



**CARTA MUNICIPAL DE  
HABITAÇÃO DE LISBOA**

FICHA TÉCNICA	
<b>Título da publicação</b>	Carta Municipal de Habitação de Lisboa 2023-2032
<b>Coordenação</b>	Filipa Roseta   Vereadora com o Pelouro da Habitação e Obras Municipais  Marta Sotto-Mayor   Direção Municipal da Habitação e Desenvolvimento Local Margarida Maurício   Gabinete da Vereadora Filipa Roseta
<b>Coordenação Técnica</b>	Marco Rodrigues   Lisboa SRU
<b>Redação</b>	Ana Sofia Rocha   Lisboa SRU
<b>Cartografia</b>	Mafalda Matos   Lisboa SRU
<b>Gestão da Participação Pública</b>	Constança Abecasis   Lisboa SRU
<b>Conceito e Design Gráfico</b>	Raúl Moura   Lisboa SRU
<b>Impressão</b>	Imprensa Municipal de Lisboa
<b>1ª edição</b>	junho 2025
<b>Depósito Legal</b>	Nr. 547261/25
<b>Colaboração</b>	Isabel Costa, Luísa Ribeiro , Maria Victória, Teresa Rodrigues, Teresa Tomé   DMHDL - Direção Municipal da Habitação e Desenvolvimento Local João Vargas, Manuel Abílio   DMMC – Direção Municipal de Manutenção e Conservação Nuno Caleia   DMEI – Direção Municipal de Economia e Inovação Catarina Freitas   DMAEVCE - Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia Ana Luísa Seabra   DMGP – Direção Municipal de Gestão Patrimonial Cláudia Batista , Filomena Costa, Gonçalo Belo, Patrícia Sá Pessoa, Rita Caetano , Vanda Lopes   DMU - Direção Municipal do Urbanismo Filipe Casimiro, Florbela Fidalgo, Florbela Paredes, Sofia Albuquerque   DP - Divisão de Participação Dina Manso, Elisabete Silva, Paulo Santos   EPPMPSSA - Equipa de Projeto do Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem Abrigo Sónia Castro   UCT Unidade de Coordenação Territorial Isabel Mota, Manuel Felgueiras   GVFR - Gabinete da Vereadora Filipa Roseta Daniel Monteiro   Gebalis Carlos Contente, Eduardo Silva, Sara Freitas   Lisboa E-Nova Ana Costa, André Mendes, Margarida Bernardo   Lisboa SRU
<b>Agradecimentos</b>	Conselho Municipal de Habitação de Lisboa
<b>Publicação Oficial</b>	A Carta Municipal de Habitação de Lisboa encontra-se publicada em Boletim Municipal nº 1610, 3º suplemento, de 26/12/2024. A Carta Municipal de Habitação de Lisboa foi aprovada pela Assembleia Municipal de Lisboa em reunião nº150, 101.ª Sessão Extraordinária, realizada a 17 de dezembro de 2024, após aprovação pela Câmara Municipal de Lisboa em reunião extraordinária, nº 177, realizada a 25 de outubro de 2024. A Discussão Pública da Carta Municipal de Habitação de Lisboa decorreu entre 6 de novembro de 2023 e 2 de fevereiro de 2024. O processo de cocriação foi iniciado na 1ª reunião do Conselho Municipal de Habitação do mandato, em 24 de fevereiro de 2022.

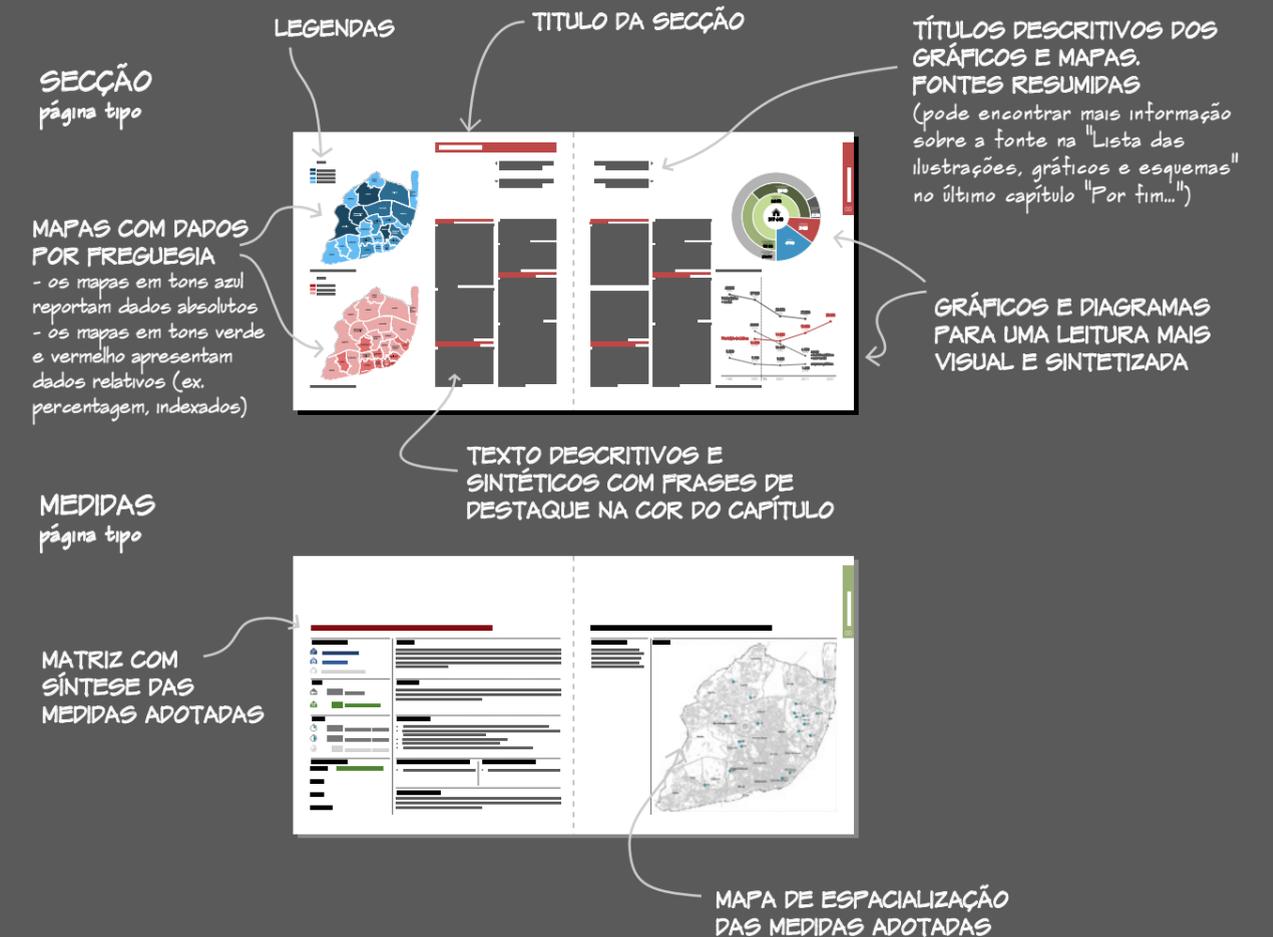
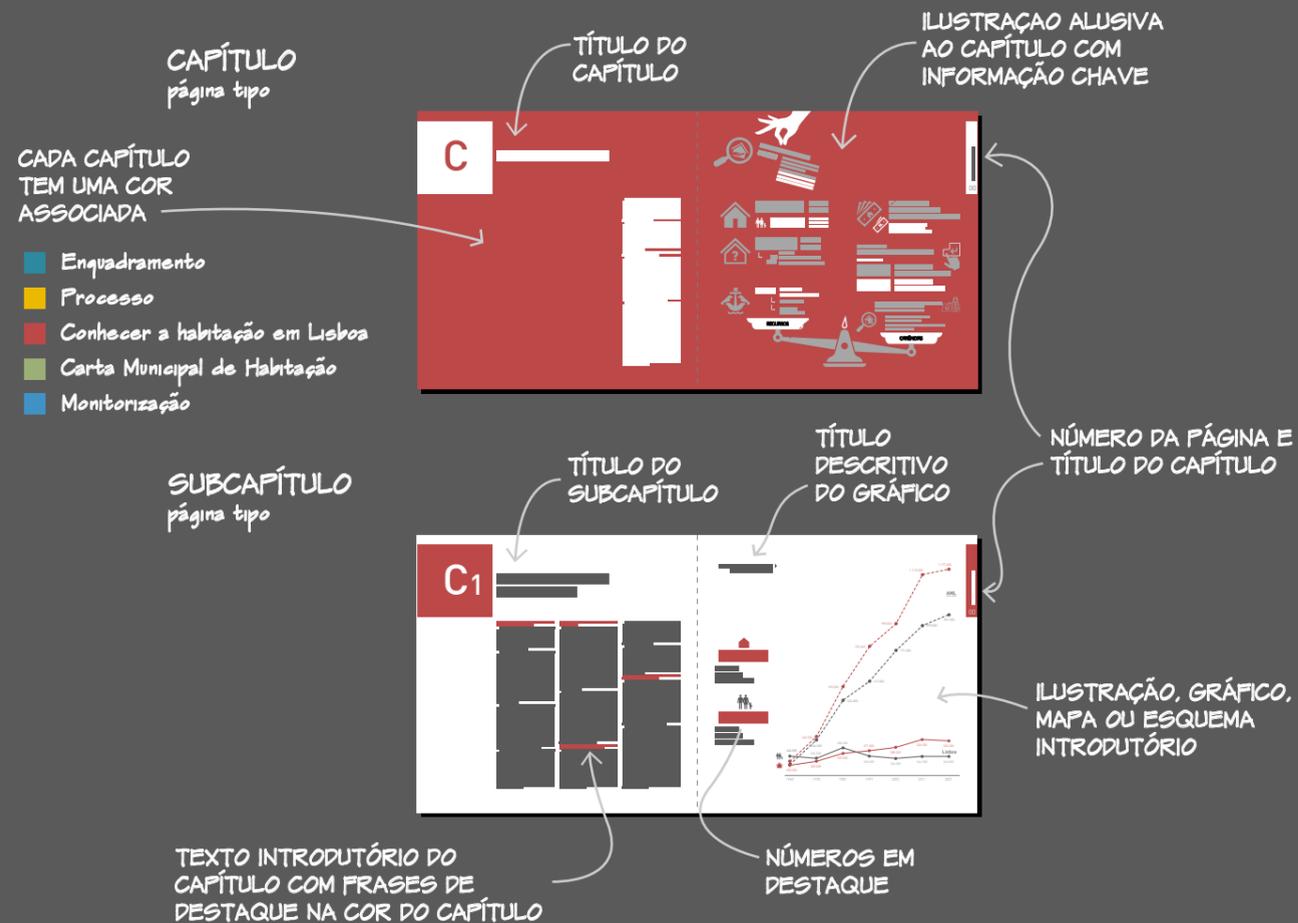
## Índice

<b>Antes de começar...</b>	<b>4</b>
Prólogo	
<b>A. Enquadramento</b>	<b>12</b>
A1. 100 anos de habitação em Lisboa	
A2. Breve história das políticas de habitação	
A3. Enquadramento Normativo	
<b>B. Processo</b>	<b>26</b>
B1. Processo de cocriação	
B2. Os Cocriadores	
<b>C. Conhecer a habitação em Lisboa</b>	<b>46</b>
C1. Demografia	
C2. Recursos	
C3. Carências	
<b>D. Carta Municipal de Habitação</b>	<b>104</b>
D1. Objetivos	
D2. Medidas	
D3. Mapas de intervenção	
D4: Cronograma de execução	
<b>E. Monitorização</b>	<b>178</b>
E1. Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação	
E2. Monitorização das medidas	
<b>Por fim...</b>	<b>186</b>
Acrónimos	
Lista de ilustrações, gráficos e esquemas	
Notas (para uma leitura mais informada)	
<b>Elementos Constituintes da CMHL</b>	<b>196</b>
1. Mapas da CMHL	
2. Metodologia de delimitação de Zona de Prioridade Habitação	

## Anexos

# Antes de começar...

Como tirar mais partido deste documento



# Preâmbulo

Carlos Moedas  
Presidente da Câmara Municipal de Lisboa



## Fazer Lisboa com as pessoas

A habitação é o maior desafio que Lisboa enfrenta. Por isso tornou-se uma prioridade política do executivo que lidero, traduzida num investimento e num esforço sem precedentes nas últimas décadas.

Esse esforço tem já resultados concretos. Seja nas casas municipais que construímos em tempo recorde; seja nas mais de 2400 chaves que entregámos aos lisboetas, ou nas mais de 1000 famílias que apoiamos a pagar a sua renda; seja na intervenção de revitalização em curso nos bairros municipais, uma operação como não se via desde o PER, que assegurará aos seus residentes melhores condições de habitabilidade.

Tudo isto são necessidades prementes que precisam de respostas rápidas e eficazes. No entanto, a complexidade do desafio da habitação exige também pensamento a longo-prazo. É preciso manter a ação na urgência do presente, mas é imperativo olhar também para o futuro. É preciso pensar e responder à questão fundamental: Que cidade queremos nos próximos 10/15 anos? A Carta Municipal de Habitação é a resposta a essa pergunta.

É uma resposta que se desenvolveu de uma forma inclusiva e participada, que contou com diversos contributos. É uma resposta que se guiou não pela ideologia, mas pelo

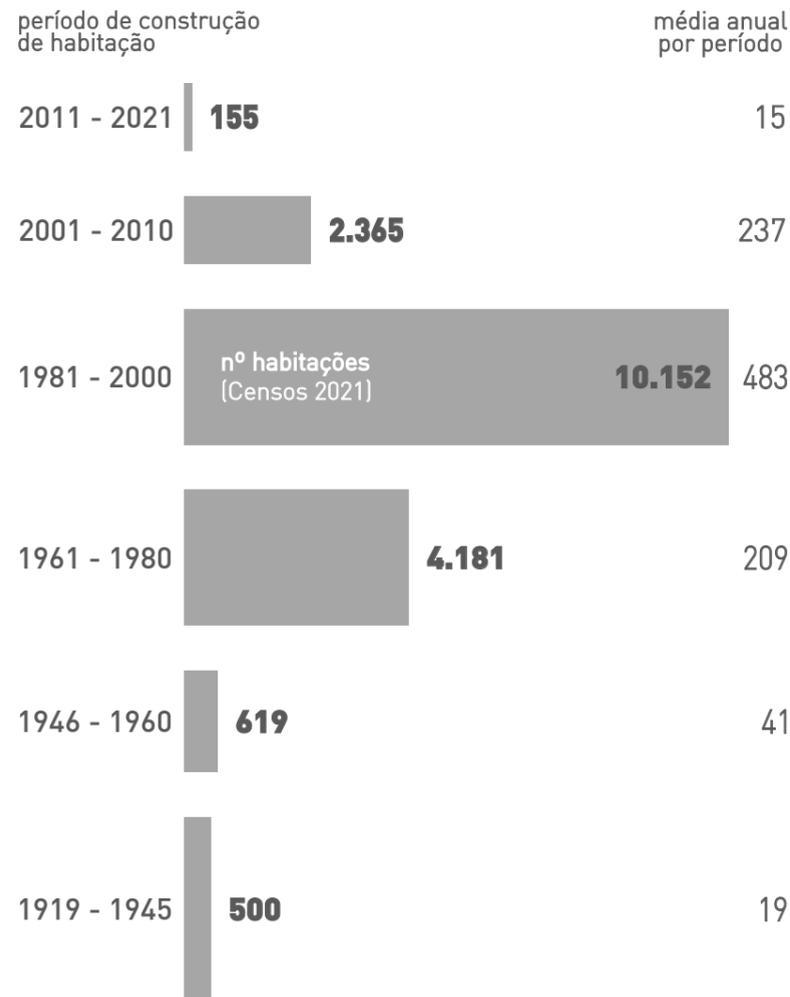
realismo que procura soluções concretas, que junta os esforços de todos – do setor público, do privado, do cooperativo – para que todos tomem parte nessas soluções. A habitação é um desafio demasiado complexo para aceitarmos respostas simplistas. Esta Carta Municipal de Habitação foi escrita precisamente tendo esta complexidade em conta, e por isso apresenta à cidade um leque diversificado de soluções que vão desde a aposta em projetos de cooperativas às parcerias com o setor privado, da revitalização dos bairros municipais ao reforço da habitação acessível.

Esta Carta Municipal de Habitação é a nossa bússola para a política de habitação nos próximos anos. É a visão da cidade para a habitação. É com ela que mantemos o nosso compromisso: fazer de Lisboa uma cidade onde todos podem viver.

**Filipa Roseta**  
Vereadora da Habitação e Desenvolvimento  
Local, Manutenção e Obras Municipais



### Construir o Sonho da Habitação



A exigência de elaborar uma Carta Municipal de Habitação com identificação dos recursos, carências e potencial de habitação do concelho nasce da Lei de Bases da Habitação, aprovada em 2019.

Lisboa é um município com um histórico atípico em Portugal, porque tem mais de um século de políticas de habitação que atravessaram diversos tempos políticos. Destacam-se dois momentos com impactos muito significativos. O primeiro foi uma política de expropriação de Duarte Pacheco, que passou para propriedade do município a relevante reserva de solo urbano que, hoje, o município ainda detém. O segundo momento foi a política de erradicação das barracas, o Programa Especial de Realojamento (PER), iniciado nos anos 90, com o Governo de Aníbal Cavaco Silva, num esforço nacional para retirar mais de 130.000 pessoas de bairros de barracas onde viviam numa miserável condição de pobreza, sem a salubridade mínima do século XX, sem acesso a água, esgotos ou eletricidade.

Em 1967, a região de Lisboa sofreu uma noite de cheias, um evento extremo significativo, que colocou a habitação como jangada que separa a vida da morte. Morreram centenas de pessoas, ge-

rando 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 desde logo o enorme desafio de acolher a migração para Portugal dos que deixavam a vida nas ex-colónias. Nesta década, a política de habitação ficou marcada por uma referência inovadora em matéria de participação: o SAAL (Serviço de Apoio Ambulatório Local), em 1974, com assinatura do Secretário de Estado da Habitação, Nuno Portas.

Dos momentos políticos de expropriação do solo e de construção para a erradicação das barracas resulta que o Município de Lisboa seja, hoje, o maior senhorio do país, com as suas atuais 23.600 habitações. O Município de Lisboa é proprietário de cerca de 8% da habitação da cidade e nas suas propriedades vivem mais de 61.450 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.

Acredito que Carta Municipal de Habitação marque um terceiro momento significativo na história

- 01. NÚMERO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DOS EDIFÍCIOS. CENSOS INE 2021
- 02. AUMENTO DO INVESTIMENTO MUNICIPAL EM HABITAÇÃO 2013-2024, INCLUINDO BALANÇO ENTRE INVESTIMENTO E VENDA DE PATRIMÓNIO MUNICIPAL. DMHDL e DMGP/CML

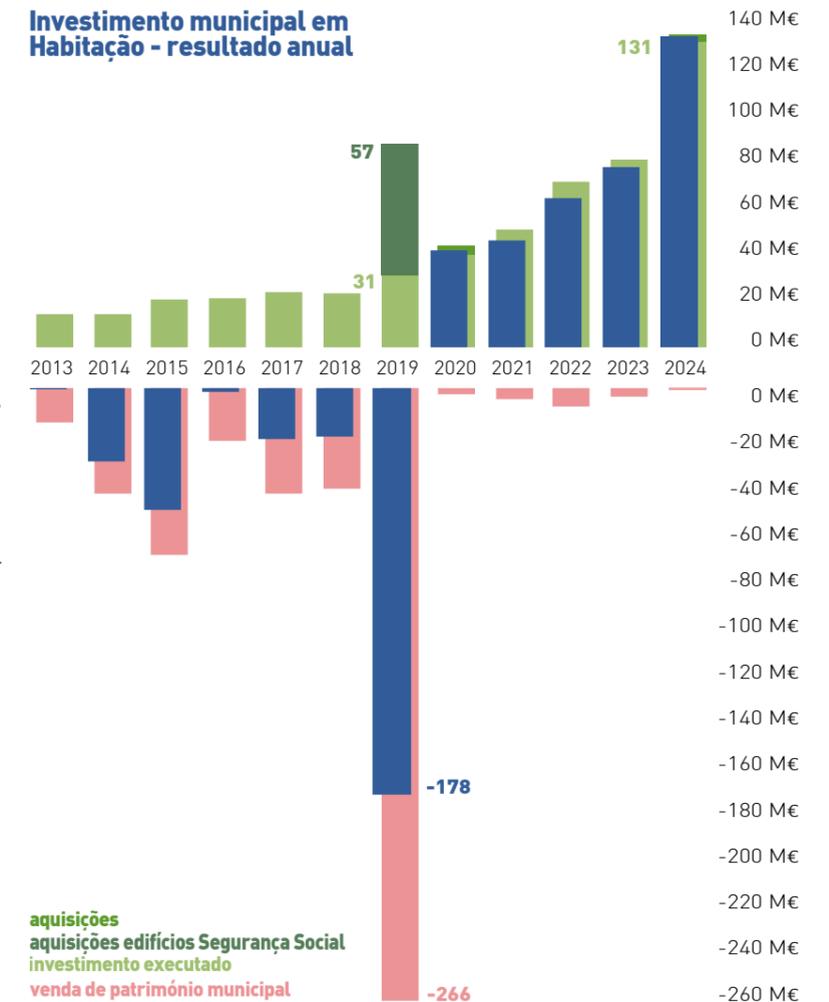
das políticas de habitação de Lisboa. A Carta apresenta 3 objetivos fundamentais: erradicar a pobreza habitacional, fixar as famílias e criar uma cidade mais sustentável. Estes 3 objetivos serão alcançados através de 3 prioridades: aumentar a produção (privada, pública, em parceria ou cooperativa); aumentar o acesso ao parque habitacional existente; e regenerar zonas urbanas esquecidas que, há muito, carecem de investimento municipal em habitação e espaço público. Estas prioridades serão alcançadas através de 35 medidas concretas com metas claras e ambiciosas.

Esta ambição política pretende marcar uma inversão daquilo que foi uma década marcada tanto pela fraca produção (ver gráfico 01. de construção de habitação nova, dados do Censos INE 2021), como pela venda de mais de 500 Milhões de euros de património com potencial habitacional do Município (ver gráfico 02. de balanço entre investimento e a venda de património municipal com aptidão habitacional, dados CML). Vender ao máximo, construindo o mínimo, enquanto a crise da habitação se acentuava, foi uma opção política que aconteceu na última década em Lisboa, com consequências

hoje evidentes. Esta constatação é um dado indispensável para perspetivar o futuro.

Em dezembro de 2024, a Carta Municipal de Habitação foi aprovada com uma visão para os próximos 10 anos, depois de um longo processo de cocriação das medidas com a sociedade que durou cerca de dois anos. Agora, é um instrumento que pertence à cidade e aos munícipes, para escrutínio do poder executivo e exigência de cumprimento destas metas de política de habitação ao serviço das pessoas.

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 redefinição política assente nos dados dos censos, incluindo, contudo, uma necessária revisão crítica anual com o objetivo de aferir e acertar, anualmente, a execução das ambiciosas metas estabelecidas. Pretende-se, a 10 anos, a construção do sonho da habitação com a harmoniosa articulação entre 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.



**Fernando Jorge Abrantes Angleu Teixeira**

Presidente do Conselho de  
Administração da Gebalis

A Gebalis assume, com determinação e sentido de missão, o seu papel na concretização da política municipal de habitação, assegurando uma gestão eficiente e sustentável do património habitacional da cidade. O investimento atualmente em curso representa um compromisso inequívoco com a reabilitação e valorização dos bairros municipais, beneficiando diretamente mais de 60.000 lisboetas e garantindo melhores condições de habitabilidade.

Através do Programa Morar Melhor, a Gebalis executa a maior intervenção das últimas três décadas, com obras estruturais em centenas de edifícios e a reabilitação direta de milhares de frações, num esforço contínuo de qualificação do parque habitacional municipal. Mais do que uma resposta imediata, esta intervenção representa um passo decisivo para o futuro da habitação em Lisboa.

A Carta Municipal de Habitação define uma visão estratégica para uma habitação pública digna, sustentável e inclusiva, onde a eficiência energética, a inovação e a participação dos moradores são eixos fundamentais. A Gebalis continuará a trabalhar em estreita articulação com a Câmara Municipal de Lisboa e os parceiros estratégi-

cos, reforçando a coesão social nos bairros municipais e promovendo um modelo habitacional que valorize o direito à cidade e a qualidade de vida das comunidades lisboetas.

**Gonçalo Santos Costa**

Presidente do Conselho de  
Administração da Lisboa SRU

Conforme se verifica atualmente em várias outras cidades europeias, Lisboa enfrenta um grave problema de habitação. Assistimos a uma conjugação de fatores que tornam o direito universal à habitação nas grandes cidades, e em particular em Lisboa, num propósito difícil de alcançar.

Fatores tão dispares como a massificação do turismo a nível mundial e a crescente atratividade turística de Lisboa; o problema crónico da mobilidade e do transporte público; a sistémica necessidade de regularização cadastral de parcelas, de edifícios ou de frações, muitos destes resultantes de heranças longínquas não regularizadas; o avassalador número de edifícios subocupados e “aparentemente devolutos” difíceis de colocar no mercado; a proliferação de regras urbanísticas, muitas vezes antagónicas entre si; uma legislação complexa no licenciamento urbanístico, o aumento crescente dos valores de construção, resultante da escassez de mão de obra ou da instabilidade internacional, tornam difícil o processo de construção ou de reabilitação de edifícios e originam valores de venda ou de arrendamento irrazoáveis face aos valores médios de rendimentos das famílias.

Os fenómenos já difíceis de resolver “per si”, quando todos conjugados, resultam numa tempestade difícil de ultrapassar. O perigo dos habitantes de desistirem de Lisboa, optando por residir em concelhos vizinhos ou mesmo imigrando para outros países, cria feridas abertas, vazios no tecido urbano, que originam desequilíbrios sociais graves e potencia a perda das principais características desta cidade: a sua identidade histórica, a autenticidade dos seus habitantes e a sua multiculturalidade. Tal não pode acontecer e Lisboa tem de se manter viva.

A presente Carta Municipal de Habitação visa estabelecer um grande consenso em torno da problemática da habitação na cidade de Lisboa, criando uma estratégia para a sua resolução a médio e longo prazo, com definição de metas concretas, passíveis de permanentemente monitorização e avaliação.

Partindo de uma avaliação concreta do edificado, das operações urbanísticas em tramitação e de uma análise abrangente dos terrenos que integram o território da cidade, são definidas diferentes formas de “fazer habitação” numa resposta abrangente e adaptada a várias situações. Incrementar a oferta pública de habitação através

de construção nova, ou da reabilitação de património municipal disperso, do desenvolvimento de projetos pelo município em terrenos municipais, abrindo a fase da obra a cooperativas constituídas por particulares; fomentar parcerias com privados, ou, catapultar os mecanismos de apoio à pagamento de rendas, num conjunto de diferentes respostas para o mesmo problema e cuja dimensão obriga a procurar múltiplas soluções de pensar e de fazer.

A Carta Municipal de Habitação é um documento estratégico essencial para desenvolvimento sustentado do seu território que permite perspetivar o futuro e concluir que é possível fazer mais e melhor habitação.

É com enorme orgulho que a Lisboa SRU se associou a este processo promovido pelo atual executivo da Câmara Municipal de Lisboa. Em particular cumpre elogiar a Sr.<sup>a</sup> Vereadora Filipa Roseta, cuja enorme capacidade de trabalho e tenacidade permitiu tornar possível este documento.

**Manuel Abílio Fernandes Ferreira**

Diretor Municipal da Direção Municipal  
de Manutenção e Conservação

“E, no fim do dia, todos voltaram para suas casas...”

Esta frase, vulgar, tem em si todo um programa de vida. Voltar para casa no fim do dia implica ter uma casa para onde voltar...

E quantos a não têm...

Esta Carta Municipal de Habitação não é pois mais um mero documento.

É uma missão de, e para, todos nós.

De todos os decisores políticos.

De todos os servidores públicos.

De todos os habitantes de Lisboa.

Com um único objetivo: dar uma casa a quem dela precisa.

Da parte da Direção Municipal de Manutenção e Conservação tudo faremos para que tal seja um dia possível.

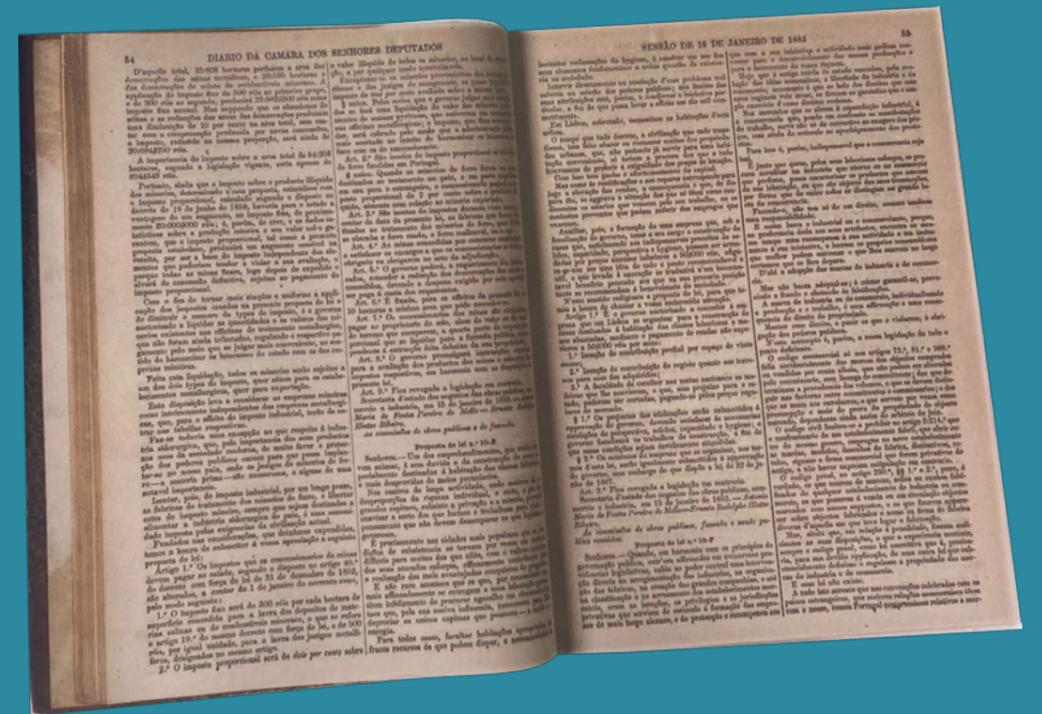
# A

## Enquadramento

“Um dos emprehendimentos, que muito convem animar, é sem duvida o da construcção de casas especialment 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.”

Excerto da Proposta de lei n.º 10-E, 15 de Janeiro de 1883, a primeira proposta de política de habitação em Portugal, pelos redatores António Maria de Fontes Pereira de Mello e Ernesto Rodolpho Hintze Ribeiro.

AI. O 1º PROJETO-LEI APRESENTADO À CÂMARA DE DEPUTADOS ASSINADO POR FONTES PEREIRA DE MELO E HINTZE RIBEIRO A 15 DE JANEIRO DE 1883



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 atribuições 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 Ur-

A2. PLANO DIRECTOR DE URBANIZAÇÃO  
DE LISBOA, 1948. AML-CMLA3. DESENVOLVIMENTO DO  
BAIRRO DE ALVALADE (CÉLULAS  
CONSTITUÍDAS POR CASAS DE RENDA  
ECONÓMICA) [c. 1950]. AML-CML

banização 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.

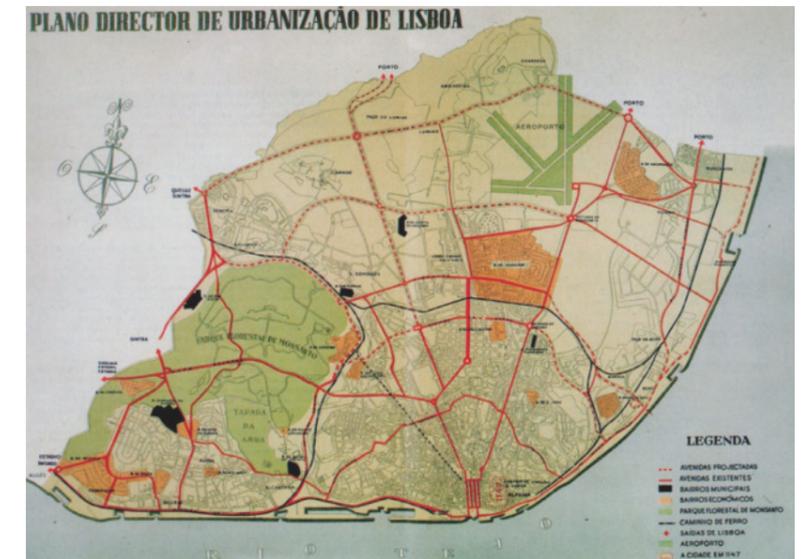
Durante a década de 1960, a cidade de Lisboa assistiu a um forte fomento de habitação pública e semipública, em Olivais Norte e Olivais Sul. Estes novos planos delineados pelo Gabinete Técnico da Habitação (GTH) trouxeram à capital portuguesa uma linguagem modernista, sob os princípios da Carta de Atenas, 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.

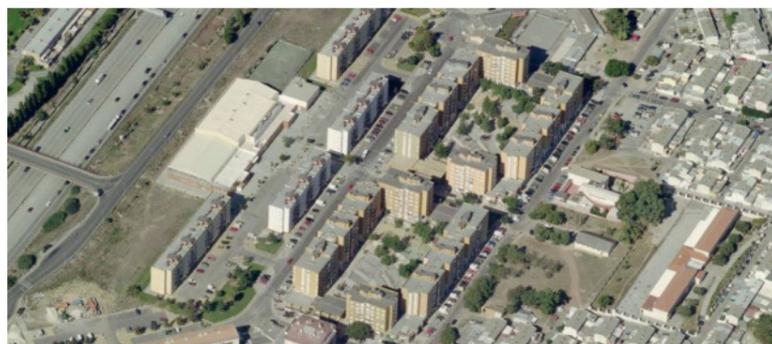
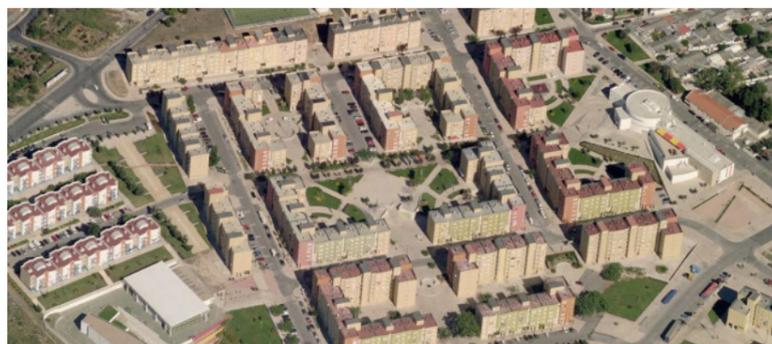
Deverá dizer-se, a bem da verdade, que parte substancial das políticas de habitação promulgadas entre 1933 e 1974 demonstraram grandes dificuldades para sair dos limites corporativos do regime ditatorial, pelo que os projetos de habitação pública e semipública se destinavam, de forma geral, à classe 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,



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

◀ A4. FOTOGRAFIAS AÉREAS DOS BAIRROS DA HORTA NOVA, PADRE CRUZ (PARCIAL) E DA BOAVISTA (PIMP, PER E OUTROS REALOJAMENTOS MUNICIPAIS). BING MAPS



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 Condamo (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

▶ A5. ZONAS DE INTERVENÇÃO DO PIMP. CML, INH & IGAPHE (1987:n.p.).

à população realojada em regime de arrendamento social.

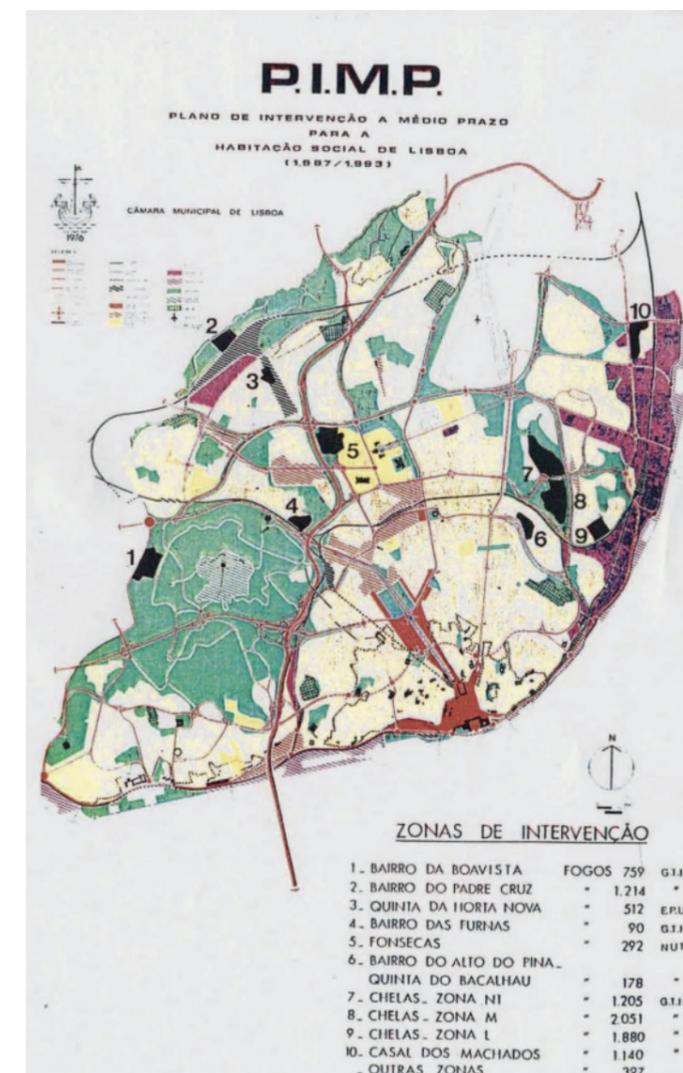
Como seria de esperar, a construção de tantas habitações públicas num espaço curto de tempo resultou em cenários urbanos muito heterogéneos, nos quais se podem incluir bons exemplos, mas também modelos daquilo que não se deveria repetir. Além do mais, a rápida construção dos conjuntos de habitação pública 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.



# A2

## 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.

A6. EQUIPA DA DIREÇÃO MUNICIPAL  
HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO LOCAL  
© ARMINDO RIBEIRO, CML 2023



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

*“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, coope-

rativas 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, 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 centrada 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>, 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> 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.



### 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 desen-

volvimento 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 urbano, 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.
- 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.

◀ A8. SÍNTESE ESQUEMÁTICA DO PROCESSO DE GESTÃO, PRODUÇÃO E ATRIBUIÇÃO DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS PARA A QUALIFICAÇÃO DE HABITATS.



**A Carta Municipal de 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 demo-

gráfica, 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 Cocriação da CMHL



◀ B1. REPRESENTAÇÃO ESQUEMÁTICA DO MODELO DE COCRIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA.

