realizados concursos extraordinários de acesso a habitações municipais dirigidos a pessoas com rendimentos baixos, inferiores ao limite mínimo predefinido no RMDH (salário mínimo nacional), e aprovado o lançamento de concursos extraordinários de subsídios ao arrendamento acessível destinados a jovens<sup>100</sup>.

#### **Desenvolvimento de estratégias de prevenção e resposta a pessoas em situação de sem-abrigo**

Dirigidas à resolução da problemática de pessoas em situação de sem abrigo e ao cumprimento de metas europeias de erradicação desta circunstância até 2033, apresentam-se duas Medidas (2.03 e 2.04) focadas na prevenção e mitigação, nomeadamente através da atribuição de apoios municipais. Estas medidas articulam-se com a estratégia municipal em desenvolvimento.

#### **Incentivos à mobilização de habitação secundária, vaga e subocupada para o arrendamento de quartos a estudantes do ensino superior**

Para além da construção de residências para estudantes em património municipal (Medida 1.13), apresentam-se duas medidas destinadas a aumentar a capacidade de alojamento para estudantes através de incentivos ao aproveitamento de habitações secundárias e sublotadas. Pretende-se lançar um programa de incentivos associado a uma plataforma para motivar proprietários a disponibilizarem quartos a

preços reduzidos aos estudantes, em parceria com as Universidades (Medida 1.14).

O diagnóstico realizado mostrou que grande parte das habitações sublotadas são compostas por pessoas idosas, uma parte significativa a residir só. À semelhança de outros projetos piloto em cidades universitárias em Portugal<sup>101</sup>, a Medida 2.05 propõe o lançamento de um programa piloto destinado à a estudantes e idosos para a coabitação fomentando um relacionamento intergeracional com benefícios sociais e económicos para idosos e estudantes.

### **Mobilização de habitação municipal para profissionais deslocados**

A dificuldade no acesso manifesta-se com especial intensidade nos profissionais jovens deslocados para Lisboa por motivos profissionais, muitos deles a desempenhar funções públicas essenciais na área da segurança, saúde e ensino, com remuneração fixa independentemente do local de residência, apresentando taxas de esforço no acesso a habitação muito superiores em Lisboa, incomportáveis para a maioria dos trabalhadores, o que tem consequências na capacidade da cidade atrair e reter profissionais. A Medida 2.07 pretende criar uma linha de atribuição de alojamento municipal para profissionais deslocados de entidades públicas através de protocolos celebrados com estas entidades. A título de exemplo, em 2023 foi celebrado um protocolo entre a Gebalis e os Serviços Sociais da Polícia de Segurança Pública para a disponibilização de 18 fogos em regime de coabitação, alojando 40 profissionais<sup>102</sup>.

### **Regulação de Alojamento Local**

A Medida 2.08 prevê a regulação da atividade de Alojamento Local através da delimitação de áreas de contenção dependendo de um rácio de controlo, que representa a relação entre o número de AL e o número de Alojamentos Familiares Clássicos apurados de acordo com a metodologia apresentada no Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local (RCMAL), concluído em dezembro de 2022<sup>103</sup>. Este documento mostra a relevância da escala do bairro ou da zona da cidade no impacto do AL na vivência, sustentabilidade do bairro e na qualidade de vida dos residentes. Sem prejuízo do processo de revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL), e dos rácios-limite que ali venham ser a definidos, afirma-se na CMH, à escala do concelho, um rácio ideal de 5%, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos, incluindo a oposição à renovação dos registos, que a lei confere aos municípios, de modo a permitir, por exemplo, que freguesias como Santa Maria Maior e Misericórdia, que atualmente atingem rácios, respetivamente de 71% e 47%, possam recuar para o limiar dos rácios de contenção que venham a ser estabelecidos no RMAL.

### **Governança**

Verifica-se necessária a melhoria das estruturas e da cultura de participação e decisão na auscultação de problemas e de gestão da cidade em matéria de habitação e habitat. A CMHL apresenta duas medidas específicas neste domínio. A Medida 2.10 pretende abrir um portal de comunicação para que a população reporte problemas relacionados com habitação, permitindo uma identificação célere de problemas

e a sua resolução de forma eficaz e eficiente pelos serviços municipais. Antevendo a necessidade de envolver o nível metropolitano na concertação de soluções para habitação, a medida 2.11 prevê a criação de um Conselho de Habitação Metropolitana para a articulação intermunicipal neste domínio.

### **Melhoria de habitats**

O habitat é entendido como ... “o contexto territorial e social exterior à habitação, em que esta se encontra inserida, nomeadamente no que diz respeito ao espaço envolvente, às infraestruturas e equipamentos coletivos, bem como ao acesso a serviços públicos essenciais e às redes de transporte e comunicações”, no termos da LBH.

Melhorar a qualidade de vida urbana e promover e coesão social e territorial é um objetivo transversal a toda a cidade. Contudo, há ainda territórios com prevalência de situações de exclusão e em emergência social e urbanística. A CMHL preconiza uma mudança destes territórios, alicerçada nas medidas 3.01, 3.02 e 3.03 para os territórios identificados no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária, que promovem a coesão sócio territorial e a melhoria da qualidade de vida.

As medidas 3.01 e 3.02 abarcam intervenções identificadas na Estratégia Local de Habitação, com possibilidade de cofinanciamento ao abrigo do 1.º Direito, incidindo sobre processos pendentes de regularização de AUGI, Bairros Ex-SAAL e bairros de autoconstrução.

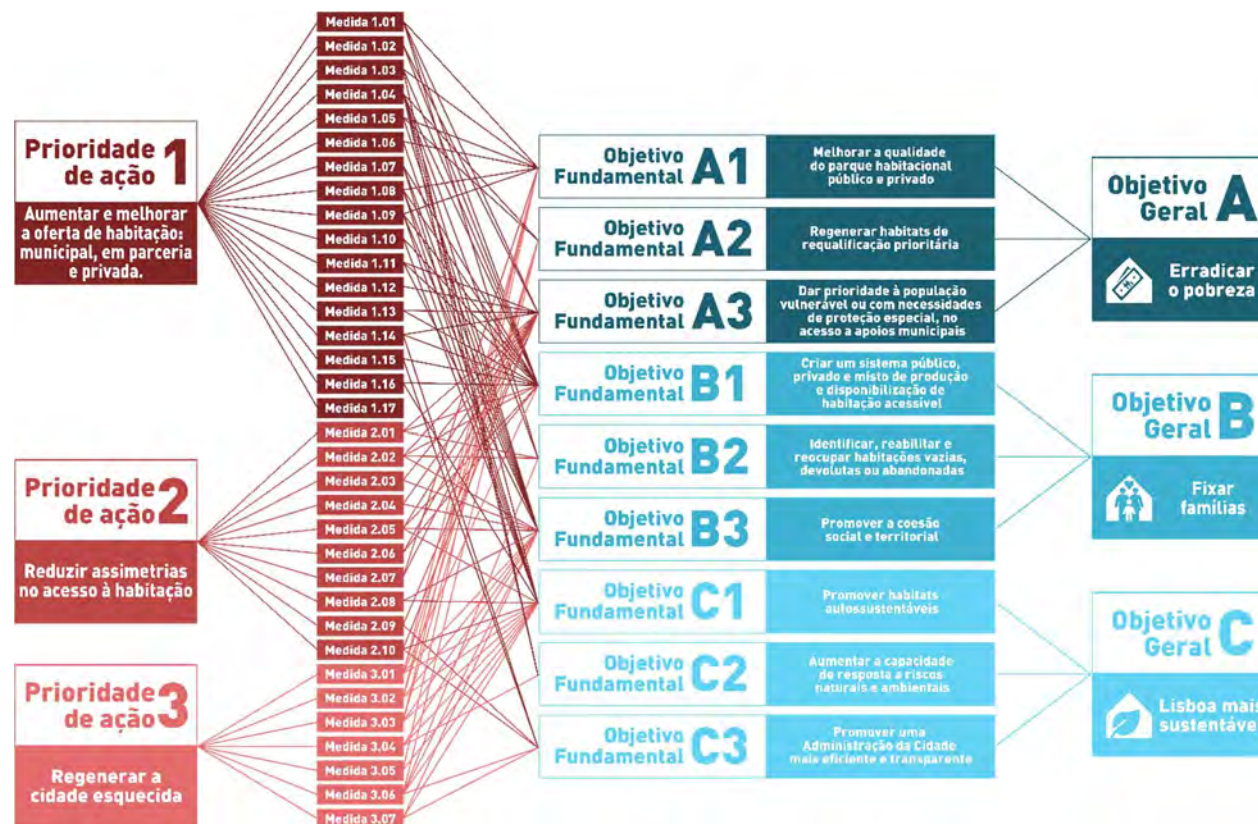
A Medida 3.03 pretende qualificar os núcleos degradados através de operações urbanísticas. Estas operações poderão ser articuladas com programas supramunicipais (ex: Programa Bairros

Saudáveis), deverão ter por base a realidade espelhada no Atlas Social de Lisboa, a atualizar, e deverão estar articuladas com as Cartas de Equipamentos de Proximidade, em revisão, as Orientações Estratégicas – Rede Pública de Creches e a Carta Municipal de Desenvolvimento Local, entre outros.

Ainda neste âmbito, a medida 3.04 visa tornar o território e os bairros mais resiliente a fenómenos de origem natural como catástrofes e efeitos das alterações climáticas através de intervenções: no espaço públicos dando cumprimento à Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (Plano de Ação Climática Lisboa 2030) e continuidade a programas como “Há vida no meu Bairro” (com o qual se pretende dotar os bairros de serviços e comércio locais a distâncias percorriéis a pé, microcentralidades) e corredores verdes/ “Vereadas de Lisboa”<sup>104</sup> (para a requalificação das ruas e dos caminhos da cidade, tornando-os mais verdes, abertos, polivalentes, seguros e acessíveis); e nos edifícios, qualificando-os, conferindo-lhes maior conforto e segurança tal como o indicado no Programa ReSist.

Estas medidas ganharão prioridade e relevância nos territórios identificados na Carta do Desenvolvimento Local, em elaboração, por necessitarem de revitalização social e regeneração urbana (Medida 3.06).

### Objetivos, Prioridades de Ação e Medidas





## Fichas de medidas

### **Prioridade de ação 1: Aumentar e melhorar a oferta de habitação: municipal, em parceria e privada (17 medidas)**

**Medida 1.01** – Reabilitação de habitações municipais vagas

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

**Medida 1.03** - Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional

**Medida 1.04** – Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

**Medida 1.05** – Reconstrução de bairros municipais para realojamento

**Medida 1.06** – Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais

**Medida 1.07** – Programa Municipal Cooperativo

**Medida 1.08** – Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

**Medida 1.09** – Aquisição estratégica de edifícios com aptidão habitacional

**Medida 1.10** – Incentivos urbanísticos e fiscais para a construção de habitação acessível

**Medida 1.11** – Aumentar soluções de alojamento para Pessoas em Situação de Sem Abrigo

**Medida 1.12** – Aumentar soluções de alojamento urgente e temporário

**Medida 1.13** – Construção de residências para estudantes universitários deslocados em património Municipal

**Medida 1.14** - Aumentar a oferta de alojamento privado a preços acessíveis para estudantes universitários através de plataformas e incentivos

**Medida 1.15** - Agilização dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia na promoção de habitação

**Medida 1.16** - Zonamento inclusivo, através de incentivos à criação de habitação acessível

**Medida 1.17** - Reabilitação e melhoria da eficiência energética do parque habitacional privado

## Medida 1.01 – Reabilitação de habitações municipais vagas



### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **3 000 habitações**
-  **327 concluídas em 2022**

### Prazos

-  **1 500 a curto prazo** [até 2026]
-  **500 a médio prazo** [até 2028]
-  **1 000 a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC**  
**GEBALIS**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Obras de manutenção e conservação em frações habitacionais de propriedade Municipal vagas, de forma a melhorar condições de habitabilidade permitindo a sua atribuição a famílias através dos programas municipais. Todas as habitações sujeitas a operações financiadas pelo PRR integram soluções de eficiência energética.

### Abrangência

Frações degradadas para reabilitação e posterior reocupação. Identificaram-se habitações nestas situações pela Direção Municipal de Manutenção e Conservação e pela Gebalis, das quais 327 foram já executadas em 2022. Para além destas, estima-se que, a partir de 2024, se verifique um número médio de desocupações em habitações municipais que justifique a necessidade de intervenção no médio e longo prazo de cerca de 250 habitações por ano, entre 2026 e 2032.

### Impacto da medida

- Melhoria do estado de conservação do parque habitacional, incluindo aumento da eficiência energética;
- Aumento da oferta de habitação disponível;
- Fixação das famílias melhorando a sua qualidade de vida;
- Otimização dos recursos existentes;
- Gestão sustentável do património habitacional Municipal.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

### Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 74 M€ (c/IVA) para 3000 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através de programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (1494 soluções habitacionais).

## Medida 1.02 – Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Living more sustainably**

### 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**

**Setor Social**

### Descrição

Construir novas habitações em terrenos municipais mobilizados para habitação Municipal a 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 expectante.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

### Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 401 M€ (c/IVA) para 2416 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através de programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (1922 soluções habitacionais).



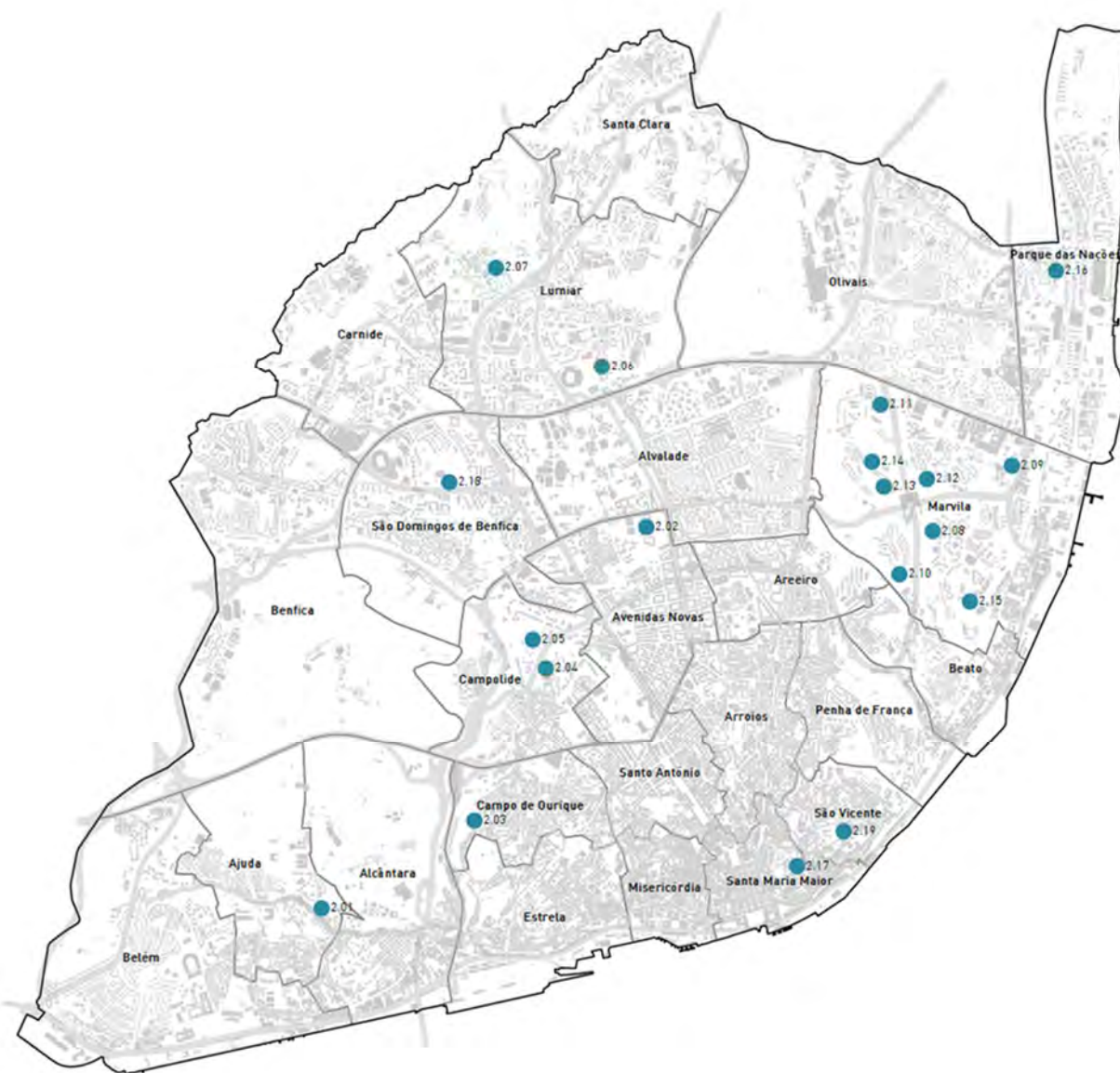
## Medida 1.02 - Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

A identificação destes terrenos/projetos pode ser atualizada/revista no Relatório Anual de progresso das Metas da Carta, alterando localizações e/ou incluindo novos 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 Gôa
- 2.05 Rua de Campolide
- 2.06 Alameda das Linhas de Torres
- 2.07 Paço do Lumiar
- 2.08 Condado Poente
- 2.09 Vale Formoso
- 2.10 Carlos Pinhão
- 2.11 Santo Condestável
- 2.12 Ferreira Dias
- 2.13 Ferreira de Castro
- 2.14 Teixeira da Mota
- 2.15 Alfinetes
- 2.16 Estrada de Moscavide
- 2.17 Pátio de Dom Fradique
- 2.18 Quinta Bensaúde
- 2.19 Quinta do Ferro

### Mapa





## Medida 1.03 – Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**745** habitações



**140** concluídas em 2022

### Prazos



**382** a curto prazo [até 2026]



**363** a médio prazo [até 2028]



**-** a longo prazo [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** CML/DMHDL, DMMC

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Reabilitar e reconstruir edifícios degradados que integram o património Municipal construído, para melhoria da estabilidade, segurança e eficiência energética.

Reabilitar e reconverter para habitação edifícios do património Municipal não habitacional.

Todas as habitações sujeitas a operações financiadas pelo PRR integram soluções de eficiência energética.

### Abrangência

Operações de reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios de habitação ou para uso habitacional identificadas no Mapa de potencial de habitação em património público ou outras que venham a ser consideradas.

### Impacto da medida

- Redução do número de edifícios municipais degradados;
- Efetiva resiliência sísmica dos edifícios municipais;
- Melhoria da qualidade do parque habitacional público, incluindo soluções de eficiência energética;
- Melhoria do conforto e saúde dos residentes em habitações municipais;
- Aumento da oferta de habitação Municipal para as famílias;
- Gestão sustentável e eficaz de um recurso escasso, o parque habitacional, aproveitando o parque não habitacional vago.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

### Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 98 M€ (c/IVA) para 745 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através de programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (675 soluções habitacionais).

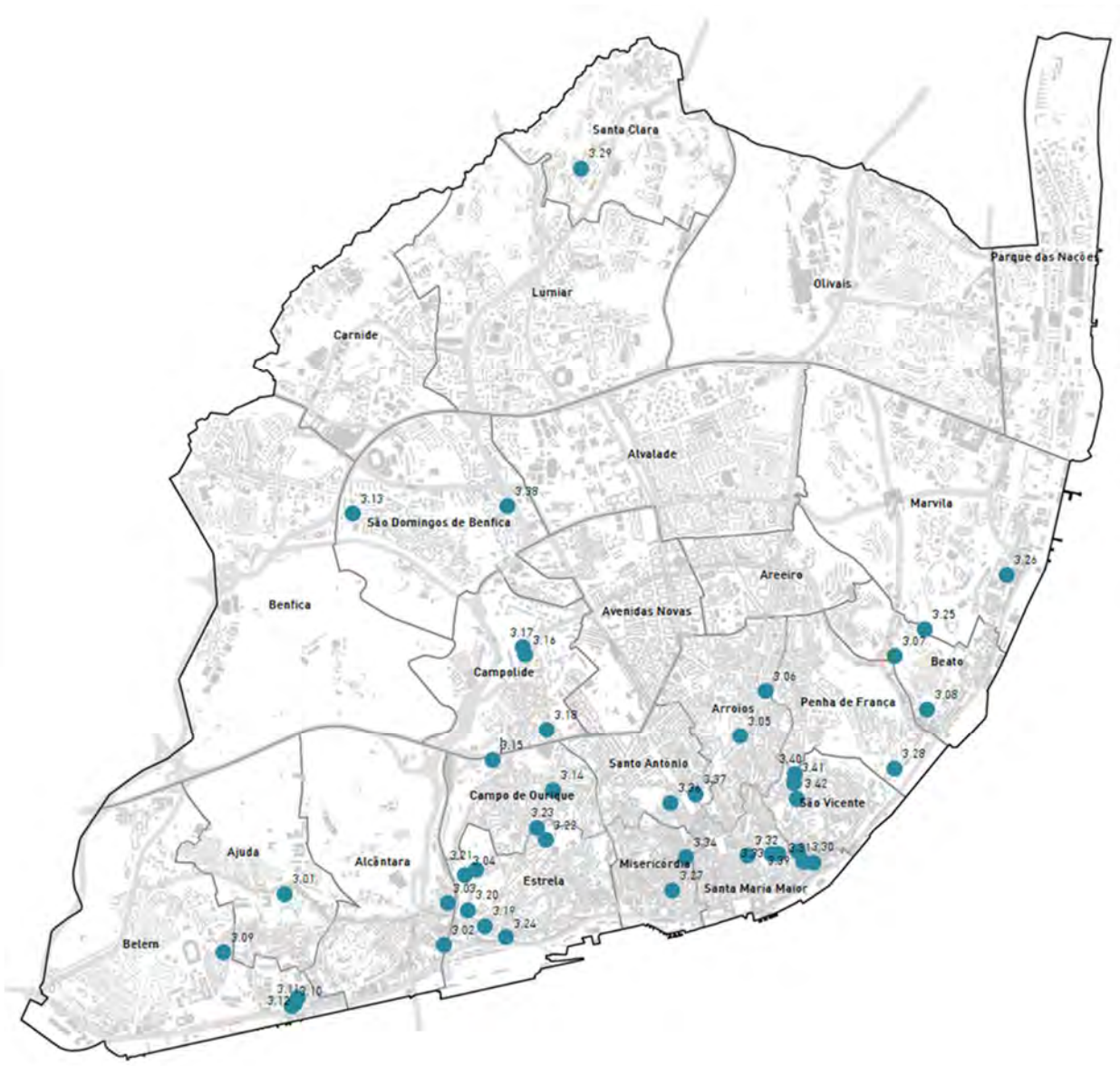
## Medida 1.03 – Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional

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

### Potencial de Habitação em Património Público

- 3.01 Rua Augusto Gomes Ferreira
- 3.02 Pátio Paulino
- 3.03 Rua da Cascalheira
- 3.04 Travessa da Horta Navia
- 3.05 Paço da Rainha
- 3.06 Rua Marques da Silva
- 3.07 Estrada de Chelas
- 3.08 Vila Dias
- 3.09 Largo do Figueiredo
- 3.10 Largo do Marquês da Angeja
- 3.11 Rua da Junqueira
- 3.12 Travessa Paulo Jorge
- 3.13 Estrada de Benfica
- 3.14 Rua do Cabo
- 3.15 Rua dos Sete Moinhos
- 3.16 Travessa do Tarujo
- 3.17 Vila Elvira
- 3.18 Vila Romão
- 3.19 Beco dos Contrabandistas
- 3.20 Calçada do Livramento
- 3.21 Pátio do Bastos
- 3.22 Rua do Jardim à Estrela
- 3.23 Rua Domingos Sequeira
- 3.24 Travessa dos Brunos
- 3.25 Azinhaga da Salgada
- 3.26 Pátio Beirão
- 3.27 Travessa do Cabral
- 3.28 Largo Santos-o-Novo
- 3.29 Estrada de São Bartolomeu
- 3.30 Beco do Loureiro
- 3.31 Escadinhas de Santo Estêvão
- 3.32 Escadinhas de São Cristóvão
- 3.33 Rua de Santa Cruz do Castelo
- 3.34 Rua do Diário de Notícias
- 3.35 Rua do Recolhimento
- 3.36 Praça da Alegria
- 3.37 Rua de São José
- 3.38 Rua Direita de Palma
- 3.39 Eixo Graça-Sapadores
- 3.40 Rua da Graça A
- 3.41 Rua da Graça B
- 3.42 Rua do Sol à Graça

### Mapa



## Medida 1.04 – Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**2 474 habitações**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**150 a médio prazo** (até 2028)



**2 324 a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC, DMU  
SRU**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Produção de território urbanizado resultante da colmatação urbana a desenvolver em operações integradas de promoção Municipal ou em parceria resultante da execução de Planos Municipais, de Loteamentos ou Unidades de execução, em território municipal expectante e a consolidar.

### Abrangência

Operações identificadas no Mapa de potencial de habitação em património público

### Impacto da medida

- Aumento da oferta de habitação;
- Ligação aos tecidos urbanos consolidados;
- Requalificação das áreas e cerzir das malhas urbanas fraturada;
- Colmatação e coesão territorial;
- Melhoria do habitat através do acesso a infraestruturas, a uma rede equipamentos de proximidade e a espaços públicos e de lazer de qualidade.

### Instrumentos para a política de habitação

- Promoção e gestão da habitação pública;
- Planeamento urbano.

### Instrumentos para a execução

- Articulação com o PDM aquando da revisão, e com as Cartas de Equipamentos.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal, financiamento público ou investimento privado a programar.  
Obras de urbanização Loteamento Casal do Pinto previstas em orçamento municipal (10 M€).



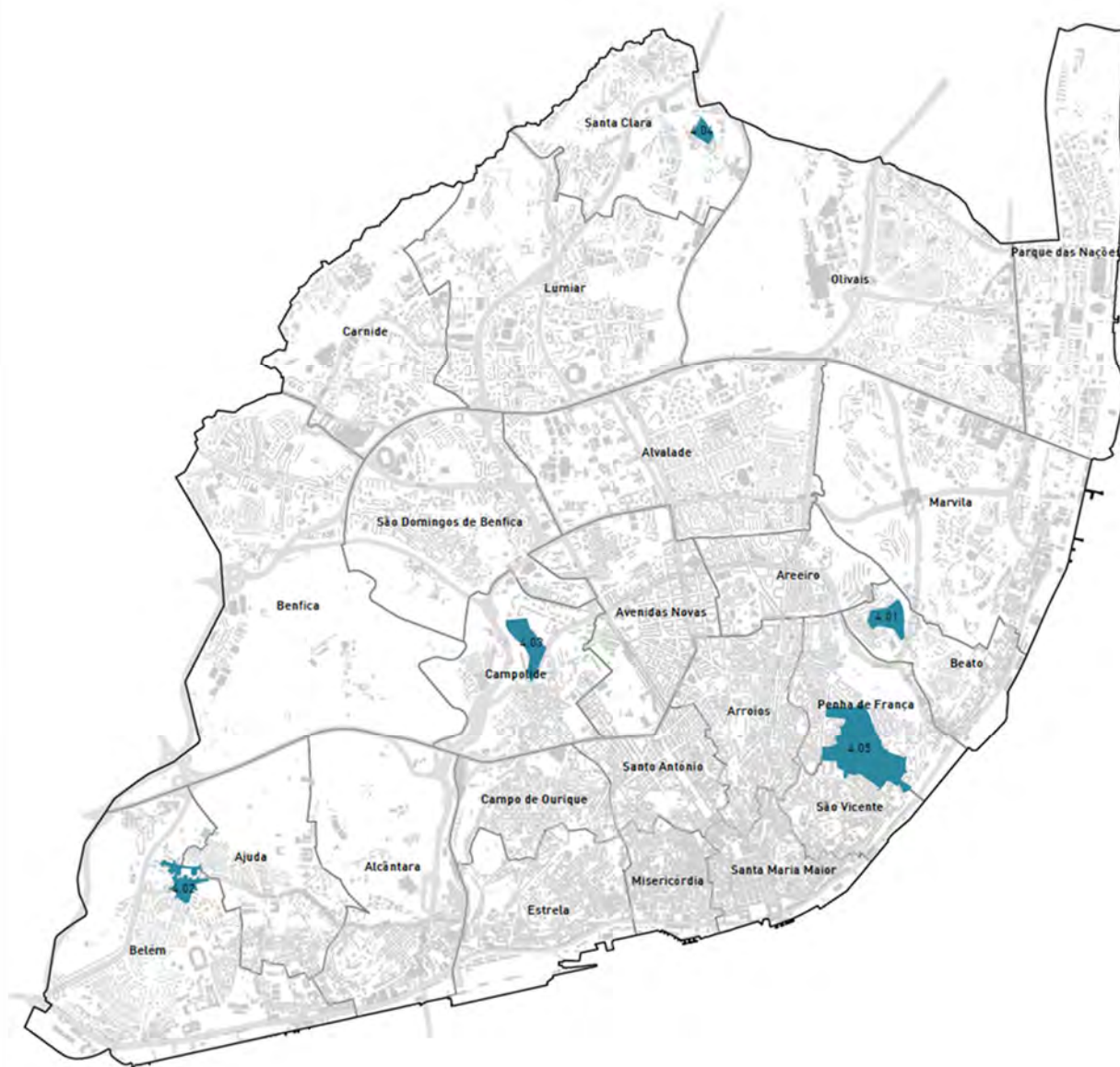
## Medida 1.04 – Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

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

### Potencial de Habitação em Património Público

- 4.01 Casal do Pinto
- 4.02 Restelo
- 4.03 Estudo Urbano de Campolide
- 4.04 Campo das Amoreiras
- 4.05 Vale de Santo António

### Mapa





## Medida 1.05 – Reconstrução de bairros municipais para realojamento

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Legado mais sustentável**

### Metas



**886** habitações



**170** executadas

### Prazos



**304** a curto prazo (até 2026)



**192** a médio prazo (até 2028)



**390** a longo prazo (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC, DMU**  
**GEBALIS**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Demolição de edifícios degradados, reconstrução e realização de obras de urbanização em bairros municipais, acompanhado de um programa de realojamentos dos residentes atuais. Todas as habitações sujeitas a operações financiadas pelo PRR integram soluções de eficiência energética.

### Abrangência

Operações identificadas no Mapa de potencial de habitação em património público, nomeadamente no Bairro da Boavista e ao Bairro Padre Cruz.

### Impacto da medida

- Melhoria das condições de vida dos residentes;
- Melhoria da qualidade do parque habitacional público, incluindo soluções de eficiência energética;
- Requalificação de habitats;
- Gestão sustentável do parque habitacional.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

### Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 132 M€ (c/IVA). Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através de programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (496 soluções habitacionais).

## Medida 1.05 – Reconstrução de bairros municipais para realojamento

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

### Potencial de Habitação em Património Público

- 5.01 Bairro da Boavista
- 5.02 Bairro Padre Cruz

### Mapa



## Medida 1.06 – Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**13 150 habitações**

### Prazos



**8 543 a curto prazo** [até 2026]



**4 607 a médio prazo** [até 2028]



**a longo prazo** [até 2030]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC  
GEBALIS**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Reabilitar as partes comuns, as fachadas, as coberturas, e os equipamentos de edifícios com melhoria do conforto, da salubridade e da acessibilidade das habitações em bairros municipais. Todas as habitações sujeitas a operações financiadas pelo PRR terão aumento de eficiência energética.

### Abrangência

A medida aplica-se a edifícios em Bairros municipais identificados no mapa de potencial de habitação em património público.

### Impacto da medida

- Melhoria dos edifícios municipais ao nível da estrutura, partes exteriores e partes comuns;
- Melhoria da qualidade do parque habitacional público, incluindo soluções de eficiência energética;
- Melhoria das condições de segurança e da qualidade de vida dos residentes.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

### Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 136 M€ (c/IVA) para 13150 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através de programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (8543 soluções habitacionais).





## Medida 1.07 – Programa Municipal Cooperativo

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**500 habitações**

### Prazos



**100 a curto prazo** [até 2026]



**270 a médio prazo** [até 2028]



**130 a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC, DMU SRU**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social** **Cooperativas**

### Descrição

Disponibilização de propriedade municipal para habitação sem fins lucrativos, para construção ou reabilitação de edifícios e exploração das frações por Cooperativas de futuros residentes, com prioridade para cooperativas de propriedade coletiva<sup>(A)</sup>, na modalidade da transmissão do direito de superfície a longo prazo<sup>(B)</sup>. Deverão ser previstas regras para impedir que as habitações produzidas sejam comercializadas em mercado especulativo, bem como admitida a variedade de modelos cooperativos<sup>(C)</sup>. Criar linhas de financiamento específicas e garantias de crédito exclusivas para Cooperativas de Propriedade Coletiva em articulação com o Governo. Durante a vigência da CMH deve ser testado um Piloto especificamente para Cooperativas Intergeracionais.

### Abrangência

Propriedades identificadas do Mapa de potencial de habitação em património público ou outras que venham a ser programadas no longo prazo.

### Impacto da medida

- Valorização de património Municipal com contrato em parceria;
- Aumento da oferta de habitação adequada e acessível, em habitat de qualidade;
- Fixação das famílias;
- Habitação adequada, acessível e de qualidade, com o apoio do município (habitação a preço de construção, terreno em direito de superfície);
- Inversão de situações de perda populacional e processos de gentrificação.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção de habitação com apoio Municipal.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal e investimento privado.

### Instrumentos para a execução

- Regulamento para a atribuição de terrenos/edifícios para a construção, reabilitação e exploração por cooperativas.
- Linhas de financiamento específicas e garantias de crédito exclusivas para cooperativas de propriedade coletiva em articulação com o governo.

<sup>(A)</sup> de forma a ir ao encontro da alínea a) n.º 6 art. 12.º relativo à Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível da Lei n.º 56/2023, 6 out.

<sup>(B)</sup> com regras a definir em instrumento regulamentar próprio e disponibilização de apoio técnico e qualificação das Cooperativas e dos cooperantes.

<sup>(C)</sup> em cumprimento da Deliberação 442/2022 - Aprovar a reserva de solo municipal para cooperativas de inquilinato

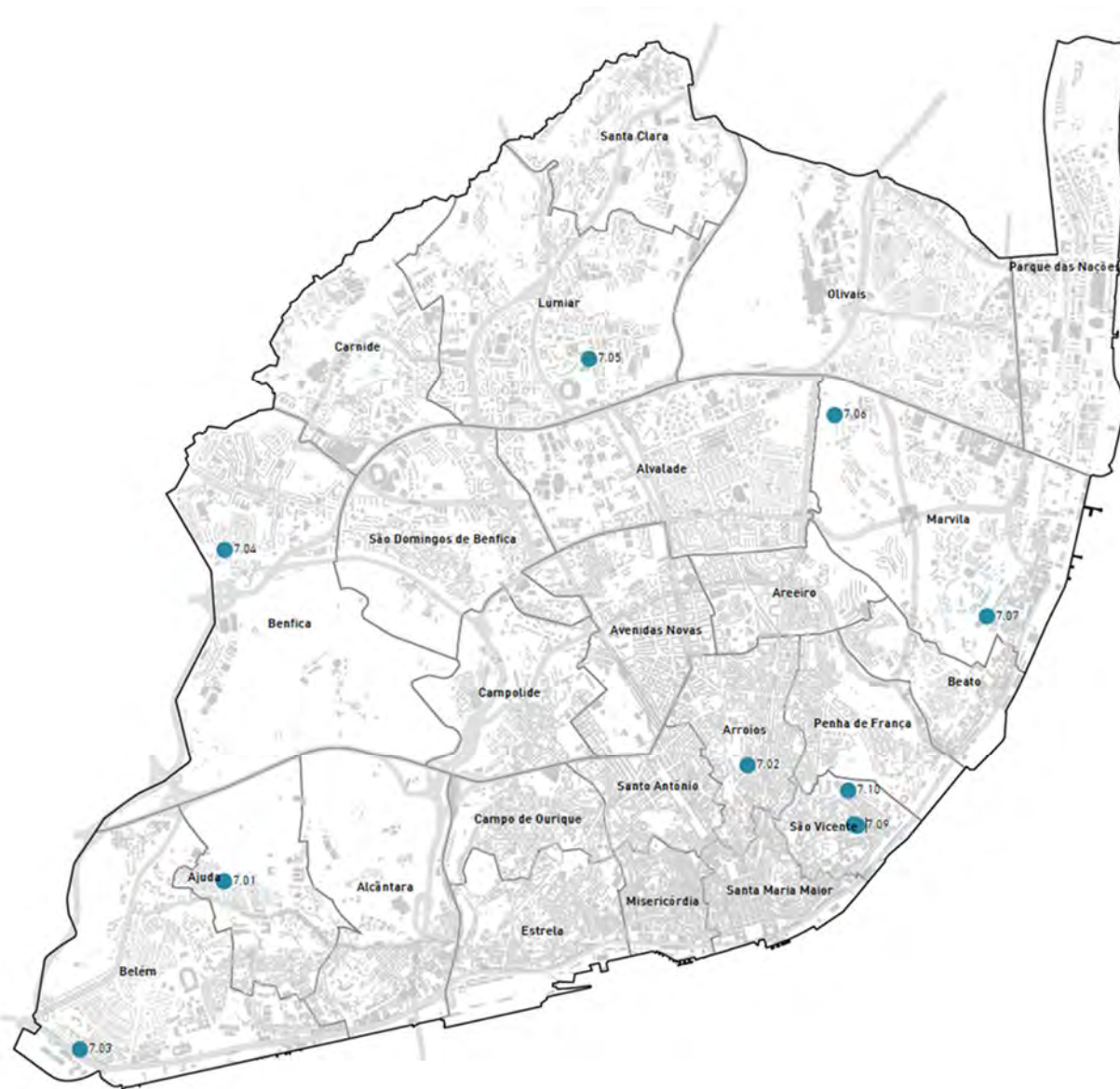
## Medida 1.07 – Programa Municipal Cooperativo

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

### Potencial de Habitação em Património Público

- 7.01 Vila Maria da Luz
- 7.02 Largo do Cabeço da Bola
- 7.03 Rua dos Cordoeiros a Pedrouços
- 7.04 Rua da Venezuela
- 7.05 António do Couto
- 7.06 Pardal Monteiro
- 7.07 Pátio do Picadeiro

### Mapa



## Medida 1.08 – Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**1 299 habitações**

### Prazos



**68 a curto prazo** [até 2026]



**103 a médio prazo** [até 2028]



**1 128 a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMU, DMGP  
SRU**

**Pública**

**Privada** **Promotores**

**Setor Social**

### Descrição

Desenvolvimento de operações integradas em propriedade Municipal, em áreas expectantes ou reabilitação/reconstrução de edifícios, e respetivas obras de urbanização (arruamentos, jardins, espaço público) para a construção de habitação acessível de promoção pública ou com recurso a modelos em parceria com operadores privados, para a conceção, construção e/ou exploração de habitação acessível, sem custo financeiro para o Município de Lisboa.

### Abrangência

Operações identificadas do Mapa de potencial de habitação em património público.

### Impacto da medida

- Aumento da oferta de habitação adequada e acessível, em habitat de qualidade e valorização do património Municipal;
- Inversão de situações de perda populacional e processos de gentrificação.
- Melhoria da coesão socio territorial.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção indireta de habitação.

### Instrumentos para a execução

- Lançamento de concursos (objetivo relançar programa em 2023).