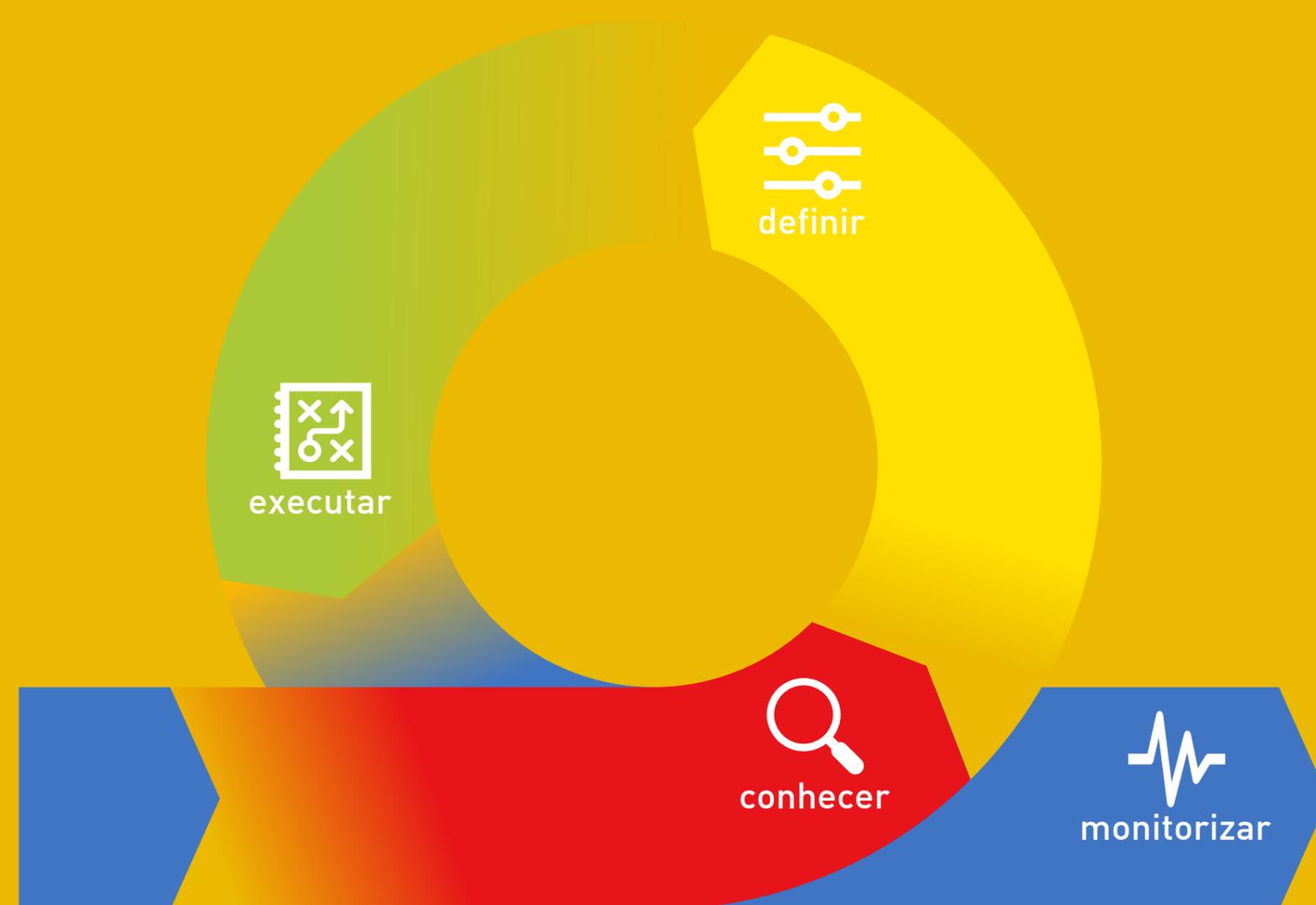
A Carta Municipal de Habitação de Lisboa é um instrumento que resulta de um processo de cocriação com atualização permanente e contínua na definição de políticas municipais de habitação, que segue um processo de elaboração e revisão cíclico, estruturado em quatro etapas:

- 🔍 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.

▶ B2. DIAGRAMA DESCRITIVO DA METODOLOGIA USADA PARA A ELABORAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO





### 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 te-

mas de acessibilidade ao mercado de habitação, sobrelotação, 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 Reconversão 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 reconversão 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, UCT, DMU, DMHDL, DMGP, DMAE, DMMC, 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 prospectiva 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 validadas 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 subsídição;
- 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 quanto 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 co-criação, 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.

# B2

## 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 setoriais, 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

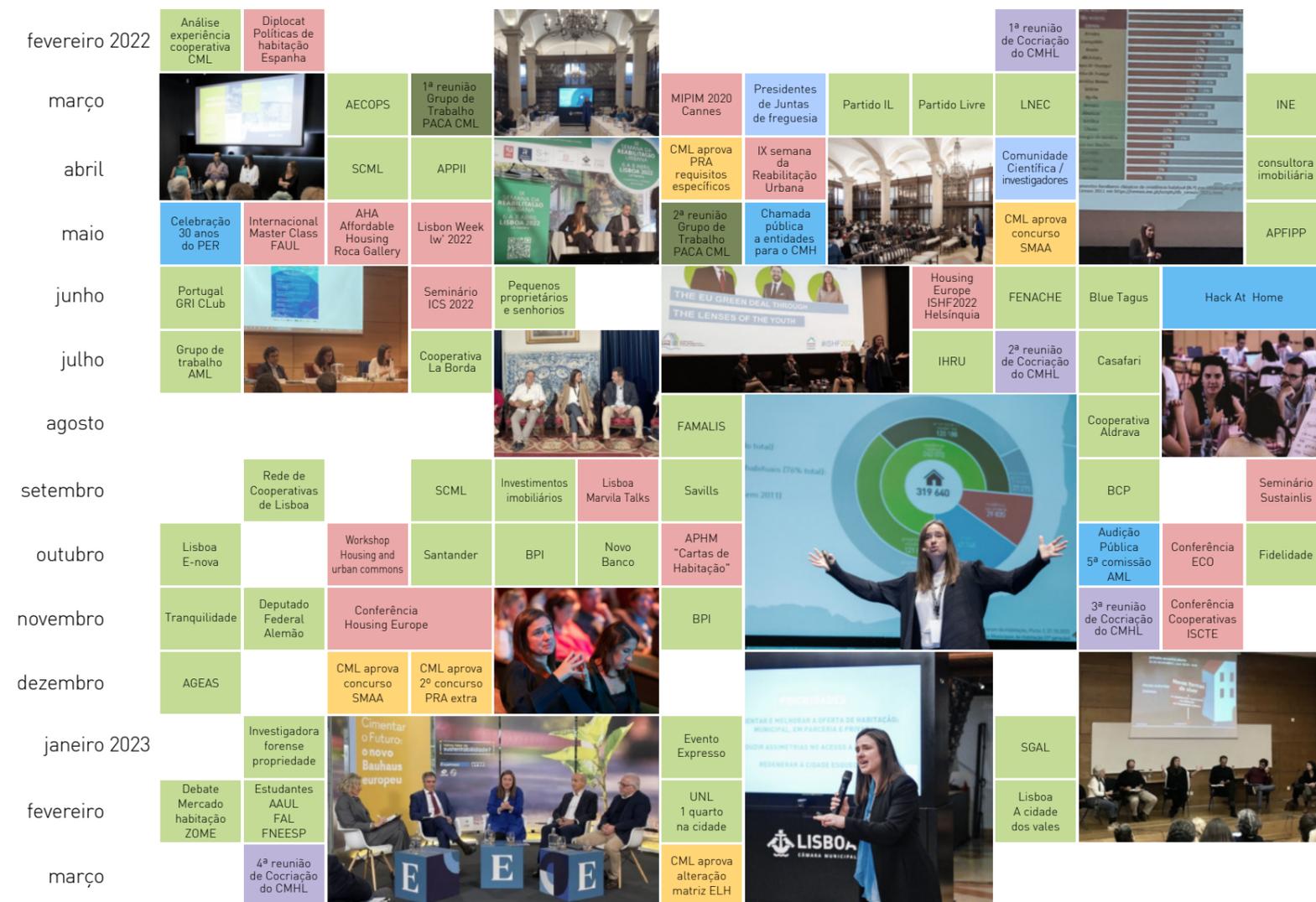
Foram vários os eventos e debates públicos, organizados pelas universidades, diversos sectores da sociedade civil, diversos municípios, e também pelo município de Lisboa, para partilha de experiências e conhecimento, dos quais se destacam alguns dos mais importantes: Celebração 30 anos do PER, AHA Affordable Housing Lisboa, Housing Europe ISHF2022 Helsínquia, Diplocat Políticas Hab. ESPANHOLA, 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 setorial 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,

### B3. CALENDÁRIO DO PROCESSO DE COCRIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

#### Legenda

- reuniões de cocriação da CMHL
- reuniões de trabalho setoriais
- eventos / debates públicos
- sessões com especialistas
- iniciativas da CML
- aprovações CML



◀ B4. REUNIÃO COM INVESTIGADORES, NO ÂMBITO DO PROCESSO DE COCRIAÇÃO DA CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, NOS PAÇOS DO CONCELHO DE LISBOA



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'habitatges em cessió d'ús e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU).

#### 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<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.

▶ B5. LISTA DOS MEMBROS PERMANENTES E OBSERVADORES DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

#### Conselho Municipal de Habitação - Lista dos Membros Permanentes

##### Vereadora do pelouro da Habitação

##### Vereadora do pelouro da Reabilitação Urbana

##### Presidente da 5ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa dedicada à Habitação

##### Presidente da 3ª Comissão Permanente da Assembleia Municipal de Lisboa dedicada à Reabilitação Urbana

##### Provedor Santa Casa Misericórdia Lisboa

##### Representantes associações e parceiros sociais sociedade civil ligados ao setor:

##### Associações da Sociedade Civil

1. AIL - Associação dos Inquilinos Lisbonense
2. ALP - Associação Lisbonense de Proprietários
3. SOLIM-DAH - Associação Solidariade Imigrate-Grupo Direito à Habitação

##### Agentes no setor Habitacional

1. AECOPS - Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços
2. APEMIP - Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de PT
3. APPII - Associação Portuguesa de Promotores e Investidores Imobiliários

##### Representantes do setor cooperativo

1. FENACHE - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica
2. CHEBADOL - Cooperativa de Habitação e Construção Económica - Bª Leonor CRL

#### Conselho Municipal de Habitação - Lista dos Observadores

##### Cidadãos com reconhecido mérito no âmbito da habitação

1. Gonçalo Antunes, Investigador, Geógrafo
2. Ricardo Guimarães, Diretor da Confidencial Imobiliário
3. Sandra Marques Pereira, Investigadora sociologia urbana

##### CML

1. Diretora Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local da CML - Câmara Municipal de Lisboa
2. Presidente do Conselho de Administração da GEBALIS - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa, E.M.,S.A.

##### Representantes associações de Moradores de Bairros Municipais

1. Associação de Moradores do Bairro Padre Cruz/Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte
2. Associação de Moradores do Bairro do Condado e Marvila
3. Associação de Moradores das Furnas/Zona da Unidade de Intervenção Territorial Norte
4. Associação de Moradores do Bairro Municipal 2 de maio/Zona da Unidade de Intervenção Territorial Ocidental
5. FAMALIS-Federação das Associações de Moradores da Área Metropolitana de Lisboa
6. Associação de Moradores Viver Melhor no Beato/Zona da Unidade de Intervenção Territorial Oriental

##### Entidades

1. Presidente do Conselho Diretivo do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana - IHRU
2. Presidente do Conselho Diretivo da Ordem dos Engenheiros Região Sul
3. Presidente do Conselho Distrital de Lisboa da Ordem dos Advogados - OA
4. Presidente da Assembleia Municipal de Lisboa - AML
5. Presidente do Comité Português de Coordenação da Habitação Social - CACÓDHAS
6. Presidente da Associação Portuguesa de Habitação Municipal - APHM

##### Representantes das associações de Moradores de Bairros BIP/ZIP Não Municipais:

1. Associação e Moradores do Bairro das Galinheiras/AUGIS-Bairros BIP/ZIP não municipais
2. PRODAC Norte/Bairros mistos-Bairros BIP/ZIP não municipais
3. Associação e Moradores Renovar a Moradia/Bairros Históricos/Bairros BIP/ZIP não municipais
4. Associação e Moradores do Bairro dos Sete Céus AUGIS-Bairros BIP/ZIP não municipais
5. Associação e Moradores Azinhaga dos Lameiros

##### Um representante de cada força política na Assembleia Municipal:

1. Grupo Municipal do PS
2. Grupo Municipal do PSD
3. Grupo Municipal do CDS
4. Grupo Municipal do PCP
5. Grupo Municipal do BE
6. Grupo Municipal da Iniciativa Liberal
7. Grupo Municipal do Chega
8. Grupo Municipal do Partido Ecologista Os Verdes
9. Grupo Municipal do PAN
10. Grupo Municipal do MPT
11. Grupo Municipal do PPM
12. Grupo Municipal do Partido Aliança
13. Grupo Municipal do Partido Livre
14. Deputados(as) Municipais Independentes

##### Resposta à chamada pública de interessados - maio 2022

1. Junta de Freguesia de Campo de Ourique
2. Cooperativa RIZOMA
3. Associação Portuguesa de Urbanistas
4. Associação Mulheres na Arquitetura

**Observadores na 2ª reunião cocriação da CMHL** (com base em recomendação do Partido Livre na 1ª reunião de cocriação CMH)

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

◀ B6. AMOSTRAS DO QUESTIONÁRIO TEMÁTICO PUBLICADO PARA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA NO ÂMBITO DA COCRIAÇÃO DA CMHL, DISPONÍVEL EM: [HTTPS://CIDADANIA.LISBOA.PT](https://CIDADANIA.LISBOA.PT)



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.

**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 in-

rentes, 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, com representantes dos 17 Grupos Comunitários - 4 Crescente, Alfredo Bensaúde, Alta de Lisboa, Armador, Bela Flor, Condado, Flamengo, Fonseca e Calçada, Galinheiras-Ameixoeira, Horta Nova, Liberdade-Serafina, Lóios, Olaias-Portugal Novo, Padre Cruz, Rede L&M, Vale de Chelas e ainda Marvila Antiga), e os Grupos comunitários dos Bairros da Horta Nova, de Padre Cruz, das Fonecas e Calçada, das Galinheiras-Ameixoeira e da Associação 4 Crescente 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.

**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*

**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*

*Grupo Municipal Livre*

**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*

- As cooperativas de habitação deverão estar isentas do pagamento de taxas decorrente dos 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 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 en-

tre 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 sobrelotação habitacional).
- Atribuir os fogos em função da dimensão e características específicas de cada família.
- 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.
- 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

- 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.

*Grupo Municipal Livre*

### 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, desinfeção e controlo de pragas e ações de sensibilização e de educação ambiental.
- Substituir os cabos aéreos de eletricidade e de telefones por subterrâneos.
- 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.
- 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 incumpridos 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 coabituação

- 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 coabituação 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 regulação própria.

#### Juntas de Freguesia

B7. MATRIZ DA RELAÇÃO ENTRE AS MEDIDAS DA CMHL E O PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO E COCRIAÇÃO

Prioridades de ação e medidas

<b>Prioridade de Ação 1. Aumentar e melhorar a oferta de habitação: municipal, em parceria e privada</b>	
1.01	Reabilitação de habitações municipais vagas
1.02	Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal
1.03	Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional
1.04	Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais
1.05	Reconstrução de bairros municipais para realojamento
1.06	Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais
1.07	Programa Municipal Cooperativo
1.08	Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria
1.09	Aquisição estratégica de edifícios com aptidão habitacional
1.10	Incentivos urbanísticos e fiscais para a construção de habitação acessível
1.11	Aumentar soluções de alojamento para Pessoas em Situação de Sem Abrigo
1.12	Aumentar soluções de alojamento urgente e temporário
1.13	Construção de residências para estudantes universitários deslocados em património Municipal
1.14	Aumentar a oferta de alojamento privado a preços acessíveis para estudantes universitários através de plataformas e incentivos
1.15	Agilização dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia na promoção de habitação
1.16	Zonamento inclusivo, através de incentivo à criação de oferta de fogos sujeitos para a construção a valor máximo de renda ou preço de venda
1.17	Reabilitação e melhoria da eficiência energética do parque habitacional privado
1.18	Incentivo à redução do número de casas vagas privadas
<b>Prioridade de Ação 2. Reduzir assimetrias no acesso à habitação</b>	
2.01	Atribuição de solução de arrendamento municipal a famílias com dificuldade no acesso à habitação
2.02	Subsídio Municipal ao Arrendamento
2.03	Projeto piloto: Atribuição extraordinária de subsídio ao arrendamento dirigido a pessoas em situação de sem abrigo em processo de autonomização
2.04	Desenvolvimento de estratégias para a prevenção da situação de sem abrigo, em articulação com SCML e outras entidades do sector social
2.05	Programa de coabitação intergeracional entre pessoas idosas e estudantes universitários
2.06	Mobilização de habitações municipais enquanto resposta de alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas
2.07	Apoio para obras de adequação, conservação ou reparação em habitações com residentes em situação vulnerável
2.08	Regulação da atividade de Alojamento Local
2.09	Sinalização de situações de carência habitacional
2.10	Criação de um Conselho de Habitação Metropolitana para apoio articulado a intervenções prioritárias e coordenação de soluções na Área Metropolitana de Lisboa
<b>Prioridade de Ação 3. Regenerar a cidade esquecida</b>	
3.01	Reconversão, regularização e reconstrução de habitações e melhoria dos habitats em AUGI
3.02	Reconversão, regularização e reabilitação urbana dos processos pendentes dos bairros ex-SAAL e autoconstrução
3.03	Intervenções nos núcleos degradados promovendo habitats plenamente integrados na cidade
3.04	Intervenções de qualificação de espaço público para aumento do conforto segurança dos residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas
3.05	Criação de uma Comunidade de Energia integrada na reconstrução do Bairro Padre Cruz
3.06	Elaboração da Carta Municipal do Desenvolvimento Local
3.07	Elaboração do Estudo de Capacidade de Carga Turística de Lisboa

	PLH 2009-2012	Formas de participação			
	medidas a transitar do Programa Local de Habitação	Conselho Municipal de Habitação	Juntas de Freguesia	Encontros Investigadores Comunidades	Participações durante a Consulta Pública
1.01	●	●	●	●	
1.02			●	●	
1.03	●	●	●		
1.04			●	●	
1.05	●	●	●		
1.06	●	●	●		
1.07	●	●	●	●	
1.08	●	●	●	●	
1.09	●		●		
1.10	●	●	●	●	
1.11		●	●		
1.12	●	●	●	●	
1.13			●	●	
1.14				●	
1.15		●	●		
1.16				●	
1.17	●	●	●		
1.18					●
<b>Prioridade de Ação 2. Reduzir assimetrias no acesso à habitação</b>					
2.01	●	●	●	●	
2.02		●	●	●	
2.03		●			
2.04	●	●		●	
2.05		●		●	
2.06					
2.07		●	●		
2.08		●	●	●	
2.09		●		●	
2.10					
<b>Prioridade de Ação 3. Regenerar a cidade esquecida</b>					
3.01	●	●	●		
3.02	●	●	●		
3.03	●	●		●	
3.04	●				
3.05	●			●	
3.06	●	●		●	
3.07					

# C

## Conhecer a Habitação em Lisboa Carências e recursos habitacionais

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 TERRITENOS EXPECTANTES  
QUER PELA REABILITAÇÃO DO PATRIMÓNIO EDIFICADO



**319.640** CASAS EM LISBOA

**242.571** AGREGADOS DOMÉSTICOS PRIVADOS



**47.748** CASAS VAGAS

EDIFÍCIOS  
↳ 999 TOTALMENTE DEVOLUTOS  
↳ 1.601 PARCIALMENTE DEVOLUTOS



**23.577** CASAS SOB GESTÃO MUNICIPAL

↳ DESOCUPADAS  
↳ OCUPADAS ABUSIVAMENTE

RECURSOS



**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  
PESSOAS EM SITUAÇÃO DE SEM ABRIGO, VÍTIMAS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA, ETC.



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

CARÊNCIAS

# C1

## Demografia

  
**545.796**  
 habitantes

  
**319.640**  
 alojamentos familiares clássicos

  
**242.571**  
 agregados domésticos privados<sup>30</sup>

### 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 Odivelas<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>.

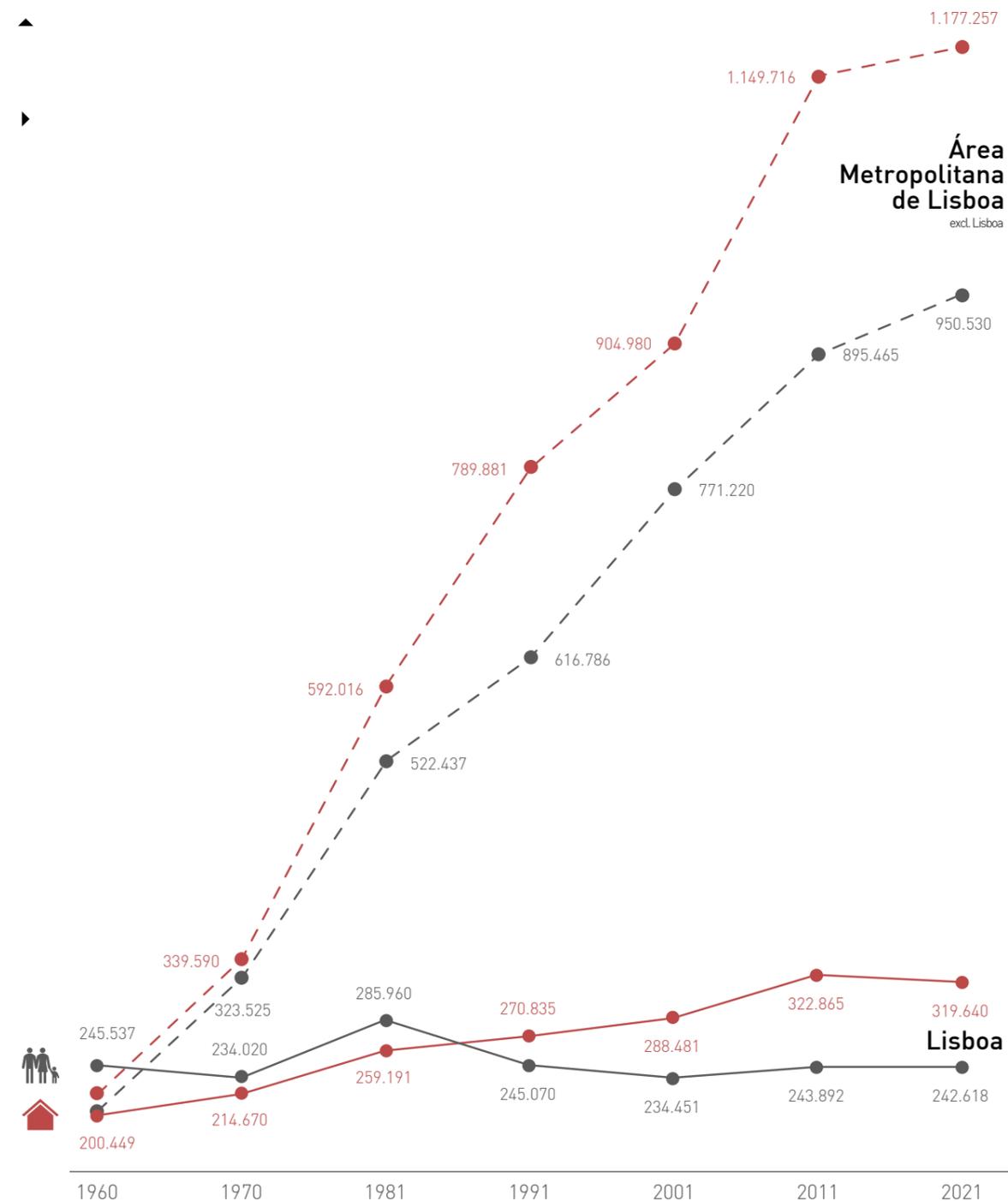
Na última década, apesar da continuidade do crescimento metropolitano em número de agregados domésticos e do aumento, em menor intensidade, do parque habitacional na cidade de Lisboa ocorre uma tendência divergente, com a perda de cerca de 6 mil habitações e cerca de mil agregados domésticos, em simultâneo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

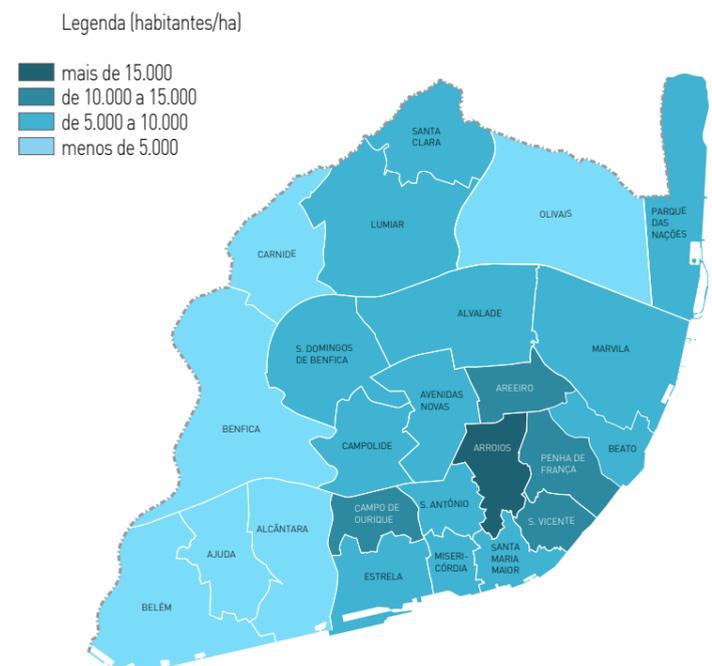
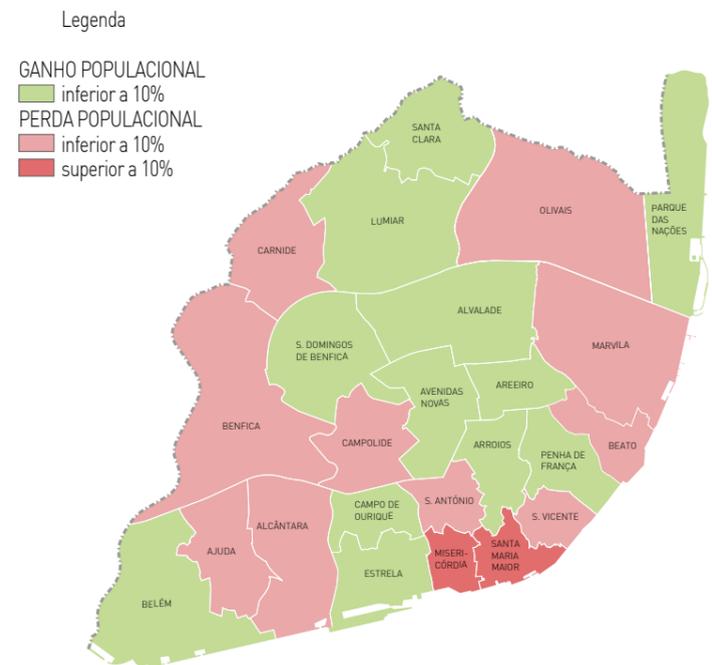
C1. ILUSTRAÇÃO DAS CARÊNCIAS E RECURSOS DA HABITAÇÃO EM LISBOA (RM) ▲

C2. EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO E DAS FAMÍLIAS NOS ÚLTIMOS 60 ANOS (1960-2021). INE<sup>32</sup> ▶

  
**-1,2%**  
 agregados domésticos privados em Lisboa de 1960 a 2021

  
**+375%**  
 agregados domésticos privados na AML (exceto Lisboa) de 1960 a 2021





- ◀ C3. DINÂMICA POPULACIONAL, POR FREGUESIA (2011-2021). INE, 2021<sup>29</sup>
- ▶ C4. DENSIDADE POPULACIONAL, POR FREGUESIA (2021). INE, 2021<sup>29</sup>. CALCULADA COM BASE NA ÁREA TERRESTRE DO CONCELHO
- ▼ C5. POPULAÇÃO, POR FREGUESIA, 2011-2021 (2021). INE, 2021<sup>29</sup>

2011  
2021



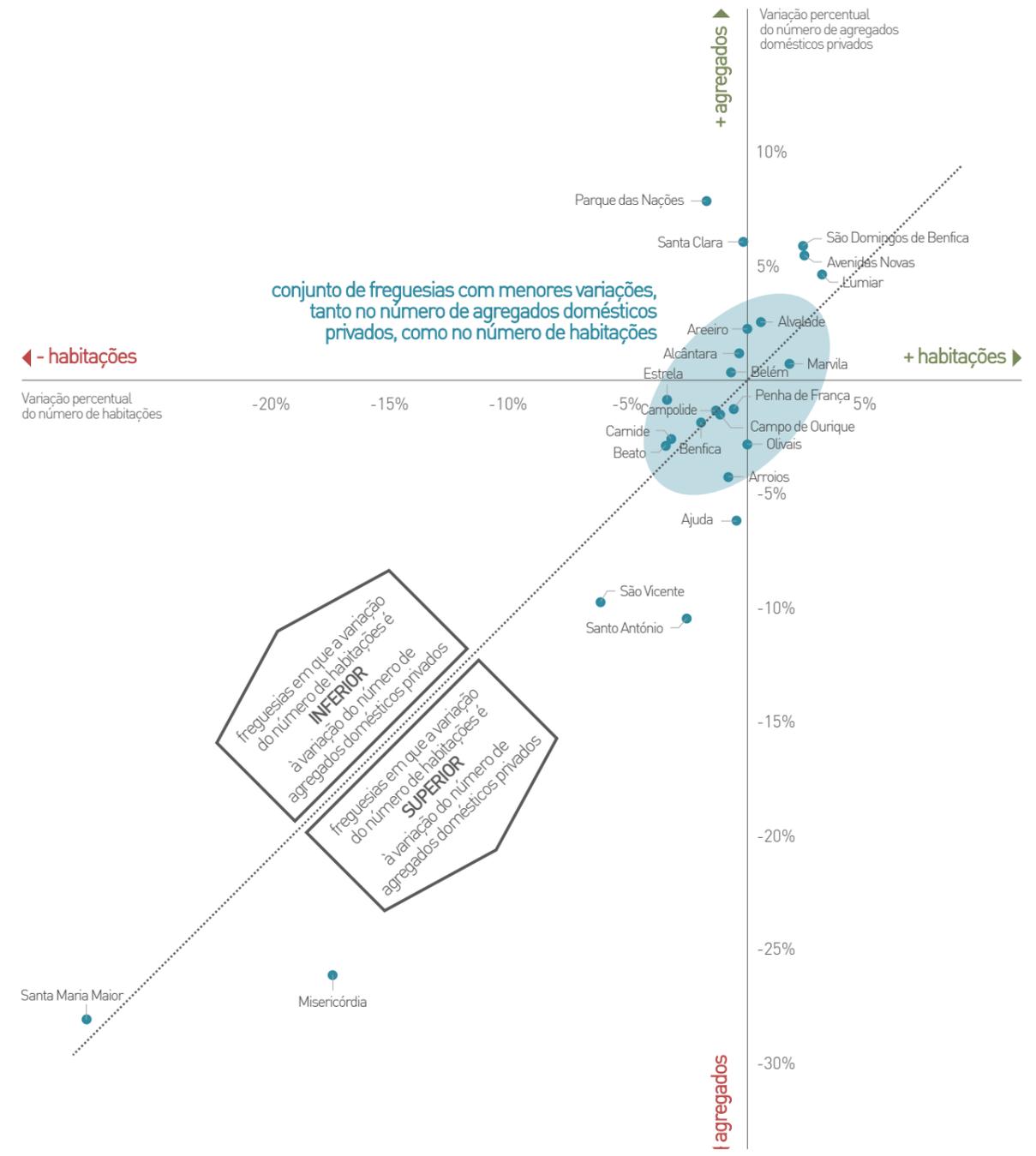
C6. RELAÇÃO ENTRE A VARIACÃO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS E A VARIACÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES (2011-2021). INE, 2021<sup>30,35</sup>

**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, Areeiro, Arroios e Avenidas Novas), verifica-se uma nova dinâmica de crescimento populacional, com um crescimento superior a 5 mil pessoas nesta década.

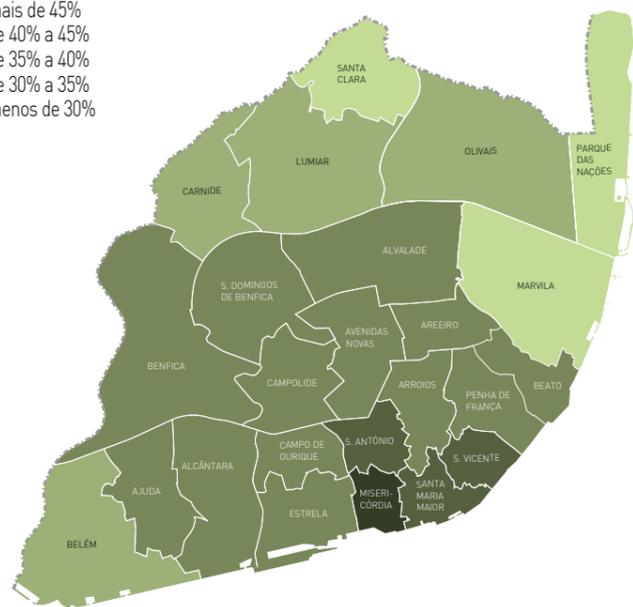
  
**-3.225**  
habitações  
entre 2011 e 2021





Legenda

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



### 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.

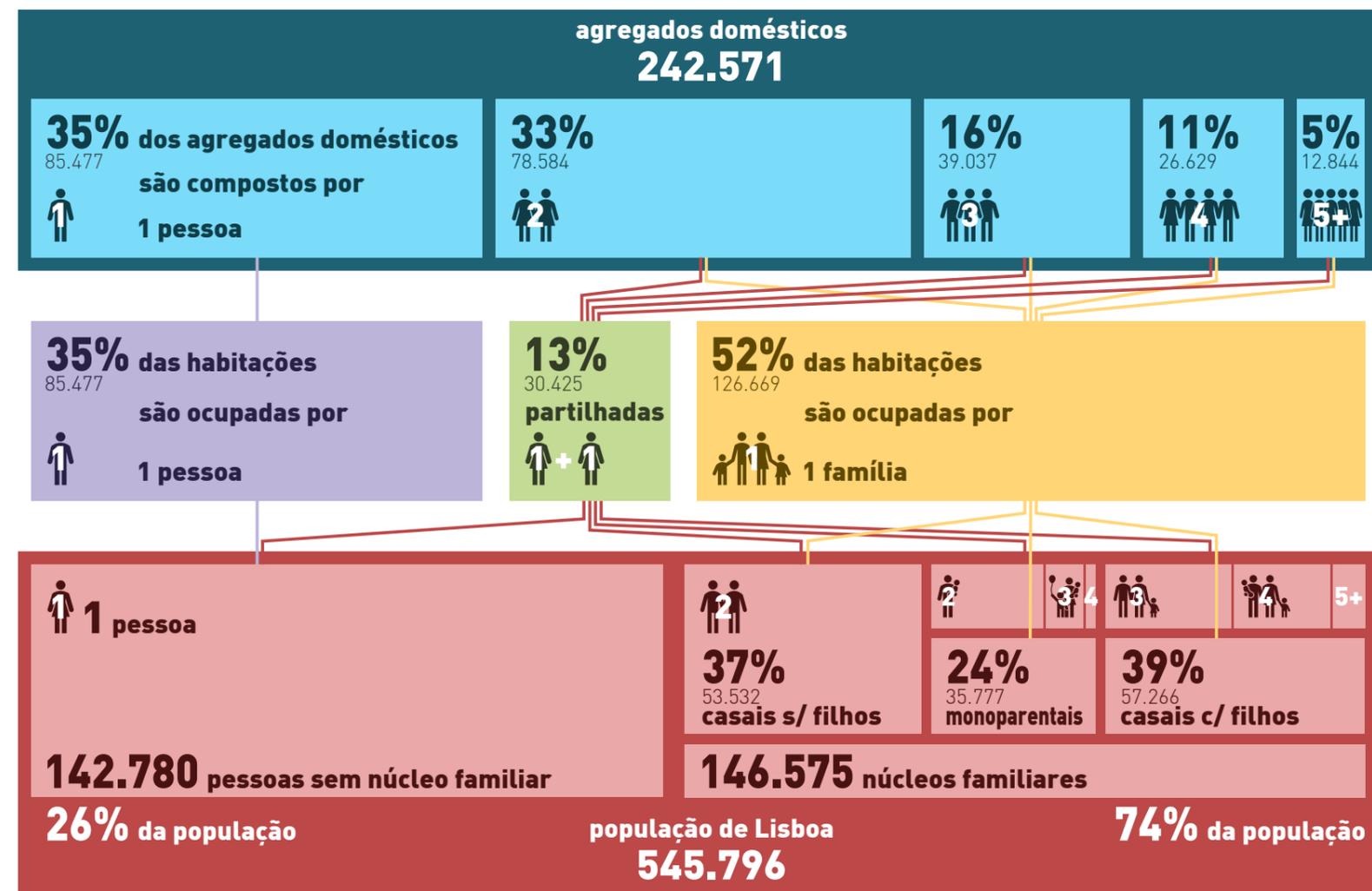
A partilha de habitação por pessoas fora do mesmo núcleo familiar é, no entanto, pouco significativa em Lisboa, correspondendo a cerca de 20 mil agregados domésticos privados, ou 8% do total.

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.