### Fontes de financiamento

Património Municipal e investimento privado,



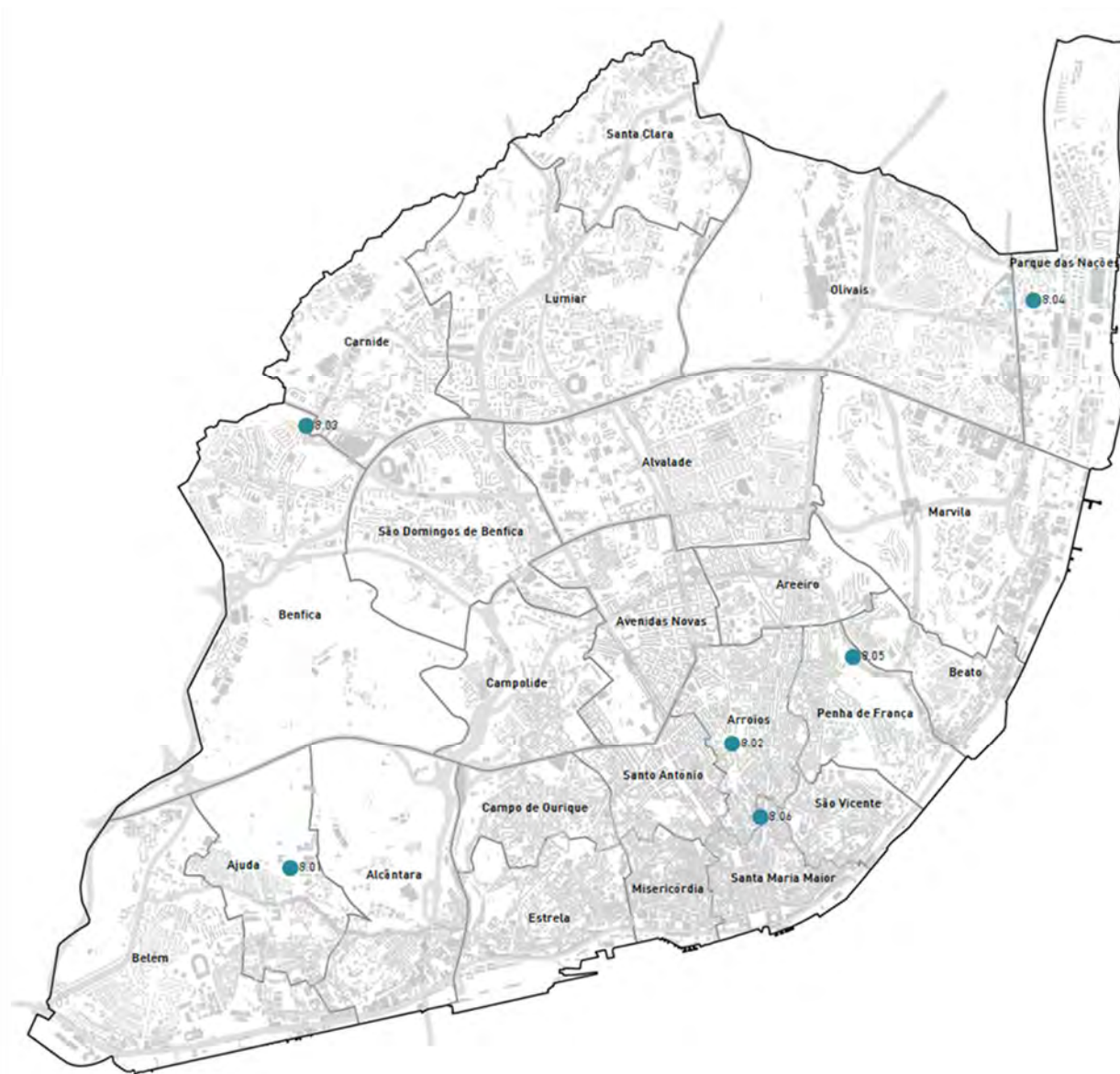
## Medida 1.08 – Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

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

### Potencial de Habitação em Património Público

- 8.01 Alto da Ajuda
- 8.02 Rua Gomes Freire
- 8.03 Benfica
- 8.04 Parque das Nações
- 8.05 Olaias
- 8.06 Rua São Lázaro

### Mapa





## Medida 1.09 – Aquisição estratégica de edifícios com aptidão habitacional

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



LISBOA 2030 SUSTENTÁVEL

### Metas



**308** habitações

### Prazos



**308** a curto prazo (até 2026)



a médio prazo (até 2028)



a longo prazo (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** CML/DMHDL, DMGP

**Pública** Entidades Públicas

**Privada** Proprietários

**Setor Social**

### Descrição

Aquisição pelo município, por compra a privados em oferta pública e através do exercício do direito de preferência, ou em parceria com outras entidades públicas, de edifícios de habitação ou com potencial de habitação que, pelas suas características ou pela sua localização, tenham impacto relevante na prossecução dos objetivos da política Municipal de habitação, designadamente: edifícios devolutos ou abandonados, e edifícios disponíveis para venda, exercendo o direito de preferência, com o objetivo de permitir uma aquisição dispersa no concelho, e criteriosa de acordo com carências localizadas de habitação pública, a partir da ponderação de critérios de localização na escolha de imóveis habitacionais a comprar pelo Município.

### Abrangência

Território Municipal

### Impacto da medida

- Valorização e aumento do património habitacional do município;
- Melhoria da coesão socio-territorial;
- Aumento da oferta de habitação;
- Mitigar a gentrificação.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública (exercício do direito de preferência).

### Instrumentos para a execução

- Articulação dos critérios e procedimentos de aquisição com o Mapa das ZPH.

### Fontes de financiamento


Investimento total estimado de 77,34 M€ (c/IVA) para 308 habitações financiamento através de orçamento municipal com comparticipação do programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo de colaboração celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.

## Medida 1.10 – Incentivos urbanísticos e fiscais para a construção de habitação acessível

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **Concretização de incentivos para promoção de habitação acessível**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMU,DMF, DMM**

**Pública**

**Privada** **Promotores**

**Setor Social**

### Descrição

Densificar o conceito de Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda (VMRPV), tornando-o operacional e aplicável através do aumento de edificabilidade nas situações previstas em PDM, e concretizar, através de despacho orientador, a possibilidade de redução do número de lugares de estacionamento prevista no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 81/2020 de 2 de outubro.

Operacionalizar incentivos fiscais (IMI, taxas municipais e outros) em articulação com a legislação e regulamentação municipal aplicável.

### Abrangência

Território Municipal.

### Impacto da medida

- Aumento da oferta de habitação acessível disponível, em habitat de qualidade;
- Melhoria da coesão socio territorial.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação.
- Medidas tributárias e política fiscal.

### Instrumentos para a execução

- RMSIOUIM \*
- RMFSVMRPV \*\*
- RMTRAQUC\*\*\*
- RBF\*\*\*\*

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal (receita tributária não coletada) e investimento privado.

\* RMSIOUIM: Regulamento Municipal do Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal;

\*\* RMFSVMRPV: Regulamento Municipal dos Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda.

\*\*\* RMTRAQUC: Regulamento Municipal de Taxas relacionadas com a atividade urbanística e operações conexas.

\*\*\*\* Regulamento de Benefícios Fiscais no Âmbito de Impostos Municipais do Município de Lisboa

## Medida 1.11 – Aumentar soluções de alojamento para Pessoas em Situação de Sem Abrigo

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Erradicar Situações de Sem Abrigo até 2030**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/EPPMSSA, DMHDL**

**Pública** **Autarquias da AML**

### Privada

**Setor Social** **SCML, NPISA,**

**Parceiros Protocolados**

### Descrição

Aumentar, diversificar e melhorar as soluções de alojamento de transição (ex. Programa Housing First) e de inserção/autonomização da Pessoa em Situação de Sem Abrigo.

### Abrangência

Território Municipal ou soluções na Área Metropolitana de Lisboa em articulação com outras autarquias da AML.

### Impacto da medida

- Melhoria dos processos autonomização e reintegração social, facultando alojamentos.
- Promoção e elevação na qualidade da intervenção.
- Eficácia na resposta.

### Instrumentos para a política de habitação

- Gestão patrimonial.

### Instrumentos para a execução

- Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem Abrigo em revisão.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.



## Medida 1.12 – Aumentar soluções de alojamento urgente e temporário

### Objetivos a alcançar

-  **Erradicar a pobreza**
-  Fixar famílias
-  Criar mais sustentáveis

### Metas

-  **Aumentar e melhorar resposta estruturada**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/EPPMSSA, DDS, DMHDL**

**Pública** **Autarquias da AML**

**Privada**

**Setor Social** **SCML e outros**

### Descrição

Aumentar e melhorar a capacidade de acolhimento de pessoas que carecem de soluções de emergência (devido a acontecimentos excecionais ou imprevisíveis ou a situações de risco iminente) ou de transição (situações que, pela sua natureza, necessitam de respostas de alojamento de acompanhamento), antes de poderem ser encaminhadas para uma solução habitacional que poderá decorrer de articulação entre o Município de Lisboa e as entidades competentes (exemplo Programa Porta de Entrada).  
Aumentar e melhorar as soluções de alojamento de emergência para Pessoa em Situação de Sem Abrigo.

### Abrangência

Território Municipal

### Impacto da medida

- Resposta estruturada e transversal e de qualidade para as pessoas com necessidades urgentes de alojamento.
- Garantir soluções transitórias de alojamento que assegurem a privacidade e dignidade da pessoa.

### Instrumentos para a política de habitação

- Gestão patrimonial.

### Instrumentos para a execução

- Candidatura ao PRR Componente C2 – Habitação (RE-C02.i02) Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal. Plano de Recuperação e Resiliência – Alojamento Urgente e Temporário



## Medida 1.13 – Construção de residências para estudantes universitários deslocados em património Municipal

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Living more sustainably**

### Metas



**920 camas**

### Prazos



**320 a curto prazo** [até 2026]



**600 a médio prazo** [até 2028]



**a longo prazo** [até 2030]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC, DMU SRU**

### Pública

### Privada

### Setor Social

### Descrição

Construir residências universitárias para estudantes deslocados com disponibilização de imóveis ou terrenos municipais em modelos de promoção de alojamento, incluindo a possibilidade de desenvolvimento de projetos-piloto de construção modular e/ou de coabitação. Gestão pública direta ou indireta garantindo alojamento a preços reduzidos.

### Abrangência

Esta medida é aplicável ao território Municipal, contudo já há imóveis ou terrenos identificados no mapa de potencial de habitação em património público a executar no curto/médio prazo.

### Impacto da medida

- Conceder maior equidade e justiça social aos estudantes universitários deslocados;
- Reduzir o custo de frequência potenciando o aumento da formação entre os jovens.

### Instrumentos para a política de habitação

- Promoção e Gestão

### Instrumentos para a execução

- PNAES \*;
- Candidatura ao PRR Componente C2 – Habitação \*\* (aplicável na meta a curto prazo)

### Fontes de financiamento

Plano de Recuperação e Resiliência. Orçamento Municipal e/ou investimento privado em parceria.

\* PNAES: Plano Nacional de Alojamento para o Ensino Superior

\*\* Lançamento de concurso para projeto e construção de residências em terrenos municipais.

## Medida 1.13 – Construção de residências para estudantes universitários deslocados em património Municipal

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

### Potencial de Habitação em Património Público

- 13.01 Santo Condestável
- 13.02 República da Bulgária

### Mapa



## Medida 1.14 – Aumentar a oferta de alojamento privado a preços acessíveis para estudantes universitários através de plataformas e incentivos

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Implementar plataforma e introduzir incentivos eficazes**

### Prazos



**Criação da plataforma a curto prazo** [até 2026]



**a médio prazo** [até 2028]



**a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMF**

**Pública** **Universidades**

**Privada** **Proprietários**

**Setor Social** **SCML**

### Descrição

Promover o alojamento de estudantes do ensino superior em famílias de acolhimento que tenham um quarto disponível ou proprietários de habitações vagas e secundárias, com benefícios e incentivos de âmbito Municipal. Poderão ser criados apoios específicos a grupos de estudantes em coabitação, por exemplo em articulação com o "programa municipal de apoio a estudantes universitários deslocados: "viva a República", (Deliberação nº 770-A/CM/2022). Parceria estratégica para a criação de plataformas para adequar a oferta de quartos às necessidades e à procura pelos estudantes universitários. Projeto piloto em curso através de parceria com a Universidade Nova de Lisboa.

### Abrangência

Território Municipal ou Área Metropolitana de Lisboa a desenvolver em articulação com outros Municípios.

### Impacto da medida

- Conceder maior equidade e justiça social aos estudantes universitários deslocados;
- Supressão do custo com alojamento potenciando o aumento da formação entre os jovens;
- Melhoria das condições de vida dos jovens universitários deslocados;
- Reduzir os encargos dos proprietários e dos estudantes arrendatários.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de apoio financeiro e subsídioção;
- Medidas tributárias e política fiscal.
- Medida de Cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Criar plataforma em articulação com as universidades;
- Regulamento dos Benefícios Fiscais.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal (receita não coletada).




## Medida 1.15 – Agilização dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia na promoção de habitação

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  Programa “As minhas Obras”  
**Redução dos tempos médios de apreciação de licenciamento**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMU, DMHDL, EPIOU**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

1. Celeridade: Comissão de Concertação Municipal do Urbanismo; otimização da cadeia de decisão; programa As minhas obras; reorganização das equipas de licenciamento;
2. Clareza: Guia de Apoio à instrução de processos; clarificação de procedimentos e de normas urbanísticas;
3. Comunicação: reestruturação da plataforma de submissão de processos; criação do gestor de processo; atendimento telefónico e presencial especializado;
4. Transparência: acompanhamento em tempo real pelo requerentes; construção da plataforma de dados do licenciamento urbanístico; Academia de Urbanismo: partilha de conhecimento e boas práticas.

### Abrangência

Território Municipal

### Impacto da medida

- Maior eficácia e eficiência aos procedimentos municipais
- Maior celeridade, clareza, comunicação e transparência.
- Aumento da oferta de habitação.
- Redução do preço da habitação decorrente da redução do custo total da habitação para o promotor.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação.

### Instrumentos para a execução

- Articulação com a legislação nacional;
- Guia procedimental e introdução de soluções tecnológicas.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.



## Medida 1.16 – Zonamento inclusivo, através de incentivos à criação de habitação acessível

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Eficácia de instrumentos propostos com concretização em habitações acessíveis**

### Prazos



**a curto prazo** [até 2026]



**137 a médio prazo** [até 2028]



**a longo prazo** [até 2030]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMU, DMHDL**

**Pública**

**Privada** **Promotores**

**Setor Social**

### Descrição

Estabelecimento de uma parte da edificabilidade destinada à oferta de habitação acessível em operações urbanísticas com componente habitacional, na proporção correspondente à majoração de edificabilidade ou densificação urbana. A declaração fundamentada de carência habitacional permite, entre outros, nos termos da Lei de Bases da Habitação, proceder ao condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento de metas habitacionais definidas na CMH para habitação permanente a custos controlados.

### Abrangência

Território municipal.

### Impacto da medida

- Aumento da oferta de habitação acessível disponível, em habitat de qualidade;
- Melhoria da coesão socio territorial.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação.

### Instrumentos para a execução

- Densificação regulamentar do valor máximo de renda ou preço de venda;
- RIOUIM, PDM, RMUEL




### Fontes de financiamento

Financiamento e investimento privado.


\* RIOUIM: Regulamento de Incentivos às Operações Urbanísticas de Interesse Municipal;

## Medida 1.17 – Reabilitação e melhoria da eficiência energética do parque habitacional privado




### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **500 habitações/ano reabilitadas com certificação energética resultante igual ou superior a B-**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL, Lisboa-e-Nova**
- Pública** **IHRU, IFRRU, Fundo Ambiental**
- Privada**
- Setor Social**

### Descrição

Apoiar e incentivar a reabilitação do parque habitacional privado, vago ou em uso, através de divulgação e apoio a candidaturas a programas para melhoria do conforto, segurança, acessibilidade e eficiência energética, como forma de combater a pobreza energética do parque habitacional, em articulação com Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa e demais instrumentos em vigor da Administração Central, por exemplo:

- Programa de Apoio a Condomínios Residenciais, Fundo Ambiental / 3C – Casa, Conforto e Clima;
- Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU), IHRU, com forte mobilização para a reabilitação de habitação própria e permanente ou para fins de arrendamento acessível.

### Abrangência

Território municipal

### Impacto da medida

- Melhoria das condições de vida dos residentes;
- Melhoria da qualidade do parque habitacional, incluindo soluções de eficiência energética;
- Requalificação de habitats;
- Lisboa mais sustentável.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de apoio financeiro e subsídio;

### Instrumentos para a execução

- Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
- Plano de Ação Climática Lisboa 2030

### Fontes de financiamento

Financiamento público e Plano de Recuperação e Resiliência.

## **Prioridade de ação 2: Reduzir assimetrias no acesso à habitação (10 medidas)**

**Medida 2.01** – Atribuição de solução de arrendamento municipal a famílias com dificuldade no acesso à habitação

**Medida 2.02** – Subsídio Municipal ao Arrendamento

**Medida 2.03** – Projeto piloto: Atribuição extraordinária de subsídio ao arrendamento dirigido a pessoas em situação de sem abrigo em processo de autonomização

**Medida 2.04** – Desenvolvimento de estratégias para a prevenção da situação de sem abrigo, em articulação com SCML e outras entidades do sector social

**Medida 2.05** – Programa de coabitação intergeracional entre pessoas idosas e estudantes universitários

**Medida 2.06** – Mobilização de habitações municipais enquanto resposta de alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas

**Medida 2.07** – Apoio para obras de adequação, conservação ou reparação em habitações com residentes em situação vulnerável

**Medida 2.08** – Regulação da atividade de Alojamento Local

**Medida 2.09** – Sinalização de situações de carência habitacional

**Medida 2.10** – Criação de um Conselho de Habitação Metropolitana para apoio articulado a intervenções prioritárias e coordenação de soluções na Área Metropolitana de Lisboa

## Medida 2.01 – Atribuição de solução de arrendamento municipal a famílias com dificuldade no acesso à habitação

### Objetivos a alcançar

 **Erradicar a pobreza**

 **Fixar famílias**

 **Unidades mais sustentáveis**

### Metas

 **500 atribuições/ano**

 **492 concluídas em 2022**

### Prazos

 **2 000 a curto prazo** [até 2026]

 **1 000 a médio prazo** [até 2028]

 **2 500 a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

- Atribuição de habitação municipal a todas as pessoas sem solução habitacional acessível, através de:
- Programa Renda Apoiada, destinada a pessoas e famílias em situação de carência socioeconómica, com atribuição prioritária por nível de carência;
- Programa Renda Acessível, destinados a pessoas e famílias com rendimentos intermédios;
- Concursos extraordinários de renda acessível dirigidos a pessoas e famílias com carência socioeconómica sem acesso no âmbito do programa Renda Apoiada, ou pessoas com proteção especial no acesso a habitação.

### Abrangência

Pessoas ou famílias em carência socioeconómica, pessoas ou famílias de rendimentos baixos e intermédios e pessoas alvo de proteção especial, nomeadamente jovens, cidadãos com deficiência e pessoas idosas.

### Impacto da medida

- Melhorar a situação socioeconómica das famílias e a sua qualidade de vida;
- Redução dos encargos com a habitação, aumentando o rendimento disponível das pessoas, das famílias.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

### Fontes de financiamento

Parque Habitacional Municipal.



## Medida 2.02 – Subsídio Municipal ao Arrendamento

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



LISBOA MAIS SUSTENTÁVEL

### Metas



**1 000 atribuições/ano**



**563 concluídas em 2022**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMF**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

- Alargamento e reforço da atribuição de financiamento a agregados de rendimentos baixos ou intermédios que tenham arrendado uma habitação em Lisboa e que se encontrem em situação de sobrecarga financeira com os custos da habitação.
- Definição de subsídios ao arrendamento dirigidos à população alvo de proteção especial na Lei de Bases da habitação, com o objetivo de contribuir para a duplicação do número de atribuições por ano. Como exemplos: Programa Municipal de Apoio à Habitação aos jovens até 35 anos e “programa municipal de apoio a estudantes universitários deslocados: “viva a República” (deliberação 770-A/CM/2022)

### Abrangência

Pessoas ou famílias de rendimentos baixos ou intermédios e pessoas alvo de proteção especial, nomeadamente jovens, cidadãos com deficiência e pessoas idosas.

### Impacto da medida

- Redução dos encargos com a habitação, aumentando o rendimento disponível das pessoas, das famílias.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de apoio financeiro e subsidiação.

### Instrumentos para a execução

- Regulamento Municipal do Direito à Habitação.

### Fontes de financiamento


Orçamento Municipal.

## Medida 2.03 – Projeto piloto: Atribuição extraordinária de subsídio ao arrendamento dirigido a pessoas em situação de sem abrigo em processo de autonomização

### Objetivos a alcançar

-  **Erradicar a pobreza**
-  **Fixar famílias**
-  **Ter as famílias sustentáveis**

### Metas

-  **20 pessoas**  
(apoio e acompanhamento até à autonomia plena)

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL, EPPMPSSA**
- Pública**
- Privada** **Proprietários**
- Setor Social** **Parceiro Protocolados**

### Descrição

Atribuir subsídios municipais ao arrendamento dirigido a pessoas em processo de autonomização decorrente do Programa Housing First (PHF), permitindo-lhe manter a habitação através de contrato de arrendamento apoiado pelo Município. Este processo deverá ser faseado e, após atribuição, acompanhado numa primeira fase pelas equipas competentes.

### Abrangência

Pessoas em Situação de Sem Abrigo enquadradas no PHF em processo de autonomização.

### Impacto da medida

- Melhoraria dos processos autonomização e de reintegração social.
- Concessão de plena autonomia.
- Melhorar a resposta conferindo-lhe eficácia.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de apoio financeiro e subsidiação.

### Instrumentos para a execução

- Regulamento Municipal do Direito à Habitação;
- Concurso extraordinário nos termos do n.º 3 do art.º 30 do Regulamento.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal

## Medida 2.04 – Desenvolvimento de estratégias para a prevenção da situação de sem abrigo, em articulação com SCML e outras entidades do sector social

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Assegurar o acesso a habitação**

### Metas



**Erradicar Situações de Sem Abrigo até 2030**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DDS, DMHDL**

**Pública** **Administração Central, ACM, SEF ou outros**

**Privada**

**Setor Social** **SCML, IPSS**

### Descrição

Definir uma estratégia concertada, entre o Município e entidades do sector social:

1. Para evitar que pessoas percam as suas casas por causa súbita ou por situação progressiva de degradação de condições socioeconómicas para manter a sua habitação;
2. Para encontrar uma solução habitacional a quem se prevê a entrar situação de grande vulnerabilidade (ex. reclusos em fase de reinserção, despejos, famílias monoparentais, ...).

Criar uma estrutura articulada entre instituições para o acompanhamento de pessoas nestas situações, seja através de mediação em casos de despejo, de fornecimento de informação relativa aos programas habitacionais existentes, de apoio à formalização de candidaturas, de subsídio ao arrendamento ou disponibilização de alojamento urgente e temporário.

### Abrangência

Pessoas em risco de situação de sem abrigo.

### Impacto da medida

- Atuar antecipadamente, impedindo o agravamento da problemas que podem levar à situação de sem abrigo;
- Capitalizar recursos humanos (competências), técnicos e financeiros.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de coordenação para a prevenção.
- Medidas de cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo.




### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.



## Medida 2.05 – Programa de coabitação intergeracional entre pessoas idosas e estudantes universitários

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **Lançar projeto piloto**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL**
- Pública** **Juntas de Freguesia**

### Privada

- Setor Social** **Parceiros Protocolados**

### Descrição

Promover o alojamento de estudantes universitários, durante o calendário letivo, em habitações de pessoas idosas residentes na cidade, partilhando custos com apoio do município, combatendo isolamento e possibilitando a entreaajuda mútua nas tarefas do dia-a-dia.

### Abrangência

Pessoas idosas e estudantes universitários deslocados.

### Impacto da medida

- Conceder maior equidade e justiça social aos estudantes universitários deslocados;
- Supressão do custo com alojamento potenciando o aumento da formação entre os jovens;
- Melhoria das condições de vida dos jovens universitários deslocados;
- Diminuição do sentimento de solidão e de isolamento sénior, criação de relações intergeracionais e de entreaajuda mútua;
- Promover o bem-estar dos seniores e suas famílias através do alojamento de jovens universitários nas suas residências.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de apoio financeiro e subsidação;
- Medidas tributárias e política fiscal;
- Medida de cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Criar um Programa piloto a desenvolver em articulação com as Juntas de Freguesias.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.



## Medida 2.06 – Mobilização de habitações municipais enquanto resposta de alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Celebração de contratos protocolados**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL**

**Pública** **Parceiros Protocolados**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Celebração de contratos protocolados entre entidades públicas e o Município de Lisboa para a disponibilização de património público com potencial de habitação, incluindo projetos-piloto de construção modular e/ou coabitação sem prejuízo dos demais, destinados ao alojamento de profissionais deslocados na realização de funções públicas. Exemplo: Protocolo celebrado em 2023 entre Gebalis e Serviços Sociais da Polícia de Segurança Pública (SSPSP) com disponibilização de 18 fogos municipais nos bairros Alfredo Bensaúde e Padre Cruz, para que cerca de 40 profissionais PSP.

### Abrangência

Profissionais deslocados de entidades públicas com rendimentos intermédios.

### Impacto da medida

Permitir a profissionais com remuneração tabelada a nível nacional reduzir o sobrecusto da habitação em Lisboa, acedendo a uma habitação ou partilha de habitação com outros profissionais a custos compatíveis com o seu rendimento, com impacto na atração de profissionais da função pública; melhoria da qualidade de vida dos profissionais; melhoria da coesão económica e social.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

### Instrumentos para a execução

- Celebração de protocolos entre o Município e entidades públicas para a disponibilização de património público para a habitação.

### Fontes de financiamento

Recursos habitacionais municipais em articulação com entidades públicas.

## Medida 2.07 – Apoio para obras de adequação, conservação ou reparação em habitações com residentes em situação vulnerável

### Objetivos a alcançar

-  **Erradicar a pobreza**
-  Fixar famílias
-  Criar mais sustentáveis

### Metas

-  **Melhorar condições de habitabilidade**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL**
- Pública** **Juntas de Freguesia, INR**
- Privada**
- Setor Social**

### Descrição

Apoio à reabilitação de habitações num contexto social, reforçando a capacitação dos moradores por forma a terem uma habitação digna e acessível e melhoria da eficiência energética das habitações. Exemplos:

- Programas Casa Aberta / S.O.S Obras ou similares, contemplados em Contratos de Delegação de Competências (CDC) celebrados entre o Município e Juntas de Freguesia.
- Programa Acessibilidades 360º no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

### Abrangência

Residentes em situação vulnerável de diferentes naturezas: com mais de 65 anos ou com grau de incapacidade igual ou superior a 60%; com mobilidade condicionada; carências socioeconómicas e/ou vulnerabilidade social.

### Impacto da medida

- Melhoria do estado de conservação do edificado privado garantindo salubridade e segurança das habitações;
- Combate à pobreza energética;
- Melhoria da qualidade de vida de residentes vulneráveis;
- Melhoria da coesão social.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de apoio financeiro e subsidiação.

### Instrumentos para a execução

- Candidatura ao PRR Componente C3 - Respostas Sociais;
- (RE-C03.i02) Acessibilidades 360º.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal (800 mil €) em Contratos de Delegação de Competências com Juntas de Freguesia. Financiamento no âmbito no Programa de Recuperação e Resiliência ao abrigo do Programa de acessibilidades 360º.

## Medida 2.08 – Regulação da atividade de Alojamento Local

### Objetivos a alcançar



Erradicar a pobreza



Fixar famílias



Lisboa mais sustentável

### Metas



**Aprovação e aplicação de regulamento à atividade de Alojamento Local**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** CML/DMU, DMHDL

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Sem prejuízo da Revisão do Regulamento Municipal de Alojamento Local (RMAL) que definirá a delimitação de áreas de contenção absoluta e relativa, bem como as medidas de regulação, monitorização e fiscalização, a CMH estabelece um rácio ideal entre AL e Alojamentos familiares clássicos de 5%, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos, incluindo a oposição à renovação dos registos, que a lei confere aos municípios, de modo a permitir, por exemplo, que freguesias como St<sup>a</sup>M<sup>a</sup> Maior e Misericórdia, que atualmente atingem rácios, de 71% e 47%, possam recuar para o limiar de contenção que venha a ser estabelecido no RMAL. Articulação destas zonas de contenção com a Declaração de Zonas de Carência Habitacional.

### Abrangência

Território Municipal.

### Impacto da medida

- Proteger as Zonas de prioridade de habitação conferindo sustentabilidade às freguesias em risco de esvaziamento residencial.
- Regulação, monitorização e fiscalização da atividade;
- Mitigar a gentrificação;
- Melhoria da coesão social.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação.

### Instrumentos para a execução

- Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal



## Medida 2.09 – Sinalização de situações de carência habitacional

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **Plataforma ativa**
- Resposta eficaz**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL, DDS**
- Pública** **Administração Central, SEF**  
**IHRU, Juntas de Freguesia**
- Privada**
- Setor Social**

### Descrição

Alargar o âmbito de sinalização, por parte dos munícipes, na plataforma "Na minha rua" às situações de sobrelotação e à identificação de indignidade habitacional, em propriedade municipal ou privada, e que necessitem de intervenção direta ou articulada da Câmara Municipal de Lisboa com as entidades competentes.

### Abrangência

População presente ou residente.

### Impacto da medida

- Detecção, através de participação comunitária, de problemas relacionados com a habitação, acelerando respostas de apoio e prevenindo o agravamento das situações de risco sobre a segurança e saúde de pessoas e bens. Promoção de sentido de comunidade e vizinhança enquanto redes de apoio e de reforço de aproximação entre instituições e carências locais.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Adaptar a plataforma "Na minha rua" \*;
- Mobilizar os RH, multidisciplinares, para acompanhar as situações identificadas.

### Fontes de financiamento

Recursos municipais na operação da plataforma e da resposta.

\* às sinalizações das situações de sobrelotação e indignidade habitacional



## Medida 2.10 – Criação de um Conselho de Habitação Metropolitana para apoio articulado a intervenções prioritárias e coordenação de soluções na Área Metropolitana de Lisboa

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



Fixar famílias



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Implementar o Conselho de Habitação Metropolitana**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL**

**Pública** **AML, CMM, Municípios**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Promover um nível de articulação metropolitano entre políticas de habitação dos diferentes municípios que partilham o território da Área Metropolitana de Lisboa (AML). Articular apoio metropolitano a intervenções prioritárias para otimização da resposta pública. Construir, em conjunto com a AML e em articulação com o Conselho de Mobilidade Metropolitana, uma visão para novas centralidades metropolitanas de habitação aliadas a transportes públicos de qualidade que permitam aumentar a coesão social e territorial metropolitana e promover soluções que potenciem a qualidade de vida em toda a AML.

### Abrangência

Área Metropolitana de Lisboa e os dezoito Municípios integrantes: Alcochete, Almada, Barreiro, Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Moita, Montijo, Odivelas, Oeiras, Palmela, Seixal, Sintra, Sesimbra, Setúbal e Vila Franca de Xira.

### Impacto da medida

- Desenvolvimento conjunto de políticas integradas de habitação e mobilidade, permitindo potenciar oferta de habitação aliada a redes de mobilidade e transporte eficientes.
- Aumento da coesão social e territorial metropolitana.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Não aplicável

### Fontes de financiamento

Não aplicável.

### **Prioridade de ação 3: Regenerar a cidade esquecida (7 medidas)**

**Medida 3.01** – Reconversão, regularização e reconstrução de habitações e melhoria dos habitats em AUGI

**Medida 3.02** – Reconversão, regularização e reabilitação urbana dos processos pendentes dos bairros ex-SAAL e autoconstrução

**Medida 3.03** – Intervenções nos núcleos degradados promovendo habitats plenamente integrados na cidade

**Medida 3.04** – Intervenções de qualificação de espaço público para aumento do conforto e segurança dos residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas

**Medida 3.05** – Criação de uma Comunidade de Energia integrada na reconstrução do Bairro Padre Cruz

**Medida 3.06** – Elaboração da Carta Municipal do Desenvolvimento Local

**Medida 3.07** – Elaboração do Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa

## Medida 3.01 – Reconversão, regularização e reconstrução de habitações e melhoria dos habitats em AUGI

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas

**88/2434** (novas habitações / habitações totais)

### Prazos



**11/220** a curto prazo [até 2026]



**34/634** a médio prazo [até 2028]



**43/1580** a longo prazo [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMU, DMHDL**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social** **Comissões de Moradores**

### Descrição

Reconverter urbanisticamente as 10 AUGI identificadas, dando continuidade aos processos de legalização em curso, ao diagnóstico, ao enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e à definição dos tipos de intervenção física no território – no edificado, realojamento das famílias dentro do próprio bairro, sempre que possível, e obras de urbanização.

### Abrangência

Áreas Urbanísticas de Génese Ilegal (AUGI) identificadas no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária: Quinta do Olival/Casal dos Abrantes, Quinta da Torrinha, Galinheiras, Quinta da Mourisca, Quinta do Grafanil, Alto do Chapeleiro, Bairro dos Sete Céus, Rua Particular à Azinhaga dos Lameiros/ Quinta Camareiras, Rua Particular à Azinhaga da Torre do Fato,

### Impacto da medida

- Regularização da situação da propriedade com benefícios para os proprietários e para o município na concretização e clarificação de direitos e deveres urbanísticos e de propriedade.
- Regularização de habitações existentes e criação de novas habitações em AUGI.
- Melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes.
- Melhoria da imagem urbana da cidade.
- Maior coesão social e territorial.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação.

### Instrumentos para a execução




- Regulamento Municipal para a reconversão urbanística das AUGI; MOVE Lisboa 2030;
- Estratégia Local de Habitação - 1.º Direito.

### Fontes de financiamento


Orçamento Municipal com financiamento parcial através do programa 1.º Direito e investimento privado, Obras de urbanização previstas em orçamento municipal (4,5 M€).

## Medida 3.02 – Reconversão, regularização e reabilitação urbana dos processos pendentes dos bairros ex-SAAL e autoconstrução




### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **Todas as habitações regularizadas e habitats requalificados**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2030)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL, DMU**
- Pública**
- Privada**
- Setor Social**

### Descrição

Reconverter urbanisticamente os bairros ex-SAAL, dando continuidade aos processos de legalização em curso, ao diagnóstico, ao enquadramento nos instrumentos de gestão territorial e à definição dos tipos de intervenção física no território – no edificado, realojamento das famílias dentro do próprio bairro, sempre que possível, e obras de urbanização.

### Abrangência

Bairros ex-SAAL e autoconstrução identificadas no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária

### Impacto da medida

- Melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes.
- Melhoria da imagem urbana da cidade.
- Permitir com maior segurança e qualidade a fruição e vivência do espaço público.
- Maior coesão social e territorial da cidade.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação.

### Instrumentos para a execução

- MOVE Lisboa (2030)
- Estratégia Local de Habitação: 1.º Direito.

### Fontes de financiamento

Plano de Recuperação e Resiliência  
Orçamento Municipal com financiamento parcial através do programa 1.º Direito  
Obras de urbanização a prever em orçamento municipal (4,3 M€).



## Medida 3.03 – Intervenções nos núcleos degradados promovendo habitats plenamente integrados na cidade

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Todos os habitats requalificados**

### Prazos



**a curto prazo** [até 2026]



**a médio prazo** [até 2029]



**a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL, DMMC**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Qualificar os núcleos identificados como degradados recorrendo a operações urbanísticas que permitam a revitalização funcional destas áreas, a plena integração e articulação com a estrutura envolvente, dotando-os de uma rede infraestruturas e de equipamentos de proximidade adequada às necessidades, de espaços públicos e verdes de qualidade e com oferta diversificada de soluções de mobilidade e que permitam o acesso pedonal a atividades diárias num raio de 15 minutos.

Programa de requalificação prioritária do Habitat: intervenção específica para a sua melhoria

### Abrangência

Núcleos degradados identificados no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária.

### Impacto da medida

- Melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes.
- Benefícios para a saúde, para a qualidade de vida dos residentes e para o ambiente.
- Permitir com maior segurança e qualidade a fruição e vivência do espaço público.
- Melhoria da imagem urbana da cidade.
- Maior coesão social e territorial.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de promoção e de cogovernança.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.

### Instrumentos para a execução

- Programa Bairros Saudáveis (supramunicipal);
- Articulação com PDM;
- Carta de Equipamentos de proximidade: educativa, saúde, desportiva (em revisão);
- Atlas Social de Lisboa (a atualizar);
- Orientações Estratégicas - Rede pública de Creches; Programa "Veredas de Lisboa";
- MOVE Lisboa (2030); Estratégia de Intervenção Integrada em AUGI;
- Carta Municipal do Desenvolvimento Local;
- Cidade dos 15 minutos;
- "Há vida no meu Bairro".

## Medida 3.04 – Intervenções de qualificação de espaço público para aumento do conforto e segurança dos residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **Todos os habitats requalificados**

### Prazos

-  **a curto prazo** [até 2026]
-  **a médio prazo** [até 2028]
-  **a longo prazo** [até 2033]

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMU, DMHDL**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Intervenções de qualificação do espaço público para promover bairros mais sustentáveis, garantindo a continuidade dos sistemas naturais da Estrutura Ecológica Municipal, jardins de proximidade, arborização, refúgios climáticos, hortas urbanas, potenciando espaços de fruição, lazer e produção hortícola, assim como acessos seguros e confortáveis a equipamentos e serviços de proximidade (ex: Programas "Arrefecer a Cidade", "Bairros Saudáveis") Promover a continuidade das redes pedonal e ciclável. Intervenções para aumento do conforto e segurança dos bairros, habitações e residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas (ex: Programa ReSist). Dando cumprimento à Proposta de Aditamento n.º 478-A/2023 <sup>[A]</sup> para a criação de um Indicador de Risco em Caso de Sismo para edifícios na cidade de Lisboa, operacionalizar a "ficha de resiliência sísmica", criada conjuntamente com a equipa RESIST, tornando-a obrigatória na revisão do PDM, obrigatório para os edifícios de construção nova ou reabilitação profunda com reforço estrutural e da resistência sísmica <sup>[B]</sup>.

### Abrangência

Território de Lisboa.

### Impacto da medida

- Melhoria das condições de habitat e qualidade de vida dos residentes.
- Bairros seguros, acessíveis e com boas ligações pedonais e cicláveis, para melhoria da mobilidade ativa.
- Redução do efeito de "ilha de calor urbano"
- Aumento do número de edifícios municipais resilientes a fenómenos de origem natural e climática.
- Promoção da qualidade dos espaços públicos.
- Maior coesão social e territorial.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação;
- Medidas de cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Programa ReSist; Programa "Veredas de Lisboa";
- "Há vida no meu Bairro";
- Plano de Ação Climática Lisboa 2030.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal, financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência e a programar.

<sup>[A]</sup> p aprovada por unanimidade na Reunião de Câmara n.º 104 de 26 de Julho de 2023.

<sup>[B]</sup> para que Lisboa também no que toca aos edifícios habitacionais, lidere pelo exemplo a nível nacional, na construção deste indicador e na melhoria da resistência sísmica do seu edificado.

## Medida 3.05 – Criação de uma Comunidade de Energia integrada na reconstrução do Bairro Padre Cruz

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



Fixar famílias



**Lisboa mais sustentável**

### Metas (famílias abrangidas)



**912**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2030)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMAEVCE, DMMC, DMHDL**  
**Lisboa E-Nova**

**Pública**

**Privada**

**Setor Social**

### Descrição

Criar Comunidades Energéticas, com base em centrais fotovoltaicas.

Projeto piloto de referência no Bairro de Padre Cruz, com uma central fotovoltaica de 2,3 MW, no qual se produz, gere e compartilha energia (solar) entre parceiros públicos e privados, abrangendo a totalidade dos edifícios do Bairro Municipal Padre Cruz.

### Abrangência

Bairro Municipal Padre Cruz.  
Outras localizações em estudo.

### Impacto da medida

- Os residentes no Bairro, membros da Comunidade beneficiam de um desconto na energia que autoconsumirem produzida no bairro.
- Contribui para levar os benefícios da transição energética/descarbonização às famílias do Bairro – transição justa e universal
- Redução do desperdício de energia.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas de coordenação para a inovação.