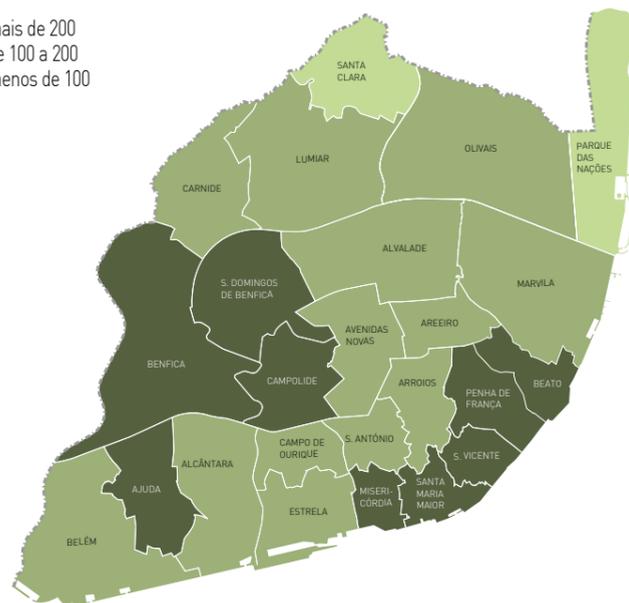
C8. DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS E AGREGADOS DOMÉSTICOS DE LISBOA (2021). INE, 2021<sup>29</sup>



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 nº de filhos e tipo de núcleo familiar; agregados domésticos privados [n.º] por dimensão

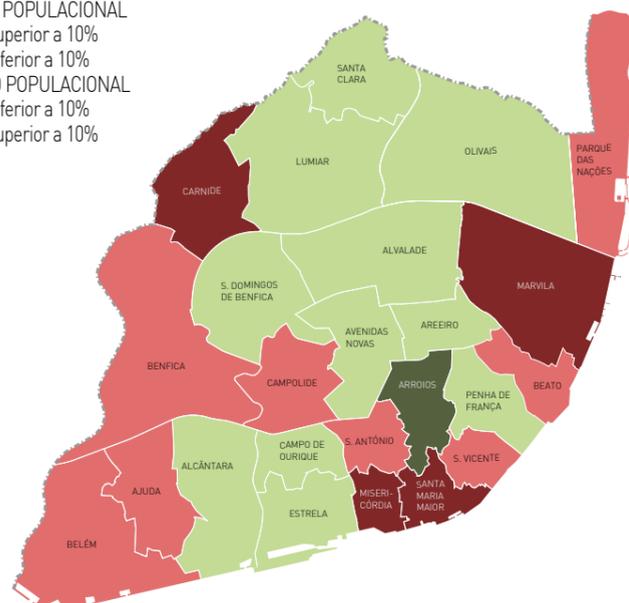
Legenda

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



Legenda

- PERDA POPULACIONAL superior a 10%
- inferior a 10%
- GANHO POPULACIONAL inferior a 10%
- superior a 10%



◀ C9. ÍNDICE DE ENVELHECIMENTO, POR FREGUESIA (2021). INE, 2021<sup>36</sup>

▼ C10. VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE, EM IDADE ATIVA (ENTRE 25 E 54 ANOS) ENTRE 2011 E 2021, POR FREGUESIA (2021). INE, 2021<sup>29</sup>

**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 pessoas idosas por 100 jovens, ligeiramente inferior à média nacional (182)<sup>35</sup> e superior à AML (151).

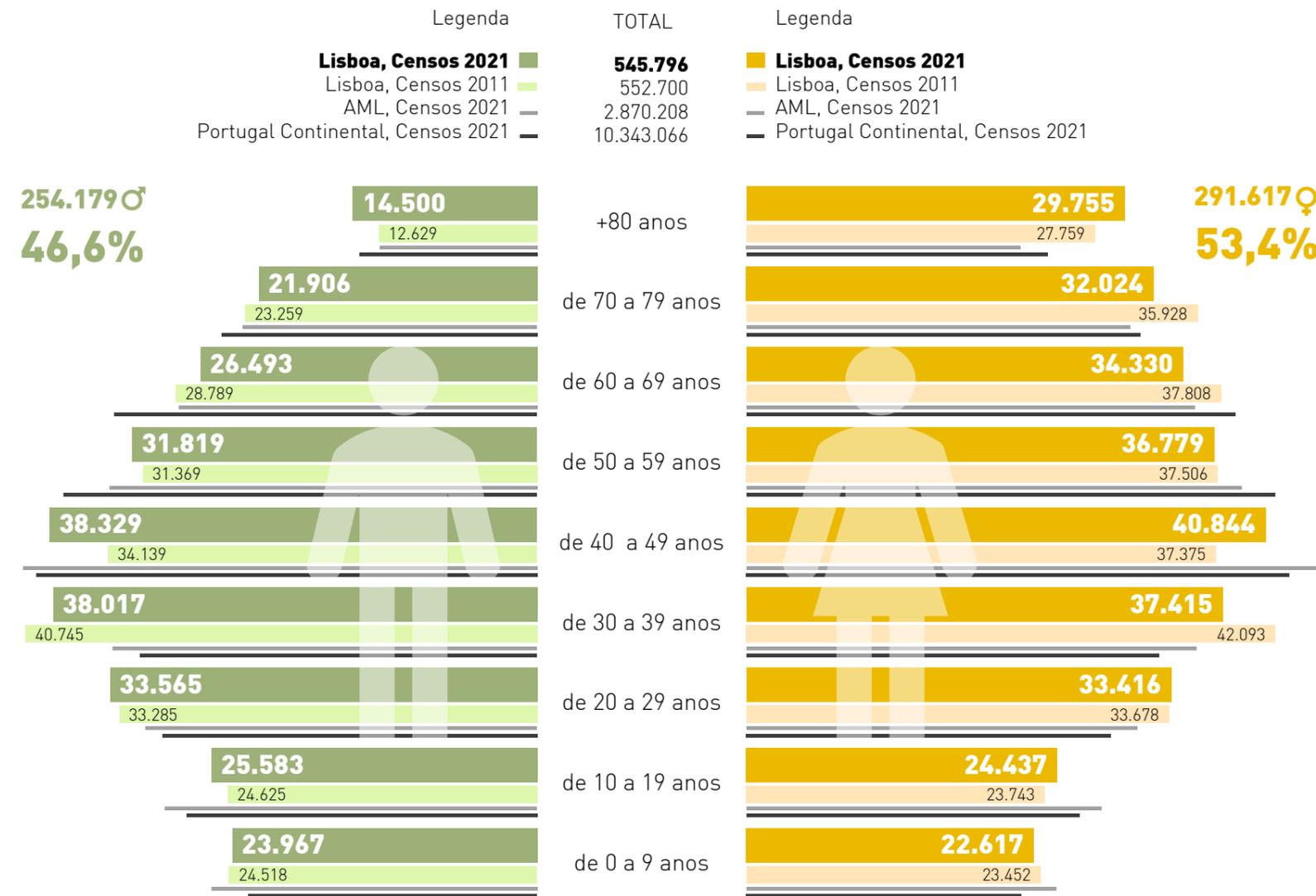
À escala da freguesia não se verificam diferenças significativas na proporção de população em idade ativa, variando entre o máximo de 62,7% em Santa Maria Maior e 48% em Belém. Contudo, há diferenças expressivas na proporção de população idosa e de população jovem. Apenas nas freguesias do Parque das 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.

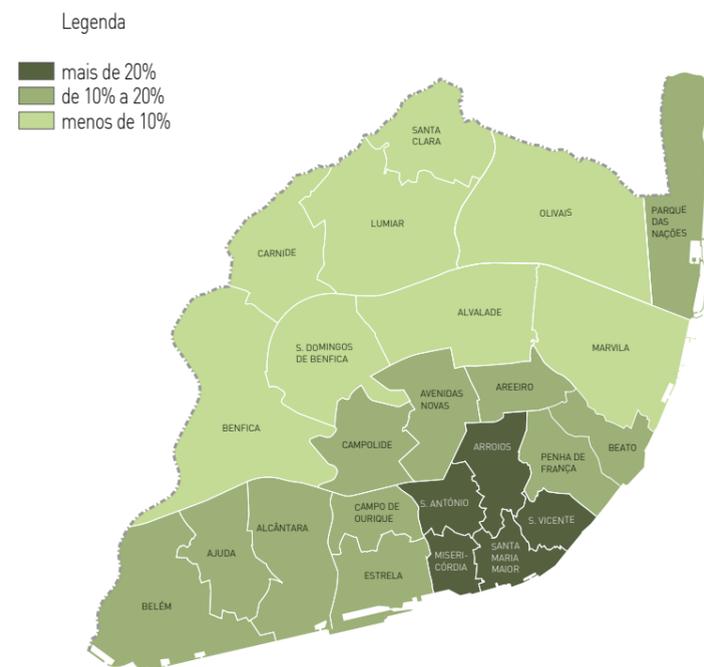
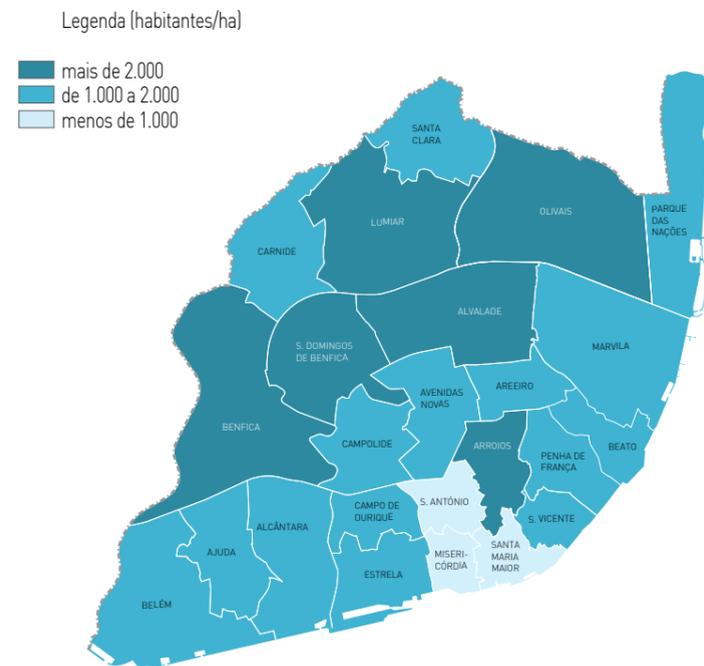
Pelo contrário, a população com idade igual ou superior a 65 anos é mais do dobro da população com idade até 14 anos em nove das freguesias, nomeadamente Ajuda, Beato, Benfica, Campolide, Misericórdia, Penha de França, Santa Maria Maior, São Domingos de Benfica e São Vicente.

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, Alvalade, Arroios e Campo de Ourique.

C11. PIRÂMIDE ETÁRIA DE LISBOA (2021). INE, 2021<sup>29</sup>





◀ C12. DISTRIBUIÇÃO DA MIGRAÇÃO NACIONAL ENTRE 2020 E 2021, POR FREGUESIA. INE 2021<sup>37</sup>

▼ C13. PERCENTAGEM DE NOVOS RESIDENTES PROVENIENTES DE MIGRAÇÃO INTERNACIONAL, ENTRE 2012 E 2021, POR FREGUESIA. INE, 2021<sup>37</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 resulta 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.

### 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 9 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 pessoas idosas, 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 pessoas idosas, 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, corres-

33.281  
estudantes deslocados  
nacionais (2021)

19.668  
estudantes deslocados  
internacionais (2021)



39.000

Pessoas idosas a residir  
sozinhas (2021)



5.700

famílias numerosas  
(2021)

pondendo 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 Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas (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 par-

tilham 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 3.138. Do total de pessoas nesta situação, encontram-se na condição de sem casa, isto é, em alojamento temporário destinado para esse fim, 2.744 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 3.328, em 2021, e de 3.138, 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 precariedade 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.

#### 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 vítima 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).



3.138

pessoas em situação de  
sem-abrigo (2022)

394

pessoas em  
situação de sem-teto  
(2021)

# C2

## Recursos

◀ C14. GRADIENTE DE DENSIDADE DE FRAÇÕES DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS EM LISBOA. INFORMAÇÃO E TRATAMENTO CML

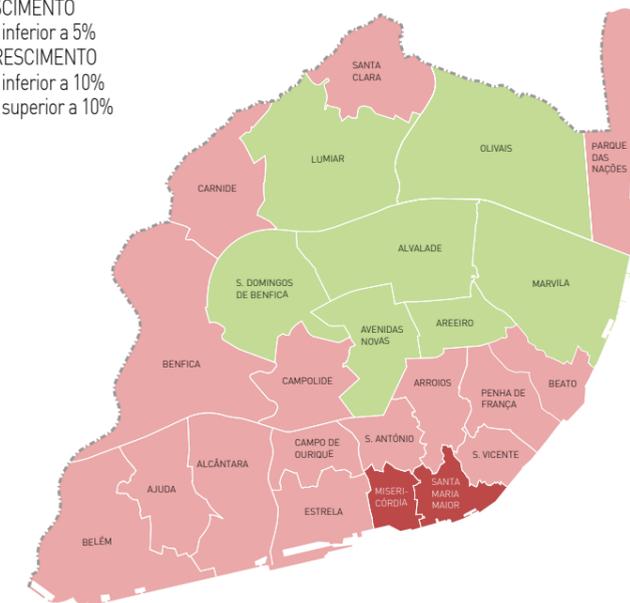
### Património edificado da cidade

▶ C15. VARIAÇÃO PERCENTUAL DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS, POR FREGUESIA. INE 2021<sup>56</sup>

▼ C16. NÚMERO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS, POR FREGUESIA. INE 2021<sup>56</sup>

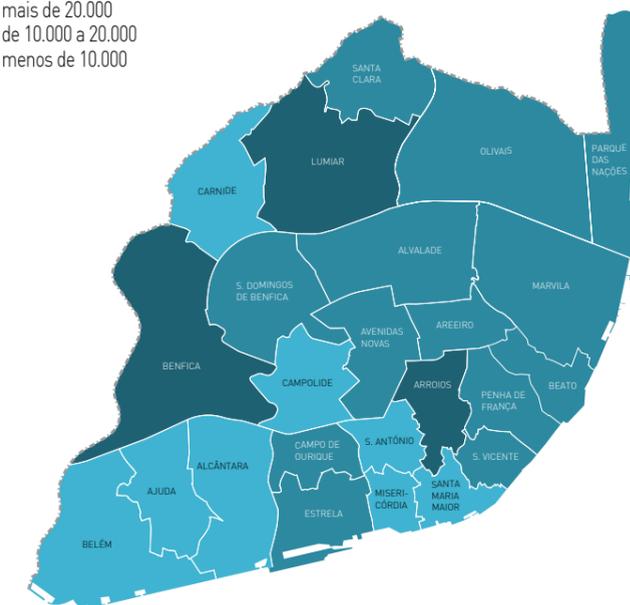
Legenda

CRESCIMENTO  
inferior a 5%  
DECRESCIMENTO  
inferior a 10%  
superior a 10%



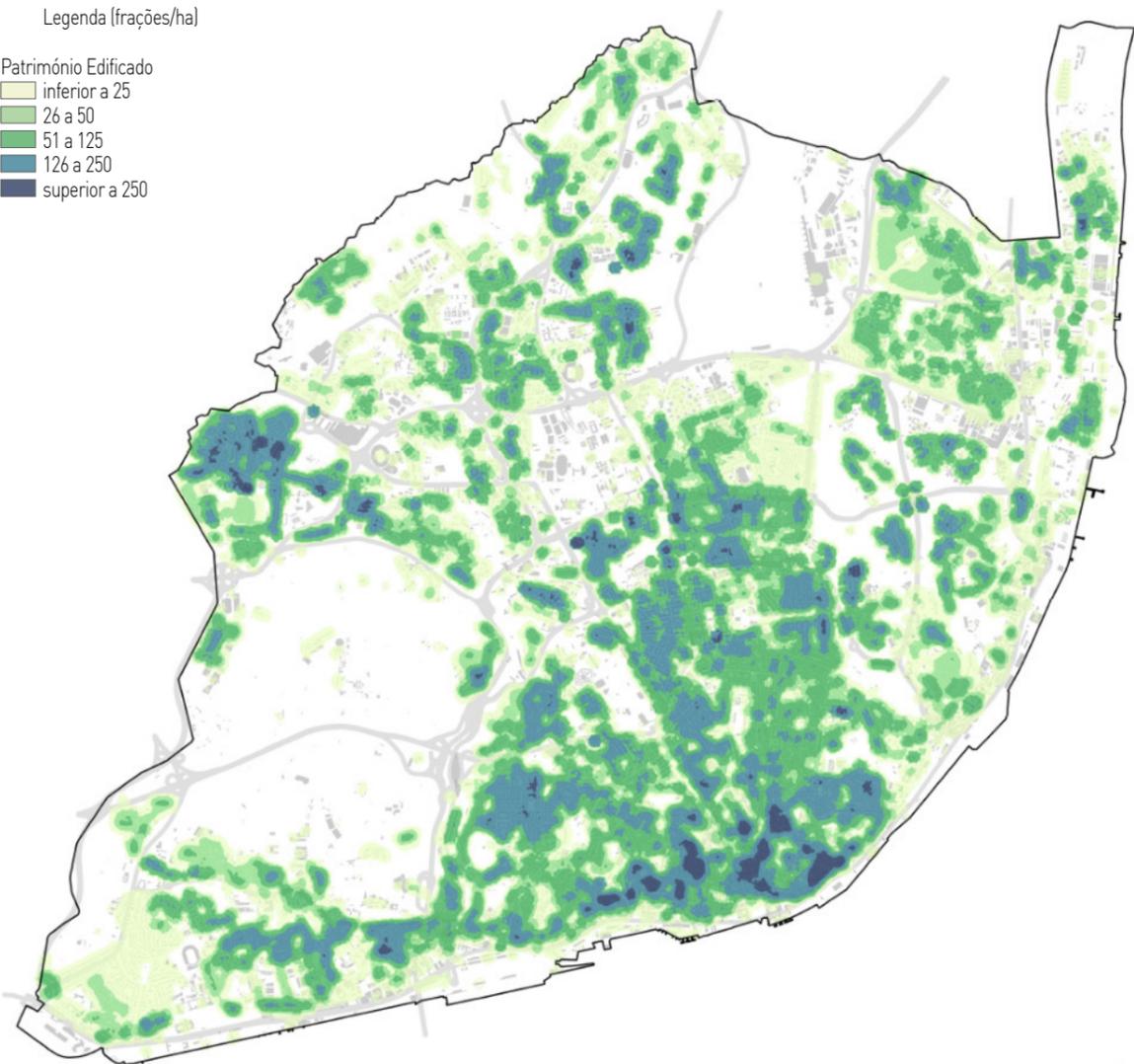
Legenda (frações/ha)

mais de 20.000  
de 10.000 a 20.000  
menos de 10.000



Legenda (frações/ha)

Património Edificado  
inferior a 25  
26 a 50  
51 a 125  
126 a 250  
superior a 250



  
**49.223**  
edifícios clássicos<sup>53</sup>  
(2021)

  
**319.640**  
alojamentos  
familiares clássicos  
(2021)

  
**24.080**  
alojamentos locais<sup>57</sup>  
(2021)

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 e não 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%, desa-

celerando 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 enquadrou 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>.

## Idade e estado de conservação

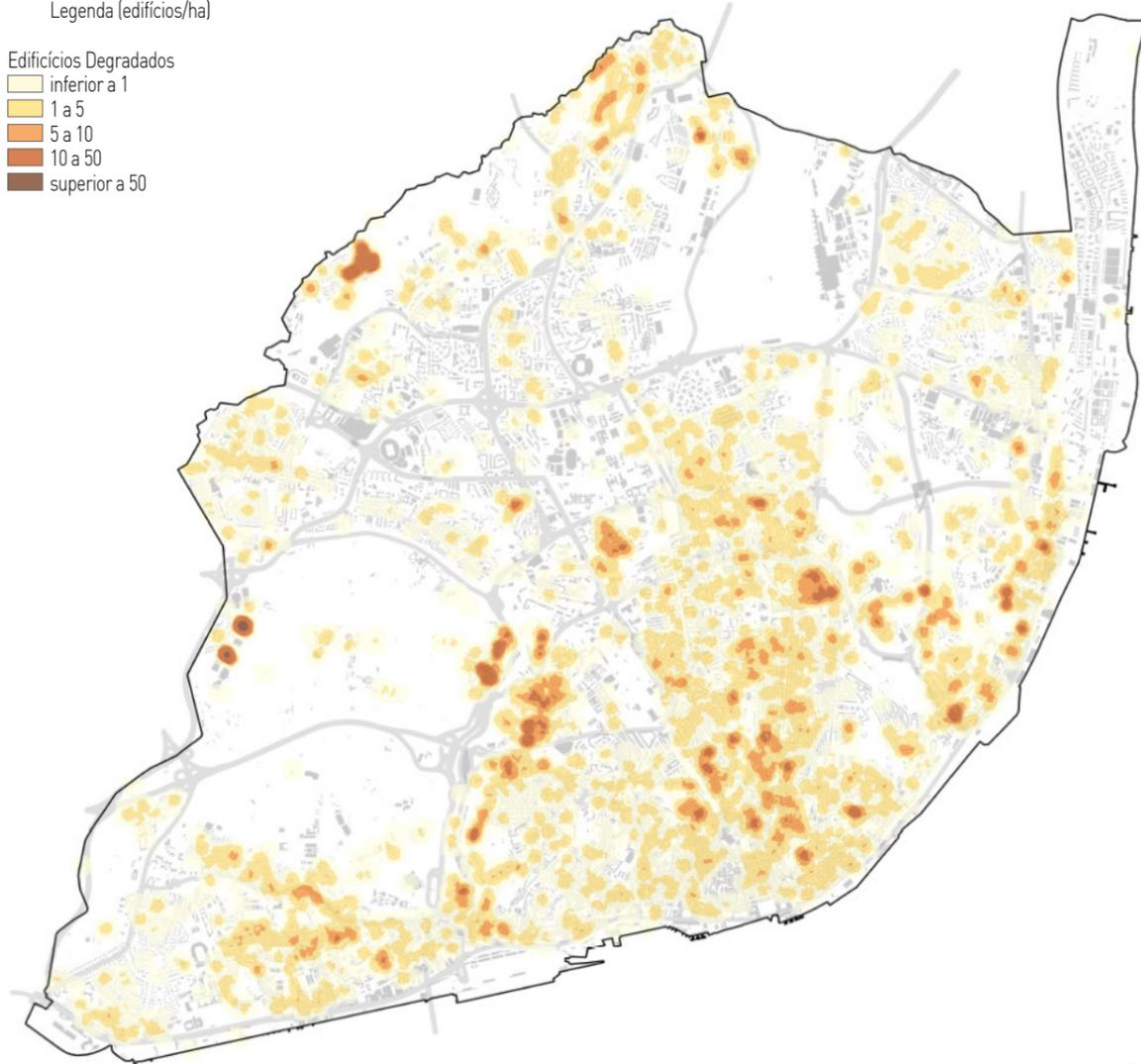
C17. GRADIENTE DE DENSIDADE DE FRAÇÕES DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS EM LISBOA, EM MAU E PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO. INFORMAÇÃO E TRATAMENTO CML.

C18. NÚMERO DE EDIFÍCIOS EM LISBOA DE ACORDO COM A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO. CENSOS 2021, INE<sup>59</sup>.

C19. DISTRIBUIÇÃO DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS POR FREGUESIA, DE ACORDO COM AS NECESSIDADES DE REPARAÇÃO (ESQ.) E COM A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO (DIR.). CENSOS 2021, INE<sup>59</sup>.

Legenda (edifícios/ha)

Edifícios Degradados  
 inferior a 1  
 1 a 5  
 5 a 10  
 10 a 50  
 superior a 50



**6.278**  
 edifícios em estado de conservação mau ou péssimo<sup>59</sup> (2021)

**11,8%**  
 edifícios em estado de conservação mau ou péssimo<sup>59</sup> (2021)

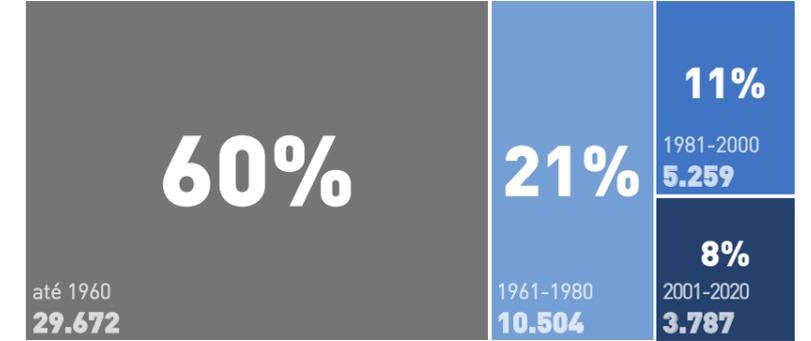
**6.096**  
 edifícios clássicos com necessidades médias ou profundas de reparação<sup>60</sup> (2021)

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.

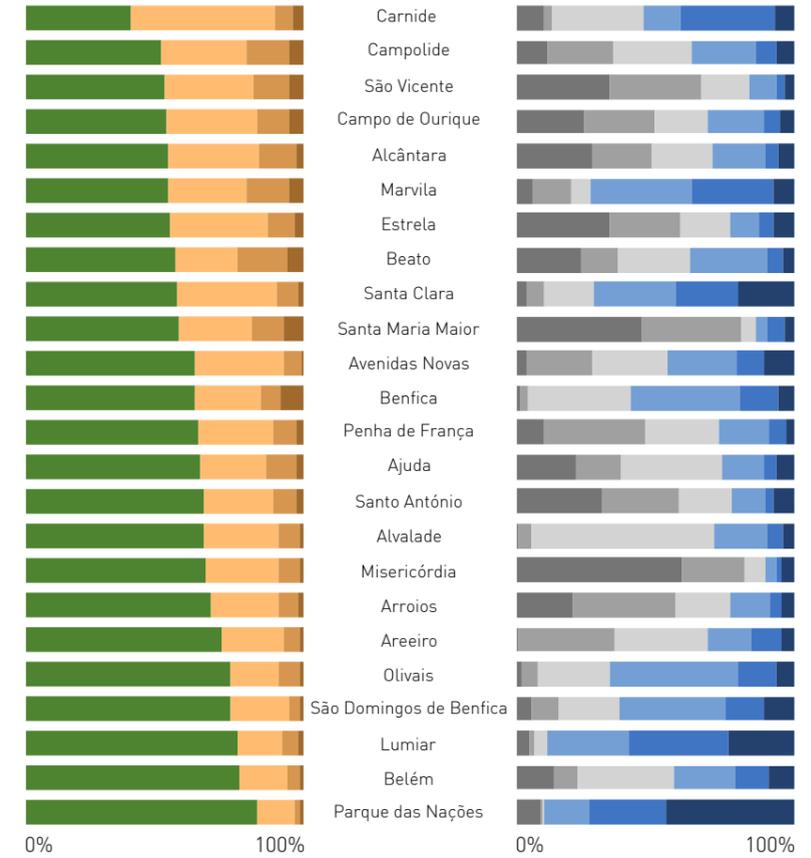
Cerca de 2% dos edifícios em Lisboa apresentam, de acordo com a fonte municipal mais atualizada, em dezembro de 2022, péssimo estado de conservação, sendo cerca de 10% os edifícios em mau estado de conservação. Observando dados censitários, há cerca de 1.700 edifícios clássicos com necessidades profundas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



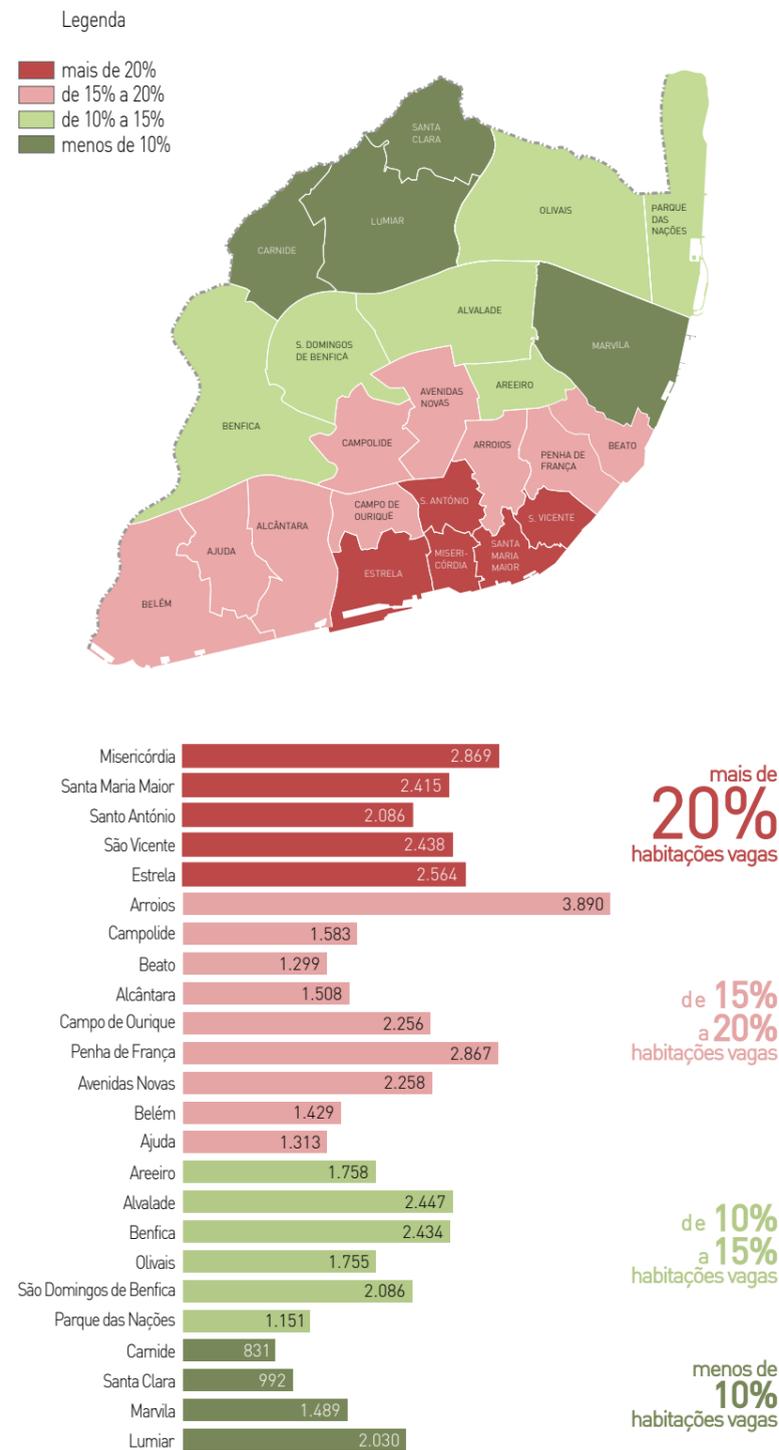
Legenda

sem necessidades de reparação  
 com necessidades ligeiras  
 com necessidades médias  
 com necessidades profundas

até 1919  
 de 1920 a 1945  
 de 1946 a 1960  
 de 1961 a 1980  
 de 1981 a 2000  
 de 2001 a 2021



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



- ◀ C20. PERCENTAGEM DE HABITAÇÕES VAGAS, POR FREGUESIA (2021). INE<sup>61</sup>
- ▶ C21. NÚMERO DE HABITAÇÕES VAGAS, ORDENADAS POR PERCENTAGEM DE HABITAÇÕES VAGAS, POR FREGUESIA (2021). INE<sup>61</sup>
- ▼ C22. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES PARA RESIDÊNCIA HABITUAL E SECUNDÁRIA VS HABITAÇÕES VAGAS. INE<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).

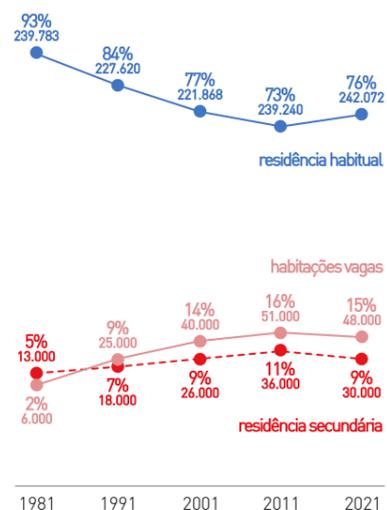
A dinâmica de decréscimo das habitações de residência habitual coincidiu com o período de expansão do parque habitacional de Lisboa e da Área Metropolitana e simultaneamente com o período em que foi apoiada a aquisição de habitação própria, quer através de programas nacionais de bonificação de construção 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 encon-

tram 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 vagas é mais expressivo, totalizando 3.890 habitações.

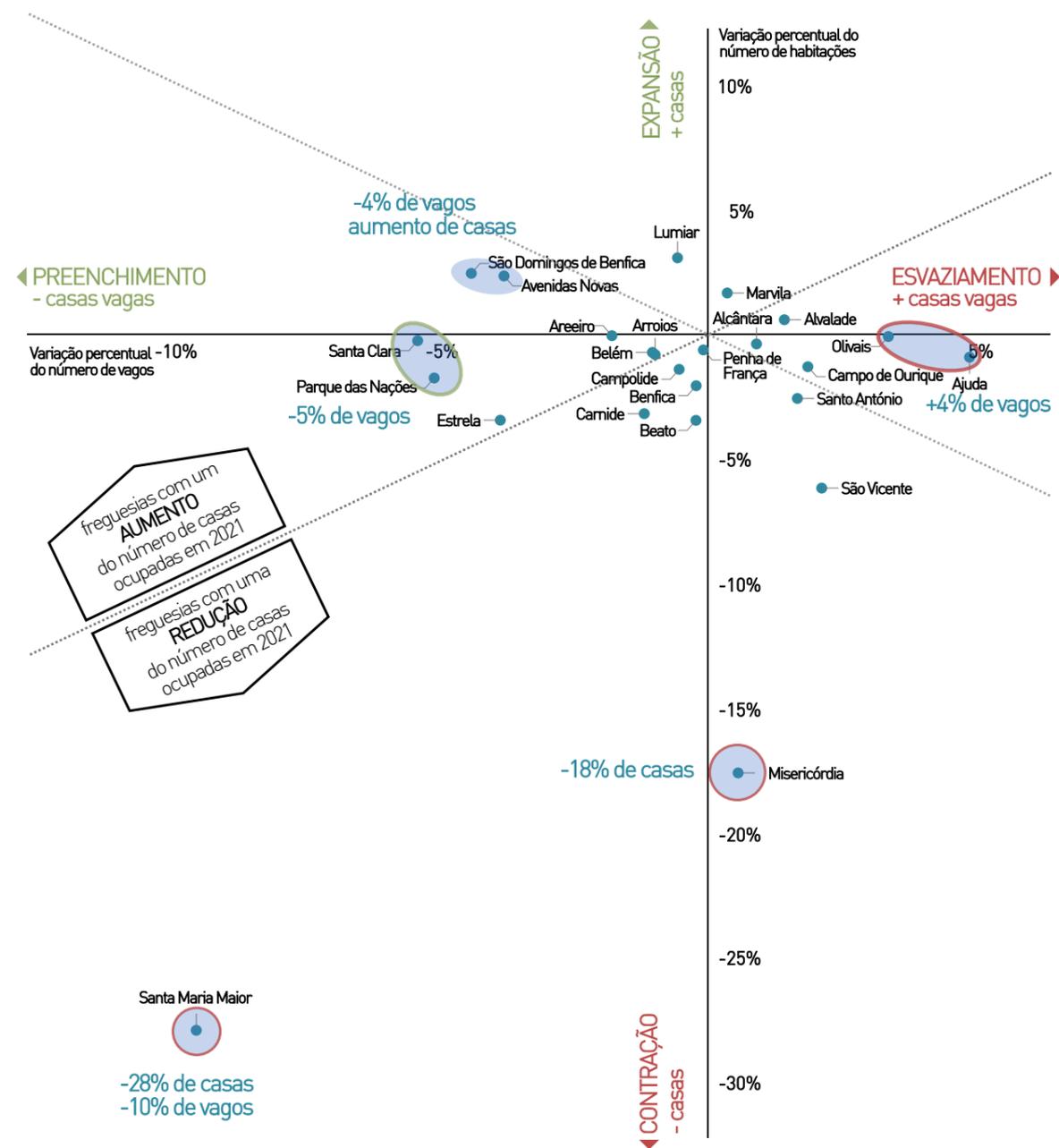
O fenómeno de esvaziamento do centro histórico da cidade de Lisboa não é uma tendência recente. Em 2011, a espacialização da proporção de vagas ao nível da freguesia mostra resultados semelhantes a 2021.



## Vagos e redução do parque habitacional disponível

- ▶ C23. VARIAÇÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES VAGAS VS VARIAÇÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES ENTRE 2011 E 2021. CENSOS 2021, INE

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 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 Olivaís 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.

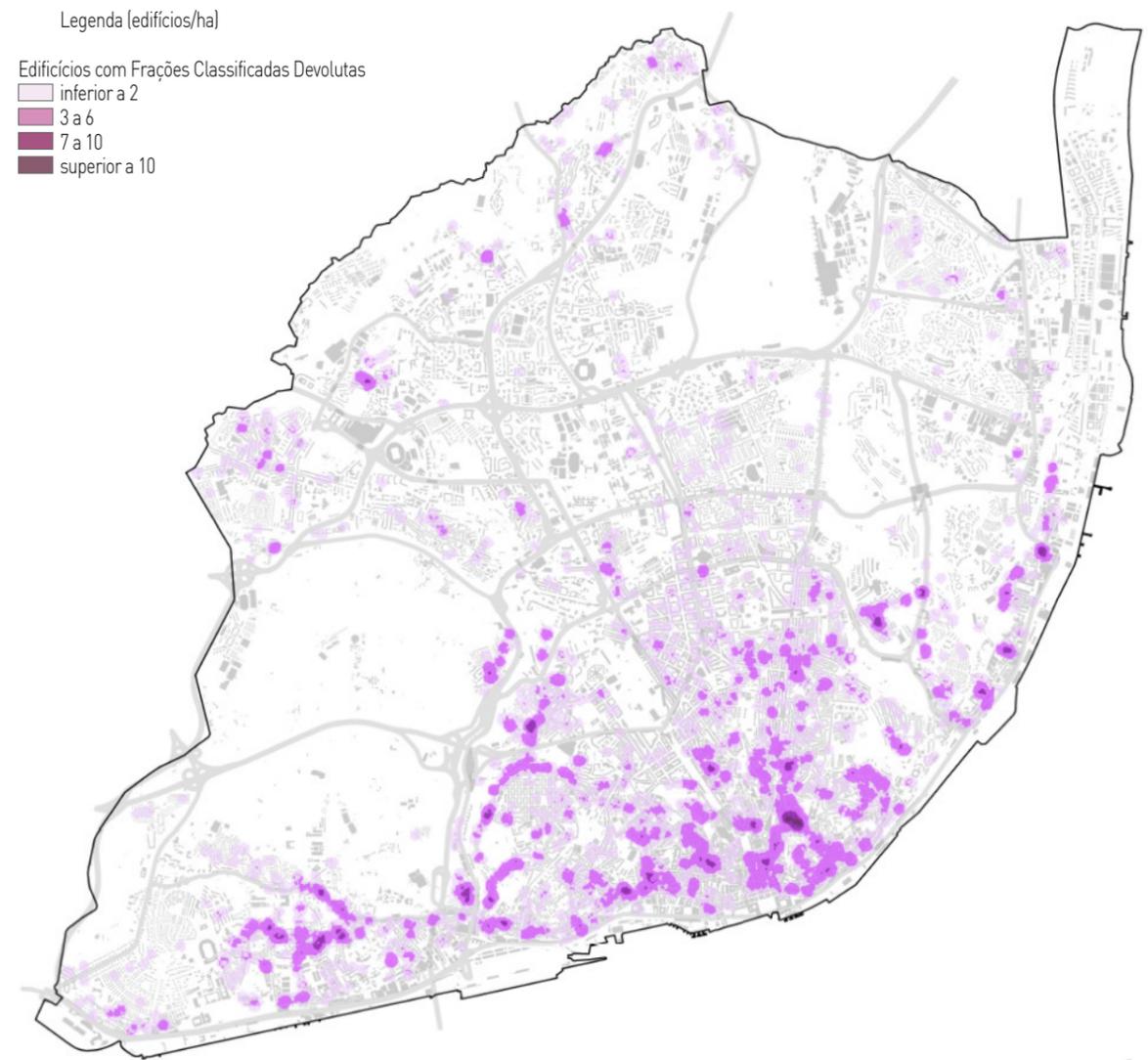


## Vagos e devolutos em detalhe

◀ C24. GRADIENTE DE DENSIDADE DE EDIFÍCIOS COM FRAÇÕES DEVOLUTAS. INFORMAÇÃO E TRATAMENTO CML

▶ C25. 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 RESPECTIVA CLASSIFICAÇÃO. ANÁLISE À BASE DE DADOS DA UCT/CML

▼ C26. VARIÇÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES VAGAS, POR FREGUESIA, ENTRE 2011 E 2021. (NÚMERO E PERCENTAGEM, INE 2021)



**999**  
edifícios  
parcialmente devolutos  
(2021)

**1.601**  
edifícios  
totalmente devolutos  
(2021)

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 1.601 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.

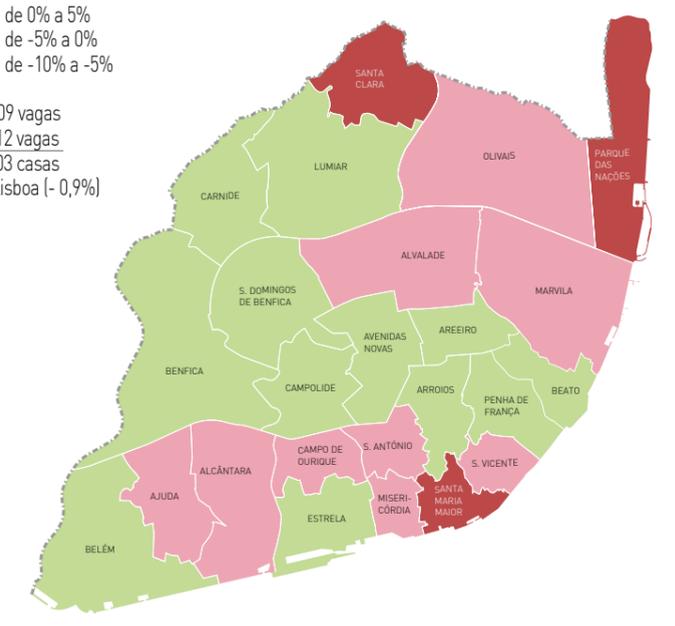
As frações devolutas, tal como as habitações vagas, concentram-se no centro histórico e na frente ribeirinha, destacando-se a freguesia com concentração mais elevada a de Santa Maria Maior com 12% de edifícios clássicos totalmente ou parcialmente devolutos, seguida das freguesias de Santo António, Misericórdia,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

dos 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.

Legenda

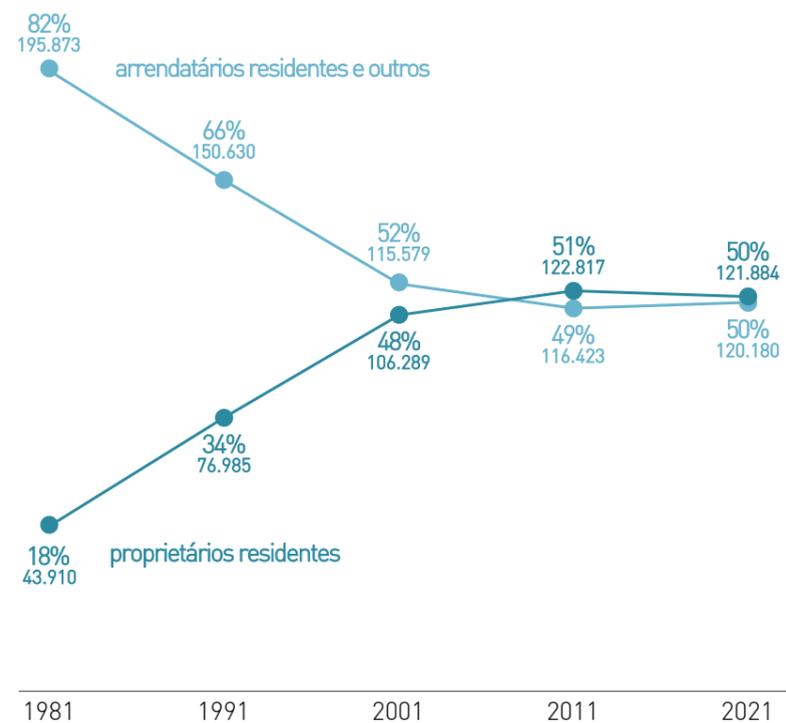
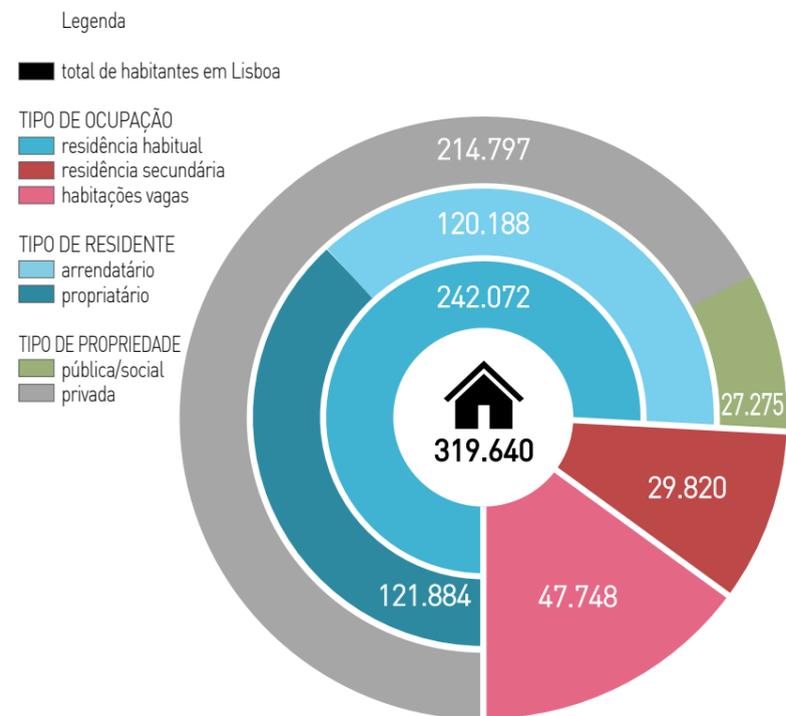
- de 0% a 5%
- de -5% a 0%
- de -10% a -5%

+ 2.109 vagas  
- 5.112 vagas  
- 3.003 casas  
em Lisboa (- 0,9%)



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Regime de ocupação



- ◀ C27. PROPRIETÁRIOS RESIDENTES VS ARRENDATÁRIOS E PROPRIEDADE PRIVADA VS PÚBLICA/SOCIAL (2021). INE<sup>66</sup>
- ▼ C28. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES OCUPADAS POR RESIDENTES PROPRIETÁRIOS OU ARRENDATÁRIOS (1981-2021). INE<sup>67</sup>

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 séc. 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 pro-

gressiva 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 subsidiação 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 à habitação e preços de venda de habitações inoportáveis para a generalidade dos portugueses impediram a aquisição de casa própria para residência habitual.

- ▶ C29. PROPORÇÃO DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS DO PRÓPRIO. INE, CENSOS 2021.
- ◀ C30. NÚMERO DE HABITAÇÕES DE RESIDÊNCIA HABITUAL DE ACORDO COM ESCALÕES DE NÚMERO DE ANOS DE RESIDÊNCIA DO AGREGADO DOMÉSTICO (2021). INE<sup>68</sup>
- ▼ C31. HABITAÇÕES DE RESIDÊNCIA HABITUAL DE PROPRIEDADE PÚBLICA OU SOCIAL DE ACORDO COM O PERÍODO DE CONSTRUÇÃO DO EDIFÍCIO (2021). INE<sup>66</sup>

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.

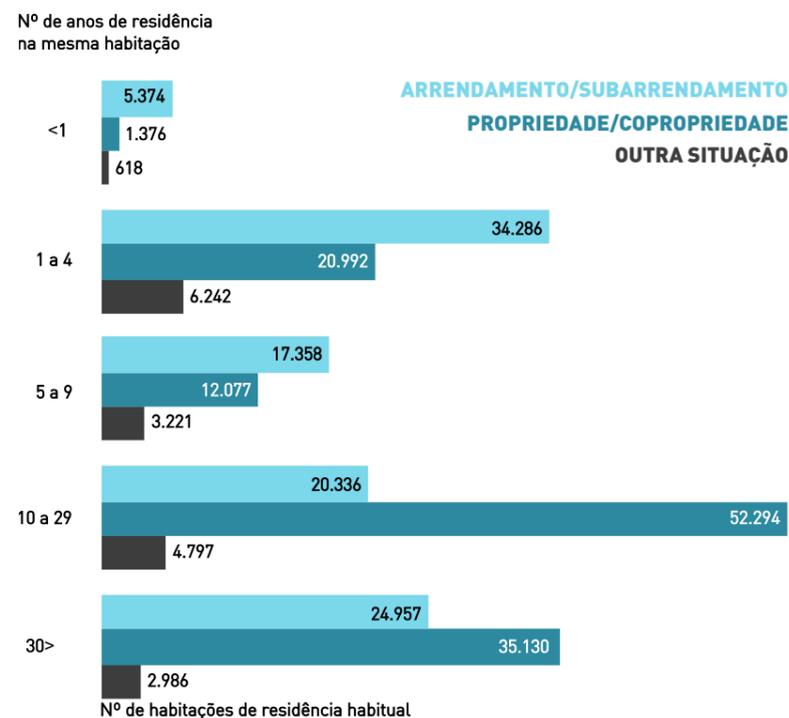
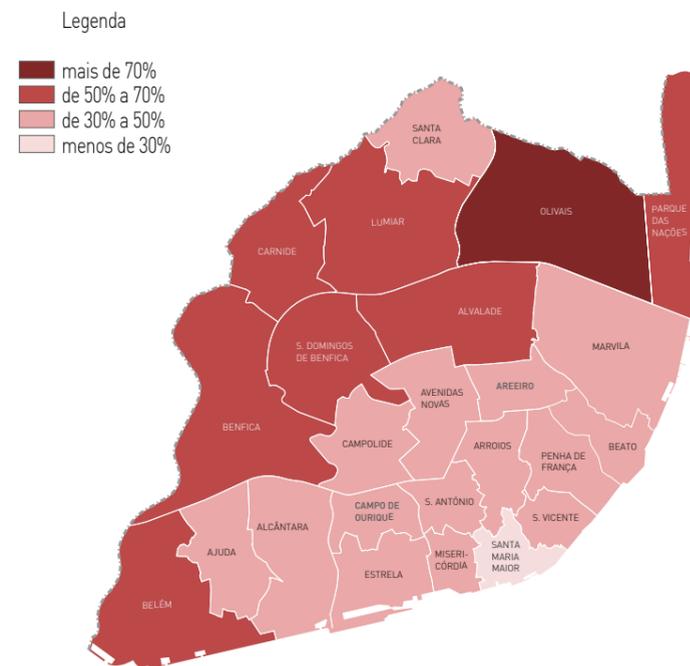
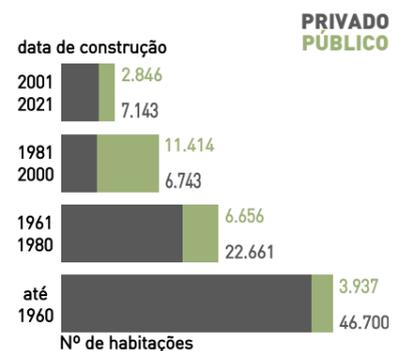
Relativamente à antiguidade do vínculo de ocupação, os dados censitários mostram que 58% dos residentes habituais de Lisboa estão na mesma habitação há pelo menos 10 anos, e 26% há pelo menos 30 anos. Apesar desta proporção ser ligeiramente inferior ao total nacional (65%), contraria uma percepção de 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 vín-

culo 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.

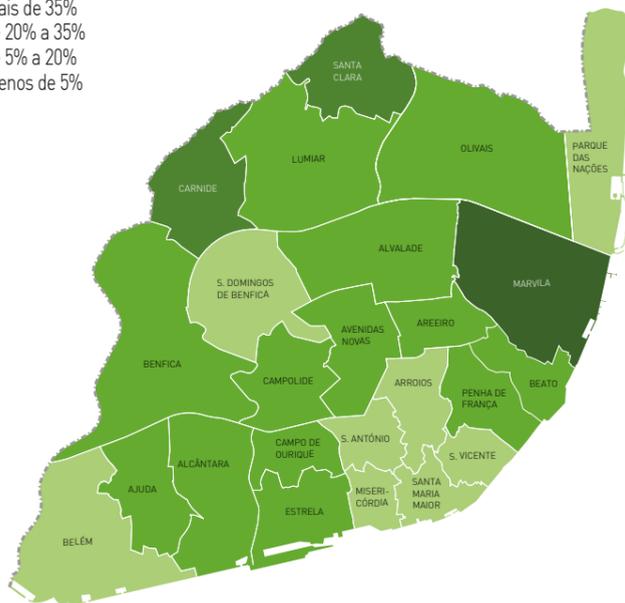


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Habitação pública

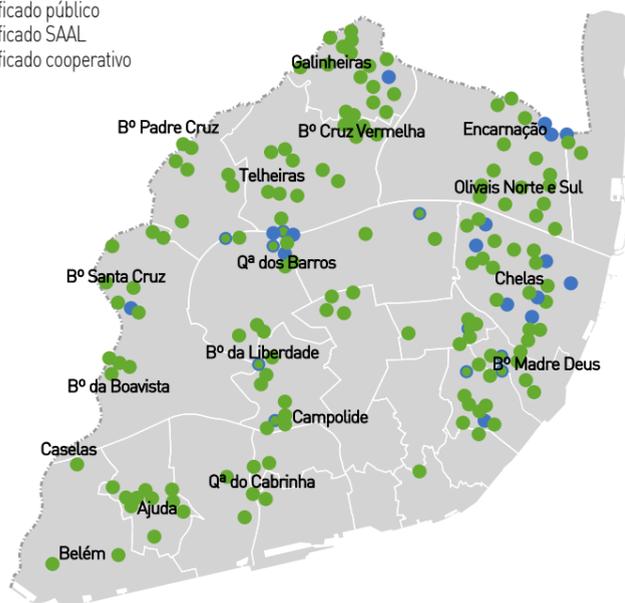
### Legenda

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



### Legenda

- edificado público
- edificado SAAL
- edificado cooperativo



- ◀ C32. PERCENTAGEM DE HABITAÇÃO PÚBLICA, POR FREGUESIA (2011). INE<sup>66</sup>
- ▶ C33. LOCALIZAÇÃO INDICATIVA DO EDIFICADO PÚBLICO, SAAL E COOPERATIVO (1926-2015). COM BASE NA RECOLHA DE INFORMAÇÃO HISTÓRICA DE GONÇALO ANTUNES (FCSH-UNL, 2017)
- ▼ C34. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE HABITAÇÕES DE RESIDÊNCIA HABITUAL, POR TIPO DE ENTIDADE PROPRIETÁRIA. INE, CENSOS 1981 A 2021. INE<sup>67</sup>

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>.

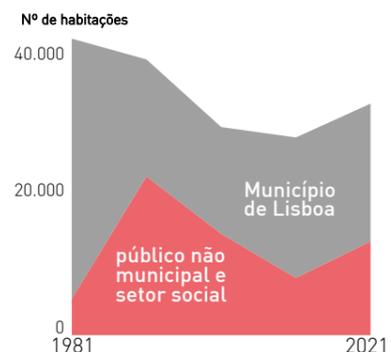
O número de habitações de residência habitual em propriedade cooperativa é residual, o que espelha as dificuldades de crescimento do setor cooperativo em Portugal, apesar de um passado de desenvolvimento do setor, apoiado pelo município, do qual é exemplo o protocolo celebrado entre a Câmara Municipal 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.

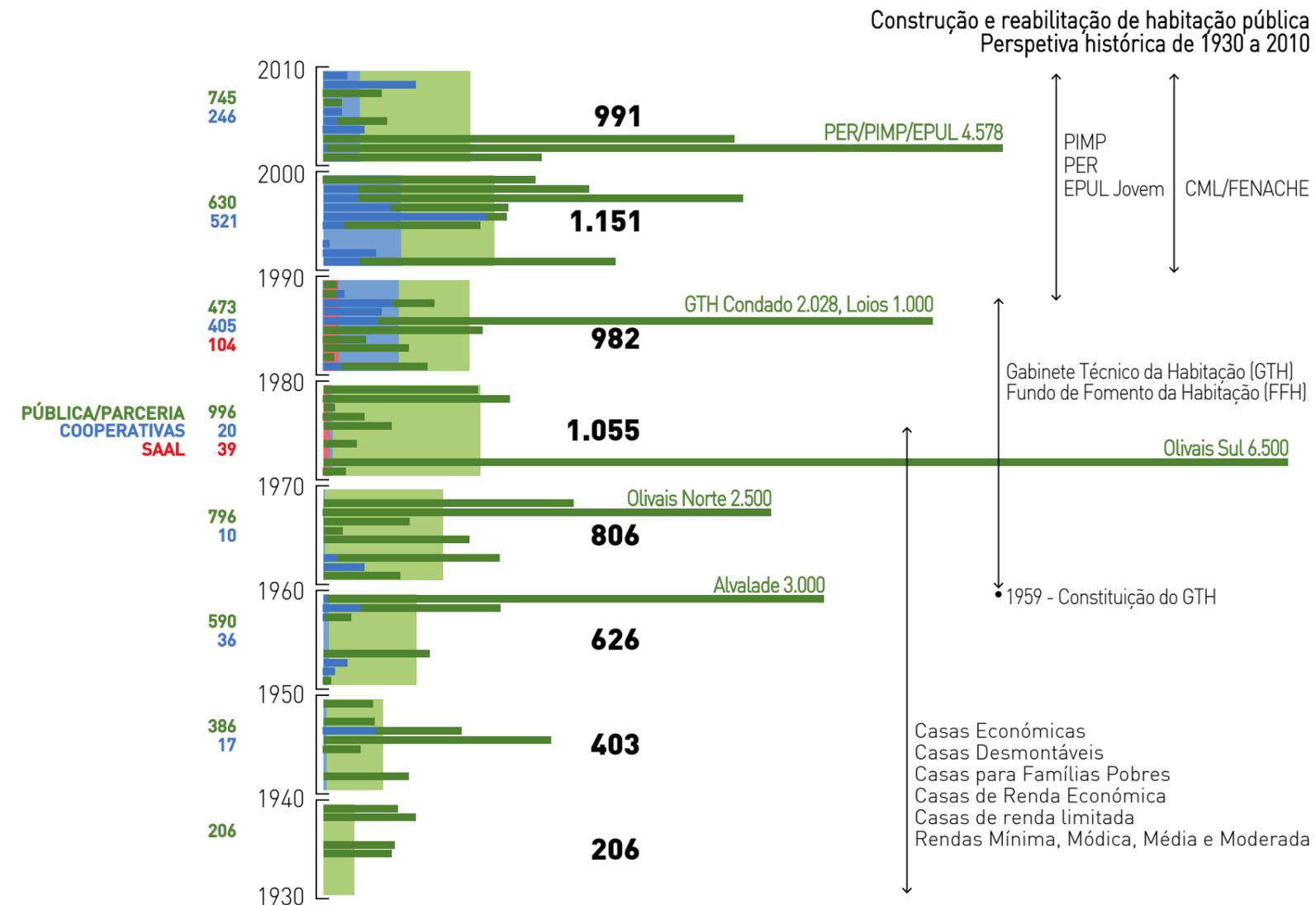
Ao observar a dinâmica de produção de habitação pública e cooperativa nos últimos 100 anos, constata-se a importância do movimento cooperativo em Lisboa, com maior intensidade na década

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.



- ▶ C35. PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO COM APOIO PÚBLICO, POR DÉCADA (1930-2010) E ANO DE CONCLUSÃO DA OPERAÇÃO COM BASE NA RECOLHA DE INFORMAÇÃO HISTÓRICA DE GONÇALO ANTUNES (FCSH-UNL, 2017) E CÁLCULOS PRÓPRIOS



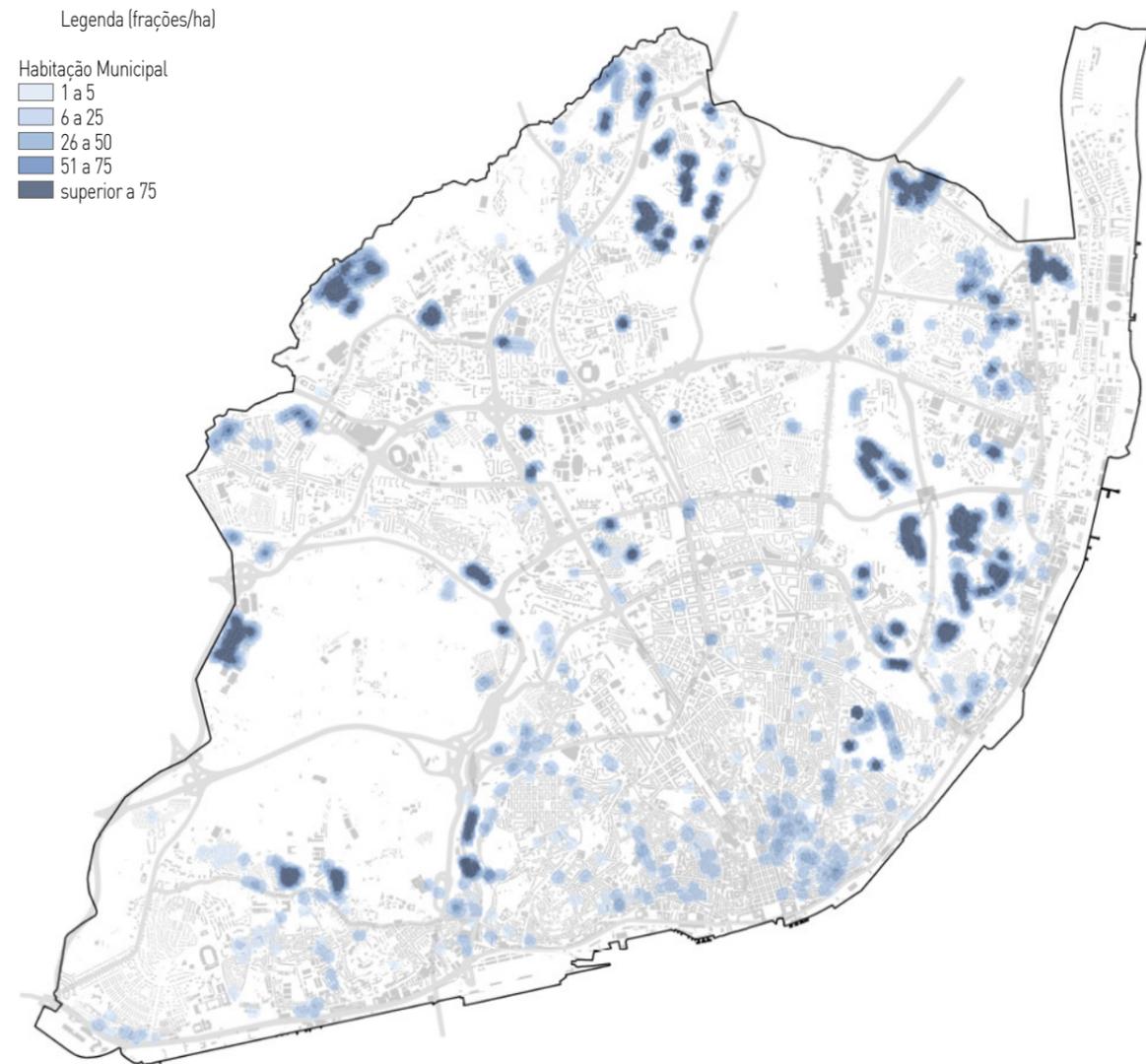
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Parque Habitacional Municipal

C36. GRADIENTE DE DENSIDADE DO PARQUE HABITACIONAL EM LISBOA. INFORMAÇÃO E TRATAMENTO CML

C37. PATRIMÓNIO MUNICIPAL E RESPECTIVO TIPO DE OCUPAÇÃO (DEZEMBRO 2022). DMHDL/CML

C38. NÚMERO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS EM BAIRROS MUNICIPAIS E PATRIMÓNIO DISPERSO MUNICIPAL (DEZEMBRO 2022). DMHDL/CML



**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)

Na década de 1990, 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 convencional 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.

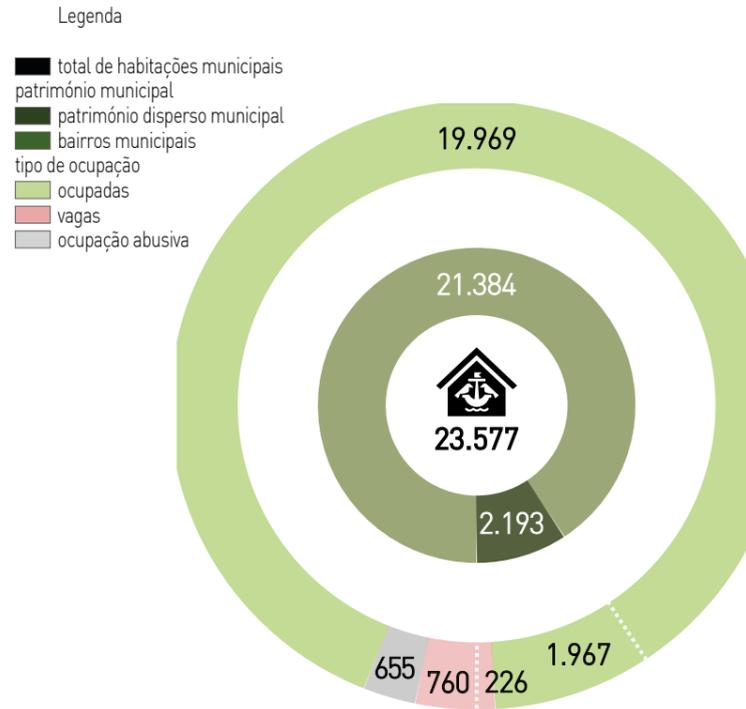
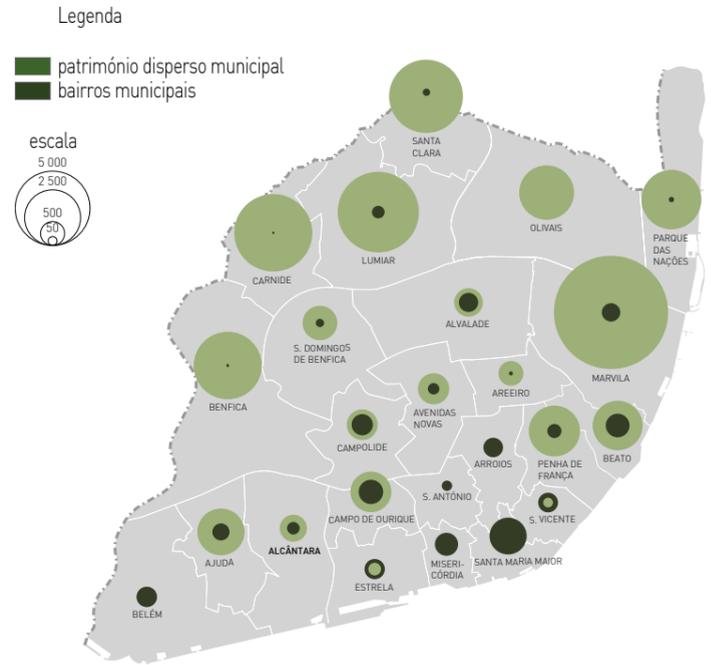
Uma pequena parte do parque públi-

co 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 outro lado, as habitações municipais que vão ficando vagas, por morte ou outros motivos, muitas vezes também, por necessidade de transferência para uma habitação ajustada ao agregado familiar ou necessidades especiais de acessibilidade, numa média de cerca de 250 por ano, obrigam a um processo de reabilitação, reconstrução para a sua colocação em bolsa para atribuição.

Para se perceber a ordem de grandeza da rotação de fogos que todos os anos ficam vagos e são reabilitados para atribuição, em dezembro de 2021<sup>70</sup>, existiam 593 ocupações abusivas nos bairros municipais de gestão da Gebalis, 788 habitações vagas, das quais 186 já reabilitadas para atribuição, 276 em obras e 326 a aguardar obras. Em dezembro de 2022, as ocupações abusivas ascendiam a 655 nos bairros municipais da Gebalis e no património disperso, e a Gebalis concluiu a reabilitação de 327 habitações fixando-se o número de habitações vagas em 760. Em 2023 concluiu-se a reabilitação de 695 fogos vagos para atribuição.

Para além das habitações desocupadas ou com ocupação abusiva que carecem de obras de reabilitação para reattribution, a Gebalis E. M. identificou, em 2023, 13.150 situações de indigência habitacional, necessitando os edifícios de melhoria do seu estado de conservação.

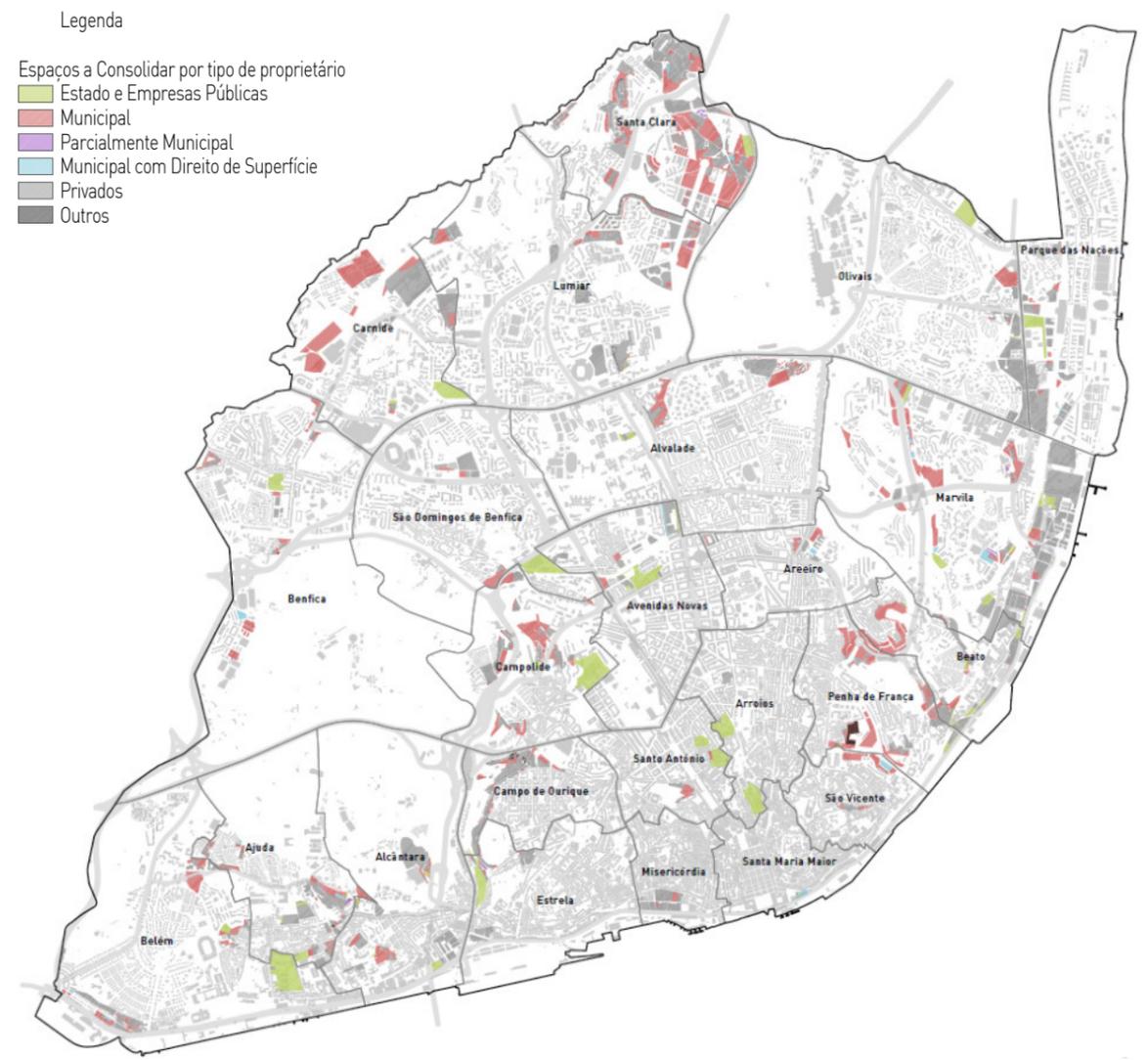


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Potencial de habitação no território expectante

C39. MAPA DOS ESPAÇOS A CONSOLIDAR PREVISTOS NO PLANO DIRETOR MUNICIPAL. METODOLOGIA DE TRATAMENTO E ANÁLISE NAS PLANTAS CORRESPONDENTES EM ANEXO. CML, 2022

C40. PROPORÇÃO DE ÁREAS CLASSIFICADAS DE ESPAÇOS CENTRAIS E RESIDÊNCIAS A CONSOLIDAR, E ESPAÇOS ANO PDM, POR FREGUESIA. CML



**592 ha**  
espaços a consolidar  
(6,9% do território de Lisboa)

**33%**  
propriedade municipal

**14%**  
propriedade pública não municipal

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>71</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>72</sup>. Este dado mostra como a capacidade de expansão da cidade,

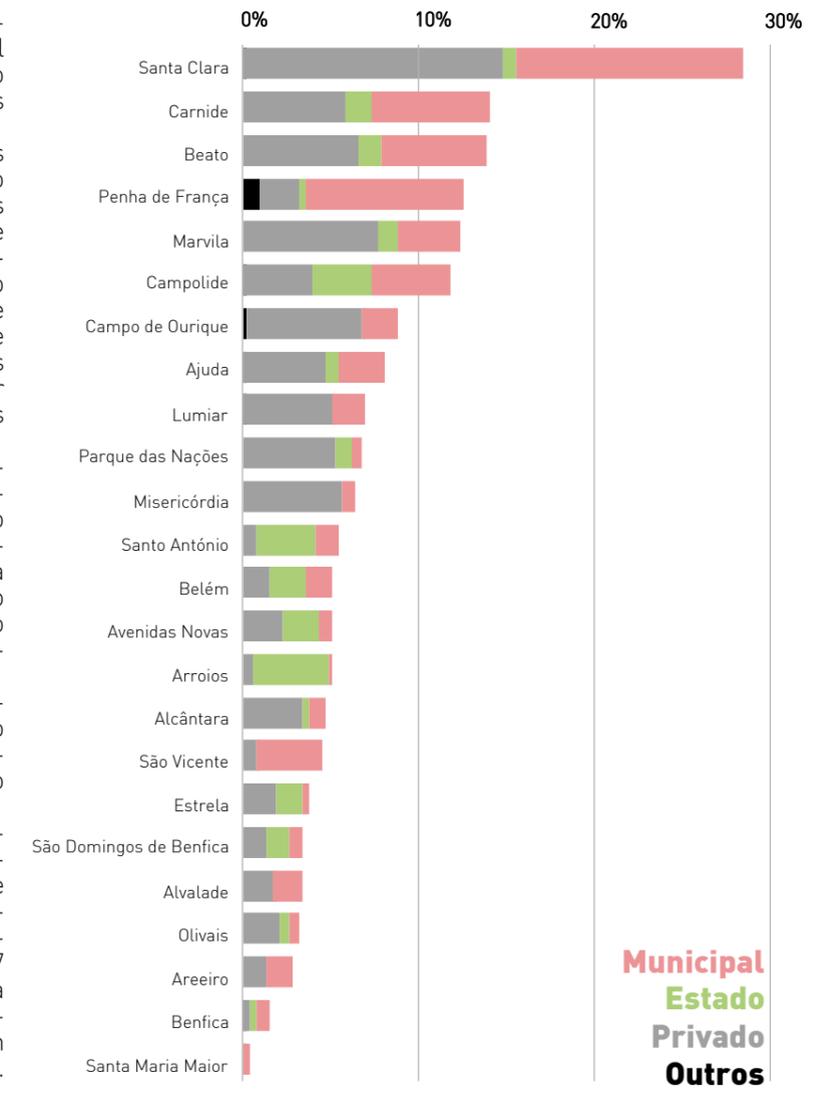
dentro dos limites do concelho de Lisboa é limitada, dentro do modelo atual de cidade, permitindo uma expansão máxima de cerca de cerca de 12% nas bolsas territoriais disponíveis.

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.



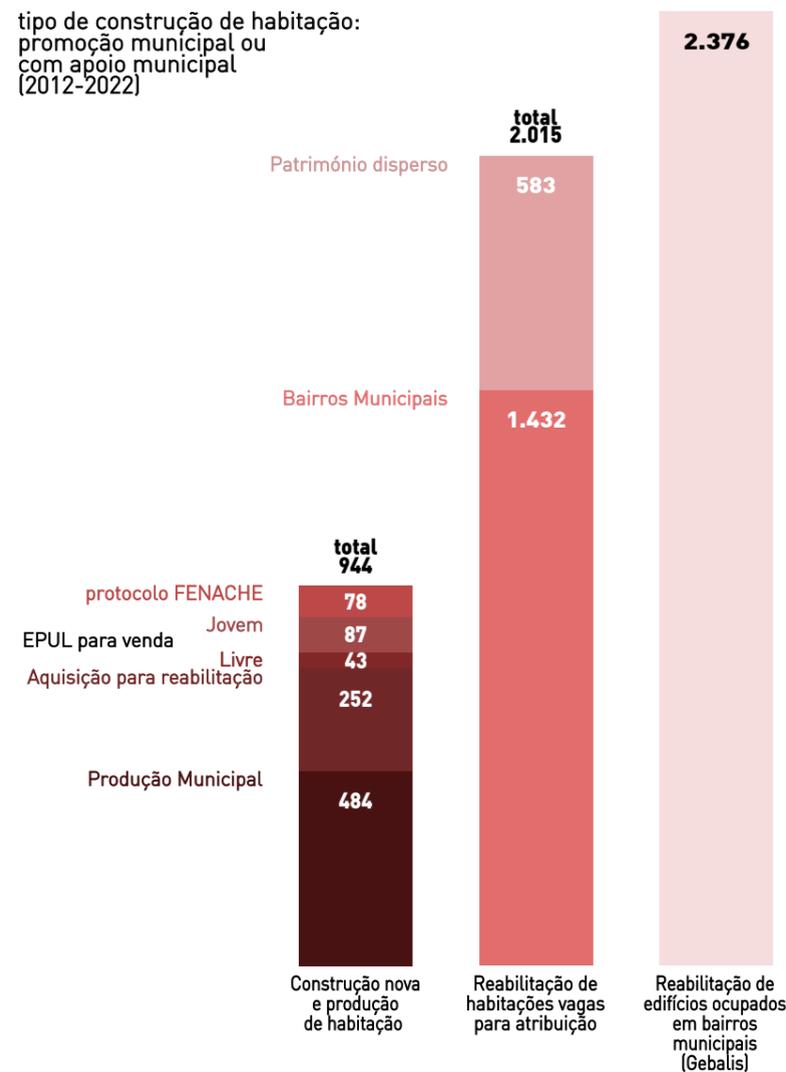
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA



## Investimento em produção de habitação municipal

◀ C41. CONSTRUÇÃO E REABILITAÇÃO DE HABITAÇÕES PELO MUNICÍPIO OU EM PARCERIA ENTRE 2012 E 2022. DMHDL/CML

tipo de construção de habitação:  
promoção municipal ou  
com apoio municipal  
(2012-2022)



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.