### Fontes de financiamento

CML, parceiros privados  
Investimento estimado: aprox. € 3 450 000,00  
(considerando um custo unitário de 1,5 €/W)




### Instrumentos para a execução

- Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020-2030)
- Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2021 -2030)
- Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050
- Plano de Ação Climática Lisboa 2030




## Medida 3.06 – Elaboração da Carta Municipal do Desenvolvimento Local

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **Elaboração e aprovação da Carta Municipal do Desenvolvimento Local**

### Prazos

-  **a curto prazo** (até 2026)
-  **a médio prazo** (até 2028)
-  **a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

- Municipal** **CML/DMHDL**
- Pública** **Juntas de Freguesia, Universidades**
- Privada**
- Setor Social** **Associações Locais**

### Descrição

Estratégia multidisciplinar/integrada de revitalização de Habitats de Requalificação Prioritária. Partindo de 4 índices específicos – socioeconómico, urbanístico, ambiental e de participação – serão identificados a Qualidade de Vida Urbana e a Fratura Socio-territorial, que permitirá aferir as situações que no município estão bem e mal posicionadas relativamente aos valores de referência e definir políticas dirigidas, nomeadamente a situações de intervenção prioritária. Requalificação e melhoria do Habitat, através da revitalização social e regeneração urbana, para fomentar a coesão social e territorial num ambiente urbano mais sustentável.

### Abrangência

Espaços identificadas no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária: Habitats e Habitats de Requalificação Prioritária.

### Impacto da medida

- Qualidade do habitat e dinâmica social local, com impacto positivo na vida das pessoas, que potenciam o sentimento de pertença e desenvolvimento local.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas legislativas e de regulação;
- Medida de cogovernança.

### Instrumentos para a execução

- Articulação com o PDM.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.



## Medida 3.07 – Elaboração do Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa

148

### Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

### Metas



**Elaboração e aprovação do Estudo da Capacidade de Carga Turística**

### Prazos



**a curto prazo** (até 2026)



**a médio prazo** (até 2028)



**a longo prazo** (até 2033)

### Entidades envolvidas

**Municipal** **CML/DMHDL**

**Pública** **Universidades, Instituto de Turismo de Portugal**

**Privada** **Associação de Turismo de Lisboa**

**Setor Social**

### Descrição

Diagnóstico e avaliação de impactos, positivos e negativos, do turismo ao nível local, principalmente nas freguesias centrais de Lisboa, com o objetivo de elaborar uma 'Carta do Turismo de Lisboa' e introduzir o conceito de "Capacidade de Carga Turística", a desenvolver com os serviços CML, Universidades, Associações e sociedade civil; a Carta de Turismo de Lisboa constituirá o instrumento de suporte ao diagnóstico, planeamento e ordenamento da atividade turística na Cidade, nas diferentes escalas de planeamento urbano e será integrada na revisão do PDM, estabelecendo objetivos gerais e condições ambientais, sociais, culturais e económicas de equilíbrio para as comunidades. Concretiza uma proposta votada pela CML, em 2019.

### Abrangência

Cidade de Lisboa

### Impacto da medida

- Aprofundar o conhecimento da dimensão económica, urbanística, social e ambiental da dinâmica turística na cidade de Lisboa,
- Aprofundar o conhecimento dos impactes urbanísticos, sociais e ambientais da dinâmica e escala atual de atividade turística da cidade de Lisboa.
- Definição de um quadro regulamentar da dinâmica turística, a introduzir em diversos instrumentos de regulação municipal, com vista à prossecução de objetivos de equilíbrio social, urbanístico e ambiental do desenvolvimento turístico na cidade de Lisboa.

### Instrumentos para a política de habitação

- Medidas regulamentares;
- Normas de ordenamento do território e de gestão urbanística.

### Instrumentos para a execução

- Articulação com o PDM, PU, ORU.

### Fontes de financiamento

Orçamento Municipal.



## Mapas de intervenção

### A. Potencial de Habitação em Património Público (PHPP)

O mapa de potencial de intervenção em património público espacializa recursos municipais mobilizáveis para a produção de habitação e identifica as respetivas operações em promoção direta, através da mobilização de recursos financeiros municipais, ou indireta do município, através do lançamento de cooperativas ou outras parcerias que incluem a cedência de propriedades municipais.

Os terrenos apresentados na planta constituem uma referência para priorizar operações de habitação pública nestes territórios, mobilizando todos os recursos e incentivos necessários, incluindo a prioridade nos apoios financeiros supramunicipais que possa vir a ser concedidos.

Sem prejuízo da prioridade às operações em territórios mapeados, podem vir a ser alvo de operações de promoção pública em outros terrenos, não se pretendendo uma cristalização da gestão patrimonial municipal.

A determinação destas áreas decorreu da análise de todas as operações de construção ou reabilitação em fase de obra, projeto, ou compromisso de execução, e o património municipal que se encontra em estudo e para o qual se prevê a execução de habitação. As operações previstas têm horizontes temporais e expectativas mensuráveis de habitação, que se espelham nas metas e cronograma propostos.

#### 1.2 Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

- 2.01 Casalinho da Ajuda
- 2.02 Entrecampos
- 2.03 Rua Maria Pia
- 2.04 Nova Gôa
- 2.05 Rua de Campolide
- 2.06 Alameda das Linhas de Torres
- 2.07 Paço do Lumiar
- 2.08 Condado Poente
- 2.09 Vale Formoso
- 2.10 Carlos Pinhão
- 2.11 Santo Condestável
- 2.12 Ferreira Dias
- 2.13 Ferreira de Castro
- 2.14 Teixeira da Mota
- 2.15 Alfinetes
- 2.16 Estrada de Moscavide
- 2.17 Pátio de Dom Fradique
- 2.18 Quinta Bensaúde
- 2.19 Quinta do Ferro

#### 1.3 Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional

- 3.01 Rua Augusto Gomes Ferreira
- 3.02 Pátio Paulino
- 3.03 Rua da Cascalheira
- 3.04 Travessa da Horta Navia
- 3.05 Paço da Rainha
- 3.06 Rua Marques da Silva
- 3.07 Estrada de Chelas
- 3.08 Vila Dias
- 3.09 Largo do Figueiredo
- 3.10 Largo do Marquês da Angeja
- 3.11 Rua da Junqueira
- 3.12 Travessa Paulo Jorge
- 3.13 Estrada de Benfica
- 3.14 Rua do Cabo
- 3.15 Rua dos Sete Moinhos
- 3.16 Travessa do Tarujo
- 3.17 Vila Elvira
- 3.18 Vila Romão
- 3.19 Beco dos Contrabandistas
- 3.20 Calçada do Livramento
- 3.21 Pátio do Bastos
- 3.22 Rua do Jardim à Estrela
- 3.23 Rua Domingos Sequeira
- 3.24 Travessa dos Brunos
- 3.25 Azinhaga da Salgada
- 3.26 Pátio Beirão
- 3.27 Travessa do Cabral

- 3.28 Largo Santos-o-Novo
- 3.29 Estrada de São Bartolomeu
- 3.30 Beco do Loureiro
- 3.31 Escadinhas de Santo Estêvão
- 3.32 Escadinhas de São Cristóvão
- 3.33 Rua de Santa Cruz do Castelo
- 3.34 Rua do Diário de Notícias
- 3.35 Rua do Recolhimento
- 3.36 Praça da Alegria
- 3.37 Rua de São José
- 3.38 Rua Direita de Palma
- 3.39 Eixo Graça-Sapadores
- 3.40 Rua da Graça A
- 3.41 Rua da Graça B
- 3.42 Rua do Sol à Graça

#### 1.4 Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

- 4.01 Casal do Pinto
- 4.02 Restelo
- 4.03 Estudo Urbano de Campolide
- 4.04 Campo das Amoreiras
- 4.05 Vale de Santo António

#### 1.5 Reconstrução de bairros municipais para realojamento

- 5.01 Bairro da Boavista
- 5.02 Bairro Padre Cruz

#### 1.7 Programa Municipal Cooperativo

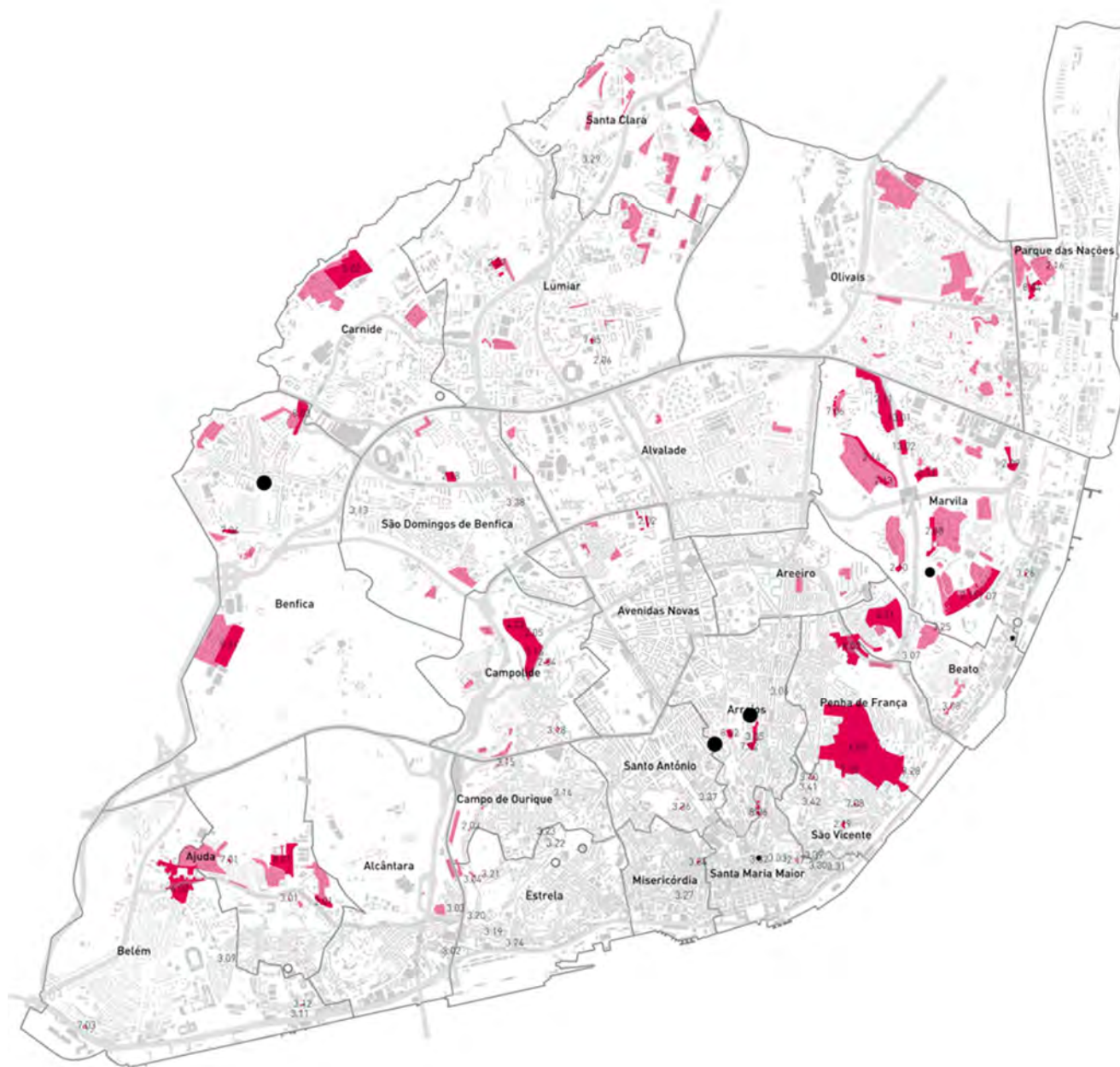
- 7.01 Vila Maria da Luz
- 7.02 Largo do Cabeço da Bola
- 7.03 Rua dos Cordoeiros a Pedrouços
- 7.04 Rua da Venezuela
- 7.05 António do Couto
- 7.06 Pardal Monteiro
- 7.07 Pátio do Picadeiro

#### 1.8 Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

- 8.01 Alto da Ajuda
- 8.02 Rua Gomes Freire
- 8.03 Benfica
- 8.04 Parque das Nações
- 8.05 Oaias
- 8.06 Rua São Lázaro

#### 1.13 Construção de residências em património municipal destinadas a estudantes universitários deslocados

- 13.01 Santo Condestável
- 13.02 República da Bulgária



### LEGENDA

#### Habituação em Património Municipal

- Reabilitação de Frações em Bairros Municipais
- Operações de Construção / Reabilitação

#### Habituação Pública do Estado

N.º de Frações

- n.a.
- inferior a 25
- 25 a 200
- superior a 200



## B. Habitats de Requalificação Prioritária (HRP)

O Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária espacializa as áreas da cidade que, pelas suas características implicam uma priorização de recursos e incentivos para a melhoria das condições das habitações e dos habitats nestas localizações, e onde é necessário desenvolver estratégias multidisciplinares para equilibrar assimetrias socioeconómicas dos residentes.

Desta forma, estas áreas incluem os Bairros de Intervenção Prioritária e Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP), delimitados em Carta própria, a partir da avaliação de fraturas sociais e urbanísticas. Encontrando-se em processo de Revisão com publicação posterior à CMHL, a nova delimitação dos BIP-ZIP deverá rever o mapa dos HRP.

Estas áreas correspondem os núcleos precários, núcleos degradados e habitações indignas identificados na ELH de Lisboa, alterada em 2023, tendo sido determinadas a partir de levantamento anterior pela DMHDL e Gebalis que deu origem à ELH e à sua alteração, aos quais se adicionaram algumas áreas degradadas ou precárias identificadas pelas Juntas de Freguesia.

A requalificação destas áreas deverá beneficiar de prioridade na afetação de apoio financeiro supramunicipal que venha a ser concedido, enquadrando-se também apoios destinados a habitações indignas enquadradas na ELH, através do Programa 1º Direito.

### Bairros Municipais

- 1 Bairro Padre Cruz
- 2 Bairro da Boavista
- 3 Bairro da Cruz Vermelha

### EX-SAAL

- 4 PRODAC Norte e Sul
- 5 Bairro Horizonte
- 6 Cooperativas do Beato
- 7 Bairro Portugal Novo

### AUGI

- 8 Quinta do Olival /Casal dos Abrantes
- 9 Quinta da Torrinha
- 10 Galinheiras
- 11 Quinta da Mourisca
- 12 Quinta do Grafanil
- 13 Alto do Chapeleiro
- 14 Bairro dos Sete Céus
- 15 Rua Particular à Azinhaga da Cidade
- 16 Rua Particular Azinhaga dos Lameiros / Quinta Camareiras
- 17 Rua Particular à Azinhaga Torre do Fato

### Pátios e Vilas

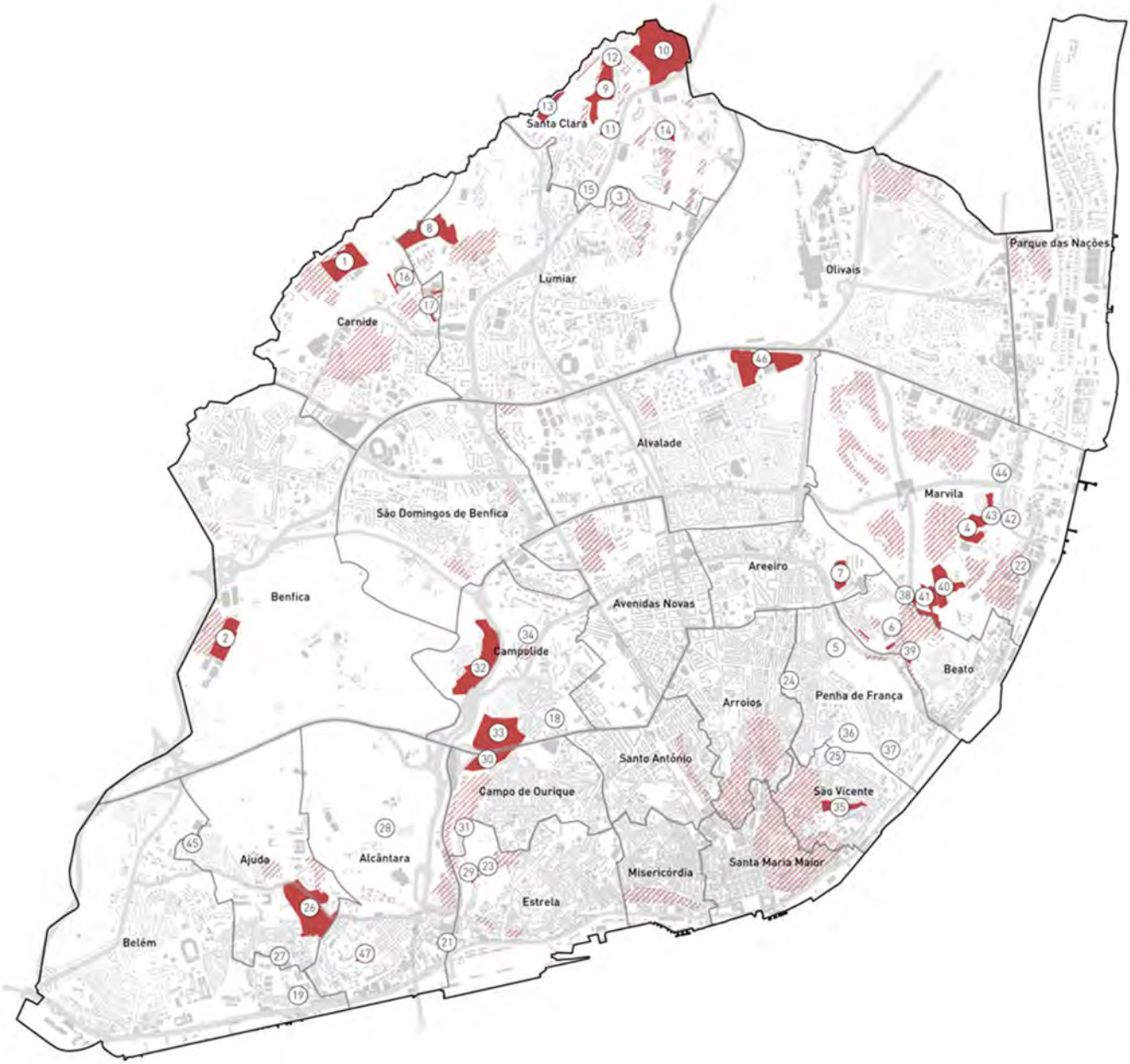
- 18 Vila Romão da Silva
- 19 Travessa de Paulo Jorge
- 20 Vila Elvira
- 21 Pátio do Paulino
- 22 Pátio do Beirão
- 23 Pátio do Bastos
- 24 Vila Dejanira
- 25 Pátio do Gusmão

### Núcleos Degradados

- 26 Rio Seco/Rua Cruzeiro
- 27 Beco do Viçoso (ao Campo das Salésias)
- 28 Estrada do Alvito
- 29 Av. Ceuta-Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia
- 30 Rua dos Sete dos Moinhos
- 31 Casal do Evangelista
- 32 Bairro da Liberdade/Vila Ferro
- 33 Quinta da Bela Flor/ Encosta dos Sete Moinhos
- 34 Travessa do Tarujo / Travessa da Rabicha
- 35 Rua Entre Muros do Mirante - Quinta Ferro
- 36 Alto da Eira
- 37 Alto Varejão
- 38 Estrada de Chelas / Rua de Cima de Chelas - Beco das Taipas - Calçada dos Vinagreiros
- 39 Calçada Santa Catarina
- 40 Quinta das Salgadas/Quinta das Conchas
- 41 Azinhaga da Salgada / Azinhaga do Planeta
- 42 Rua do Vale Formoso de Cima
- 43 Azinhaga Vale Fundão
- 44 Rua Vale Formoso de Cima (prédios degradados junto à piscina/bombeiros e estação Braço Prata)
- 45 Casal do Gil
- 46 Bairro S. João de Brito
- 47 Calçada de Santo Amaro

### LEGENDA

- Habitats de Requalificação Prioritária
- Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária
- Habitats de Requalificação Prioritária

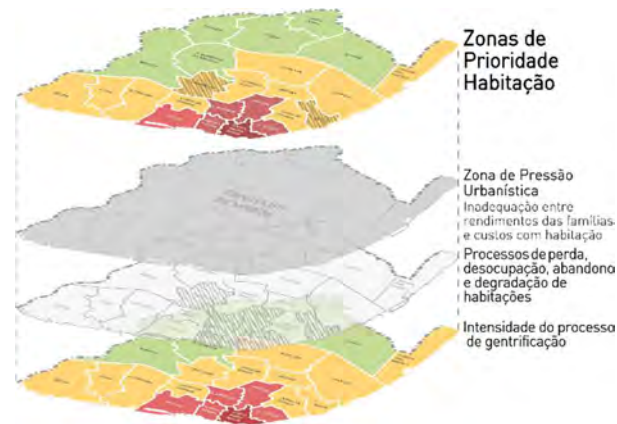


## B. Zonas de Prioridade Habitação (ZPH)

O mapa das ZPH realiza um zonamento no território do concelho, delimitado à escala da Freguesia, com o intuito de concretizar os objetivos da política municipal de habitação, nomeadamente reequilíbrio das assimetrias territoriais no acesso à habitação.