Os dados censitários devem ser lidos com alguma prudência dado que o total de habitações de residência habitual, construídas pelo município ou com apoio deste, têm uma diferença significativa comparada com os registos municipais.

Os indicadores de gestão patrimonial da Direção Municipal de Habitação e Desenvolvimento Local e a informação da EPUL mostram que, de 2012 a 2021, a produção de habitação por parte do município ou em parceria chegou às 620 habitações: 294 habitações destinadas a habitação municipal nos bairros da Boavista, Padre Cruz e Cruz Vermelha; 130 habitações construídas nesta década pela extinta EPUL, no empreendimento do Martim Moniz, das quais 87 se destinaram ao programa de alienação EPUL Jovem e as restantes em venda livre; 118 no âmbito do Programa de Reconversão de Edifícios da Segurança Social; e 78 através de programas de cooperativas no âmbito do protocolo FENACHE.

Para além da construção nova,

a última década caracteriza-se por uma aposta na reabilitação, num total de cerca de 4 391 habitações, com uma média anual de 400 habitações, das quais 2 015 habitações vagas destinadas a nova atribuição e reabilitação de edifícios e frações ocupadas em bairros municipais, num total 2 376 habitações, ao abrigo de contratos-programa celebrados com a Gebalis. Em 2022 foram reabilitadas 458 habitações vagas para atribuição e lançado um novo contrato-programa para reabilitar edifícios e frações ocupadas em bairros municipais.

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. Em 2017 foi aprovado um modelo de promoção em parceria sem encargos financeiros diretos para o Município, Programa Renda Acessível Concessões, com 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 239 M€ entre 2019 e 2024 para 4.479 soluções habitacionais, com

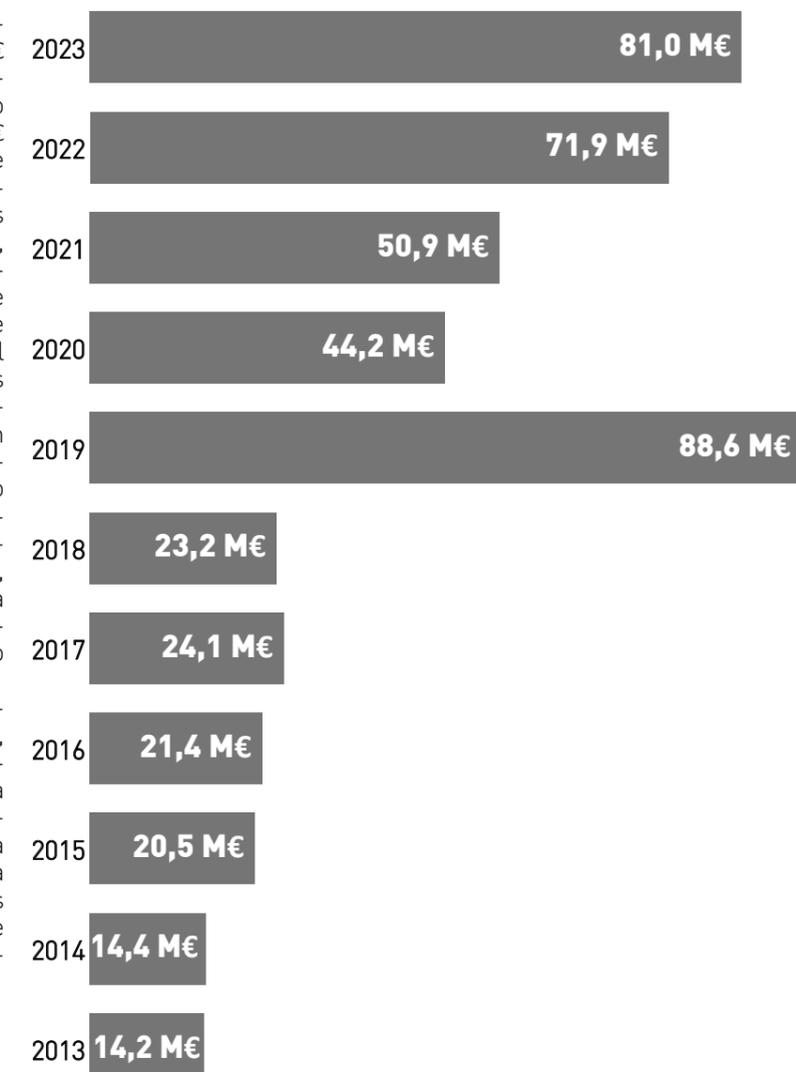
## Recursos financeiros

▶ C42. INVESTIMENTO EM HABITAÇÃO MUNICIPAL ENTRE 2013 E 2023. DMHDL/CML E DMGP/CML

possibilidade de financiamento até 82 M€. 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 478 M€ de investimento para um financiamento estimado de 322 M€. 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 90 M€, 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 800 M€, dos quais se prevê um financiamento até 510 M€, para 13.368 soluções habitacionais, naquele que representa a maior ambição de execução de política de habitação desde o PER.

O investimento financeiro municipal direto destinado à produção e apoio a habitação acessível, que decorre de orçamento Municipal totaliza cerca de 314 M€ entre 2013 e 2022. 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; 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

◀ C43. NÚMERO DE HABITAÇÕES ALIENADAS PELO MUNICÍPIO, INCLUINDO AS DOS BAIROS PRODAC<sup>73</sup> ENTRE 2013 E 2023. INFORMAÇÃO DMHDL/CML

HISTÓRICO ALIENAÇÕES 2013-2023				
ANO	HAB. MUNICIPAIS		HAB. BAIRRO PRODAC	
	Nº HAB	RECEITA (€)	Nº HAB	RECEITA (€)
2013	15	552.180,00 €		
2014	63	2.367.028,00 €		
2015	113	4.032.717,60 €		
2016	108	3.549.499,60 €		
2017	81	2.486.562,40 €	16	100.138,96 €
2018	111	3.465.756,64 €	95	571.783,76 €
2019	134	4.269.315,64 €	52	302.051,57 €
2020	53	1.709.152,85 €	10	57.188,71 €
2021	104	3.120.502,76 €	85	541.766,17 €
2022	66	2.094.590,78 €	50	309.109,20 €
2023	83	2.299.840,16 €	31	194.928,81 €
<b>TOTAL</b>	<b>931</b>	<b>29.947.146,43€</b>	<b>339</b>	<b>2.076.967,18€</b>

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.

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.

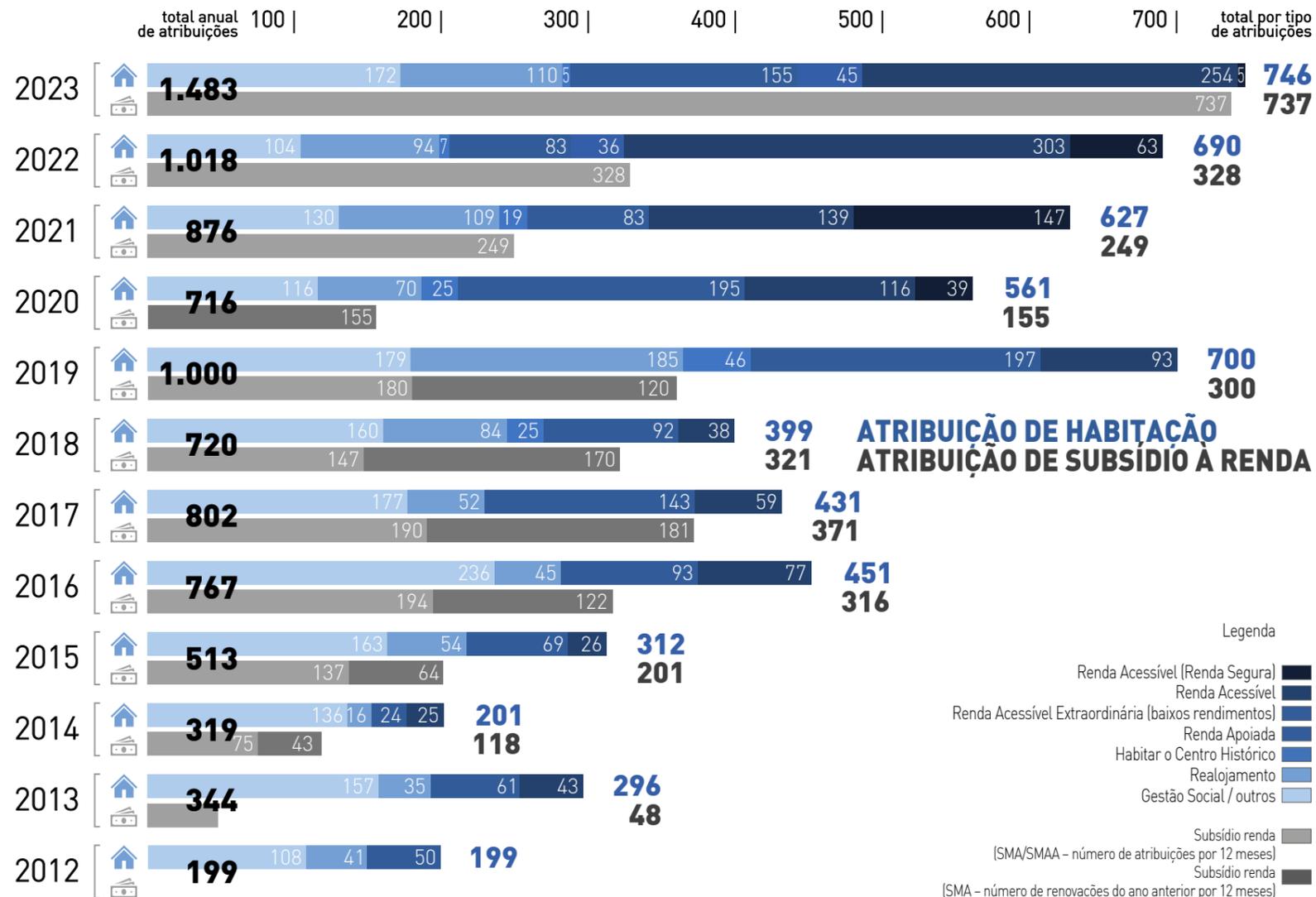
Outros dos apoios dirigidos a famílias de rendimentos intermédios corresponde ao SMAA (Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível).

A atribuição de habitação acessível destinado a famílias de rendimentos intermédios tem vindo a aumentar significativamente desde 2019 em resultado do esforço do município no aumento do parque habitacional a custos acessíveis. Se entre 2013 e 2023 foram atribuídas 1 427 habitações, entre 2019 e 2023 foram atribuídas 1.159 habitações numa média de 232 habitações por ano, sendo que em 2023 foram atribuídas 259 habitações.

Neste período, 2013-2023, foram também atribuídos um total de cerca de 3.144 subsídios anuais ao arrendamento acessível, mantendo um apoio médio a 286 famílias por ano.

Para além destes, a DMHDL tem realizado programas de alienação de casa a residentes em Bairros Municipais e outros (PRODAC), totalizando na última década 1.270 casas alienadas, resultando uma receita municipal total de 32 M€.

▼ C44. ATRIBUIÇÃO DE APOIOS À HABITAÇÃO ENTRE 2012 E 2023. INFORMAÇÃO DMHDL/CML

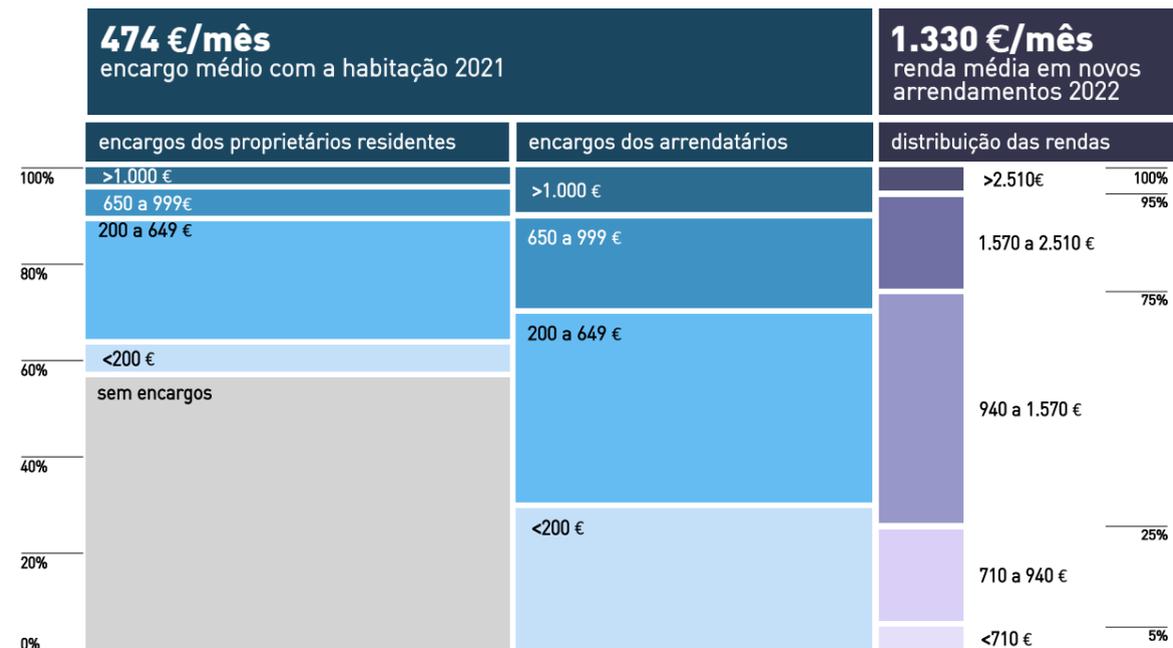


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

# C2

## Carências

**319.640**  
habitações



▼ C45. DISTRIBUIÇÃO DOS ENCARGOS COM A HABITAÇÃO EM LISBOA<sup>73</sup>. CENSOS 2021, INE. SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDENCIAL – CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO, 2022

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 díspar, 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

▶ C46. ENCARGO MÉDIO COM A HABITAÇÃO RELATIVAMENTE À MÉDIA DO CONCELHO (2021). CENSOS 2021, INE, CÁLCULOS PRÓPRIOS

▲ C47. NÚMERO DE ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL DE ACORDO COM A RENDA E COM O NÚMERO DE ANOS DE RESIDÊNCIA NA HABITAÇÃO (2021). INE<sup>74</sup>

▼ C48. VARIAÇÃO DO VALOR DAS RENDAS ENTRE 2011 E 2021. CENSOS 2021, INE

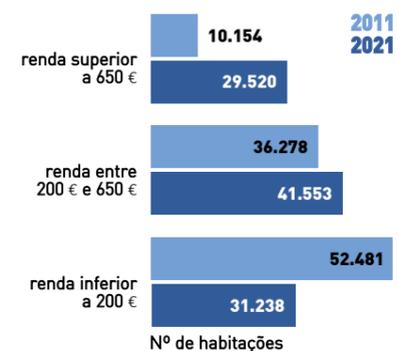
de proteção de rendas antigas e de habitação municipal em regime de renda apoiada. A elevada concentração do parque municipal em determinadas freguesias espelha espacialmente esta assimetria, com rendas médias muito inferiores à média do concelho nas freguesias com maior concentração de bairros municipais. 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.

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

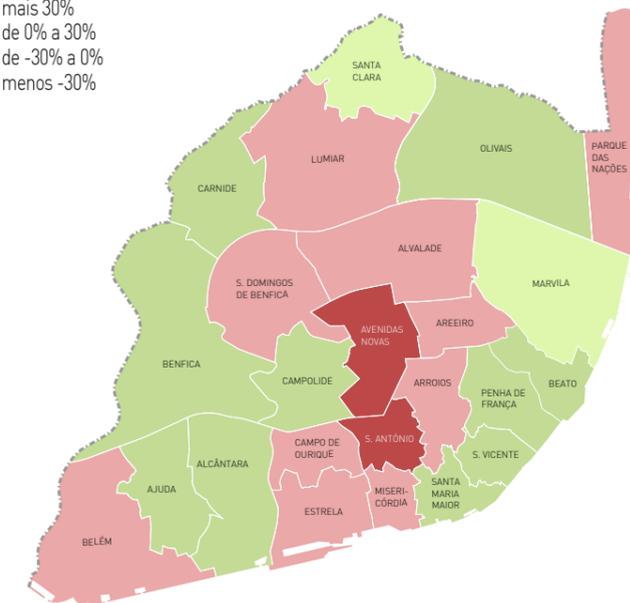
perspetiva, este incremento na renda poderá decorrer de vínculos com pouca proteção legal ou com contratos com expiração na última década e que levaram à substituição, dos residentes por outros com capacidade para suportar rendas de mercado, significativamente mais elevadas, que podem resultar da realização 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.

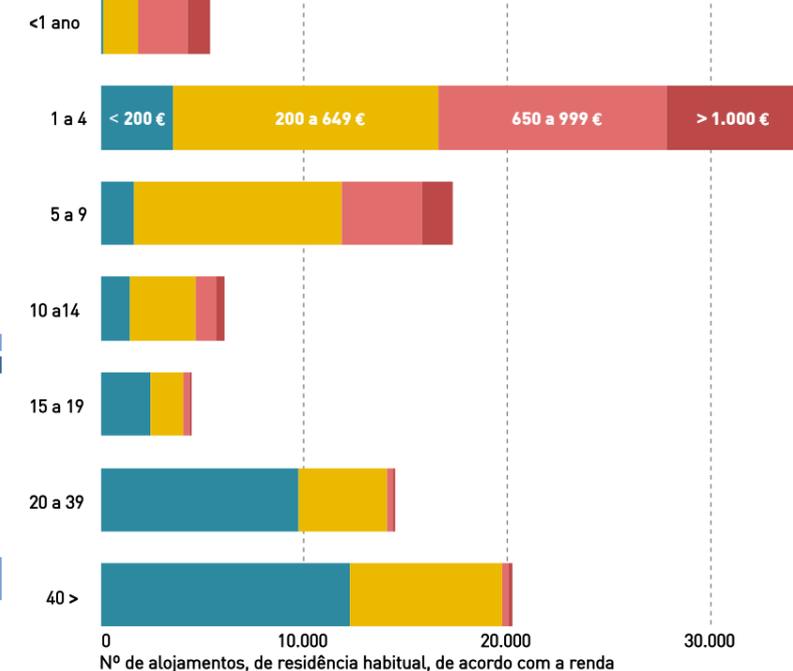


Legenda

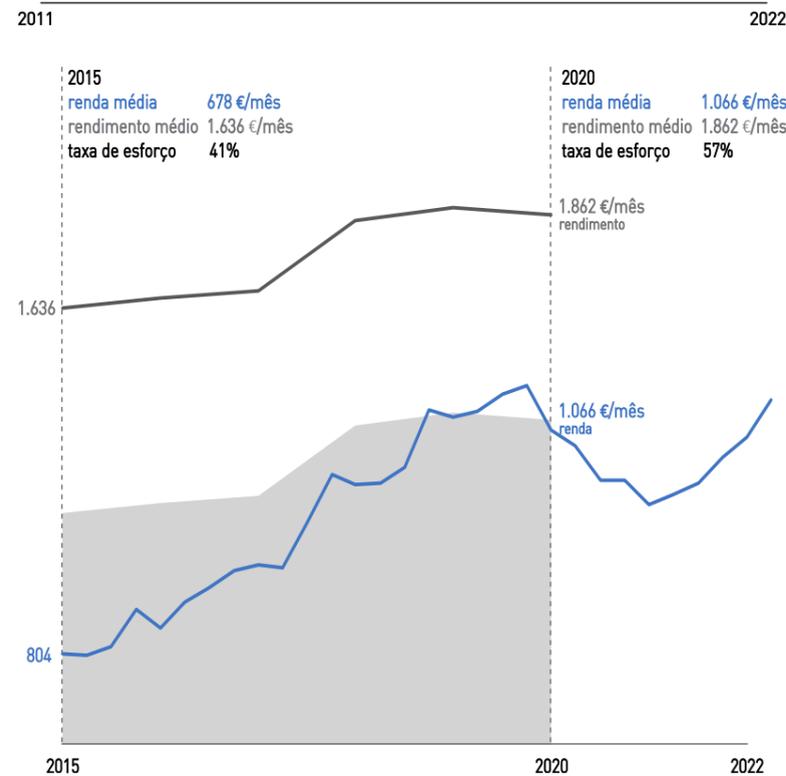
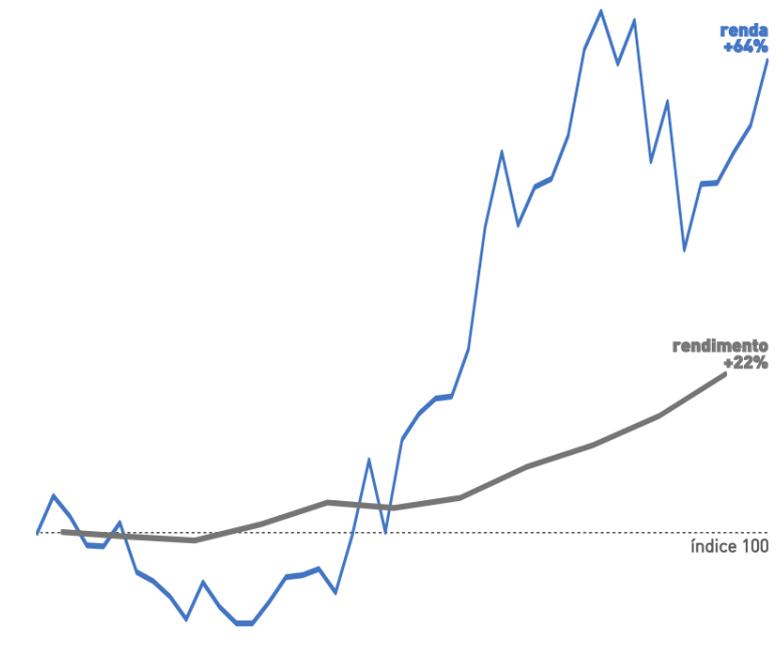
- mais 30%
- de 0% a 30%
- de -30% a 0%
- menos -30%



Nº de anos de residência na mesma habitação



## Acesso ao mercado



A acessibilidade económica a habitação torna-se sobretudo desafiante em Lisboa na última década devido à velocidade dispar 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>76</sup>. Por sua vez, aumentou em 128%<sup>77</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>78</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>79</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

- ◀ C49. EVOLUÇÃO DA RENDA MÉDIA E DO RENDIMENTO MÉDIO (2011-2022). SÉRIE DE RENDIMENTO MÉDIO MENSAL LÍQUIDO DA POPULAÇÃO EMPREGADA NA AML, INE- INQUÉRITO AO EMPREGO. SISTEMA DE INFORMAÇÃO RESIDÊNCIA - CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO
- ▼ C50. EVOLUÇÃO DA RENDA MÉDIA (2015-2022) E DO RENDIMENTO MÉDIO (2015-2020). ESTATÍSTICAS DO RENDIMENTO AO NÍVEL LOCAL, INE; SIR - CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO<sup>79</sup>

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 2.000 €. Este nível mínimo de rendimentos não consegue ser atingido por 30 a 40% das famílias residentes.

Dentro da distribuição de ren-

- ▶ C51. EVOLUÇÃO DO VALOR DA RENDA MÉDIA POR FOGO, POR FREGUESIA (2011-2021). SIR - CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO<sup>79B</sup>

- ▼ C52. NÍVEL DE ACESSO AO MERCADO DE ARRENDAMENTO<sup>80</sup>

dimentos 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.

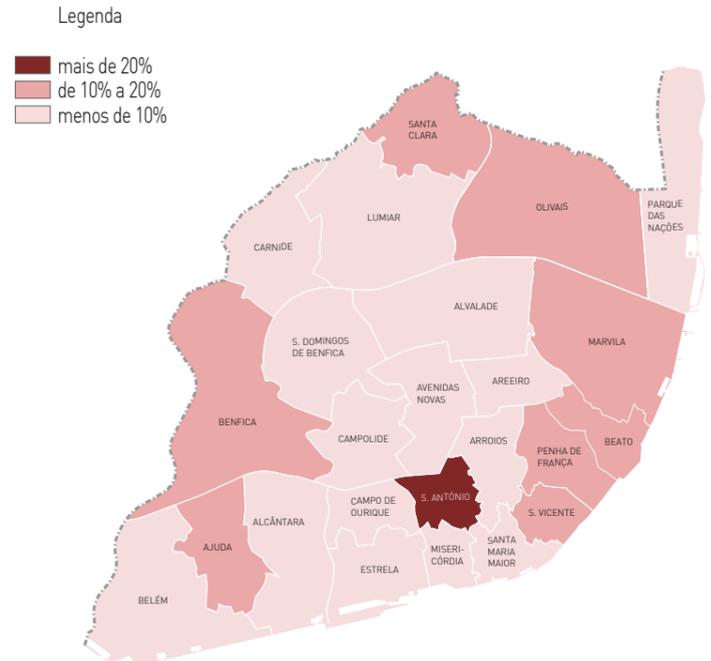
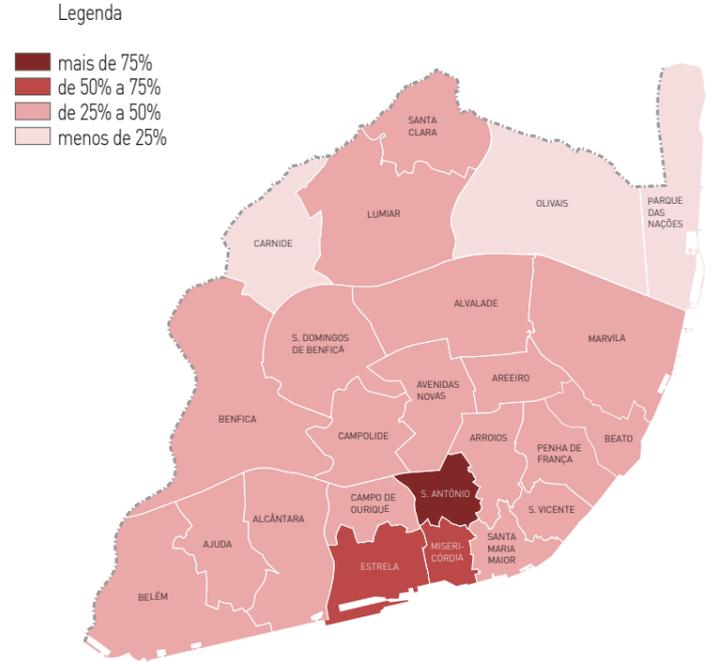
Importa salvaguardar diferenças entre acesso e sobrecarga das despesas com habitação no contexto da avaliação da acessibilidade económica a habitação. O reduzido nível de acessibilidade verifica-se nos novos contratos de arrendamento, que variaram entre 6 mil a 10 mil por ano, entre 2017 e 2022, totalizando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

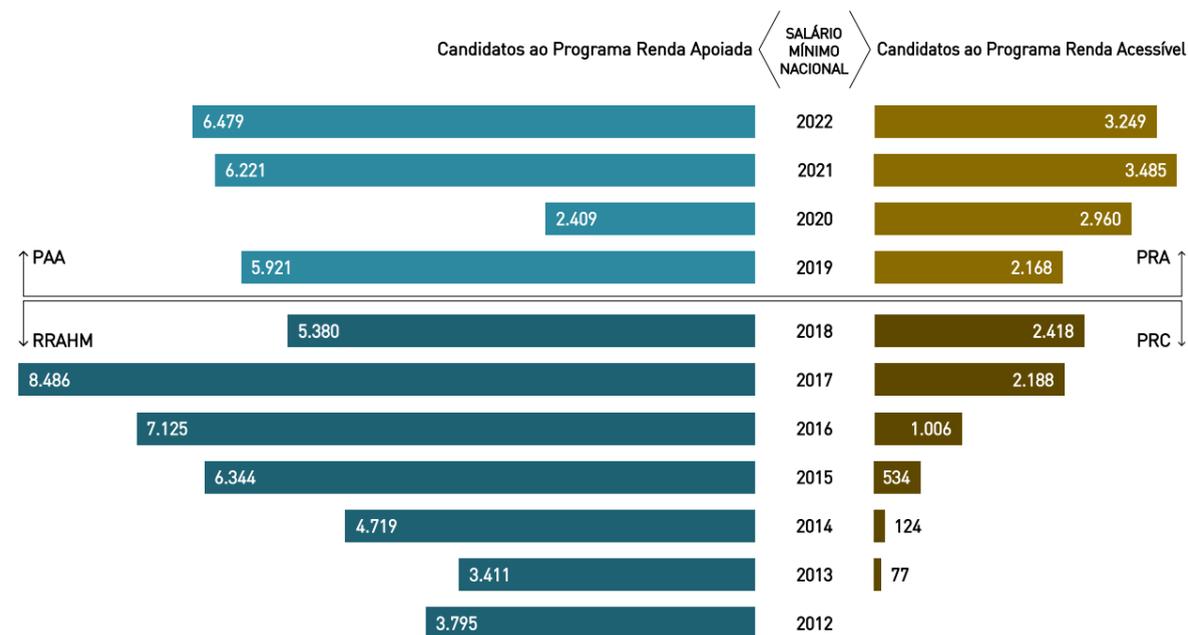
O acesso a habitação reconhece-se assimétrico, entre estratos populacionais com maior vantagem económica de partida, acentuando não só desigualdades no acesso a habitação como também em domínios mais gerais de desigualdade social, atendendo ao crescente peso do custo com habitação no orçamento familiar.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Procura manifesta de habitação municipal

C53. PROCURA MANIFESTA DE HABITAÇÃO MUNICIPAL. DMHDL/CML, 2022



### PROGRAMA RENDA APOIADA



**6.479**  
CANDIDATURAS

### PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL



**3.249**  
CANDIDATURAS

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, 6.479 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 3.249. Também neste caso se verifica um número de desistências e indeferimentos que indicará uma procura real menor.

## Perfil dos candidatos a habitação municipal

C54. PERFIL DOS CANDIDATOS A HABITAÇÃO MUNICIPAL. DMHDL/CML, 2022

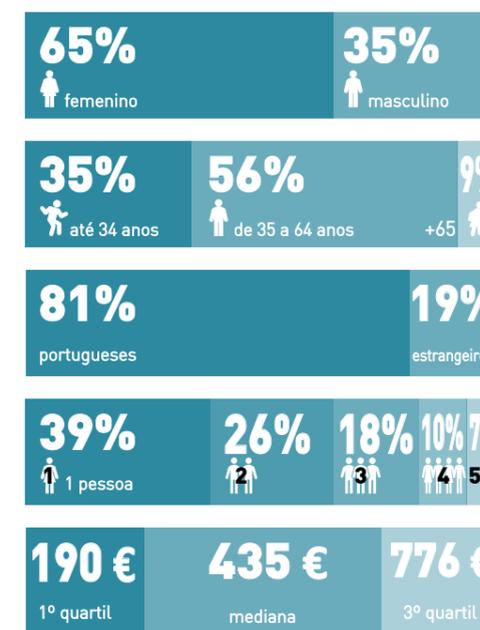
C55. FAMÍLIAS COM PROTEÇÃO ESPECIAL CANDIDATAS AO PROGRAMA RENDA ACESSÍVEL. DMHDL/CML, 2022

C56. MOTIVOS PARA CANDIDATURAS NA PLATAFORMA HABITAR LISBOA. DMHDL/CML, 2022

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.

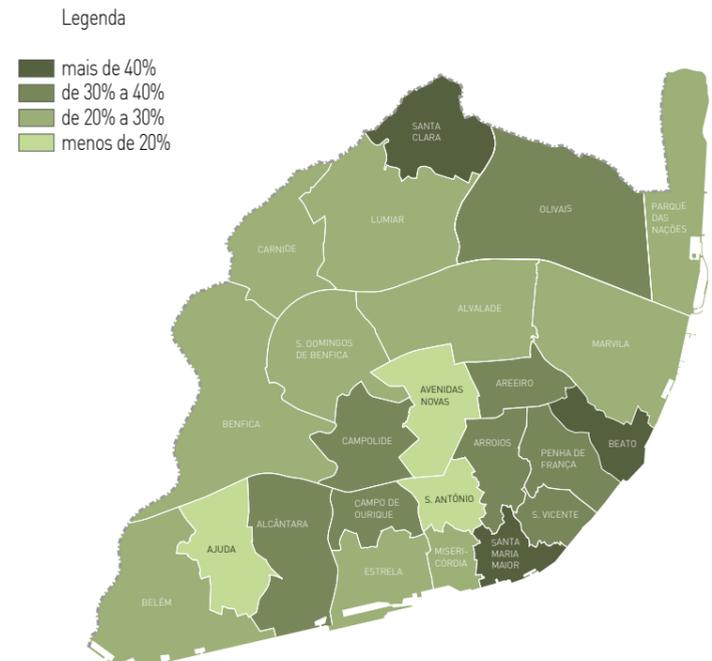
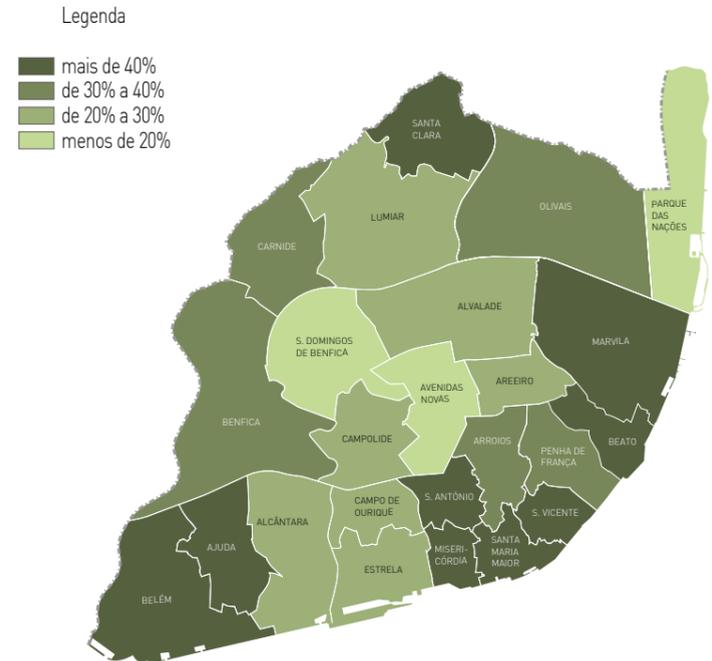


### candidatos Programa Renda Apoiada



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

# 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 estrangulamentos económicos ou à ineficiência energética das suas habitações.

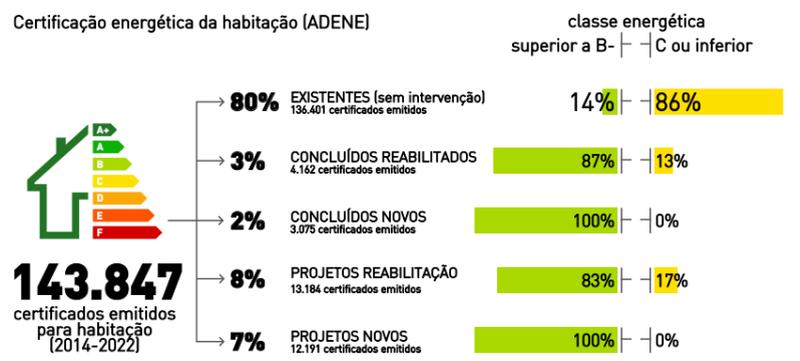
A pobreza energética manifesta-se através da falta de acesso adequado a fontes de energia, como electricidade, gás ou combustíveis para aquecimento, que pode ser causada pela incapacidade financeira de pagar as faturas de energia, resultando em cortes no fornecimento, ou decorrente redução do consumo (Liddell et al., 2015)<sup>81</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>82</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

- ◀ C57. POBREZA ENERGÉTICA: SITUAÇÕES DE INEFICIÊNCIA MAIS FREQUENTES RELATIVAS À HABITAÇÃO - HUMIDADE. LISBOA E-NOVA, 2023
- ▶ C58. POBREZA ENERGÉTICA: SITUAÇÕES DE INEFICIÊNCIA MAIS FREQUENTES RELATIVAS À HABITAÇÃO - ENTRADA DE AR ATRAVÉS DE PORTAS E JANELAS. LISBOA E-NOVA, 2023
- ▼ C59. NÍVEL DE CERTIFICAÇÃO ENERGÉTICA DE HABITAÇÕES EM LISBOA (2014-2022). ADENE, JUNHO 2024.

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>83</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



- ▶ C60. POBREZA ENERGÉTICA: SITUAÇÕES DE INEFICIÊNCIA MAIS FREQUENTES RELATIVAS À HABITAÇÃO - FRACO ISOLAMENTO TÉRMICO DAS PAREDES. LISBOA E-NOVA, 2023
- ▼ C61. POBREZA ENERGÉTICA: SITUAÇÕES DE INEFICIÊNCIA MAIS FREQUENTES RELATIVAS À HABITAÇÃO - FRACO ISOLAMENTO TÉRMICO DA COBERTURA. LISBOA E-NOVA, 2023

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>84</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 desconforto 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.

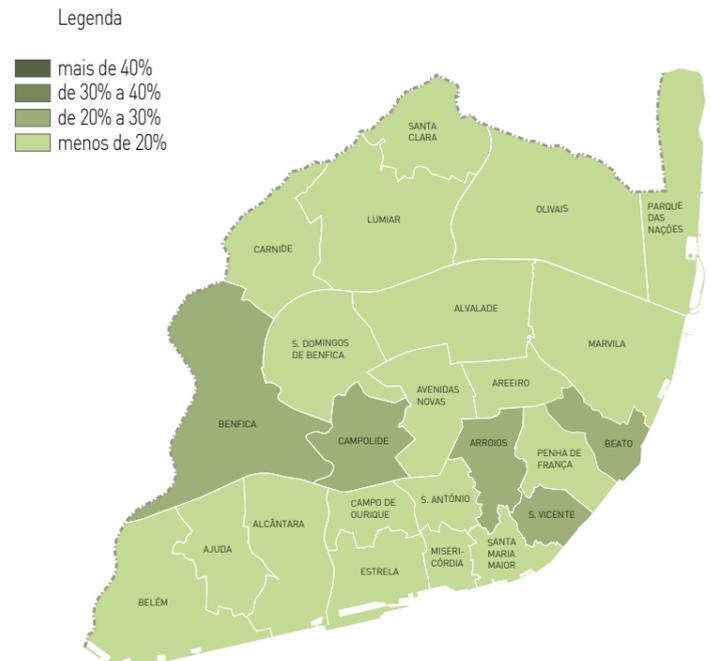
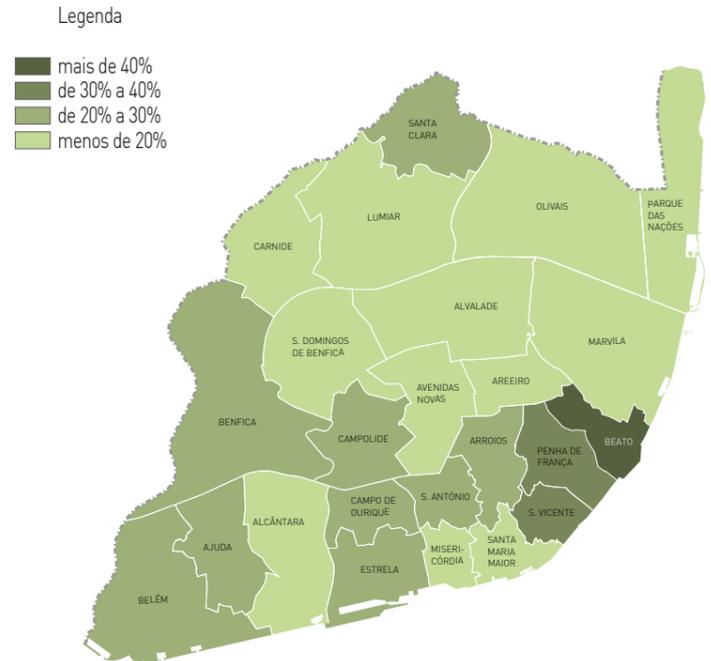
No que concerne aos custos com energia, o estudo constatou que 14% dos participantes residentes

em Lisboa admitiram ter atrasos no pagamento das faturas energéticas.

Relativamente ao impacto na saúde, o desconforto térmico foi percebido 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.

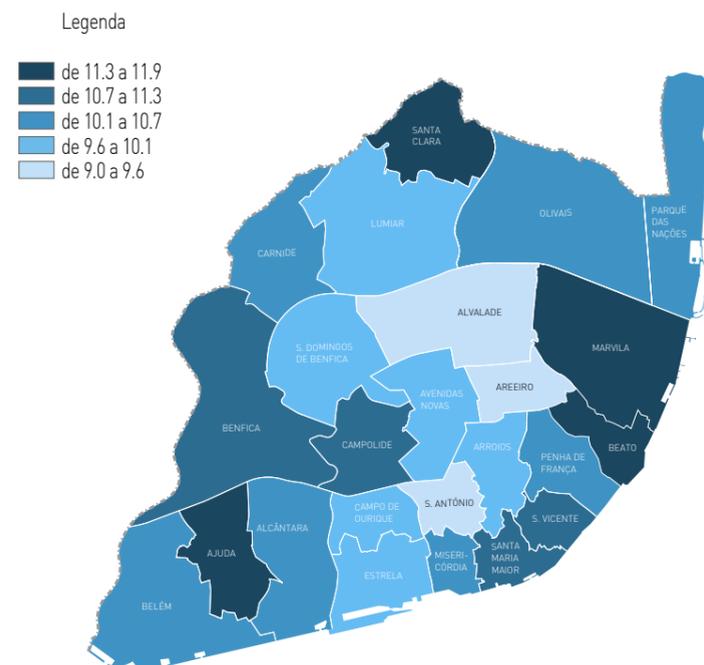
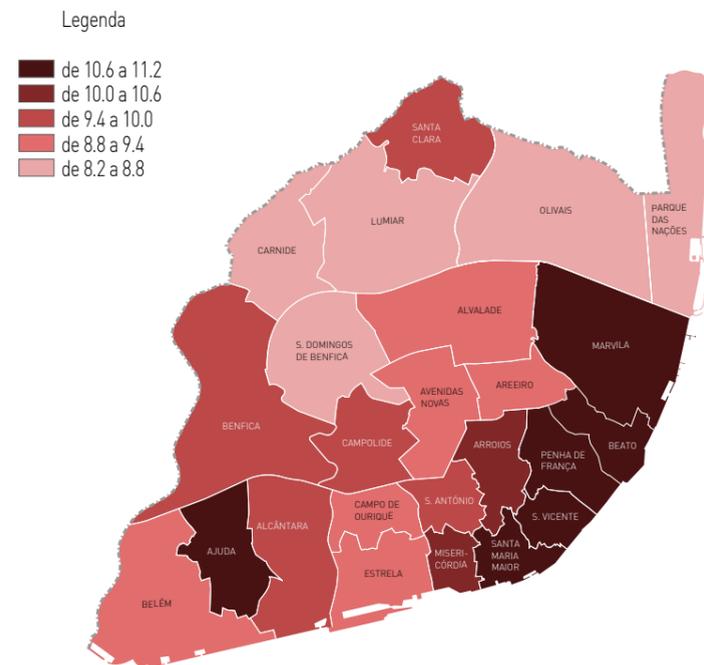
De facto, os resultados dos censos mostram que cerca de 30% dos alojamentos de residência habitual não possuem qualquer sistema de aquecimento e 40% estão dependentes de aparelho móveis para aquecimento. Por sua vez, apenas 21% dos residentes habituais usufruem de sistema de ar condicionado para climatização<sup>85</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.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Vulnerabilidade à pobreza energética



- ◀ C62. MAPA DA VULNERABILIDADE À POBREZA ENERGÉTICA NO INVERNO. JOÃO PEDRO GOUVEIA E PEDRO PALMA, CENSE, 2020
- ▼ C63. MAPA DA VULNERABILIDADE À POBREZA ENERGÉTICA NO VERÃO. JOÃO PEDRO GOUVEIA E PEDRO PALMA, CENSE, 2020

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>86</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.

## Acessibilidade e adequação das habitações

- ▶ C64. PERCENTAGEM DE HABITAÇÕES DE RESIDÊNCIA HABITUAL NÃO ACESSÍVEIS CADEIRA DE RODAS. INE, 2021<sup>91</sup>
- ◀ C65. PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS COM 3 OU MAIS PISOS SEM ELEVADOR. INE, 2021<sup>92</sup>
- ▼ C66. SOBRELOTAÇÃO VERSUS A SUB LOTAÇÃO. INE, 2021<sup>90</sup>

### 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>87</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.

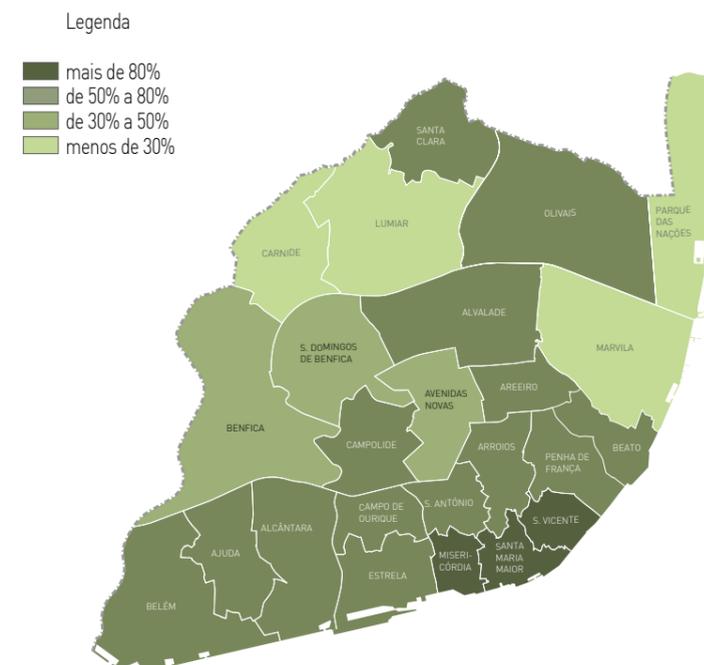
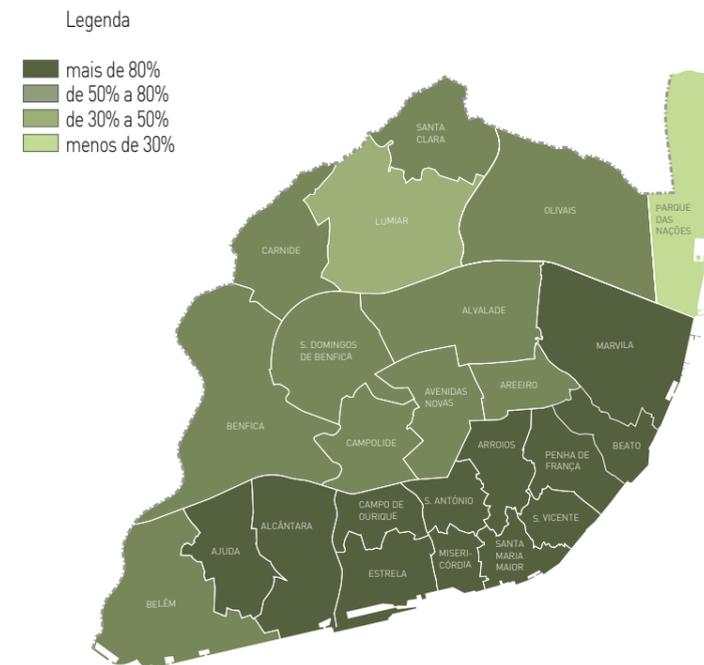
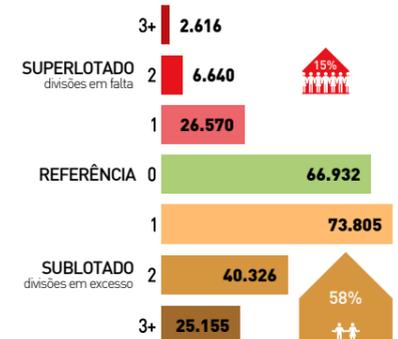
De acordo com os resultados dos censos 2021, há 36 mil agregados domésticos em situação de sobrelotação<sup>88</sup>, ou seja, com 1 ou mais divisões em falta no alojamento de acordo com a composição do agregado<sup>89</sup>, abrangendo cerca de 19% da população de Lisboa e 15% do total dos agregados.

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>90</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.

### 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>91</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>92</sup>.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## Habitação indigna e habitats precários e degradados



- ◀ C67. FOTOGRAFIAS DOS BAIRROS MUNICIPAIS PADRE CRUZ (2017 © DO MAL O MENOS), E BOAVISTA (2021 © ORANGE ARQUITETURA)
- ▼ C68. NÚCLEOS DE HABITAÇÕES EM BAIRROS MUNICIPAIS. DMHDL/CML, 2022

- ▶ C69. FOTOGRAFIAS DOS NÚCLEOS DE HABITAÇÕES PRODAC (2016 © VALTER VINAGRE) E EX-SAAL, PORTUGAL NOVO (2021 © GOOGLE EARTH)
- ▼ C70. NÚCLEOS DE HABITAÇÕES PRODAC E EX-SAAL. DMHDL/CML, 2022

### 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.

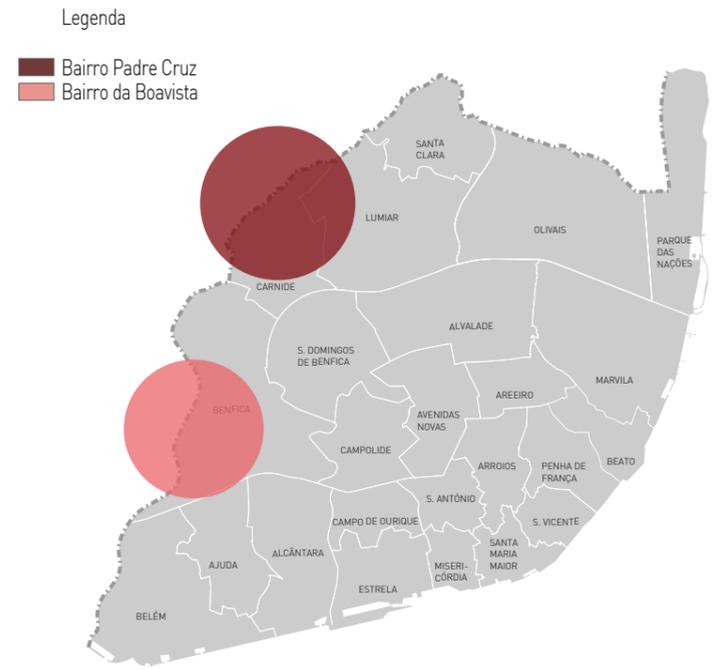
O bairro da PRODAC (Associação de Produtividade de Autoconstrução extinta em 1983) foi edificado com mais de 550 habitações para realojar moradores da Quinta das Claras e do Bairro Chinês sob terreno cedido pela Câmara Municipal de Lisboa em 1971, a título precário.

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.

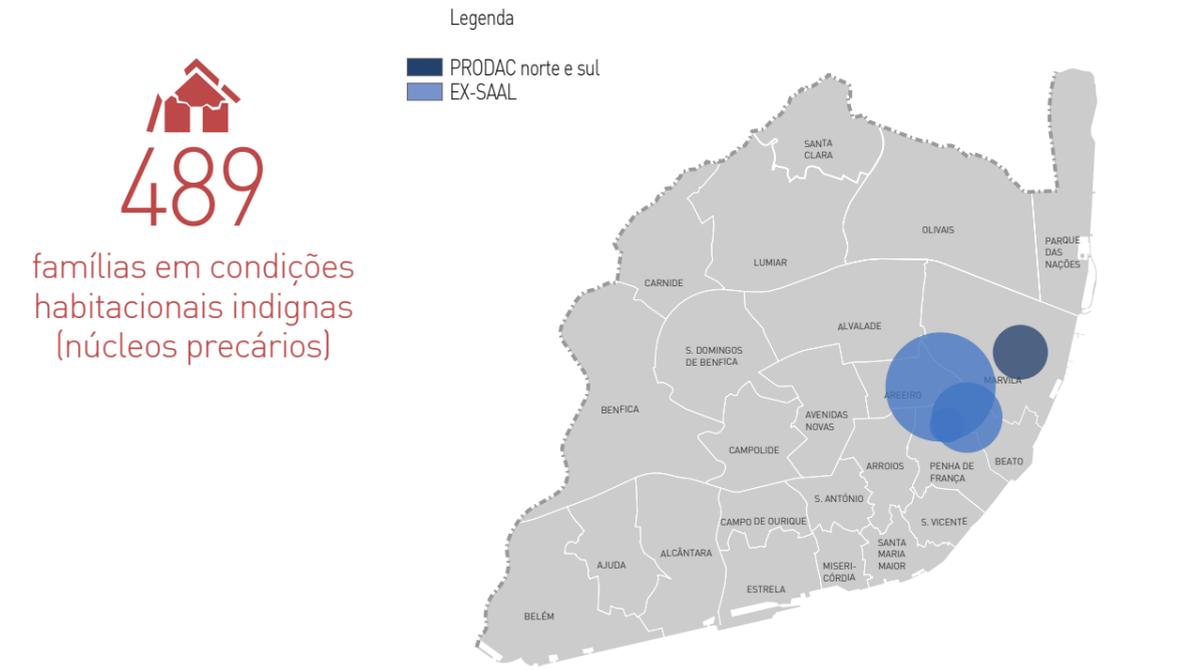
Embora se trate de património privados os bairros Ex-SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local) das Cooperativas do Beato (182 habitações), Bairro Horizonte (44 habitações) e Bairro Portugal Novo (221 habitações) estão incluídos na Estratégia Local de Habitação como potenciais candidatos ao 1º Direito,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

### Núcleos precários PRODAC e EX-SAAL



**1.024**  
famílias em condições habitacionais indignas para realojamento

**1.436**  
habitações a reconstruir



**489**  
famílias em condições habitacionais indignas (núcleos precários)



- ◀ C71. FOTOGRAFIAS DAS AUGI QUINTA DA TORRINHA E GALINHEIRAS (2021 © GOOGLE EARTH)
- ▼ C72. NÚCLEOS DE HABITAÇÕES EM AUGI. DMHDL/CML, 2022

- ▶ C73. FOTOGRAFIAS DOS NÚCLEOS DE HABITAÇÕES PÁTIO DO BEIRÃO E VILA TRAVESSA DE PAULO JORGE (2021 © GOOGLE EARTH)
- ▼ C74. NÚCLEOS DE HABITAÇÕES EM PÁTIOS E VILAS. DMHDL/CML, 2022



### Núcleos precários em 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.

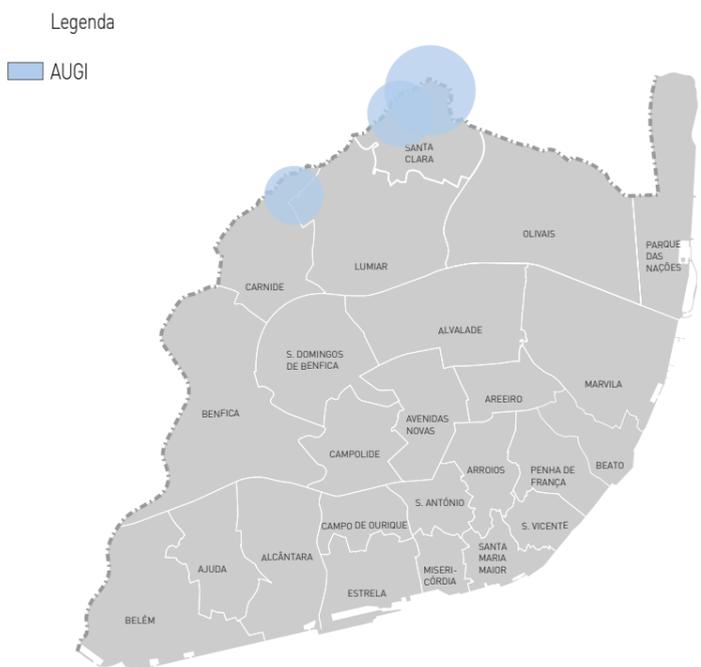
Em 2008, a Câmara Municipal de Lisboa delimitou 10 AUGI e define o tipo de processo de reconversão para cada área, com loteamento e ou Plano de Pormenor: Alto do Chapeleiro, Bairro dos Sete Céus, Rua Particular à Az. dos Lameiros, Galinheiras, Quinta da Torrinhã, Quinta do Olival, Quinta do Grafanil, Azinhaga da Torre do Fato, Quinta da Mourisca e Rua Particular à Azinhaga da Cidade<sup>93</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 2.434 habitações, 3.000 residentes, sendo que as famílias são 2.070. 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.

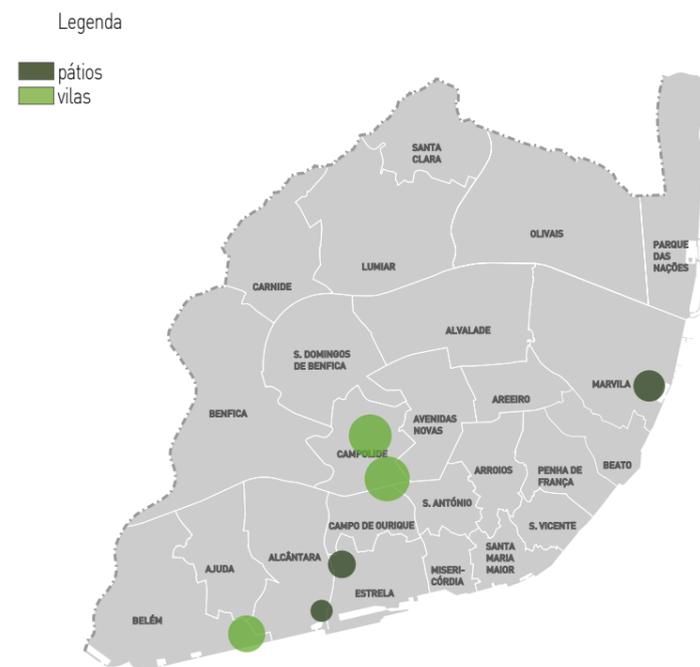
Os Pátios e Vilas de Lisboa correspondem à promoção privada do alojamento operário entre 1870 e 1930, chegando a ter grande expressão em termos do número de habitações edificadas, mas que tem vindo gradualmente a desaparecer com a expansão e renovação da cidade.

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.

### Núcleos degradados em Pátios e Vilas



**294**  
famílias em condições habitacionais indignas



**142**  
famílias em condições habitacionais indignas



- ◀ C75. FOTOGRAFIAS DOS BAIRROS SÃO JOÃO DE BRITO E DA LIBERDADE (2021 © GOOGLE EARTH)
- ▼ C76. NÚCLEOS DE HABITAÇÕES DEGRADADOS. DMHDL/CML, 2022

### Núcleos degradados em propriedade particular 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.

### 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.

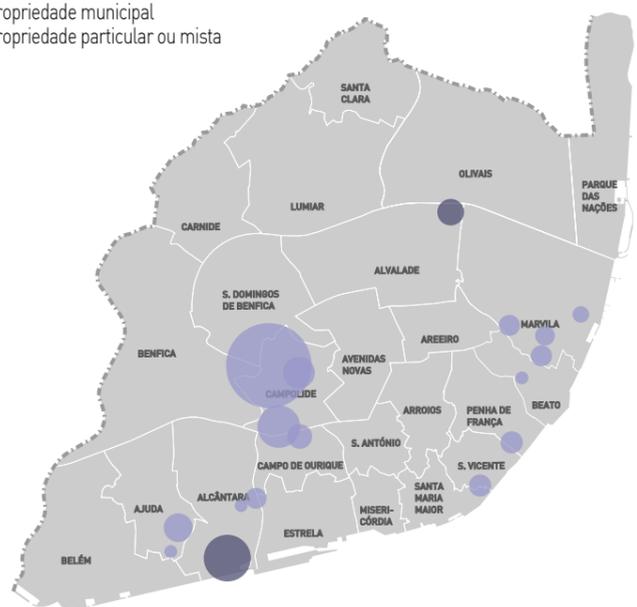
### Edifícios degradados em bairros municipais

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.

Legenda

- propriedade municipal
- propriedade particular ou mista



363

famílias em condições habitacionais indignas

500

famílias em condições habitacionais indignas

13.150

famílias em condições habitacionais indignas

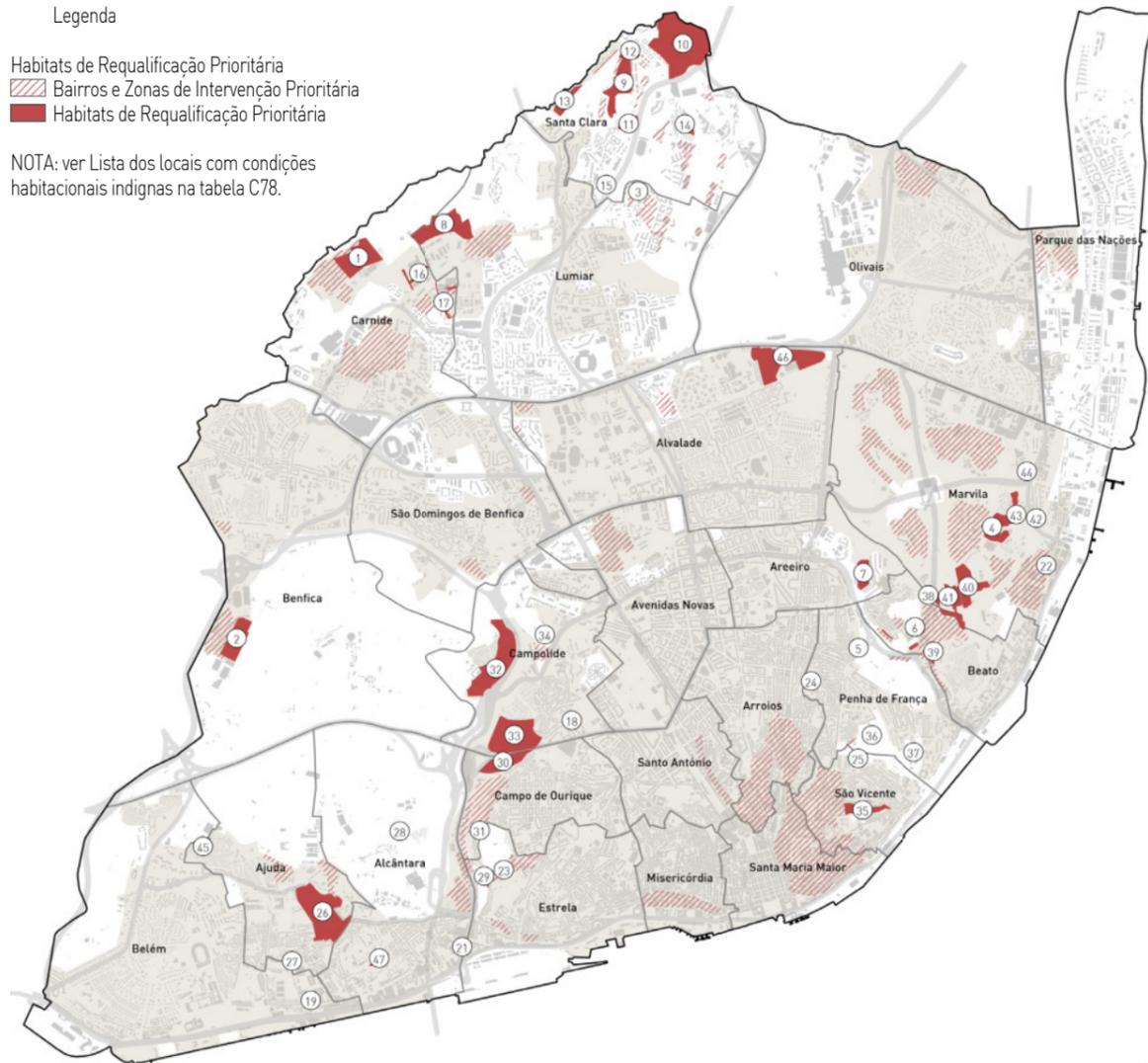
◀ C77. ESPACIALIZAÇÃO DE ÁREAS COM CONCENTRAÇÃO DE HABITAÇÕES INDIGNAS A RECONSTRUIR E REABILITAR. DMHL/CML E PARTICIPAÇÃO DAS JUNTAS DE FREGUESIA NO ÂMBITO DA PARTICIPAÇÃO NA COCRIAÇÃO DA CHML

▶ C78. LISTA DOS LOCAIS COM CONDIÇÕES HABITACIONAIS INDIGNAS E NÚMERO DE HABITAÇÕES EM CAUSA

Legenda

- Habitats de Requalificação Prioritária
- Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária
- Habitats de Requalificação Prioritária

NOTA: ver Lista dos locais com condições habitacionais indignas na tabela C78.



  
**1.436**  
 habitações indignas para  
 realojamento em  
 bairros municipais  
**783**  
 habitações indignas  
 em núcleos precários  
**505**  
 habitações indignas  
 em núcleos degradados  
**13.150**  
 habitações indignas  
 em edifícios degradados  
 em bairros municipais  
**500**  
 habitações indignas  
 em património disperso  
 municipal

Carência Habitacional	Local	Nº habitações indignas estimadas	Condição habitacional indigna
<b>Bairros Municipais para reconstrução e realojamento</b>	1 Bairro Padre Cruz	<b>1.436</b>	Insalubridade e insegurança
	2 Bairro da Boavista		
	3 Bairro da Cruz Vermelha		
	4 PRODAC Norte e Sul		
	5 ex-SAAL Bairro Horizonte		
<b>Núcleos precários</b>	6 ex-SAAL Cooperativa 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 Torrinha		
	10 AUGI Galinheiras		
<b>Núcleos degradados Pátios e Vilas</b>	18 Vila Romão da Silva	<b>142</b>	Insalubridade e insegurança
	19 Travessa de Paulo Jorge		
	20 Vila Elvira		
	21 Pátio do Paulino		
	22 Pátio do Beirão		
<b>Núcleos degradados Propriedade Municipal</b>	23 Pátio do Bastos	<b>294</b>	Precaridade
	46 Bairro São João de Brito		
	47 Calçada de Santo Amaro		
	24 Vila Dejanira		
	26 Rio Seco/Rua do Cruzeiro		
<b>Núcleos degradados Propriedade particular ou mista</b>	27 Beco do Viçoso	<b>363</b>	Insalubridade e insegurança
	28 Estrada do Alvito		
	29 Av. de Ceuta - Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia		
	30/31 Rua dos Sete 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 do Ferro		
	36/37 Alto da Eira/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 Vale Formoso de Cima		
	43 Azinhaga Vale Fundão		
45 Casal do Gil			
30 Sete Moinhos			
<b>Edifícios municipais degradados em Património Disperso</b>		<b>500</b>	Insalubridade e insegurança
<b>Edifícios municipais ou mistos degradados em Bairros Municipais</b>		<b>13.150</b>	Insalubridade e insegurança

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>94</sup>. De acordo com os da-

dos 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. 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>95</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 perspe-

tiva da projeção demográfica, o estudo realizado pelo Instituto de Geografia e Ordenamento do Território (IGOT) da Universidade de Lisboa, em novembro de 2016<sup>96</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 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>97</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 dinâmica 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.

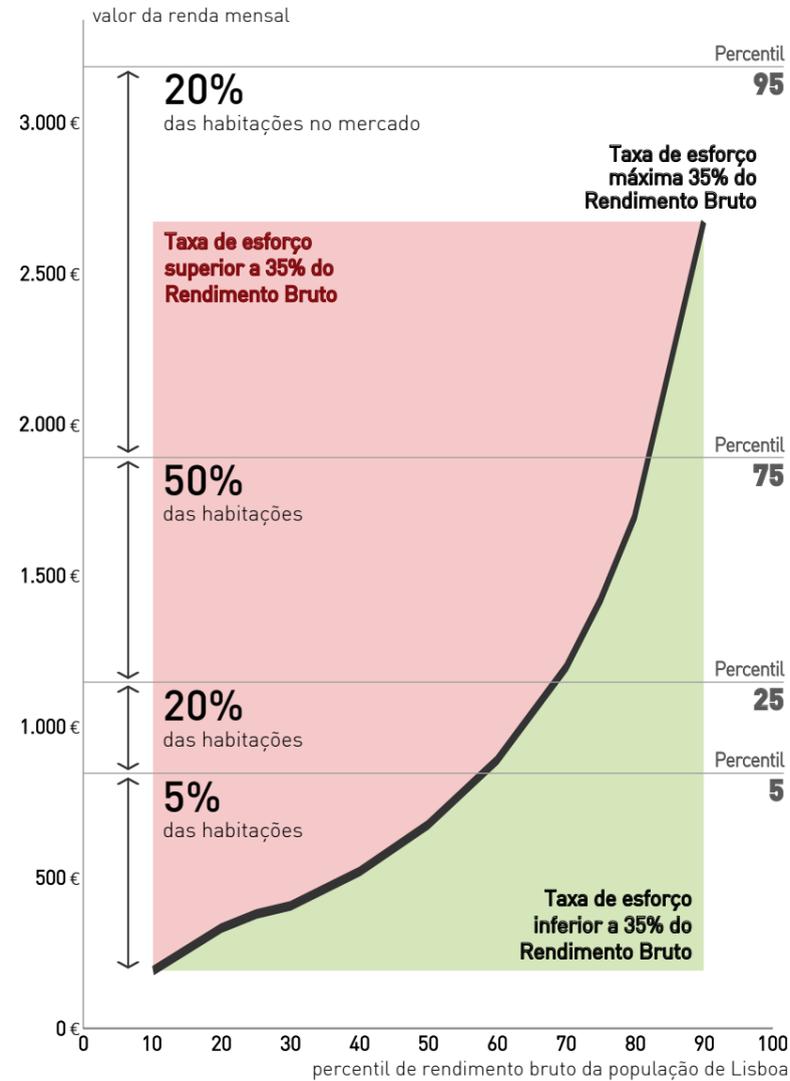
Os geradores de procura localizada estão identificados no Mapa 9 - Polos de desenvolvimento de atividades económicas, que compreendem as seguintes áreas:

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

◀ C79. RELAÇÃO ENTRE QUANTIS DE RENDAS E RENDIMENTOS EM LISBOA, ATRAVÉS DA DELIMITAÇÃO DO LIMAR DE ACESSIBILIDADE DE TAXA DE ESFORÇO EQUIVALENTE A UMA RENDA IGUAL A 35% DO RENDIMENTO BRUTO. CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO 3ºT 2023, INE 2021 E CÁLCULOS PRÓPRIOS<sup>99</sup>.

▶ C80. PERCENTIS DE VALOR MÁXIMO DE RENDA PARA UMA TAXA ESFORÇO DE 35% DO RENDIMENTO MENSAL LÍQUIDO POR AGREGADO FAMILIAR. EUROSTAT, CONFIDENCIAL IMOBILIÁRIO E CÁLCULOS PRÓPRIOS<sup>100</sup>

(OS ÍCONES ILUSTRATIVOS, REPRESENTAM APENAS A COMPOSIÇÃO DO AGREGADO HABITACIONAL)



**Rendas vs Rendimentos**

O elevado aumento das rendas da habitação em mercado livre, nos últimos anos, não foi acompanhado do crescimento dos rendimentos das famílias. Assim, a falha de mercado ilustrada no “Estudo de carências habitacionais” que consta da proposta de criação do Programa Renda Acessível, em 2017, é, atualmente, significativamente agravada. Nos últimos 10 anos, entre 2013 e 2022, verificou-se um crescimento médio dos rendimentos em Portugal de 46%<sup>98</sup> e um aumento da renda de habitação em novos contratos de arrendamento em Lisboa de 99%<sup>99</sup>.

Ao cruzar a informação mais recente sobre a distribuição dos rendimentos brutos das famílias ao nível nacional com a distribuição das rendas de habitação em mercado livre em Lisboa, e assumindo o limiar de acessibilidade financeira a habitação arrendada a um valor de renda inferior a 35% do rendimento bruto, verifica-se que cerca de 60% das famílias com menores rendimentos encontra no mercado de habitação menos de 5% das habitações de menor renda<sup>100</sup>.

Constata-se que cerca de 70% da população de Lisboa está em condições económicas de arrendar uma pequena parte das habitações de Lisboa, inferior a 25% do mercado, com taxa de esforço inferior ao limiar de acessibilidade. Em oposição, a acessibilidade económica às 75% das habitações de mercado, com rendas

que ascendem a 1.900 €, é apenas possível a menos de 20% da população de Lisboa com maiores rendimentos, ou seja, a partir de 58.417 € anuais.

**Composição familiar no acesso a tipologias de habitação**

A partir da distribuição de rendimentos por tipo de família, com base nos resultados do Eurostat<sup>101</sup>, verificam-se diferenças assinaláveis entre famílias na capacidade económica de acesso ao mercado de habitação consoante a sua composição, sendo as famílias monoparentais as que apresentam maior dificuldade no acesso a habitação adequada à composição do seu agregado familiar no mercado de habitação.

No 3º trimestre de 2023, 90% dos novos contratos assinados para um T1 em Lisboa fixam-se num intervalo de preços entre 750 €/mês e 1.950 €/mês. Dos agregados familiares cuja dimensão se adequa a um T1, menos de 30% dos agregados tem uma taxa de esforço até 35%, quer os constituídos por apenas um adulto, quer por um adulto e uma criança até 14 anos. No caso de agregados com dois adultos este valor é inferior a 40%, e a 50% para agregados com dois adultos e uma criança.

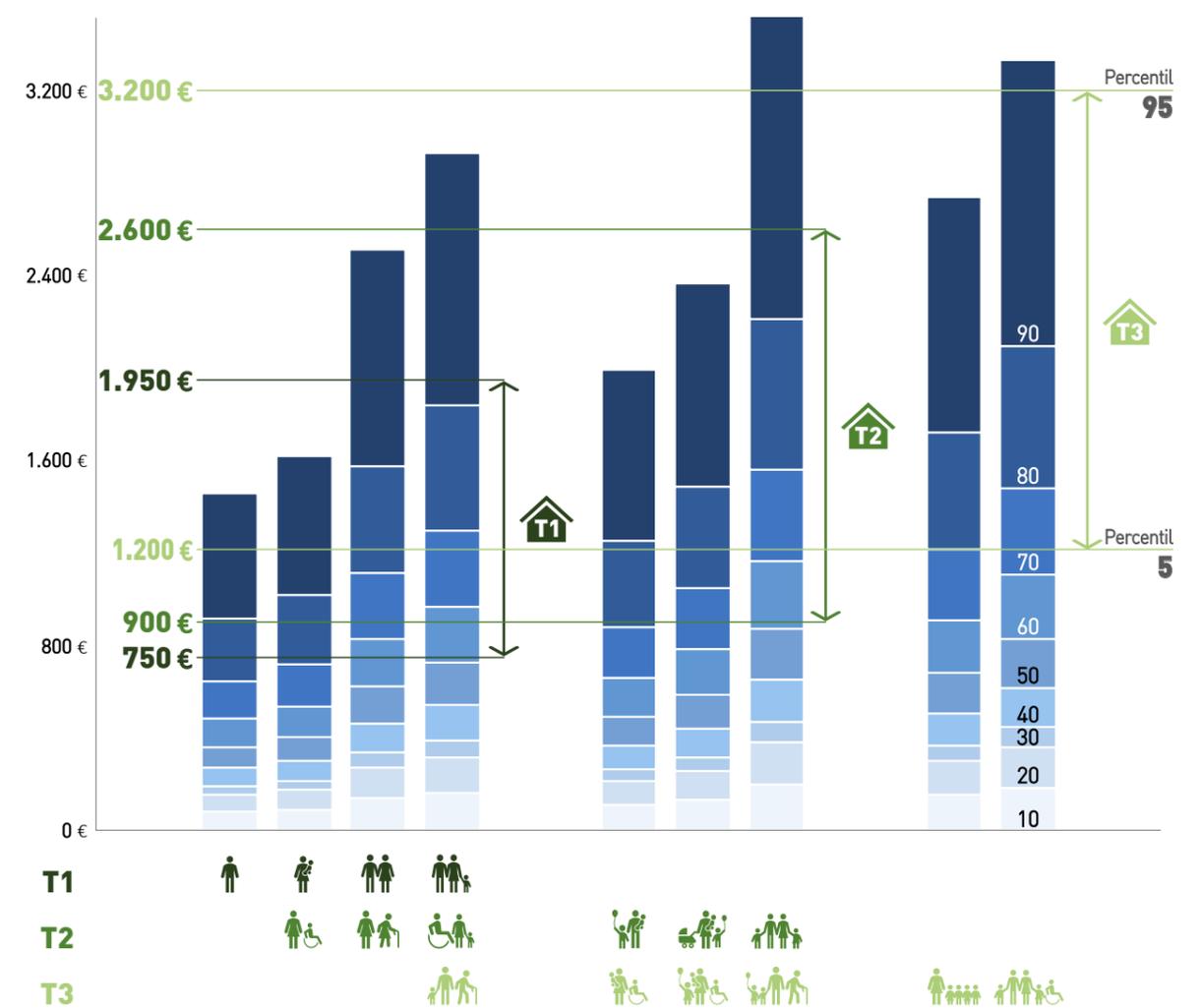
Por sua vez, os valores de 90% dos novos contratos assinados no mesmo período para T2 fixaram-se entre 900 €/mês e 2.600 €/mês. Dentro do segmento dos agregados monopa-

rentais, menos de 30% dos agregados com uma ou duas crianças têm condições de aceder ao mercado de T2, e para agregados com 3 crianças, este valor sobe para 40%. Dos agregados com dois adultos, menos de 40% acede a mais de 5% dos T2 no mercado. No que diz respeito a agregados com dois adultos e crianças, a percentagem fixa-se entre 40% e 50%, quer para uma como para duas crianças no agregado.

Analisando os contratos assinados para T3, verifica-se uma maior amplitude disponível no mercado. 90% dos contratos foram assinados com rendas entre 1.200 €/mês e 3.200 €/mês. Para este tipo de habitação, menos de 40% dos agregados familiares de dois adultos com duas crianças têm condições para acesso ao mercado, assim como agregados com dois adultos e três crianças. Comparativamente, os agregados monoparentais têm mais dificuldades. A percentagem de agregados familiares monoparentais com duas, três ou quatro crianças que consegue aceder a mais de 5% das habitações T3 disponíveis no mercado é inferior a 30% para qualquer uma das referidas composições habitacionais.