A delimitação das ZPH resulta da sobreposição de indicadores que caracterizam a intensidade de diversos processos, como gentrificação, perda, abandono ou degradação de habitações, bem como a pressão urbanística, que é definida pelo nível de acesso ao mercado de arrendamento adequado ao rendimento das famílias de Lisboa.

As ZPH verificam-se em 3 camadas de intervenção regulatória. A primeira correspondente à ZPU, definida em 2019 para todo o território de Lisboa, cuja delimitação se mantém, ficando prevista a sua revisão realizada doravante através da monitorização da CMHL. A segunda correspondente a zonas de habitação sujeita a processos de gentrificação, definindo-se 4 categorias com intensidade crescente, ZPH1 a ZPH4, para aplicação de instrumentos diferenciadores entre categorias para apoios à habitação permanente e de proteção dos residentes. A terceira correspondente a zonas para discriminação positiva à concessão de incentivos à reocupação, reaproveitamento e reabilitação de habitação.



89. Conceito das ZPH.

### Delimitação das ZPH

#### 1. Zona de Pressão Urbanística

De acordo com a legislação<sup>105</sup>: “A delimitação em concreto de uma zona de pressão urbanística fundamenta-se na análise conjugada de séries temporais de indicadores relativos aos preços do mercado habitacional, aos rendimentos das famílias ou às carências habitacionais, incluindo a caracterização do parque, a selecionar de entre os constantes em anexo ao presente decreto-lei, do qual faz parte integrante, com base nas dinâmicas sociais, demográficas, habitacionais e de mercado em presença no território específico.”

#### 2. Zonas de intensidade de processos de gentrificação

A espacialização do processo de gentrificação resulta da construção de um indicador composto para avaliação comparativa entre freguesias do nível de gentrificação com base num conjunto de critérios, nomeadamente:

- Migração
- Atividade no mercado de arrendamento
- Diferencial entre renda média e renda de mercado
- Habitações em Alojamento Local
- Variação do preço da habitação
- Proporção de proprietários residentes
- Variação do número de residentes jovens com qualificação superior

A quantificação da intensidade de gentrificação para cada freguesia resulta da média geométrica entre valores de referência dos indicadores estatísticos associados a cada critério.

#### 3. Zonas de concentração de perda e degradação de habitação

A espacialização de fenómenos de esvaziamento ou abandono do parque habitacional da cidade são, de forma semelhante à gentrificação, compreendidos pela associação de estatísticas sobre a dinâmica do número de habitações e a utilização do parque habitacional que exigem um indicador composto para avaliação comparativa de cada uma das freguesias de Lisboa. Para avaliar este processo, foi definido o seguinte conjunto de indicadores:

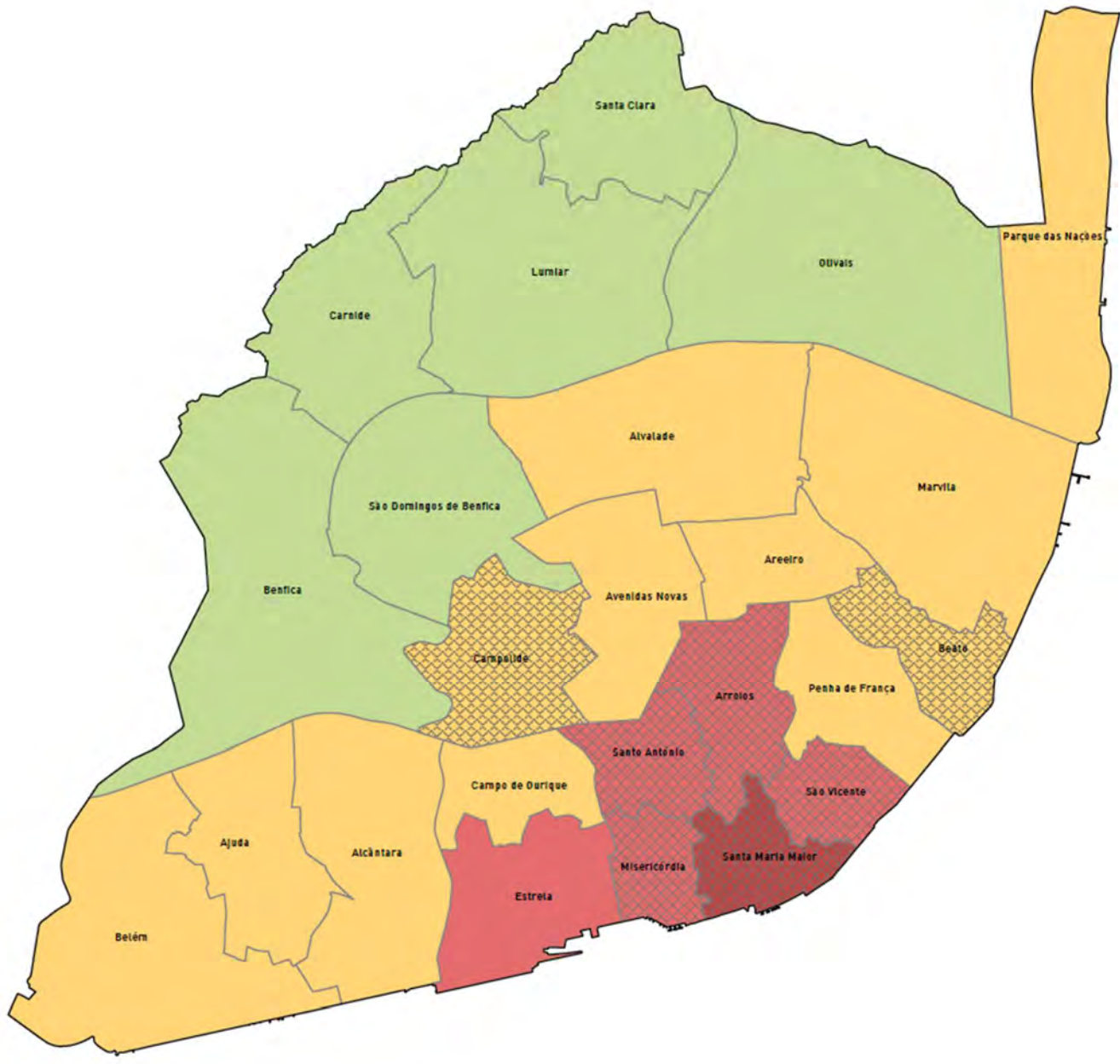
- Perda de habitações
- Habitações Vagas ou devolutas
- Habitações degradadas

A quantificação da intensidade de processos de perda e degradação resulta do mesmo método utilizado nas zonas de intensidade de processos de gentrificação. A memória descritiva de cálculo encontra-se em anexo.



LEGENDA

- Zonas de prioridade habitação
- ZPH 4
  - ZPH 3
  - ZPH 3 - R
  - ZPH 2
  - ZPH 2 - R
  - ZPH 1
  - ZPH 1 - R





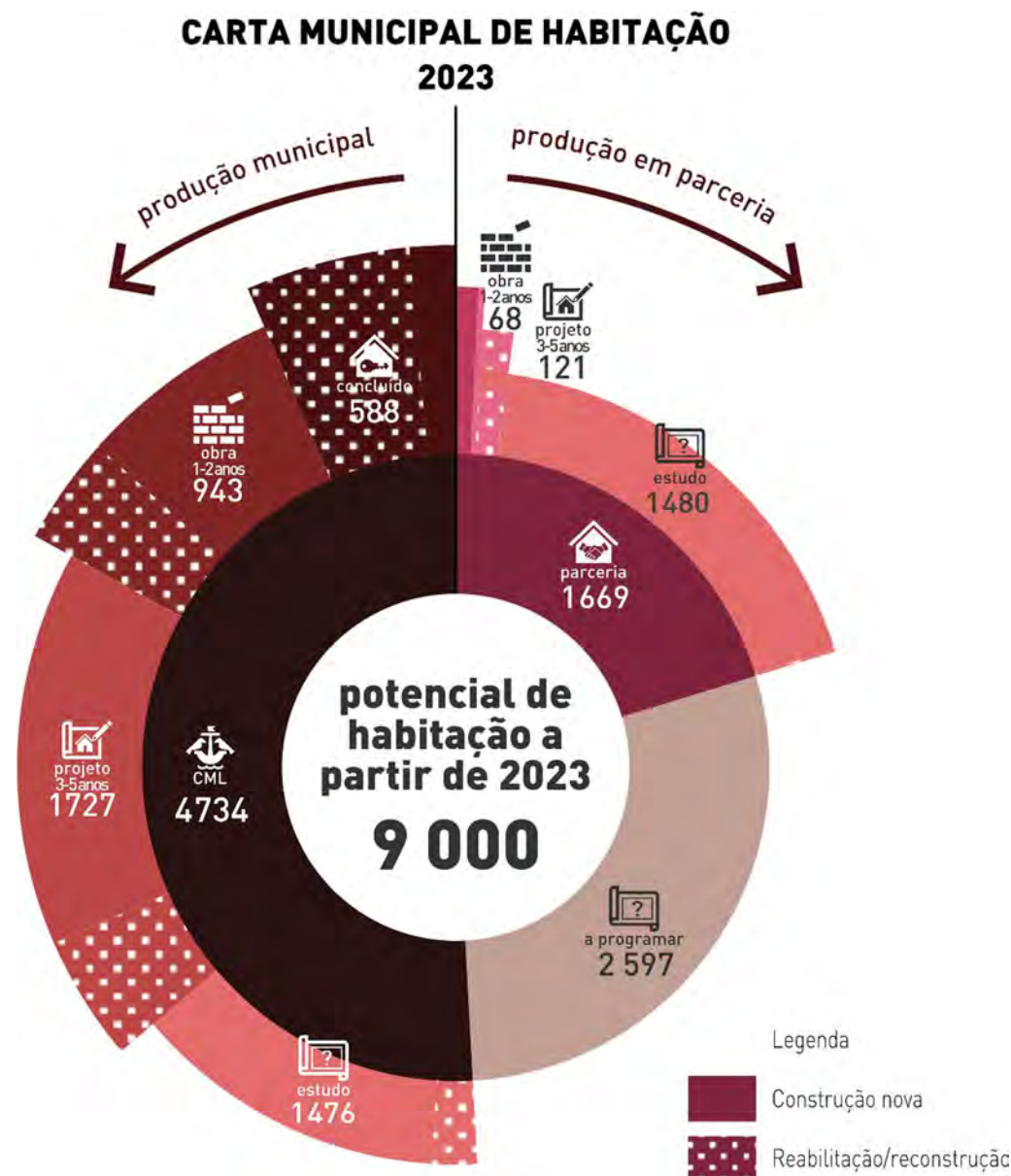
## Cronograma de Execução:

### “Relógio da habitação”

O Relógio da Habitação é peça que sintetiza toda a produção municipal e em parceria, em património municipal, introduzindo o fator tempo como parte integrante do processo de produção de habitação e aumento do parque habitacional.

Além de demonstrar com clareza todas as fases de vida de um investimento, desde 1) programação, 2) estudo, 3) projeto, 4) obra e por fim, 5) conclusão, culminando numa entrega de chave a uma família através de programa de acesso municipal, representa também transparência: uma fotografia em movimento do curso da execução municipal deste conjunto de operações, rumo à concretização do potencial identificado de 9000 habitações, entre reabilitação e construção nova.

Os diferentes tempos de cada tipo de operação evidenciam-se, sendo as obras de reabilitação de frações as mais rápidas de executar em todo o ciclo de obra, seguida da reabilitação de edifícios. As obras de construção nova assumem tendencialmente tempos superiores em cada fase e os planos urbanos ou loteamentos para expansão de áreas habitacionais são aqueles que requerem naturalmente maior tempo neste processo.





## Cronograma de execução por medida (em número de fogos)

	Meta Total	CURTO PRAZO	MÉDIO PRAZO	LONGO PRAZO
1.01 Reabilitação de habitações municipais vagas para atribuição	3 000	1 500	500	1 000
1.02 Construção de edifícios de habitação em património municipal	2 416	1 025	1 391	-
1.03 Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais de habitação	745	382	363	-
1.04 Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais	2 474	-	150	2 324
1.05 Reconstrução de bairros municipais para realoimento	886	304	192	390
1.06 Reabilitação estrutural e funcional de edifícios em bairros municipais	13 150	8 543	4 607	-
1.07 Programa Municipal Cooperativo	500	100	270	130
1.08 Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria	1 299	68	103	1 128
1.09 Aquisição estratégica de edifícios de habitação	308	308	-	-

	Nº de habitações
<b>Produção: Relógio da Habitação</b>	<b>9 000</b>
<b>Construção nova</b>	<b>7 428</b>
Medidas 1.02, 1.04, 1.05, 1.07 (exclui meta de longo prazo - operações a programar) e 1.08	
<b>Reabilitação</b>	<b>1 572</b>
Medidas 1.01 (parcial: inclui habitações abrangidas em contrato-programa), 1.03, 1.07 (exclui meta de longo prazo - operações a programar) e 1.08	
<b>Estimativa de necessidades futuras de reabilitação de habitação municipal</b>	<b>2 190</b>
Medida 1.01 (parcial: exclui habitações abrangidas em contrato-programa)	
<b>Reabilitação programada de edifícios em Bairros Municipais</b>	<b>13 150</b>
Medida 1.06	
<b>Aquisição de habitação</b>	<b>308</b>
Medida 1.09	
<b>Total</b>	<b>24 648</b>
(exclui meta de longo prazo da medida 1.07 - operações a programar)	

## Cronograma de Investimento em produção pública de habitação

Investimento total por medida

2023 a 2033

**INVESTIMENTO PROGRAMADO CMH 918 M€**



NOTA: CURTO E MÉDIO PRAZO CMH INCLUEM INVESTIMENTOS ALÉM 1º DIREITO

1.01	Reabilitação de habitações municipais vagas	74 M€
1.02	Construção nova programada de edifícios de habitação em património municipal	401 M€
1.03	Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional	98 M€
1.04	Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais	Investimento a programar
1.05	Reconstrução de bairros municipais para realojamento	132 M€
1.06	Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais	136 M€
1.09	Aquisição estratégica de edifícios de habitação	77 M€





# Monitorização

## Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

Com a aprovação da CMHL, inicia-se um novo ciclo da política municipal de habitação, e é fundamental implementar um sistema de avaliação e monitorização das medidas a executar, de uma forma sistemática e contínua. Às entidades envolvidas na execução das medidas, e na sua gestão, compete avaliar “como estão a fazer?” e “se as metas foram atingidas?”, aferindo a eficácia na resposta em função das metas e dos prazos previstos. E, por fim, os Resultados obtidos. O Sistema de Monitorização proposto é estruturado pelas seguintes componentes:

### Definição de metas e objetivos

Definição de metas específicas, mensuráveis, alcançáveis num determinado prazo, para cada uma das medidas propostas. Associar indicadores que medem o nível de execução de cada medida em relação à meta inicialmente proposta.

Definição de indicadores que permitem avaliar o cumprimento dos objetivos de política de habitação municipal expressos na CMHL, associados, sempre que possível aos indicadores que medem o cumprimento dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável<sup>106</sup>.

## Infraestrutura de recolha e tratamento de informação

### *Controlo de Gestão da habitação municipal*

Criação de mecanismos internos para recolha, tratamento e divulgação eficiente e periódica de informação, centralizada na DMHDL, nomeadamente no que respeita as seguintes fontes de informação:

- Ficheiro de controlo de operações de construção ou reabilitação de habitações realizadas pela CML/DMMC, Lisboa Ocidental SRU e Gebalis.
- Ficheiro georreferenciado de controlo de gestão património municipal gerido pela CML ou Gebalis.

### *Observatório municipal da habitação*

Implementação de um processo sistemático de recolha de informação interna e externa alicerçada em indicadores de referência, nomeadamente:

- Procura manifesta a programas municipais;
- Mercado imobiliário;
- Rendimento das famílias e condições de vida;
- Dinâmica de construção nova e reabilitação de habitação pública e privada;
- Pobreza energética;
- Estado de conservação dos edifícios de habitação;
- Habitações devolutas.
- Indicadores de avaliação do mercado habitacional, previsto no n.º 3 do artigo 33º da Lei de Bases da Habitação<sup>107</sup>.

## Tratamento e análise da informação

A análise de informação deve ser realizada, quando possível de forma automatizada e centralizada, permitindo a exportação de indicadores de estado e a sinalização antecipada de desvios ao cumprimento de metas propostas. Os dados apurados devem ser disponibilizados no site Lisboa Aberta da Câmara Municipal de Lisboa, a fim de permitir um acesso atualizado e amplo à informação central para o estudo e análise das políticas públicas de habitação e da cidade de Lisboa.

### Divulgação de resultados

*Realização do Relatório Municipal da Habitação*, que será *apresentado anualmente* ao Conselho Municipal da Habitação de Lisboa e que contem a avaliação de indicadores que medem o cumprimento das medidas propostas, e indicadores que refletem o estado da habitação na cidade de Lisboa.

Publicação permanente do “Relógio da Habitação”, mostrando o desenvolvimento de operações de promoção de habitação, assim como da evolução da procura manifesta a programas de apoio municipais e a evolução de atribuições de apoios.

### Revisão da Carta Municipal de Habitação

A revisão da CMHL ocorrerá findo o prazo de vigência de 10 anos após realização do balanço intercensitário 2021-2031, ou quando necessário (conforme o definido na LBH no art.º 23), após *apreciação do Realização do Relatório Municipal da Habitação pela Assembleia Municipal*, com o balanço da execução da política local de habitação, seus impactos na habitação.



90. Processo de monitorização durante a vigência da CMH. Adaptado de Hockings et al, 2000.

## Sistema de indicadores de monitorização de medidas

Foi definido um conjunto de indicadores que permitem avaliar a eficácia (resultados obtidos e as medidas e ações executadas) e o grau de concretização (avalia se está a ser, ou não implementado), podendo ainda vir a ser avaliada a contribuição no alcance dos objetivos (conformidade entre resultados obtidos e a previsão).

O Município de Lisboa poderá ainda subscrever a Plataforma Municípios dos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODSlocal), que “visa mobilizar os Municípios e outras entidades relevantes para a concretização, ao nível local, dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela Agenda 2030 das Nações Unidas, a partir de um conjunto de indicadores específicos em matéria de habitação e habitat que contribuem para os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável.

No âmbito da Carta Municipal de Habitação foram escolhidos indicadores que monitorizam o progresso do município para cada ODS que se relacionam com a política municipal de habitação de Lisboa, retratando a situação atual e o efeito das medidas já implementadas.

A monitorização resulta da permanente confrontação dos resultados com as previsões, conduz-nos à “necessidade absoluta” de uma observação e avaliação do processo<sup>108</sup>. A avaliação é feita de forma sistemática e acompanha todo período de vigência do Carta Municipal de Habitação, desde a sua aprovação pelos órgãos competentes do Município de Lisboa, Câmara Municipal e Assembleia Municipal.