É possível concluir que o acesso à habitação, com renda adequada ao rendimento e à dimensão do agregado familiar é mais difícil em adultos sozinhos, famílias monoparentais e famílias numerosas.

3º Trimestre 2023  
valor da renda mensal



◀ C81. PERCENTAGEM DE AGREGADOS HABITACIONAIS QUE CONSEGUEM ACEDER A UMA HABITAÇÃO EM FUNÇÃO DA TIPOLOGIA E DA SUA COMPOSIÇÃO, COM UMA RENDA INFERIOR A 35% DO RENDIMENTO MENSAL LÍQUIDO.

▶ C82. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS GLOBAIS ANUAIS DOS CONCORRENTES AO CONCURSO DE RENDA ACESSÍVEL PRA 18, EM 2023, E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS ANUAIS BRUTOS DOS AGREGADOS FISCAIS RESIDENTES EM LISBOA EM 2021. DMHDL/CML, AUTORIDADE TRIBUTÁRIA - ESTATÍSTICAS DE RENDIMENTO AO NÍVEL LOCAL.

**Acesso a habitação municipal**

O Regulamento Municipal do Direito à Habitação do Município de Lisboa (RMDHL) regula os diversos programas municipais de atribuição de habitação com renda acessível, para pessoas e famílias com rendimentos intermédios sem acesso ao mercado de habitação, e com renda apoiada, para as pessoas e famílias mais vulneráveis.

O acesso a concursos de renda acessível está atualmente limitado a rendimentos brutos entre a Retribuição Mínima Nacional Anual, para agregados com um adulto, adicionados de metade da RMNA por cada adulto não dependente, e até 35.000 €/ano, para agregados constituídos por uma pessoa, 45.000 €/ano para agregados constituídos por duas pessoas, adicionado de 5.000/ano por cada dependente adicional. Estes limites abrangem cerca de 60% da população de Lisboa com rendimentos intermédios, avaliada pelos últimos dados de distribuição de rendimentos dos agregados fiscais, apurados em 2021.

Por sua vez, os candidatos a renda apoiada, abrangem as famílias mais vulneráveis e com rendimentos mais baixos, inferiores à Retribuição Mínima Nacional Anual (não constituindo uma limitação regulamentar), isto é, cerca de 20% das famílias com menores rendimentos.

Os programas municipais para atribuição de habitação municipal têm uma abrangência estimada entre 70% a 80% dos agregados habitacionais com menores rendimentos e que se enquadram, conforme apresentado, no estrato da população com dificuldade no acesso ao mercado de arrendamento.

**Perfil de rendimentos dos candidatos a habitação municipal**

A partir dos dados dos candidatos aos concursos para atribuição de habitação municipal de renda acessível, é possível detalhar o perfil dos rendimentos da procura municipal e enquadrá-los no perfil de rendimentos dos residentes na cidade de Lisboa.

Como resultado do concurso número 18 de acesso ao Programa de renda acessível, com sorteio realizado em maio de 2023, participaram 6.092 agregados candidatos, e foram selecionados arrendatários para 64 habitações municipais.

Verifica-se que 90% dos candidatos têm rendimentos entre 10.156 €/ano, e 27.506 €/ano, aos quais corresponde um rendimento mensal disponível apurado de 2.027 €/mês, em duodécimos.

Metade dos candidatos a este concurso concentra níveis de rendimento entre 10.000 €/mês e 17.000 €/mês, e que correspondem

a rendimentos mensais disponíveis entre 823 €/mês e 1.310 €/mês.

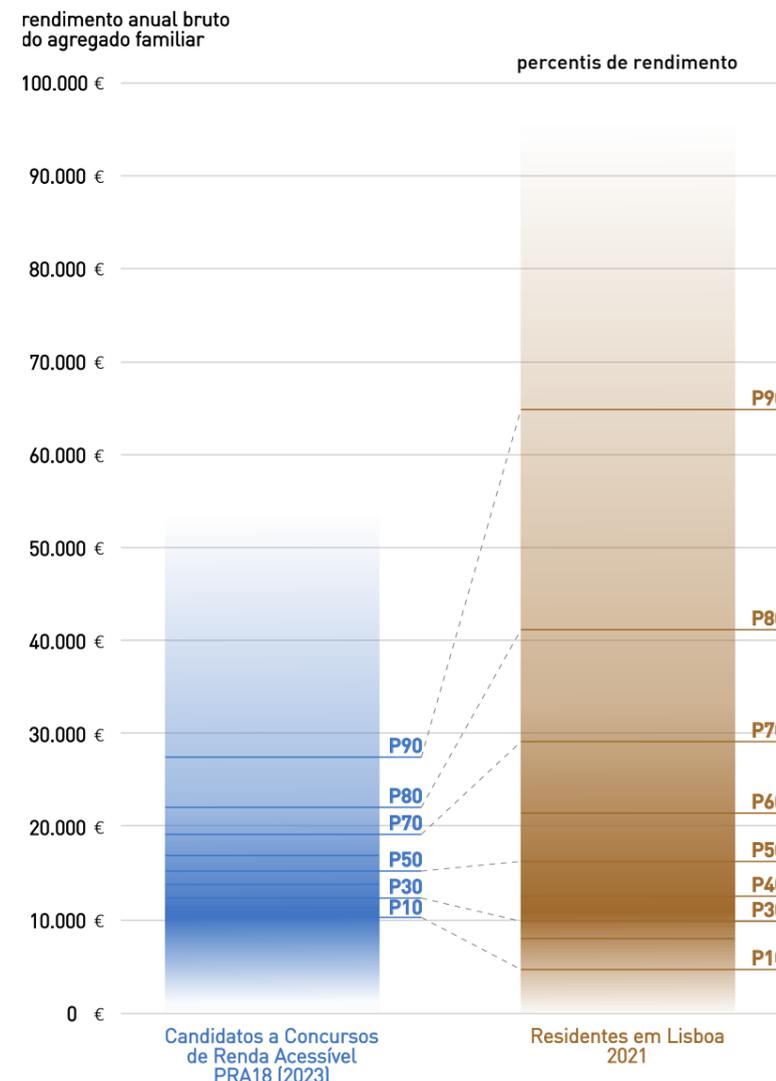
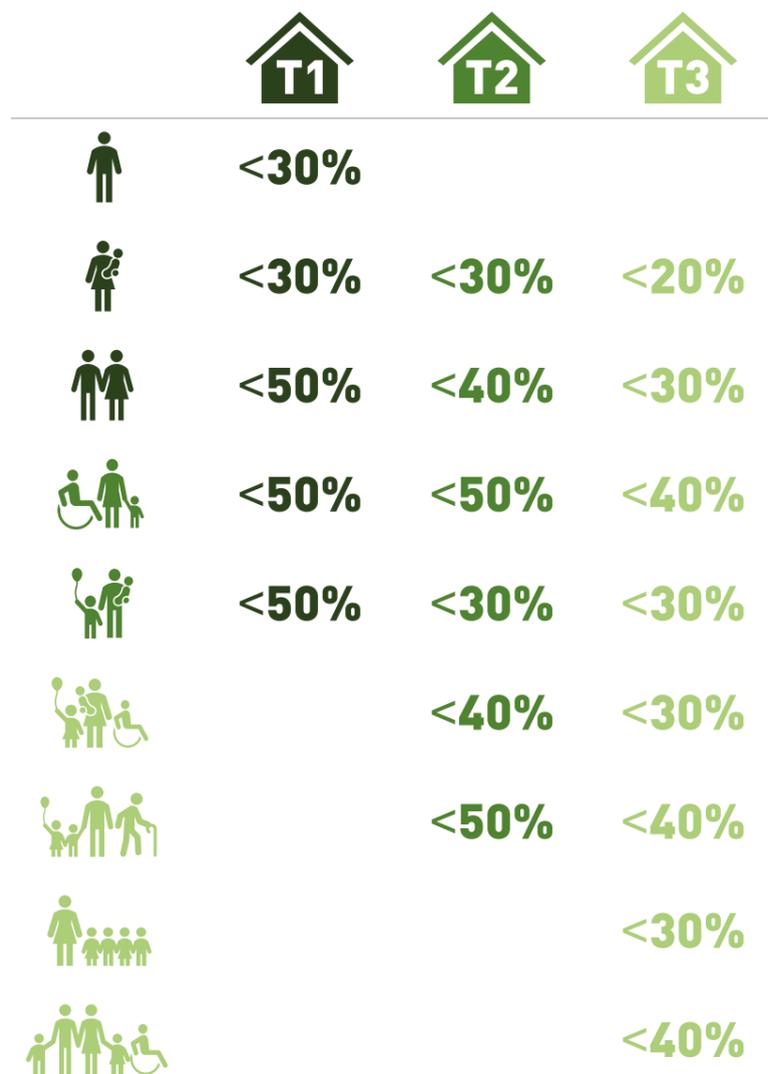
Comparando com o perfil de rendimentos dos residentes em Lisboa, resulta que os candidatos a concursos de renda acessível se enquadram nos 70% agregados com menores rendimentos, ainda que a maioria dos candidatos se concentre nas gamas de rendimentos entre o percentil 30 e 60 dos residentes em Lisboa.

A partir de um nível de rendimentos brutos de cerca de 20.000 €/ano, verifica-se um decréscimo da procura a habitação municipal, apesar de, como verificado, não serem rendimentos suficientes para para acesso a habitação em mercado livre em Lisboa, o que poderá ocorrer por vários motivos, nomeadamente a rendimentos superiores corresponderem pessoas ou famílias com habitação própria e permanente adquirida previamente à atual crise de habitação, razão pela qual se verifica disparidade entre o encargo médio com a habitação em Lisboa e as rendas atuais de mercado. Parte das pessoas e famílias de rendimentos médios e médios altos, assim como as famílias já residentes em bairros municipais, terão já assegurado o acesso a habitação com encargos médios compatíveis com o seu nível de rendimentos.

Por outro lado, para as famílias de rendimentos intermédios con-

correm com a habitação municipal outras opções, nomeadamente a aquisição ou arrendamento de habitação nos concelhos limítrofes com a cidade de Lisboa, que poderão ser preferenciais quando comparadas com a qualidade, dimensão e localização da habitação municipal disponibilizada.

Considerando o perfil de procura da AML, verificam-se condições mais difíceis no acesso a habitação no concelho de Lisboa, dada a diferença de rendimentos, nomeadamente ao rendimento líquido da população da AML inferior em 7,1% ao rendimento da população residente em Lisboa<sup>102</sup>. Contudo, ao relacionar com o preço da habitação na mesma geografia, a taxa média de esforço é inferior a Lisboa, pelo qual se revela fundamental a futura realização de estratégias de habitação com abrangência metropolitana associadas ao conhecimento detalhado do perfil de procura relacionado com os movimentos pendulares da população residente.



# D

## Carta Municipal de Habitação

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



# D1

## Objetivos

### 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 35 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:

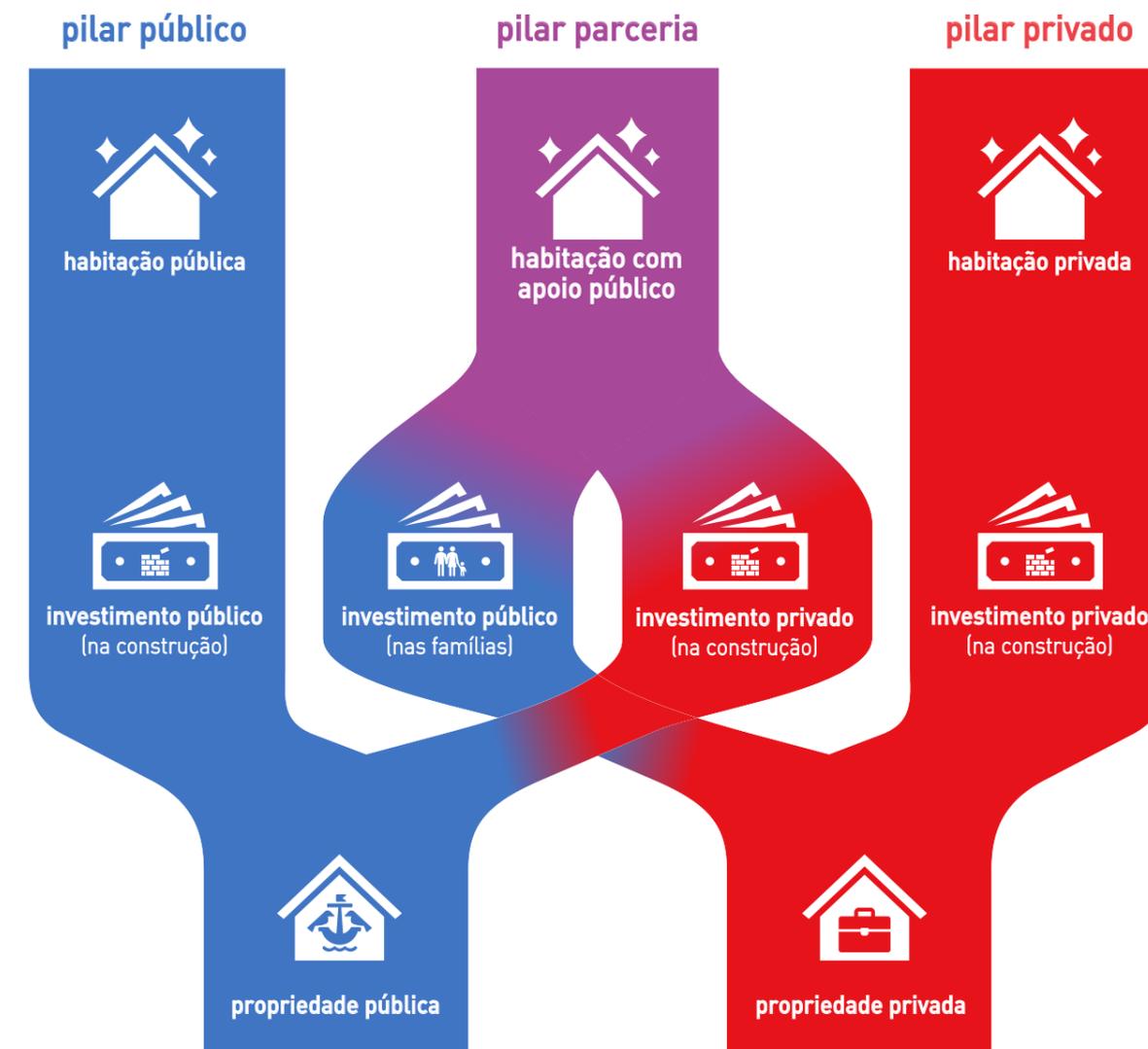
**Mapa A: Potencial de Habitação em Património Público**, que espacializa as operações de promoção de habitação em propriedade pública;

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

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

D1. ILUSTRAÇÃO DOS 3 OBJETIVOS GERAIS DA CMHL (PÁGINA ANTERIOR) ▲

D2. DIAGRAMA DO SISTEMA DE HABITAÇÃO ASSENTE EM 3 PILARES: PÚBLICO, PRIVADO E EM PARCERIA, PARA A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO ▶



**objetivo A****Erradicar a pobreza****A1. Melhorar a qualidade do parque habitacional público e privado**

Disponibilizar aos municípios 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. Deverá articular-se com o Pelouro dos Direitos Sociais por exemplo através do Plano de Desenvolvimento Social.

**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 B****Fixar as 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, reforcem o sentido de comunidade e os laços de vizinhança e permitam a livre fruição da cidade por todos em segurança e conforto.

**objetivo C****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.

**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 e 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 510 M€. 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 produ-

ção 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>103</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 previs-

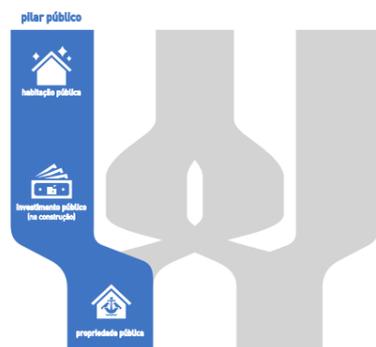
tos na Lei de Bases da Habitação, nomeadamente através de incentivos à realização de operações urbanísticas de promoção privada de habitação acessível<sup>104</sup>.

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, pessoas idosas 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;
- Reconstrução para realojamento de 886 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>105</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 habitação 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

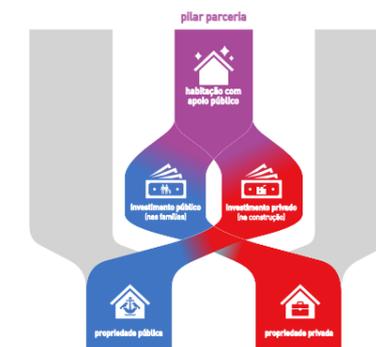
#### Produção de habitação acessível em parceria: cooperativas e Concessões

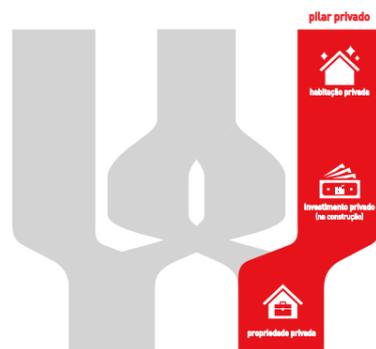
A CMHL permite também a via da promoção de habitação acessível em parceria, com medidas que mobilizam património municipal para este efeito. A Medida 1.07 destina-se à cedência do direito de superfície de terrenos municipais a Cooperativas em regime de propriedade individual ou coletiva, em cumprimento à Deliberação n.º 442/CM/2022<sup>106</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 **1.299 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 Feire, com expectativa de conclusão das obras até 2026.

Para os restantes encontra-se em revisão o modelo financeiro e contratual, prevendo-se o re-

lançamento em 2024, 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 perspectiva 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 famí-

lias 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 concu-

ros 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>107</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>108</sup>, a Medida 2.05 propõe o lançamento de um programa piloto destinado a estudantes e pessoas idosas para a coabitação fomentando um relacionamento intergeracional com benefícios sociais e económicos para pessoas idosas 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, incompatíveis 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>109</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>110</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, mas também da freguesia, do bairro e da secção estatística, um rácio máximo de 5%, bem como o compromisso de fazer uso dos instrumentos, incluindo a regulação, monitorização e fiscalização e a oposição à renovação dos registos, de modo a per-

mitir, 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. Para além disso, são necessários mecanismos de recuperação de casas do Alojamento Local para o mercado de habitação de forma a baixar o número de Alojamentos Locais para o rácio permitido pelo 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 a 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 re-

gularização de AUGI, Bairros Ex-SAAL e bairros de autoconstrução.

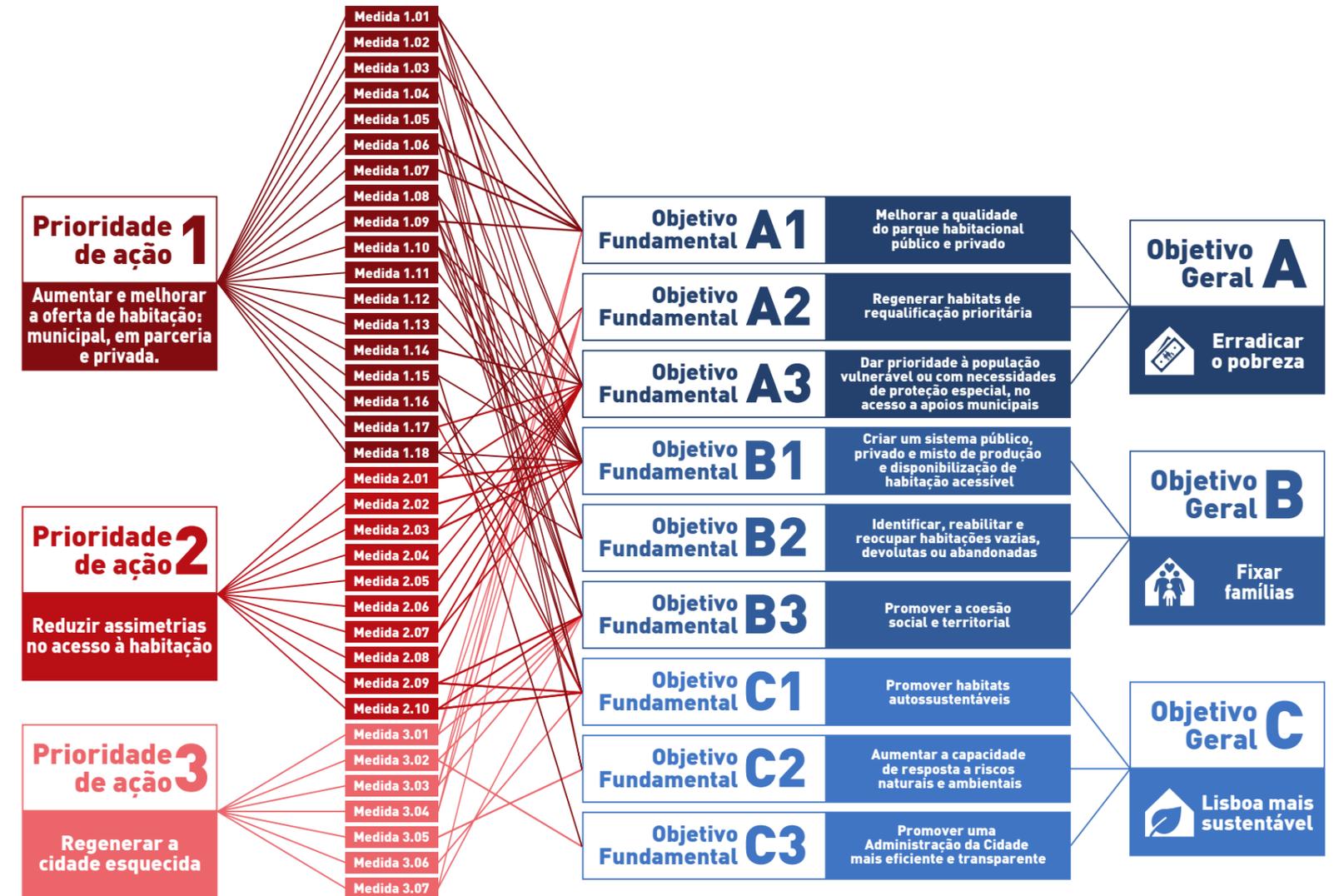
A Medida 3.03 pretende qualificar os núcleos degradados através de operações urbanísticas. Estas operações poderão ser articuladas com programas supramunicipais (ex: Programa Bairros Saudáveis), deverão ter por base a realidade espelhada no Atlas Social de Lisboa, a atualizar, e deverão estar articuladas 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/ “Veredas de Lisboa”<sup>111</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).

D3. DIAGRAMA DO PROCESSO: PRIORIDADES DE AÇÃO, MEDIDAS E OBJETIVOS.



**Prioridade de ação 1: Aumentar e melhorar a oferta de habitação: municipal, em parceria e privada (18 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 incentivo à criação de habitação acessível;

**Medida 1.17**

Reabilitação e melhoria da eficiência energética do parque habitacional privado.

**Medida 1.18**

Incentivos à redução do número de habitações vagas privadas.

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

Objetivos a alcançar



**Erradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa 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 - 1º Direito.

Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 74 M€ (c/IVA) para 3.000 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 (1.494 soluções habitacionais).

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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>2.416 habitações</b></li> <li> <b>150 concluídas em 2022</b></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Operações de construção de edifícios de habitação identificadas no Mapa de Potencial de Habitação em Património Público.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>1.025 a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>1.391 a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento da oferta de habitações para afetar a programas municipais de habitação;</li> <li>• Melhoria da qualidade do parque habitacional público, incluindo implementação de soluções de eficiência energética;</li> <li>• Fixação das famílias melhorando a sua qualidade de vida;</li> <li>• Maior equilíbrio entre oferta pública e privada;</li> <li>• Gestão sustentável e valorização do património Municipal expectante.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMMC SRU</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de promoção e gestão da habitação pública.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia Local de Habitação - 1º Direito.</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Investimento total estimado de 401 M€ (c/IVA) para 2.416 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 (1.922 soluções habitacionais).</p>		

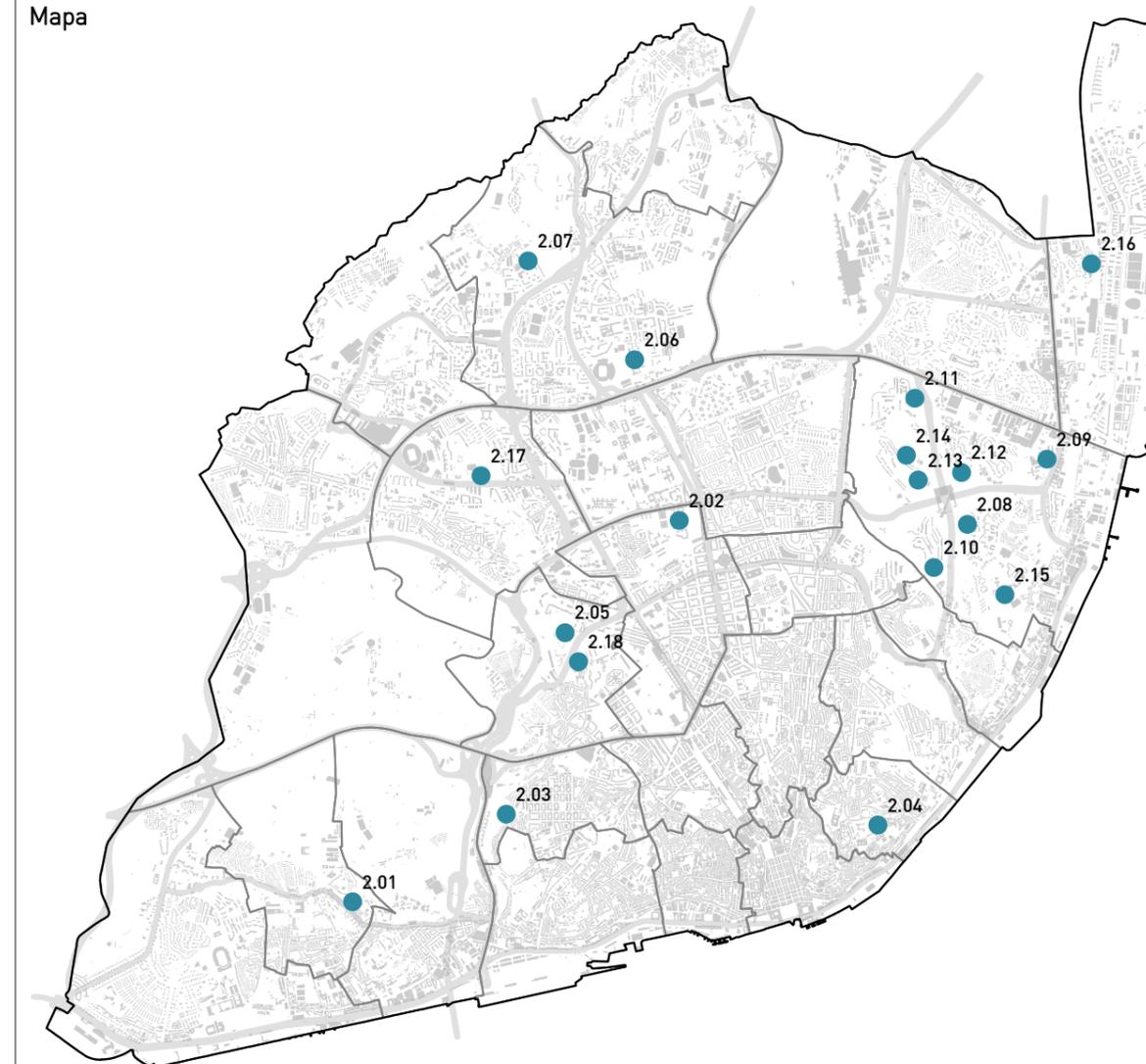
### Medida 1.02 - Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal

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 Quinta do Ferro
- 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 Quinta Bensaúde
- 2.18 Nova Gôa

#### Mapa



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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>Reabilitar e reconstruir edifícios degradados que integram o património Municipal construído, para melhoria da estabilidade, segurança e eficiência energética.</p> <p>Reabilitar e reconverter para habitação edifícios do património Municipal não habitacional.</p> <p>Todas as habitações sujeitas a operações financiadas pelo PRR integram soluções de eficiência energética.</p>				
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>745 habitações</b></li> <li> <b>140 concluídas em 2022</b></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>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.</p>				
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>382 a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>363 a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Redução do número de edifícios municipais degradados;</li> <li>• Efetiva resiliência sísmica dos edifícios municipais;</li> <li>• Melhoria da qualidade do parque habitacional público, incluindo soluções de eficiência energética;</li> <li>• Melhoria do conforto e saúde dos residentes em habitações municipais;</li> <li>• Aumento da oferta de habitação Municipal para as famílias;</li> <li>• Gestão sustentável e eficaz de um recurso escasso, o parque habitacional, aproveitando o parque não habitacional vago.</li> </ul>				
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMMC</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="604 1266 1155 1451"> <p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de promoção e gestão da habitação pública.</li> </ul> </td> <td data-bbox="1155 1266 1674 1451"> <p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia Local de Habitação - 1º Direito.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="604 1451 1674 1615"> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Investimento total estimado de 98 M€ (c/IVA) para 745 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através do programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (675 soluções habitacionais).</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de promoção e gestão da habitação pública.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia Local de Habitação - 1º Direito.</li> </ul>	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Investimento total estimado de 98 M€ (c/IVA) para 745 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através do programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (675 soluções habitacionais).</p>	
<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de promoção e gestão da habitação pública.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia Local de Habitação - 1º Direito.</li> </ul>				
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Investimento total estimado de 98 M€ (c/IVA) para 745 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através do programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (675 soluções habitacionais).</p>					

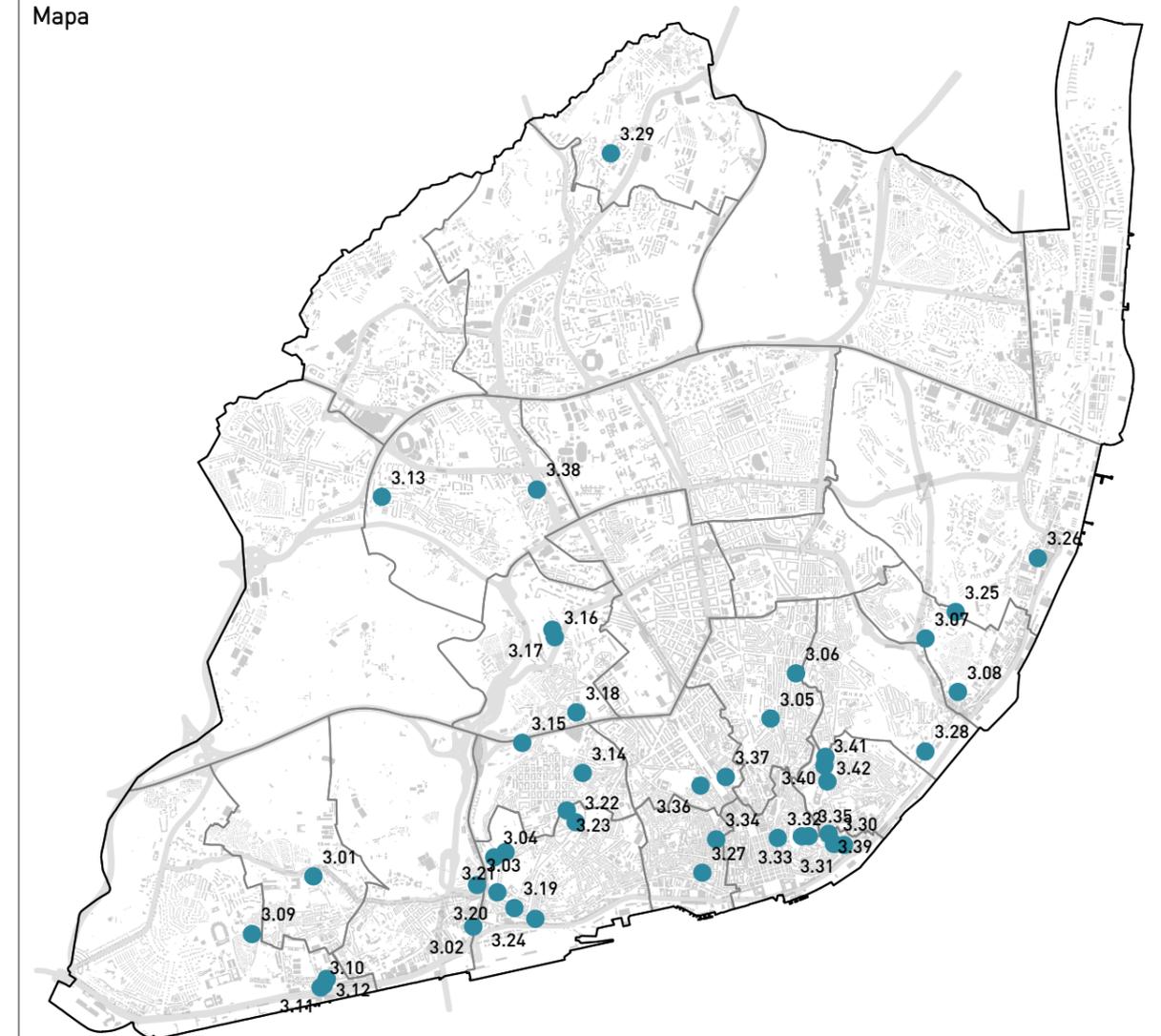
### Medida 1.03 - Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional

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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>Produção de território urbanizado resultante da colmatção 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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>2.474 habitações</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Operações identificadas no Mapa de Potencial de Habitação em Património Público.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>150 a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>2.324 a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento da oferta de habitação;</li> <li>• Ligação aos tecidos urbanos consolidados;</li> <li>• Requalificação das áreas e cerzir das malhas urbanas fraturada;</li> <li>• Colmatção e coesão territorial;</li> <li>• Melhoria do habitat através do acesso a infraestruturas, a uma rede equipamentos de proximidade e a espaços públicos e de lazer de qualidade.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMMC, DMU, SRU</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promoção e gestão da habitação pública;</li> <li>• Planeamento urbano.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articulação com o PDM aquando da revisão, e com as Cartas de Equipamentos;</li> <li>• Plano de Acessibilidade Pedonal.</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orçamento Municipal, financiamento público ou investimento privado a programar.</li> <li>• Obras de urbanização do Loteamento Casal do Pinto previstas em orçamento municipal (10 M€).</li> </ul>		

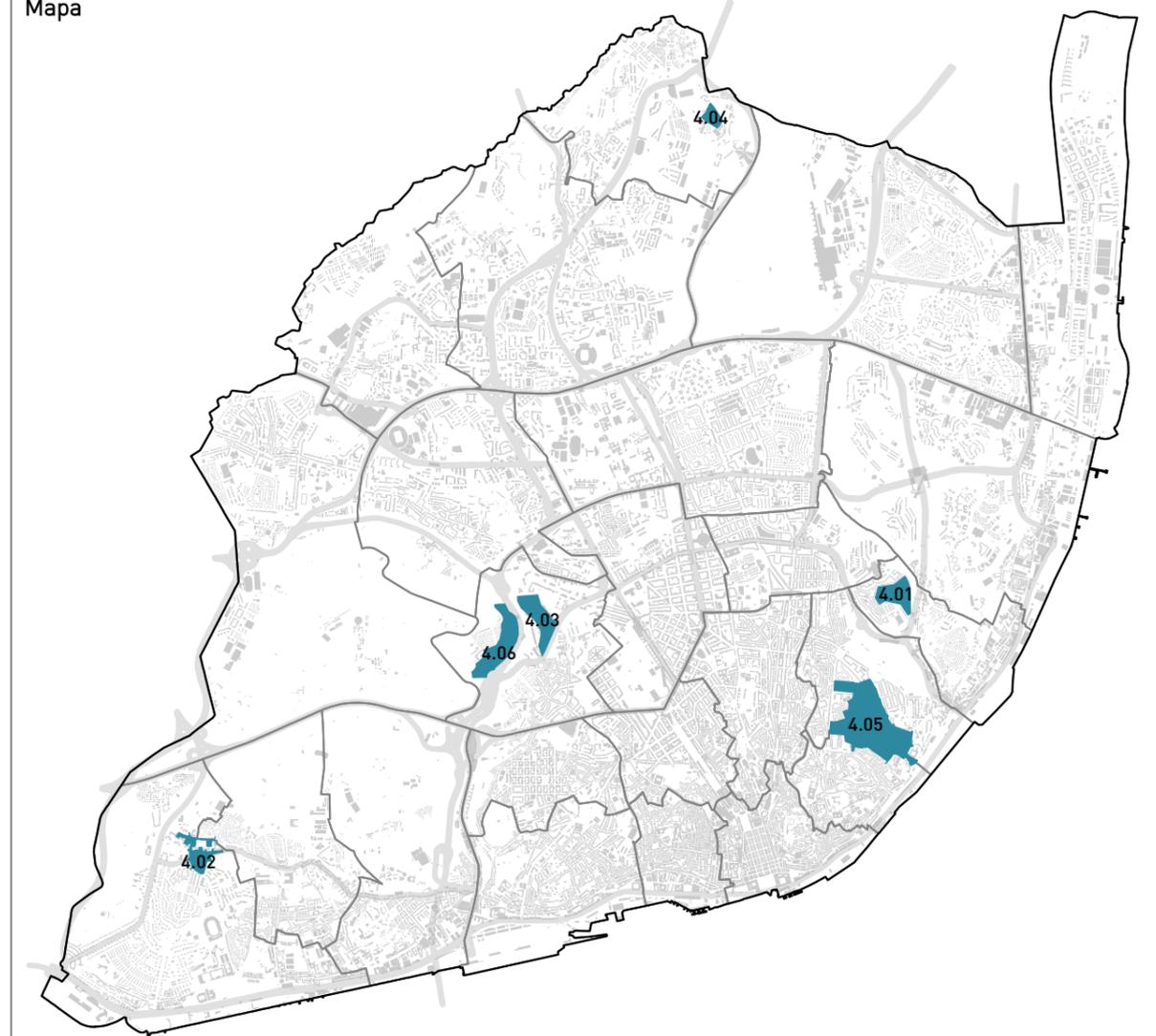
### Medida 1.04 – Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais

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 (parcialmente contabilizado)
- 4.06 Bairro da Liberdade e Serafina

#### Mapa



## Medida 1.05 - Reconstrução de bairros municipais para realojamento

### Objetivos a alcançar

-  **Erradicar a pobreza**
-  **Fixar famílias**
-  **Lisboa 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 - 1º 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).