PA 01	Metas	Indicador	Fonte	Responsável
M 1.01	3000 habitações	Número de habitações vagas reabilitadas	DMMC/Gebalis	DMHDL
M 1.02	2416 habitações	Número de habitações novas construídas em património municipal	DMMC/SRU	DMHDL
M 1.03	745 habitações	Número de habitações reabilitadas ou reconstruídas em património municipal	DMMC	DMHDL
M 1.04	2474 habitações	Número de habitações em novas áreas habitacionais resultantes de operações integradas	DMMC/DMU/SRU	DMHDL
M 1.05	766 habitações	Número de edifícios reconstruídos	DMMC	DMHDL
		Números de residentes realojados no mesmo bairro	Gebalis	DMHDL
M 1.06	13150 habitações	Número de habitações em edifícios de bairros municipais com obras de conservação, eficiência energética e acessibilidade	DMCC/Gebalis	DMHDL
M 1.07	500 habitações	Número de habitações construídas ou reabilitadas no âmbito do programa cooperativo	DMMC/SRU	DMHDL
		Número de pessoas com solução habitacional devido ao programa cooperativo	DMHDL	DMHDL
M 1.08	1299 habitações	Número de habitações construídas ou reabilitadas no âmbito em operações integradas em parceria	SRU	DMHDL
M 1.09	308 habitações	Número de habitações adquiridas pelo Município em zonas de carência habitacional	DMGP	DMHDL
M 1.10		Número de habitações construídas a preços acessíveis por privados por aplicabilidade do Regulamento Municipal	DMU	DMHDL
M 1.11	Erradicar as PSSA até 2030	% de pessoas com solução de alojamento relativamente ao universo de PSSA	EPPMPSSA	DMHDL
M 1.12	Aumentar e melhorar a resposta	% de pessoas com solução de alojamento urgente, temporários relativamente ao universo de pessoas carecem de alojamento urgente	EPPMPSSA/DDS	DMHDL
		Tempo de espera na resposta a uma solução de alojamento (dias)	DMHDL	DMHDL
M 1.13	920 camas	Número de camas disponíveis para estudantes universitários deslocados	DMMC/SRU	DMHDL
M 1.14	Redução do n.º de estudantes universitários deslocados sem solução de alojamento	Número de estudantes universitários em alojamento de acolhimento a preços acessíveis devido à plataforma	DMHDL	DMHDL
M 1.15	Redução dos tempos médios de licenciamento (60 dias)	Número de processos de licenciamento que obtiveram uma apreciação dentro do prazo	DMU	DMHDL
M 1.16	Aumentar as habitações disponíveis a preços acessíveis	Número de habitações sujeitos a preço máximo de venda ou renda por aplicabilidade do Regulamento Municipal	DMU	DMHDL
M 1.16	Cumprir a Estratégia de Reabilitação Urbana	Indicadores previstos no âmbito da ERU	DMU	DMHDL
<b>PA 02</b>				
M 2.01	500 atribuições por ano	% de pessoas com solução de arrendamento municipal - renda apoiada, renda acessível - em relação ao universo de candidaturas submetidas	DMHDL	DMHDL
M 2.02	1000 atribuições por ano	% de pessoas apoiadas com SMA relativamente às candidaturas submetidas	DMHDL	DMHDL
M 2.03	20 pessoas por ano	Número de soluções habitacionais para pessoas em processos de autonomização	EPPMPSSA DMHDL	DMHDL
M 2.04	Erradicar as PSSA até 2030	Número de pessoas que devido ao apoio evitaram a situação de sem abrigo	DDS	DMHDL
M 2.05	Redução do n.º de estudantes universitários deslocados sem solução de alojamento e n.º de idosos isolados	Número de estudantes universitários deslocados a cohabitar com sêniore no âmbito do programa	DDS	DMHDL
M 2.07	Aumentar as soluções de habitação para profissionais deslocados na realização funções públicas	Número de habitações disponíveis para profissionais deslocados a custos compatíveis com os rendimentos	DMHDL	DMHDL
M 2.08	Redução do n.º de pessoas a viver em condições indignas	% habitações sujeitas a obras de adequação, conservação ou reparação em habitações em relação ao universo identificado pelas JF	Juntas de Freguesia	DMHDL
M 2.09	Fixar pessoas enquanto residentes permanente nas zonas de prioridade de habitação	Evolução do número de habitações para residência habitual e secundária em relação às habitações vagas	DMU	DMHDL
M 2.10	Redução do n.º de pessoas a viver em sobrelotação ou carência habitacional	Número de pessoas apoiadas resultante da sinalização na plataforma	DDS/DMHDL	DMHDL
M 2.11	Implementar o Conselho de Habitação à escala metropolitana		CML	
<b>PA 03</b>				
M 3.01	88 novas habitações construídas, 2434 habitações abrangidas pela intervenção no habitat	% de processos regularizados por AUGI em relação ao total de processos	DMU	DMHDL
M 3.02	Todas as habitações regularizadas e requalificação de habitats	% de processos regularizados por Ex-SAAL em relação ao total de processos	DMU	DMHDL
M 3.03	Todos os habitats requalificados		DMMC	DMHDL
M 3.04	Todos os habitats requalificados		DMU	DMHDL
M 3.05	Bairro energeticamente autosustentável e redução dos encargos com energia	% da energia produzida face ao total consumido por família	DMAEVICE	DMHDL
M 3.06	Elaborar e aprovar a Carta do Desenvolvimento Local e implementar medidas e calendarização proposta	N.º de pessoas residentes por bairro que conseguem ter acesso aos serviços essenciais à vida do dia a dia (equipamentos colectivos como escolas, hospitais e centros de saúde, a comércio de proximidade, e espaços públicos de qualidade, espaços verdes, boa rede de transportes) sem percorrer grandes distâncias a pé	Equipa BIP-ZIP e CDL	DMHDL
M 3.07	Utilizar o Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa nas decisões de planeamento	Monitorização do índice de pressão turística	DMU	DMU



# Por fim

## Lista das ilustrações, gráficos e esquemas

1. O 1º projeto-lei apresentado à Câmara de Deputados assinado por Fontes Pereirade Melo e Hintze Ribeiro a 15 de Janeiro de 1883.
2. Equipa da Direção Municipal Habitação e Desenvolvimento Local, © Armino Ribeiro, CML 2023
3. Estratégia e instrumentos operativos municipais.
4. Síntese esquemática do processo de gestão, produção e atribuição de habitação e instrumentos para a qualificação de habitats..
5. Representação esquemática do modelo de cocriação da Carta Municipal de Habitação de Lisboa.
6. Calendário do processo de cocriação da Carta Municipal de Habitação.
7. Reunião com investigadores, no âmbito do processo de cocriação da Carta Municipal de Habitação, nos Paços do Concelho de Lisboa.
8. Lista dos Membros Permanentes e observadores do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa.
9. Primeira página do questionário temático publicado para participação pública no âmbito da cocriação da CMHL, disponível em: <https://cidadania.lisboa.pt/>.
10. Ilustração das carências e recursos da habitação em lisboa (RM)
11. Evolução da habitação e das famílias nos últimos 60 anos (1960-2021). INE<sup>32</sup>.
12. Dinâmica populacional, por freguesia (2011 a 2021). INE, 2021<sup>29</sup>.
13. Densidade populacional, por freguesia (2021). INE, 2021<sup>29</sup>, calculada com base na área terrestre do concelho.

15. Relação entre a variação do número de famílias e a variação do número de habitações (2011-2021). INE, 2021<sup>35,30</sup>.
16. Percentagem de agregados domésticos constituídos por uma pessoa, por freguesia (2021). INE, 2021<sup>30</sup>.
17. Distribuição das famílias e agregados domésticos de Lisboa, INE. 2021. Censos 2021: Agregados domésticos privados (N.º) por Sexo (representante do agregado doméstico privado), Nível de escolaridade mais elevado completo e Tipo de Agregado Doméstico Privado (Com base nos núcleos familiares; Núcleos familiares (N.º) por N.º de filhos e Tipo de núcleo familiar; Agregados domésticos privados (N.º) por Dimensão.
18. Índice de envelhecimento, por freguesia. INE, 2021.
19. Variação da população residente, em idade ativa (entre 25 e 54 anos) entre 2011 e 2021, por freguesia. INE, 2021<sup>29</sup>.
20. Pirâmide etária de Lisboa (2021). INE, 2021<sup>29</sup>.
21. Distribuição da migração nacional entre 2020 e 2021, por freguesia. INE, 2021<sup>37</sup>.
22. Percentagem de novos residentes provenientes de migração internacional entre 2012 e 2021, por freguesia. INE, 2021<sup>37</sup>.
23. Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos por freguesia. INE, 2021.
24. Número de alojamentos familiares clássicos por freguesia. INE, 2021<sup>56</sup>
25. Gradiente de densidade de frações de edifícios clássicos em Lisboa. Informação e tratamento CML.
26. Distribuição de edifícios clássicos por Freguesia, de acordo com as necessidades de reparação. Censos 2021, INE<sup>59</sup>.
27. Número de edifícios em Lisboa de acordo com a época de construção. Censos 2021, INE<sup>59</sup>.
28. Distribuição de edifícios clássicos por Freguesia, de acordo com a época de construção. Censos 2021, INE<sup>59</sup>.
29. Gradiente de densidade de frações de edifícios clássicos em Lisboa em mau e péssimo estado de conservação. Informação e tratamento CML.

30. Evolução do número de habitações para residência habitual e secundária vs habitações vagas. INE<sup>61</sup>
31. Percentagem de habitações vagas, por freguesia (2021). INE<sup>61</sup>.
32. Número de habitações vagas, ordenadas por percentagem de habitações vagas, por freguesia (2021). INE<sup>61</sup>.
33. Variação do número de habitações vagas vs variação do número de habitações entre 2011 e 2021. Censos 2021.
34. Variação de habitações vagas por freguesia entre 2011 e 2021 (número e percentagem). INE, 2021.
35. Relação entre a percentagem acumulada de edifícios classificados em 2022 totalmente ou parcialmente devolutos de acordo com o número mínimo de anos decorridos desde a respetiva classificação. Análise à base de dados da UCT/CML.
36. Gradiente de densidade de edifícios com frações devolutas em Lisboa.. Informação e tratamento CML.
37. Proprietários residentes vs arrendatários (2021), e propriedade privada vs pública/social (2021), INE.
38. Evolução do número de habitações ocupadas por residentes proprietários ou arrendatários (1981-2021)
39. Número de habitações de residência habitual de acordo com escalões de número de anos de residência do agregado doméstico (2021). INE.
40. Proporção de alojamentos familiares clássicos do próprio. INE, Censos 2021.
41. Habitações de residência habitual de propriedade pública ou social de acordo com a época de construção do edifício (2021). INE<sup>66</sup>.
42. Evolução do número de habitações de residência habitual por tipo de entidade proprietária. INE, Censos 1981 a 2021. INE
43. Percentagem de habitação pública, por freguesia (2011). INE<sup>66</sup>.
44. Localização indicativa do edificado público, SAAL e cooperativo (1926-2015). com base na recolha de informação histórica de Gonçalo Antunes (FCSH-UNL, 2017).

45. Produção de habitação com apoio público, por década e ano de conclusão da operação com base na recolha de informação histórica de Gonçalo Antunes (FCSH-UNL, 2017) e cálculos próprios.
46. Património municipal e respetivo tipo de ocupação (Dezembro 2022). DMHDL/CML.
47. Número de frações habitacionais em bairros municipais e património disperso municipal (Dezembro 2022). DMHDL/CML.
48. Gradiente de densidade do parque habitacional em Lisboa.. Informação e tratamento CML.
49. Proporção de áreas classificadas de espaços centrais e residenciais a consolidar, e espaços no PDM Lisboa, por Freguesia.
50. Mapa dos espaços a consolidar previstos no Plano Diretor Municipal.
51. Número de alojamentos familiares clássicos propriedade do Município em 2021, por época de construção dos edifícios. INE<sup>66</sup>.
52. Construção e Reabilitação de habitações municipais entre 2012 e 2022. DMHDL/CML.
53. Investimento em Habitação Municipal entre 2013 e 2022. DMHDL/CML.
54. Atribuição de apoios à habitação entre 2012 e 2022. Informação DMHDL/CML.
55. Número de alojamentos de residência habitual de acordo com a renda e com o número de anos de residência na habitação (2021). INE.
56. Variação do valor das rendas entre 2011 e 2021. Fonte: Censos 2021, INE
57. Encargo médio com a habitação relativamente à média do concelho (2021). Censos 2021, INE, cálculos próprios.
58. Distribuição dos encargos com a habitação em Lisboa.. INE, Censos 2021. Sistema de informação residencial – Confidencial Imobiliário, 2022
59. Evolução da renda média e do rendimento médio (2011-2022). Fonte: série de rendimento médio mensal líquido da população empregada na AML, INE- Inquérito ao emprego. Sistema de Informação Residencia - Confidencial Imobiliário.
60. Evolução da renda média (2015-2022) e do rendimento médio (2015-2020). Fonte: INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local; SIR-Confidencial Imobiliário<sup>77</sup>.
61. Evolução do valor da renda média por fogo, por freguesia (2011-2021). Fonte: SIR-Confidencial Imobiliário<sup>77</sup>.
62. Nível de acesso ao mercado de arrendamento
63. Procura manifesta de Habitação Municipal. CML/DMHDL, 2022.
64. Perfil dos candidatos a habitação municipal. CML/DMHDL, 2022.
65. Famílias com proteção especial candidatas ao Programa Renda Acessível. CML/DMHDL, 2022.
66. Motivos para candidaturas na plataforma habitar Lisboa. CML/DMHDL, 2022
67. Nível de certificação energética de habitações em Lisboa. Fonte: ADENE (maio 2022).
68. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Humidade. Lisboa E-Nova, 2023.
69. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Entrada de ar através de portas e janelas. Lisboa E-Nova, 2023.
70. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Fraco isolamento térmico das paredes. Lisboa E-Nova, 2023.
71. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Fraco isolamento térmico da cobertura. Lisboa E-Nova, 2023.
72. Mapa da vulnerabilidade à Pobreza Energética no inverno. João Pedro Gouveia e Pedro Palma, CENSE, 2020.
73. Mapa da vulnerabilidade à Pobreza Energética no verão. João Pedro Gouveia e Pedro Palma, CENSE, 2020.
74. Percentagem de habitações de residência habitual não acessíveis cadeira de rodas. INE, 2021<sup>89</sup>.
75. Percentagem de edifícios com 3 ou mais pisos sem elevador. INE, 2021<sup>90</sup>.
76. Sobrelocação versus a Sub lotação. INE, 2021<sup>88</sup>.
77. Fotografias dos bairros da Boavista (esq.) e Padre Cruz (dir.)
78. Núcleos de habitações em bairros municipais. DMHDL, CML2022.
79. fotografias do Bairro da PRODAC (esq.) e ex-SAAL, Portugal Novo (dir.).
80. Núcleos de habitações PRODAC e Ex-SAAL. DMHDL, CML 2022.
81. fotografias de algumas AUGI.
82. Núcleos de habitações em AUGI. DMHDL, CML 2022
83. fotografias de alguns pátios e vilas.
84. Mapeamento dos páios e vilas: DMHDL, CML 2022
85. fotografias de alguns núcleos degradados em propriedade privada.
86. Mapeamento de núcleos degradados) (2021). Fonte: DMHDL, CML 2022.
87. dispersoEspacialização de áreas com concentração de habitações indignas a reconstruir e reabilitar. CML/DMHL e participação das Juntas de Freguesia no âmbito da participação na cocriação da CHML-.
88. Sistema Municipal de Habitação.
89. Conceito das ZPH.
90. Processo de monitorização durante a vigência da CMH. Adaptado de Hockings et al, 2000.

## Notas

166

<sup>1</sup> Proposta 619/2009 – Re-Habitar Lisboa – Proposta Estratégica do Programa Local de Habitação de Lisboa – Alteração da Matriz Estratégica após consulta pública. Foi aprovada pela CML em 22 de Julho e rejeitada pela Assembleia Municipal, dada a proximidade das eleições, em 15 de Setembro. Foi retomada na Proposta n.º 1115/2009, que determina os objectivos do Programa Local de Habitação. Já no mandato seguinte, em Novembro de 2009, e depois pela Assembleia Municipal em Janeiro de 2010. Em 2012, foi elaborado “O PLH em Acção” - Relatório da 3.ª fase do PLH “Concretizar”.

<sup>2</sup> Adaptado de “*Mudar a política de habitação em Lisboa: Regras do jogo, caminho feito, novos desafios*”; Roseta, Helena; Pelouro da Habitação da CML; 2013, abril.

<sup>3</sup> Publicado no Diário da República, 2.ª série — N.º 168 — 30 de agosto de 2012.

<sup>4</sup> Dado que, nos termos do Art.º 86, a Política Municipal de Habitação é fixada pelos objetivos plurianuais definidos no PLH, com enque em medidas relativas à/ao:

gestão integrada e a requalificação dos bairros municipais;  
valorização do património habitacional municipal;  
desenvolvimento da coesão socio-territorial; e promoção de habitação a custos acessíveis.

<sup>5</sup> Alínea a) do n.º 2 do art.º 84.º do Regulamento do PDM

<sup>6</sup> Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018 de 2 de maio e publicado em Diário da República n.º 84/2018, 1.º Suplemento, Série I.

<sup>7</sup> Deliberação n.º 329/AML/2019 e publicada no 5.º suplemento do Boletim Municipal n.º 1327 de 25 de maio. [https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/habitacao/documentos/1\\_Relatorio\\_Estrategia\\_Local\\_Habitacao\\_2019-2024.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/habitacao/documentos/1_Relatorio_Estrategia_Local_Habitacao_2019-2024.pdf)

<sup>8</sup> Deliberação n.º 140/AML/2023 e publicada no 2º

suplemento ao Boletim Municipal n.º 1521 de 13 de abril - Proposta n.º 77/CM/2023 - Atualização da Matriz, que constitui Anexo da Estratégia Local de Habitação 2019-2024.

<sup>9</sup> Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, publicada em Diário da República n.º 168, 2019, Série I.

<sup>10</sup> Lei n.º 83/2019 de 3 de setembro, publicada em Diário da República n.º 168, 2019, Série I.

<sup>11</sup> Regulamento do Direito à Habitação foi publicado pelo Aviso n.º 19251/2019, na 2ª série do Diário da República n.º 230, de 29 de novembro de 2019.

<sup>12</sup> Disponível em <https://habitarlisboa.cm-lisboa.pt/>.

<sup>13</sup> Deliberação n.º 66/AML/2013, na sua reunião de 18 de junho de 2013, e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 128, de 5 de julho de 2013. 3.ª alteração ao Regulamento: Aviso n.º 16709/2019 publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 201 de 18 de outubro de 2019.

<sup>14</sup> Delimitação de áreas de contenção do alojamento local e Regulamento publicados, respetivamente, pelo Aviso n.º 17706-C/2019 e Aviso n.º 17706-D/2019, na 2ª Série do Diário da República n.º 214, de 7 de novembro de 2019.

<sup>15</sup> Deliberação da Assembleia Municipal de Lisboa n.º 481/AML/2022, Boletim Municipal n.º 1495 de 13 de outubro de 2022, Suplemento N.º 1.

<sup>16</sup> Dec-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

<sup>17</sup> Zona onde se verifica uma dificuldade significativa de acesso à habitação, por haver escassez ou desadequação da oferta habitacional face às necessidades existentes, ou por essa oferta ser a valores superiores aos suportáveis, pela generalidade dos agregados familiares, sem que estes entrem em sobrecarga de gastos habitacionais face aos seus rendimentos.

<sup>18</sup> Deliberação n.º 391/AML/2020.

<sup>19</sup> segundo o definido no Decreto-Lei n.º 67/2019, de 21 de maio,

<sup>20</sup> Aprovado em Reunião de Câmara a 30 de maio de 2018 e pela Assembleia Municipal a 5 de junho de 2018.

<sup>21</sup> Proposta n.º 679/2011, publicada no 1.º Suplemento ao Boletim Municipal n.º 931, de 22 de dezembro.

<sup>22</sup> Suportadas pelo Quadro Financeiro Plurianual 2021-2027.

<sup>23</sup> Por exemplo o Sistema de Informação Territorial da Confidencial Imobiliário, e o Observatório do Alojamento Estudantil.

<sup>24</sup> BANA E COSTA, C. A. Avaliação Multicritério na Elaboração da Matriz Estratégica do Programa Local de Habitação de Lisboa. Anais do 54th IFHP World Congress, em Porto-Alegre: Building Communities for the Cities of the Future. Porto Alegre: novembro de 2010.

<sup>25</sup> Deliberação n.º 79/AM/2011 (Proposta n.º 461/CM/2011) e publicado no 1.º Suplemento do Boletim Municipal n.º 930 de 15 de dezembro de 2011. Proposta 2021.

<sup>26</sup> Proposta n.º 752/CM/2021, de 15 de dezembro que aprova a lista de membros permanentes do CMH para este mandato.

<sup>27</sup> CML: Relatório de Estado do Ordenamento do Território Lisboa 2015, disponível em: [lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/urbanismo/planeamento\\_urbano/estudos\\_p\\_lanos/REOT/REOT\\_2015.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/planeamento_urbano/estudos_p_lanos/REOT/REOT_2015.pdf)

<sup>28</sup> Censos 2011, 2021, INE: Densidade populacional (N.º/km²) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Sexo;

<sup>29</sup> Censos 2011, 2021, INE: População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Grupo

etário;

<sup>30</sup> Censos 2011, 2021, INE: Agregados domésticos privados (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Dimensão (agregado doméstico privado).

<sup>31</sup> IV Recenseamento Geral da População (1900).

<sup>32</sup> Recenseamento Geral da População e Recenseamento Geral da Habitação (a partir de 1970), 1960-2021, INE.

<sup>33</sup> Como são exemplo os programas PIMP (Plano de Intervenção a Médio Prazo), iniciado em 1987, e PER (Programa Especial de Realojamento), apresentado em 1993, que produziu 20.827 fogos de acordo com o Relatório de finalização dos programas PER e PIMP, CML, 2013.

<sup>34</sup> Censos 2011, 2021, Dimensão média (N.º) dos agregados domésticos privados por Local de residência (à data dos Censos 2021).

<sup>35</sup> Censos 2011, 2021, INE: Alojamentos (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021) e Tipo (alojamento); Decenal.

<sup>36</sup> Censos 2011, 2021, INE: Índice de envelhecimento por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Sexo.

<sup>37</sup> População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo e Migrações (Relativamente a 31/12/2019).

<sup>38</sup> Saldo migratório (N.º) por Local de residência; Anual - INE, Indicadores demográficos.

<sup>39</sup> Censos 2021, INE: População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo, Local de proveniência (Migrações relativamente a 31/12/2019) e Naturalidade (País).

<sup>40</sup> Censos 2021, INE: População residente (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021), Sexo, Grupo etário e Nacionalidade.

<sup>41</sup> População estrangeira que solicitou estatuto de residente (N.º) por Local de residência (NUTS - 2013), Sexo e Nacionalidade (Grupos de países); Anual - INE, População estrangeira que solicitou estatuto de residente.

<sup>42</sup> Idade média estimada dos jovens que deixam a casa de família, por género, disponível em: [/ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth\\_demo\\_030](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030)

[https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth\\_demo\\_030/default/bar?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/yth_demo_030/default/bar?lang=en)

<sup>43</sup> Censos 2021, INE: Proporção de núcleos familiares com filhos desempregados (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Proporção de núcleos familiares com filhos empregados (%) por Local de residência (à data dos Censos 2021).

<sup>44</sup> Calculado a partir das bases de dados anuais de estudantes matriculados no ensino superior por município de residência e estudantes internacionais em mobilidade de crédito e mobilidade de grau, Direção-Geral de Estatísticas da Educação e Ciência.

<sup>45</sup> 1890 camas em residências públicas e 5477 camas em residências privadas de acordo com o PNAES, Relatório (2017); Acompanhamento da execução do Plano Nacional para o Alojamento Estudantil (atualizado a 30 de setembro de 2021); DMEI/CML

<sup>46</sup> População residente (projeções 2015-2080 - N.º) por Local de residência (NUTS - 2013), Sexo, Idade e Cenário; Anual - INE.

<sup>47</sup> Censos 2021, INE: Agregados domésticos privados (N.º) nos alojamentos familiares de residência habitual por Local de residência (à data dos Censos 2021), Tipo (alojamento familiar) e Tipo Agregado Doméstico Privado (Com base na estrutura etária).

<sup>48</sup> GEP, Carta Social, disponível em: [cartasocial.pt](https://cartasocial.pt).

<sup>49</sup> Censos 2021, INE: Agregados domésticos privados (N.º) nos alojamentos familiares de residência habitual por Local de residência (à data dos Censos 2021), Tipo (alojamento familiar) e Tipo Agregado Doméstico Privado (Com base na estrutura etária).

<sup>50</sup> Crianças (N.º) nos núcleos familiares por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Tipo de núcleo familiar (Com base na condição perante o trabalho).

<sup>51</sup> Censos 2021, INE: Núcleos familiares (N.º) por Local de

residência (à data dos Censos 2021), N.º de filhos e Tipo de núcleo familiar.

<sup>52</sup> Deliberação n.º 429/CM/2019 de 26 de junho.

<sup>53</sup> Censos 2011 e 2021, INE: Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Tipos de edifício clássico e Dimensão de pisos.

<sup>54</sup> Alojamentos segundo a Tipologia e o Tipo de edifício, por NUTS III (2020), SIU. INE, Estimativas do Parque Habitacional.

<sup>55</sup> Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por Localização geográfica (NUTS - 2013) e Tipologia do fogo; Anual - INE, Estatísticas das obras concluídas.

<sup>56</sup> Censos 2011, 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação.

<sup>57</sup> RNAL, novembro 2022, constante do Relatório de Caracterização do Alojamento Local de Lisboa

<sup>58</sup> Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Época de construção dos edifícios (antes 1919; 2011-2021) e Tipo de entidade proprietária.

<sup>59</sup> Censos 2021, INE: Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Época de construção e Dimensão da reparação.

<sup>60</sup> Base de dados municipal do estado de conservação do edificado, com atualização permanente do edificado privado pela Unidade de Coordenação Territorial.

<sup>61</sup> Censos 1981 - 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos (N.º) e Forma de ocupação.

<sup>62</sup> Com base na análise dos dados respeitantes a alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Forma de ocupação e Época de construção.

<sup>63</sup> A identificação de habitações vagas pelo INE é realizada por observação direta e tendencialmente exaustiva do recenseador. Ainda assim, o número de vagos pode resultar



numa avaliação por excesso do fenómeno da desocupação das habitações, dadas as situações de ausência temporária de ocupantes ou situações de desocupação transitória dada a disponibilidade para arrendamento ou venda ou em decurso de operações de conservação ou reabilitação. Por sua vez, o conceito de prédio devoluto não decorre de uma avaliação momentânea, constituindo uma definição prevista na legislação que compreende a desocupação prolongada de frações ou edifícios, com efeitos em penalizações fiscais para o proprietário.

<sup>64</sup> O conceito de devoluto e demais regras aplicáveis ao procedimento de classificação regem-se pelo Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, na sua redação mais atual. Neste diploma, esclarece o artigo 2º:

1 - O prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado é classificado como devoluto, nos termos previstos no presente decreto-lei.

2 - São indícios de desocupação:

a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e eletricidade;

b) A inexistência de faturação relativa a consumos de água, gás, eletricidade e telecomunicações.

c) A existência cumulativa de consumos baixos de água e eletricidade, considerando-se como tal os consumos cuja faturação relativa não exceda, em cada ano, consumos superiores a 7 m<sup>3</sup>, para a água, e de 35 kWh, para a eletricidade;

d) A situação de desocupação do imóvel, atestada por vistoria realizada ao abrigo do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

3 - A existência de consumos superiores aos previstos na alínea c) do número anterior não afasta a possibilidade de o imóvel ser classificado como devoluto, designadamente através da vistoria referida na alínea d) do número anterior.

<sup>65</sup> De acordo com o artigo 3º do Decreto-Lei n.º 159/2006 de 8 de agosto, não se considera devoluto o prédio urbano ou fração autónoma:

a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;

b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;

c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;

d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou coletivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;

f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respetivos acompanhantes autorizados.

g) Integrado em empreendimento turístico ou inscrito como estabelecimento de alojamento local;

h) Cujos consumos previstos na alínea c) do n.º 2 do artigo 2.º não sejam atingidos devido a impedimento objetivo de utilização do imóvel, designadamente em virtude de disputa judicial quanto à respetiva posse, devido à verificação de qualquer dos fundamentos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil ou por motivos de formação, saúde, prestação de cuidados permanentes enquanto cuidador informal ou permanência em equipamento social, desde que devidamente comprovados.

<sup>66</sup> Utilizados dados dos censos 2021, nomeadamente:

Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Época de construção dos edifícios e Tipo de entidade proprietária e Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação.

<sup>67</sup> Censos 1981 a 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação.

<sup>68</sup> Alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Escalão mensal de encargos financeiros devidos à aquisição e Escalões de número de anos de residência do agregado doméstico privado no alojamento.

<sup>69</sup> Censos 1981-2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Tipo de entidade proprietária.

<sup>70</sup> A percentagem obtida correspondente à da área de solo classificado no Plano Diretor Municipal como “Espaço Central e Habitacional a Consolidar” e “Espaço de Atividades Económicas a Consolidar”, intersetado com o Cadastro Geométrico, tendo desta interseção sido excluídos os Espaços Públicos de Circulação e Lazer – dada à partida a incompatibilidade com o desenvolvimento de operações de habitação. Note-se ainda que se trata apenas de um valor de referência, uma vez que uma pequena parte destes espaços já terão sido alvo de operações urbanísticas, não se tendo conseguido à data comprovar a sua dimensão.

<sup>71</sup> Para este cálculo, considerou-se o aproveitamento de 80% do território com um índice de edificabilidade bruto de 0,8 inferior em 30% ao máximo permitido no PDML (1,2), um aproveitamento de 80% da edificabilidade para uso habitacional e uma área bruta por fogo de 100 m<sup>2</sup>.

<sup>72</sup> Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos arrendados de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Escalão do valor mensal da renda e Época de celebração do contrato de

arrendamento.

<sup>73</sup> Distribuição dos alojamentos segundo forma de ocupação e regime de ocupação através de: Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica e Regime de ocupação, Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos (N.º) por Localização geográfica e Forma de ocupação. Encargo médio com habitação e distribuições têm como fonte o valor de encargos médios mensais devido a aquisição de habitação própria (€) nos alojamentos familiares clássicos de residência habitual propriedade dos ocupantes, INE, Censos 2021; e do valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€), INE, Censos 2021. A distribuição de valores de mercado em 2022 resulta dos quantis de renda contratada em Lisboa, Sistema de Informação Residencial – Confidencial Imobiliário.

<sup>74</sup> Série temporal de Renda média contratada - Trimestral, Sistema de informação residencial - Confidencial Imobiliário, 1T 2011 a 1T 2022.

<sup>75</sup> Série temporal de Preço de Venda /m<sup>2</sup> - Anual, Sistema de informação residencial - Confidencial Imobiliário, 2011 a 2022.

<sup>76</sup> Valor mediano de avaliação bancária (€/m<sup>2</sup>) por Localização geográfica (Município - 2013) e Tipo de construção; Mensal - INE, Inquérito à avaliação bancária na habitação.

<sup>77</sup> Série temporal de Renda média contratada - anual, Sistema de informação residencial - Confidencial Imobiliário, 2011 a 2022 e Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal (€) por Localização geográfica (Lisboa); Anual.

<sup>78</sup> Determinada para cada freguesia a proporção da população que consegue aceder com uma taxa de esforço igual ou inferior a 30% a pelo menos 25% das habitações disponíveis no mercado, considerando a distribuição de Rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado por agregado fiscal de Lisboa para o último período possível, e a distribuição de rendas contratadas em mercado livre em cada freguesia. O resultado numérico resulta da triangulação entre quantis de rendimento e quantis de

renda.

<sup>79</sup> Liddell, C., Morris, C., Thomson, H., Guiney, C., (2015). Excess winter deaths in 30 European countries 1980–2013: a critical review of methods. *Journal of Public Health* 38 (4), 806–814.

<sup>80</sup> Thomson, H., Bouzarovski, S. (2018). Addressing Energy Poverty in the European Union: State of Play and Action.

<sup>81</sup> Sanchez-Guevara, C., Peiró, M. N., Taylor, J., Mavrogianni, A., & González, J. N. (2019). Assessing population vulnerability towards summer energy poverty: Case studies of Madrid and London. *Energy and Buildings*, 190, 132–143.

<sup>82</sup> Resultados disponíveis em [pobrezaenergetica.pt](http://pobrezaenergetica.pt)

<sup>83</sup> Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021) e Existência de ar condicionado. Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Existência de sistema de aquecimento.

<sup>84</sup> Carta de Habitação de Lisboa - Pobreza Energética, João Pedro Gouveia e Pedro Palma (CENSE – Centro de Investigação em Ambiente e Sustentabilidade, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Nova de Lisboa), março de 2020.

<sup>85</sup> <https://observador.pt/2023/02/07/am-de-lisboa-lamenta-perda-de-vidas-em-incendio-na-mouraria-que-expos-falhas-no-acolhimento-de-imigrantes/>

<sup>86</sup> Censos 2021, INE: Agregados domésticos privados (N.º) nos alojamentos familiares clássicos sobrelotados por Local de residência (à data dos Censos 2021) e Tipo Agregado Doméstico Privado; Decenal.

<sup>87</sup> A definição de lotação de cada alojamento (definição do INE) resulta do seguinte cálculo: uma divisão para sala de estar; uma divisão por cada casal; uma divisão por cada outra pessoa não solteira; uma divisão por cada pessoa solteira com mais de 18 anos; uma divisão por cada duas pessoas solteiras do mesmo sexo com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada pessoa solteira de sexo diferente com idade entre os 7 e 18 anos; uma divisão por cada duas

pessoas com menos de 7 anos.

<sup>88</sup> Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021) e Lotação

<sup>89</sup> Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Época de construção e Entrada acessível a cadeira de rodas.

<sup>90</sup> Censos 2021, INE: Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021), Época de construção, Dimensão de pisos e Existência de elevador.

<sup>91</sup> O Alto do Chapeleiro e o Bairro dos Sete Céus são as únicas áreas em propriedade exclusivamente municipal, todas as outras são em propriedade parcialmente municipais ou privadas. O Alto do Chapeleiro e o Bairro dos Sete Céus, ambos com loteamentos de iniciativa municipal aprovados e com alvará emitido, sendo que a empreitada já está em execução no Alto do Chapeleiro e as obras de urbanização no Bairro dos Sete Céus estão parcialmente executadas. Na área referente à Rua Particular à Az. Lameiros já tem loteamento de iniciativa municipal aprovado, com contrato de urbanização, mas sem alvará emitido.

O bairro das Galinheiras é composto por outras quatro áreas distintas: Rua do Eucalipto, França Borges, Teresa Saldanha e a Quinta da Assunção. Esta área tem um Plano de Pormenor em elaboração e os Termos de Referência estão aprovados. Para a Rua do Eucalipto e para a França Borges embora o Instrumento de Gestão Territorial aplicável para sua legalização seja loteamento de iniciativa municipal, o primeiro está parado e o segundo estão a realizar um levantamento topográfico. Relativamente às áreas Teresa Saldanha e a Quinta da Assunção tem loteamento de iniciativa particular aprovado, mas sem alvará emitido.

A ARU de Santa Clara reconhece as quatro AUGI com processos de reconversão, o da Quinta da Torrinha com uma Unidade de Execução, e o loteamento de iniciativa municipal encontra-se em elaboração, a Quinta do Grafanil

com loteamento de iniciativa particular aprovado, mas sem alvará emitido.

A Quinta da Mourisca e a Rua Particular à Azinhaga da Cidade são duas áreas a expropriar; uma em conclusão ou ainda não foi iniciada. Foram delimitadas Unidades de Execução como instrumento que assegura o desenvolvimento urbano harmonioso nas áreas da Quinta do Olival e na Azinhaga da Torre do Fato, encontrando-se também o loteamento de iniciativa municipal em elaboração.

<sup>92</sup> Censos 2021, INE: Proporção da população residente que entra na unidade territorial.

<sup>93</sup> Censos 2021, INE: População residente que vive no alojamento a maior parte do ano (N.º) por Local de residência à data dos Censos [2021], Sexo, Condição perante o trabalho, Escalão de duração dos movimentos pendulares e Local de trabalho ou estudo.

<sup>94</sup> Projeções Demográficas – Município de Lisboa 2016-2031”, CEOG, IGOT, U Lisboa

<sup>95</sup> Estudo de opinião: Procura potencial de habitação no concelho de Lisboa, Março 2016, GfK.

<sup>96</sup> Deliberação n.º 23/AML/2020

<sup>97</sup> A Lei de Bases da Habitação (Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro) prevê a possibilidade de “condicionamento das operações urbanísticas privadas ao cumprimento das metas habitacionais municipais definidas na CMH para habitação permanente e a custos controlados”, conforme alínea b) do n.º 6 do art.º 22.º.

<sup>98</sup> Deliberação 79/CM/2018, reforçada pela aprovação da proposta 823/CM/2021.

<sup>99</sup> A deliberação prevê: “O estabelecimento de uma reserva de solo municipal mínima obrigatória no âmbito da Carta Municipal de Habitação, com uma distribuição equilibrada no território, a quantificar em função das propostas do movimento cooperativo, a afetar especificamente à atribuição de direito de superfície a cooperativas de inquilinato ou usufruto, sem fins lucrativos, para construção e gestão de habitação de propriedade coletiva indivisível e inalienável.”

<sup>100</sup> Deliberação 770-A/CM/2022.

<sup>101</sup> Como exemplos destacam-se o “Programa Aconchego” lançado no Porto através de parceria entre a Câmara Municipal do Porto e a Federação Académica do Porto., o “projeto lado a lado”, lançado em 2015 em Coimbra, através de parceria entre o Centro de Acolhimento João Paulo II em parceria com a Associação Académica de Coimbra, o “Programa Abraço de Gerações”, lançado em 2023 em Coimbra, dinamizado pela Associação Cozinhas Económicas Rainha Santa Isabel, em parceria com a Associação dos Antigos Estudantes de Coimbra e Associação Académica da Universidade de Coimbra.

<sup>102</sup> Deliberacao 138/CM/2023 de 29 de março de 2023.

<sup>103</sup> Disponível em : [https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/economia\\_inovacao/setores\\_estrategicos/RelatorioCaracterizacaoMonitorizacaoAlojamentoLocal.pdf](https://www.lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/economia_inovacao/setores_estrategicos/RelatorioCaracterizacaoMonitorizacaoAlojamentoLocal.pdf)

<sup>104</sup> Deliberação n.º 246/AML/2023, de 22 de junho.

<sup>105</sup> Número 2 do artigo 2.ºA do Dec.-Lei n.º 159/2006.

<sup>106</sup> Para o qual poderá ser criada um sistema de indicadores ODSLocal ligados à habitação. Mais info em: [odslocal.pt](https://odslocal.pt).

<sup>107</sup> De acordo com este número: “ A avaliação da participação do mercado habitacional na garantia do direito à habitação implica a produção regular pelas entidades competentes de informação pública fidedigna, nomeadamente através dos seguintes indicadores: a) Percentagem da população em situação de sobrelotação habitacional, com privação severa das condições de habitação ou em situação de sobrecarga relativamente às suas despesas de habitação; b) Percentagem de alojamentos habitacionais devolutos ou abandonados; c) Percentagem de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais do país; d) Percentagem de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação arrendada, segundo a data e duração dos respetivos contratos; e) Percentagem de candidaturas satisfeitas e não atendidas relativamente aos programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local; f) Tempo médio de espera para alcançar apoio habitacional em programas públicos de habitação de nível nacional, regional ou local; g) Evolução do preço para aquisição ou

arrendamento de habitação, por tipologia das habitações e por m2; h) Relação entre a evolução do preço para aquisição ou arrendamento e a evolução dos rendimentos familiares no mesmo período temporal; i) Evolução das despesas familiares, nomeadamente com habitação, transportes e educação, face aos rendimentos familiares; j) Tempo médio e modo de transporte usado nas deslocações diárias entre o local de residência e o local de trabalho ou a escola.”

<sup>108</sup> “COSTA LOBO, Manuel da. Fundamentos do Planeamento Regional e Urbano: Edição Revista, Aumentada e Comentada”. Coleção Ensino da Ciência e da Tecnologia, IST Press.