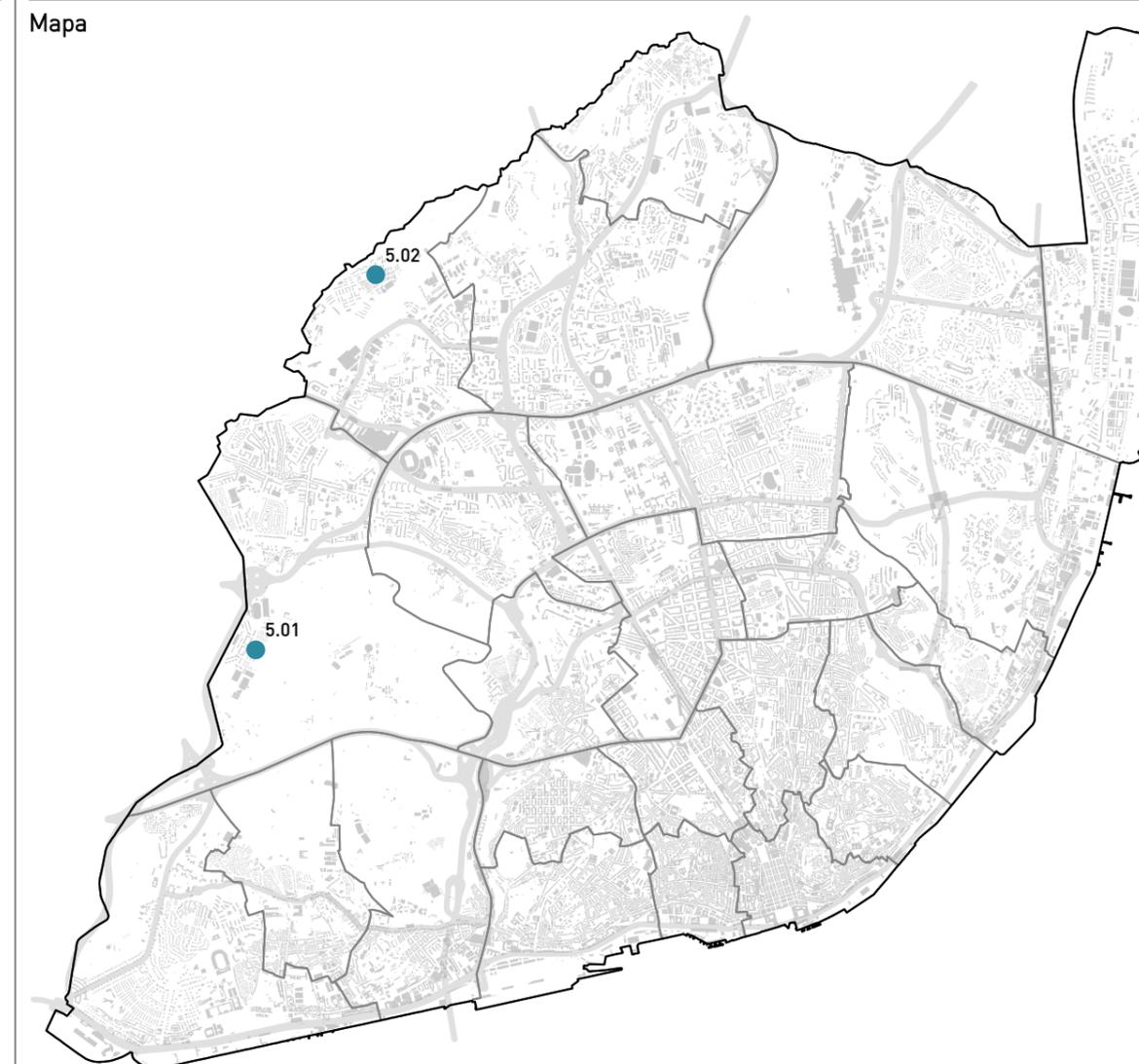
## Medida 1.05 - Reconstrução de bairros municipais para realojamento

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 2033]

### 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 - 1º Direito.

### Fontes de financiamento

Investimento total estimado de 136 M€ (c/IVA) para 13.150 habitações. Financiamento através de orçamento municipal com comparticipação parcial através do programa 1º Direito/Plano de Recuperação e Resiliência, por via de acordo celebrado com o Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (8.543 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 no Mapa de Potencial de Habitação em Património Público ou outras que venham a ser programadas a 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

- Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa.
- Linhas de financiamento específicas e garantias de crédito exclusivas para cooperativas de propriedade coletiva em articulação com o governo.

[A] De forma a ir ao encontro da alínea a) do nº 6 do Artigo 12º relativo à Nova Geração de Cooperativismo para a Promoção de Habitação Acessível da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro

[B] Com regras a definir em instrumento regulamentar próprio e disponibilização de apoio técnico e qualificação das Cooperativas e dos cooperantes.

[C] Em cumprimento da Deliberação 442/2022 - Aprovar a reserva de solo municipal para cooperativas de inquilinato,

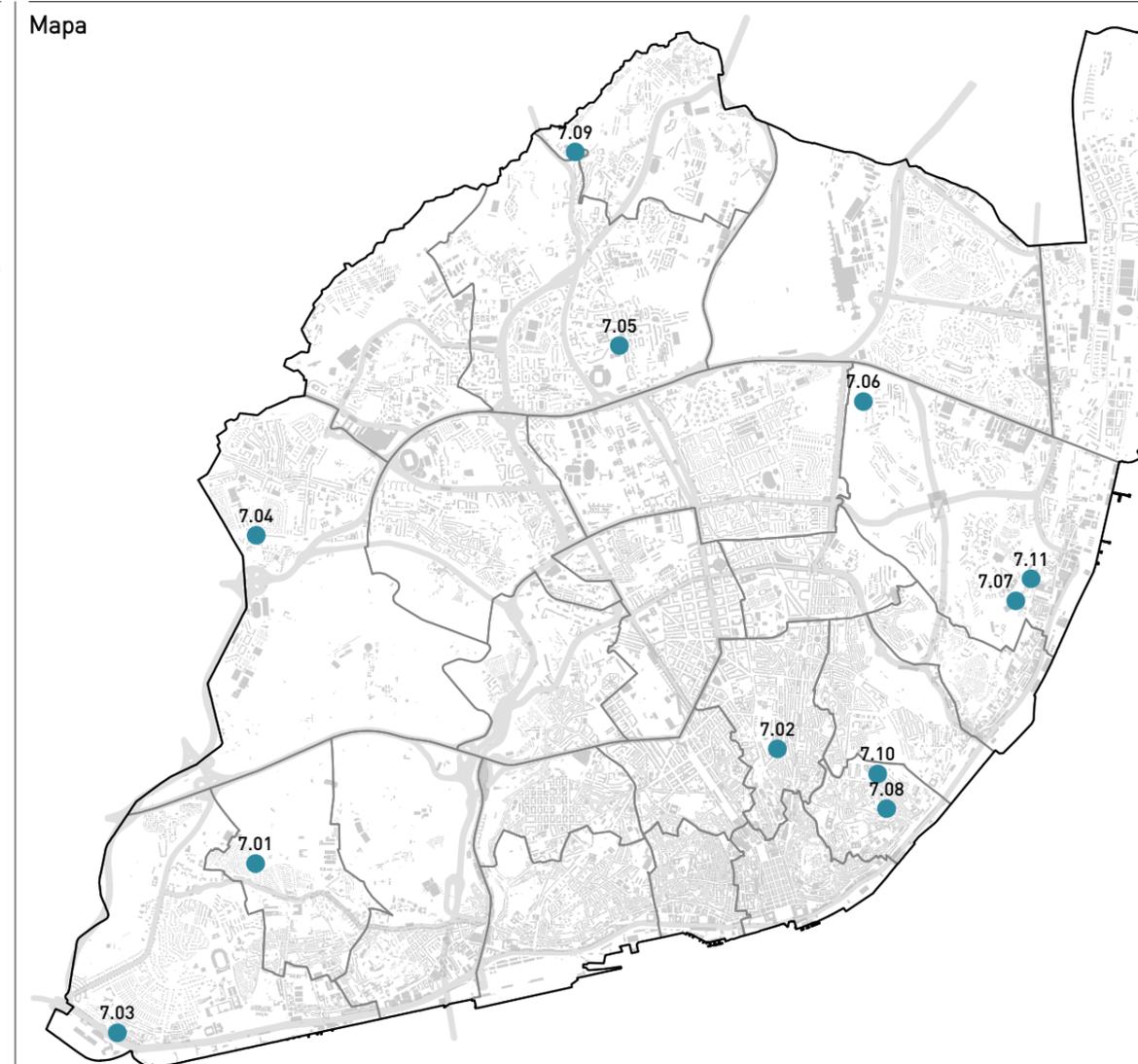
## Medida 1.07 - Programa Municipal Cooperativo

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
- 7.08 Rua da Bela Vista à Graça e Santa Engrácia
- 7.09 Quinta das Lavadeiras
- 7.10 Vila Macieira
- 7.11 Palácio Marquês de Abrantes

### 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, DMMC, 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 no 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 2024).

### Fontes de financiamento

Património Municipal e investimento privado.

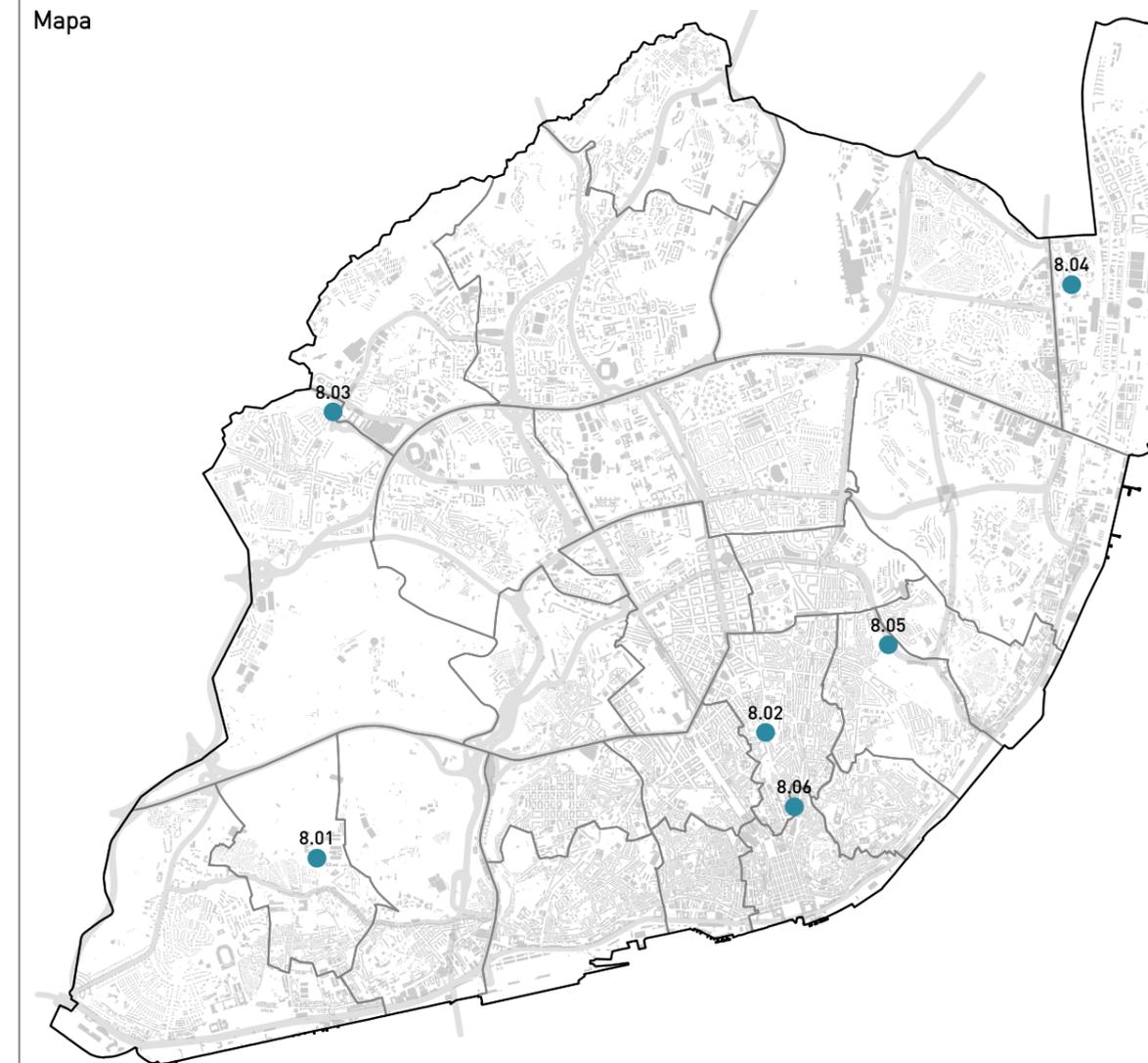
## Medida 1.08 - Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

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

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <p>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.</p>	
<b>Metas</b>  <b>308 habitações</b> 	<b>Abrangência</b> <p>Território Municipal.</p>	
<b>Prazos</b>  <b>308 a curto prazo</b> [até 2026]  <b>a médio prazo</b> [até 2028]  <b>a longo prazo</b> [até 2033]	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valorização e aumento do património habitacional do município;</li> <li>• Melhoria da coesão socio territorial;</li> <li>• Aumento da oferta de habitação;</li> <li>• Mitigar a gentrificação.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMGP</b> <b>Pública</b> <b>Entidades Públicas</b> <b>Privada</b> <b>Proprietários</b> <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de promoção e gestão da habitação pública (exercício do direito de precedência).</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articulação dos critérios e procedimentos de aquisição com o Mapa das ZPH</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> <p>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.</p>	

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

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <p>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.</p>	
<b>Metas</b>  <b>Concretização de incentivos para promoção de habitação acessível</b> 	<b>Abrangência</b> <p>Território Municipal</p>	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> [até 2026]  <b>a médio prazo</b> [até 2028]  <b>a longo prazo</b> [até 2033]	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento da oferta de habitação acessível disponível, em habitat de qualidade;</li> <li>• Melhoria da coesão territorial.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMU, DMF, DMM</b> <b>Pública</b> <b>Privada</b> <b>Promotores</b> <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas legislativas e de regulação;</li> <li>• Medidas tributárias e política fiscal.</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RMSIOUIM</li> <li>• RMFSVMRPV</li> <li>• RMTRAUC</li> <li>• RBF</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> <p>Orçamento Municipal (receita tributária não coletada) e investimento privado</p>	

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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar situações de sem abrigo, em articulação com o Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo</b></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Território Municipal ou soluções na Área Metropolitana de Lisboa em articulação com outras autarquias da AML.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> [até 2026]</li> <li> <b>a médio prazo</b> [até 2028]</li> <li> <b>a longo prazo</b> [até 2033]</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhoria dos processos autonomização e reintegração social, facultando alojamentos;</li> <li>• Promoção e elevação na qualidade da intervenção;</li> <li>• Eficácia na resposta.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/EPPMSSA, DMHDL</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Autarquias da AML</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>SCML, NPISA Parceiros Protocolados</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestão patrimonial.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano Municipal para Pessoas em Situação de Sem Abrigo (PMPSSA) 2024-2030.</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>		

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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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 e famílias monoparentais, incluindo mulheres em extrema carência habitacional e risco de exclusão social.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Aumentar e melhorar resposta estruturada</b></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Território Municipal</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> [até 2026]</li> <li> <b>a médio prazo</b> [até 2028]</li> <li> <b>a longo prazo</b> [até 2033]</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resposta estruturada e transversal e de qualidade para pessoas com necessidades urgentes de alojamento;</li> <li>• Garantir soluções transitórias de alojamento que assegurem a privacidade e dignidade da pessoa.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/EPPMSSA, DDS, DMHDL</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Autarquias da AML</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>SCML e outros</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestão Patrimonial</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Candidatura ao PRR Componente C2 – Habitação (RE-C02.i02) Bolsa Nacional de Alojamento Urgente e Temporário.</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal. Plano de Recuperação e Resiliência – Alojamento Urgente e Temporário.</p>		

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

### Objetivos a alcançar

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

### Metas

-  **920 habitações**
- 

### Prazos

-  **320 a curto prazo** [até 2026]
-  **600 a médio prazo** [até 2028]
-  **a longo prazo** [até 2033]

### 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

### Fontes de financiamento

- Plano de Recuperação e Resiliência.
- Orçamento Municipal e/ou investimento privado em parceria.

### Instrumentos para a execução

- PNAES;
- Candidatura ao PRR Componente C2 – Habitação\*. [aplicável na meta a curto prazo]

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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Implementar plataforma e introduzir incentivos eficazes</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Território Municipal ou soluções na Área Metropolitana de Lisboa em articulação com outros Municípios.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Criação da plataforma a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conceder maior equidade e justiça social aos estudantes universitários deslocados;</li> <li>• Supressão do custo com alojamento potenciando o aumento da formação entre os jovens;</li> <li>• Melhoria das condições de vida dos jovens universitários deslocados;</li> <li>• Reduzir os encargos dos proprietários e dos estudantes arrendatários.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMF</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Universidades</b></p> <p><b>Privada</b> <b>Proprietários</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>SCML</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de apoio financeiro e subsídio;</li> <li>• Medidas tributárias e política fiscal;</li> <li>• Medida de Cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Criar plataforma em articulação com as universidades;</li> <li>• Regulamento dos Benefícios Fiscais.</li> </ul>
	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal (receita não coletada).</p>	

### Medida 1.15 – Agilização dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia na promoção de habitação

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Celeridade:</b> Comissão de Concertação Municipal do Urbanismo; otimização da cadeia de decisão; programa “As minhas obras”; reorganização das equipas de licenciamento;</li> <li><b>Clareza:</b> Guia de Apoio à instrução de processos; clarificação de procedimentos e de normas urbanísticas;</li> <li><b>Comunicação:</b> reestruturação da plataforma de submissão de processos; criação do gestor de processo; atendimento telefónico e presencial especializado;</li> <li><b>Transparência:</b> acompanhamento em tempo real pelo requerentes; construção da plataforma de dados do licenciamento urbanístico; Academia de Urbanismo: partilha de conhecimento e boas práticas.</li> </ol>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Programa “As minhas Obras” <b>Redução dos tempos médios de apreciação de licenciamento</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Território Municipal</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maior eficácia e eficiência aos procedimentos municipais</li> <li>• Maior celeridade, clareza, comunicação e transparência.</li> <li>• Aumento da oferta de habitação.</li> <li>• Redução do preço da habitação decorrente da redução do custo total da habitação para o promotor.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMU, DMHDL, EPIOU</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas legislativas e de regulação.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Articulação com a legislação nacional;</li> <li>• Guia procedimental e introdução de soluções tecnológicas.</li> </ul>
	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>	

## Medida 1.16 – Zonamento inclusivo, através de incentivos à criação de habitação acessível

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <p>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. Sempre que tal se mostre urbanisticamente possível e adequado, propõe-se a adoção de mecanismos de Zonamento Inclusivo, em operações de loteamento urbano ou de impacte relevante, quer por majoração de índice de edificabilidade (através da obrigação de utilização do sistema de incentivos previstos no PDM - créditos de construção - para a produção de habitação acessível), quer por compensação em espécie (através da cedência urbanística que passará a incluir a finalidade de habitação acessível). A título de meta, representam um objetivo de quota de 25% do total de fogos produzidos nessas operações urbanísticas, ambicionando-se alcançar 8 mil fogos. Conjugando-se o princípio da neutralidade económica para o promotor e a entrega das habitações acessíveis ao município, prevê-se a adoção dos seguintes mecanismos, entre outros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A geração de fogos acessíveis a entregar ao município, sem ónus ou encargos, e a geração de fogos destinados ao promotor na exata proporção dos custos de construção dos primeiros;</li> <li>• O pagamento por parte do município dos fogos acessíveis pelo valor de custo de produção.</li> </ul> <p>A eventual cedência de parcelas para arrendamento acessível no âmbito do art. 44.º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação carece de avaliação do cumprimento dos instrumentos de gestão territorial no que respeita ao adequado equilíbrio de usos neles previsto.</p>	
<b>Metas</b>  <b>Eficácia de instrumentos propostos com concretização em habitações acessíveis</b> 	<b>Abrangência</b> Território Municipal	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> [até 2026]  <b>137 a médio prazo</b> [até 2028]  <b>a longo prazo</b> [até 2033]	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento da oferta de habitação acessível disponível, em habitat de qualidade;</li> <li>• Melhoria da coesão territorial.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMU, DMHDL</b>  <b>Pública</b>  <b>Privada</b> <b>Promotores</b>  <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas legislativas e de regulação;</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densificação regulamentar do valor máximo de renda ou preço de venda;</li> <li>• RIOUIM, PDM, RMUEL</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> Financiamento e investimento privado.	RIOUIM: Regulamento de Incentivos às Operações Urbanísticas de Interesse Municipal; PDM: Plano Diretor Municipal; RMUEL: Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa.

## Medida 1.17 – Reabilitação e melhoria da eficiência energética do parque habitacional privado

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <p>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, incluindo a adoção de medidas solares passivas, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa de Apoio a Condomínios Residenciais, Fundo Ambiental / 3C – Casa, Conforto e Clima;</li> <li>• 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.</li> </ul>	
<b>Metas</b>  <b>500 habitações/ano reabilitadas com certificação energética resultante igual ou superior a B-</b> 	<b>Abrangência</b> Território Municipal.	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> [até 2026]  <b>a médio prazo</b> [até 2028]  <b>a longo prazo</b> [até 2033]	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhoria das condições de vida dos residentes;</li> <li>• Melhoria da qualidade do parque habitacional, incluindo soluções de eficiência energética, nomeadamente medidas solares passivas e hortas urbanas;</li> <li>• Requalificação de habitats;</li> <li>• Lisboa mais sustentável.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, Lisboa ENova</b>  <b>Pública</b> <b>IHRU, IFRRU, Fundo Ambiental</b>  <b>Privada</b>  <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de apoio financeiro e subsídio.</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)</li> <li>• Plano de Ação Climática Lisboa 2030</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> Financiamento público e Plano de Recuperação e Resiliência.	

## Medida 1.18 – Programa Reabilitar para Habitar: Incentivos à redução do número de habitações vagas privadas

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>Apoiar e incentivar o aumento de oferta de habitação no mercado privado através da disponibilização de casas atualmente devolutas ou vagas para compra ou arrendamento habitacional. Concretização da medida através de: direcionamento da política fiscal municipal para incentivo à redução de casa devolutas; campanhas de sensibilização dirigidas a proprietários privados; e promoção da reabilitação de imóveis de habitação devolutos privados para arrendamento acessível, nomeadamente pelo lançamento de programa de estímulo à cooperação inquilino-proprietário para reabilitação de casas devolutas pelos futuros inquilinos com vista a arrendamento acessível de médio/longo prazo com apoio municipal.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Reduzir nº de habitações vagas</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Território Municipal</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento da oferta habitacional no mercado privado;</li> <li>• Melhoria da qualidade do parque habitacional;</li> <li>• Inversão de situações de perda populacional e processos de gentrificação.</li> <li>• Melhoria da coesão socio territorial;</li> <li>• Requalificação de habitats;</li> <li>• Lisboa mais sustentável.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMMC, DMF</b></p> <p><b>Pública</b> <b>IHRU, IFRRU, Fundo Ambiental</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de apoio financeiro e subsídio;</li> <li>• Medidas tributárias e política fiscal.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)</li> <li>• Plano de Ação Climática Lisboa 2030</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal (receita tributária não coletada) e investimento privado</p>		

**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**



**Eradicar a pobreza**



**Fixar famílias**



**Lisboa mais sustentável**

**Metas**



**500 atribuições/ano**



**492 atribuídas 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 Apoiada, destinada a jovens estudantes em situação de carência social e económica;
- 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.
- Habitação municipal com renda em função do rendimento e com dimensão adequada à composição do agregado habitacional.
- Programa "mais 65 sem despejos".

**Abrangência**

Pessoas ou famílias em carência socioeconómica, pessoas ou famílias de rendimentos baixos e intermédios. Discriminação positiva a pessoas alvo de proteção especial, nomeadamente jovens, estudantes em situação de carência social e económica, mulheres em extrema carência habitacional, famílias monoparentais, vítimas de violência doméstica, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e pessoas residentes de longo prazo no concelho de Lisboa, ou especificamente em Zonas de Prioridade de Habitação 1 e 2.

**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.
- Conter a gentrificação dos residentes de Lisboa.

**Instrumentos para a política de habitação**

- Medidas de promoção e gestão da habitação pública.

**Instrumentos para a execução**

- Regulamento Municipal do Direito à Habitação.
- Regulamentos municipais para a gestão de arrendatários municipais

**Fontes de financiamento**

Parque Habitacional Municipal

## Medida 2.02 – Subsídio Municipal ao Arrendamento

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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)</li> </ul>	
<b>Metas</b>  <b>1.000 atribuições/ano</b>  <b>563 concluídas em 2022</b>	<b>Abrangência</b> Discriminação positiva a pessoas ou famílias de rendimentos baixos ou intermédios e pessoas alvo de proteção especial, nomeadamente jovens, mulheres em extrema carência habitacional, famílias monoparentais, cidadãos com deficiência, pessoas idosas e pessoas residentes de longo prazo no concelho de Lisboa.	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> [até 2026]  <b>a médio prazo</b> [até 2028]  <b>a longo prazo</b> [até 2033]	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Redução dos encargos com a habitação, aumentando o rendimento disponível das pessoas, das famílias.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMF</b>  <b>Pública</b>  <b>Privada</b>  <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de apoio financeiro e subsidiação.</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento Municipal do Direito à Habitação.</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> 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

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> Atribuir subsídios municipais ao arrendamento dirigidos 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.	
<b>Metas</b>  <b>20 pessoas/ano</b> 	<b>Abrangência</b> Pessoas em Situação de Sem Abrigo enquadradas no PHF em processo de autonomização.	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> [até 2026]  <b>a médio prazo</b> [até 2028]  <b>a longo prazo</b> [até 2033]	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Melhoraria dos processos autonomização e de reintegração social;</li> <li>Concessão de plena autonomia;</li> <li>Melhorar a resposta conferindo-lhe eficácia.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, EPPMPSSA</b>  <b>Pública</b>  <b>Privada</b> <b>Proprietários</b>  <b>Setor Social</b> <b>Parceiros Protocolados</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de apoio financeiro e subsidiação.</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento Municipal do Direito à Habitação;</li> <li>Concurso extraordinário nos termos do n.º 3 do art.º 30 do Regulamento;</li> <li>Plano Municipal para Pessoas em Situação de Sem Abrigo (PMPSSA) 2024-2030.</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> 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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>Definir uma estratégia concertada, entre o Município, rede social e entidades do sector social:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Para encontrar uma solução habitacional a quem se prevê a entrar na situação de grande vulnerabilidade (ex. reclusos em fase de reinserção, despejos, famílias monoparentais, ...).</li> </ul> <p>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.</p>				
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar Situações de Sem Abrigo até 2030</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Pessoas em risco de situação de sem abrigo.</p>				
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Atuar antecipadamente, impedindo o agravamento da problemas que podem entrar em situação de sem abrigo;</li> <li>Capitalizar recursos humanos (competências), técnicos e financeiros.</li> </ul>				
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DDS, DMHDL EPPMPSSA</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Administração Central, AIMA e outros</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>SCML, IPSS</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="604 1266 1155 1451"> <p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de coordenação para a prevenção.</li> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul> </td> <td data-bbox="1155 1266 1671 1451"> <p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo;</li> <li>Plano Municipal para Pessoas em Situação de Sem Abrigo (PMPSSA) 2024-2030.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="604 1451 1671 1615"> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de coordenação para a prevenção.</li> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo;</li> <li>Plano Municipal para Pessoas em Situação de Sem Abrigo (PMPSSA) 2024-2030.</li> </ul>	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>	
<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de coordenação para a prevenção.</li> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estratégia Nacional para a Integração das Pessoas em Situação de Sem-Abrigo;</li> <li>Plano Municipal para Pessoas em Situação de Sem Abrigo (PMPSSA) 2024-2030.</li> </ul>				
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>					

## Medida 2.05 – Programa de coabitação intergeracional entre pessoas idosas e estudantes universitários

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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 entreatjada mútua nas tarefas do dia-a-dia. Cabe ao Município o acompanhamento e o apoio técnico necessário na implementação, em articulação com as Juntas de Freguesia e restantes instituições envolvidas.</p>				
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Lançar projeto piloto</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Pessoas idosas e estudantes universitários deslocados.</p>				
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conceder maior equidade e justiça social aos estudantes universitários deslocados;</li> <li>Supressão do custo com alojamento potenciando o aumento da formação entre os jovens;</li> <li>Melhoria das condições de vida dos jovens universitários deslocados;</li> <li>Diminuição do sentimento de solidão e de isolamento sénior, criação de relações intergeracionais e de entreatjada mútua;</li> <li>Promover o bem-estar dos seniores e suas famílias através do alojamento de jovens universitários nas suas residências.</li> </ul>				
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, GEBALIS</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Juntas de Freguesia</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>Parceiros Protocolados</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="2382 1266 2933 1451"> <p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de apoio financeiro e subsidiação;</li> <li>Medidas tributárias e política fiscal;</li> <li>Medida de cogovernança.</li> </ul> </td> <td data-bbox="2933 1266 3449 1451"> <p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Criar um Programa piloto a desenvolver em articulação com as Juntas de Freguesias.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="2382 1451 3449 1615"> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de apoio financeiro e subsidiação;</li> <li>Medidas tributárias e política fiscal;</li> <li>Medida de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Criar um Programa piloto a desenvolver em articulação com as Juntas de Freguesias.</li> </ul>	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>	
<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de apoio financeiro e subsidiação;</li> <li>Medidas tributárias e política fiscal;</li> <li>Medida de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Criar um Programa piloto a desenvolver em articulação com as Juntas de Freguesias.</li> </ul>				
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>					

**Medida 2.06 – Mobilização de habitações municipais enquanto resposta de alojamento para profissionais deslocados de entidades públicas**

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <p>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.</p>	
<b>Metas</b>  <b>Celebração de contrato protocolados</b> 	<b>Abrangência</b> <p>Profissionais deslocados de entidades públicas com rendimentos intermédios.</p>	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> (até 2026)  <b>a médio prazo</b> (até 2028)  <b>a longo prazo</b> (até 2033)	<b>Impacto da medida</b> <p>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.</p>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL</b> <b>Pública</b> <b>Parceiros Protocolados</b> <b>Privada</b> <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de promoção e gestão da habitação pública</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Celebração de protocolos entre o Município e entidades públicas para a disponibilização de património público para a habitação.</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> <p>Recursos habitacionais municipais em articulação com entidades públicas.</p>	

**Medida 2.07 – Apoio para obras de adequação, conservação ou reparação em habitações com residentes em situação vulnerável**

<b>Objetivos a alcançar</b>  <b>Erradicar a pobreza</b>  <b>Fixar famílias</b>  <b>Lisboa mais sustentável</b>	<b>Descrição</b> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>Programa Acessibilidades 360º no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.</li> </ul>	
<b>Metas</b>  <b>Melhorar condições de habitabilidade</b> 	<b>Abrangência</b> <p>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.</p>	
<b>Prazos</b>  <b>a curto prazo</b> (até 2026)  <b>a médio prazo</b> (até 2028)  <b>a longo prazo</b> (até 2033)	<b>Impacto da medida</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Melhoria do estado de conservação do edificado privado garantindo salubridade e segurança das habitações;</li> <li>Combate à pobreza energética;</li> <li>Melhoria da qualidade de vida de residentes vulneráveis;</li> <li>Melhoria da coesão social.</li> </ul>	
<b>Entidades envolvidas</b> <b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL</b> <b>Pública</b> <b>Juntas de Freguesia, INR</b> <b>Privada</b> <b>Setor Social</b>	<b>Instrumentos para a política de habitação</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de apoio financeiro e subsídição.</li> </ul>	<b>Instrumentos para a execução</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Candidatura ao PRR componente C3- Respostas Sociais;</li> <li>(RE-C03.i02) Acessibilidades 360º;</li> <li>Atlas Social de Lisboa.</li> </ul>
	<b>Fontes de financiamento</b> <p>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.</p>	

## Medida 2.08 – Regulação da atividade de Alojamento Local

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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 CMHL 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 Stª Mª 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. Num prazo máximo de 6 meses, realizar as necessárias audiências prévias para cancelar a licença dos cerca de 8.200 estabelecimentos de alojamento local que não prestaram prova de atividade nos termos da lei.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Aprovação e aplicação de regulamento à atividade de Alojamento Local</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Território Municipal</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Proteger as Zonas de prioridade de habitação conferindo sustentabilidade às freguesias em risco de esvaziamento residencial;</li> <li>Regulação, monitorização e fiscalização da atividade;</li> <li>Mitigar a gentrificação;</li> <li>Melhoria da coesão social.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMU, DMHDL</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas legislativas e de regulação.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regulamento Municipal do Alojamento Local de Lisboa.</li> </ul>
	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>	

## Medida 2.09 – Sinalização de situações de carência habitacional

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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. Articular esta sinalização com o previsto no Plano Municipal dos Migrantes de Lisboa e com a atualização do Atlas Social de Lisboa.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Plataforma ativa Resposta eficaz</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>População presente ou residente</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <p>Deteção, 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.</p>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DDS</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Administração Central, AIMA, IHRU, Juntas de Freguesia</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptar a plataforma “Na minha rua” às sinalizações das situações de sobrelotação e indignidade habitacional;</li> <li>Mobilizar equipas multidisciplinares, para acompanhar as situações identificadas.</li> <li>Plano Municipal dos Migrantes de Lisboa;</li> <li>Atlas Social de Lisboa.</li> </ul>
	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Recursos municipais na operação da plataforma e da resposta</p>	

## 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



**88/2.434** novas habitações/  
habitações totais



Prazos



**11/220** a curto prazo [até 2026]



**34/634** a médio prazo [até 2028]



**43/1.580** 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.
- Carta de Equipamentos de proximidade: educativa, saúde, desportiva (em revisão);
- Plano de Acessibilidade Pedonal.

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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Todas as habitações regularizadas e habitats requalificados</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Bairros ex-SAAL e autoconstrução identificadas no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> [até 2026]</li> <li> <b>a médio prazo</b> [até 2028]</li> <li> <b>a longo prazo</b> [até 2033]</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes;</li> <li>• Melhoria da imagem urbana da cidade;</li> <li>• Permitir com maior segurança e qualidade a fruição e vivência do espaço público;</li> <li>• Maior coesão social e territorial da cidade.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMU</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas legislativas e de regulação.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MOVE Lisboa (2030);</li> <li>• Estratégia Local de Habitação: 1.º Direito;</li> <li>• Carta de Equipamentos de proximidade: educativa, saúde, desportiva (em revisão);</li> <li>• Plano de Acessibilidade Pedonal.</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano de Recuperação e Resiliência;</li> <li>• Orçamento Municipal com financiamento parcial através do programa 1.º Direito;</li> <li>• Obras de urbanização a prever em orçamento municipal (4,3 M€).</li> </ul>		

### Medida 3.03 – Intervenções nos núcleos degradados promovendo habitats plenamente integrados na cidade

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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 espaços verdes de qualidade para o aumento do conforto e segurança dos residentes 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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Todos os habitats requalificados</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Núcleos degradados identificados no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> [até 2026]</li> <li> <b>a médio prazo</b> [até 2028]</li> <li> <b>a longo prazo</b> [até 2033]</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melhoria das condições de habitabilidade e da qualidade de vida dos residentes;</li> <li>• Benefícios para a saúde, para a qualidade de vida dos residentes e para o ambiente;</li> <li>• Permitir com maior segurança e qualidade a fruição e vivência do espaço público,</li> <li>• Melhoria da imagem urbana da cidade,</li> <li>• Maior coesão social e territorial.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL, DMMC</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Medidas de promoção e de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Programa Bairros Saudáveis (supramunicipal);</li> <li>• Articulação com PDM;</li> <li>• Carta de Equipamentos de proximidade: educativa, saúde, desportiva (em revisão);</li> <li>• Atlas Social de Lisboa (a atualizar);</li> <li>• Orientações Estratégicas - Rede pública de Creches; Programa "Veredas de Lisboa";</li> <li>• MOVE Lisboa (2030); Estratégia de Intervenção Integrada em AUGI;</li> <li>• Carta Municipal do Desenvolvimento Local;</li> <li>• Cidade dos 15 minutos;</li> <li>• "Há vida no meu Bairro";</li> <li>• Plano de Acessibilidade Pedonal</li> </ul>
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Orçamento Municipal.</li> </ul>		

### 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

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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 e refúgios climáticos e hortas urbanas, potenciando espaços de fruição lazer e produção hortícola, assim como acessos seguros e confortáveis a equipamentos e serviços de proximidade (ex: Programa Arrefecer a Cidade”, “Programa Bairros Saudáveis”). Promover a continuidade das redes pedonal e ciclável. Intervenções de qualificação para aumento do conforto e segurança dos bairros, habitações e residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas, (ex: Programa ReSist e intervenções de melhoria do espaço público para proteção dos edifícios de habitação envolventes). Dando cumprimento à Proposta de Aditamento nº 478-A/2023(A) para 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 e para os edifícios de construção nova ou reabilitação profunda com reforço estrutural e da resistência sísmica. Previsão, quando possível, de hortas urbanas coletivas ou individuais no desenvolvimento de projetos habitacionais e operações de reabilitação urbana.</p> <p><b>Abrangência</b></p> <p>Território de Lisboa.</p>				
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Todos os habitats requalificados</b></li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Melhoria das condições de habitat e qualidade de vida dos residentes;</li> <li>Bairros seguros, acessíveis e com boas ligações pedonais e cicláveis, para melhoria da mobilidade ativa;</li> <li>Redução do efeito de “ilha de calor urbano”;</li> <li>Aumento do número de edifícios municipais resilientes a fenómenos de origem natural e climática;</li> <li>Promoção da qualidade dos espaços públicos;</li> <li>Maior coesão social e territorial.</li> </ul>				
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="604 1266 1155 1455"> <p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas legislativas e de regulação;</li> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul> </td> <td data-bbox="1155 1266 1671 1455"> <p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa ReSist; Programa “Veredas de Lisboa”;</li> <li>“Há vida no meu Bairro”;</li> <li>Plano de Ação Climática Lisboa 2030.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="604 1455 1671 1615"> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal, financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência e a programar.</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas legislativas e de regulação;</li> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa ReSist; Programa “Veredas de Lisboa”;</li> <li>“Há vida no meu Bairro”;</li> <li>Plano de Ação Climática Lisboa 2030.</li> </ul>	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal, financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência e a programar.</p>	
<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas legislativas e de regulação;</li> <li>Medidas de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa ReSist; Programa “Veredas de Lisboa”;</li> <li>“Há vida no meu Bairro”;</li> <li>Plano de Ação Climática Lisboa 2030.</li> </ul>				
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal, financiamento através do Plano de Recuperação e Resiliência e a programar.</p>					
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMU, DMHDL</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>					

### Medida 3.05 – Criação de uma Comunidade de Energia integrada na reconstrução do Bairro Padre Cruz

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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 partilha energia (solar) entre parceiros públicos e privados, abarcando a totalidade dos edifícios do Bairro Municipal Padre Cruz.</p> <p><b>Abrangência</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bairro Municipal Padre Cruz;</li> <li>Outras localizações em estudo.</li> </ul>				
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>912 Famílias abrangidas</b></li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Os residentes no Bairro, membros da Comunidade beneficiam de um desconto na energia que autoconsumirem produzida no bairro;</li> <li>Contribui para levar os benefícios da transição energética/descarbonização às famílias do Bairro – transição justa e universal;</li> <li>Redução do desperdício de energia.</li> </ul>				
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> (até 2026)</li> <li> <b>a médio prazo</b> (até 2028)</li> <li> <b>a longo prazo</b> (até 2033)</li> </ul>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="2382 1266 2933 1455"> <p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de coordenação para a inovação.</li> </ul> </td> <td data-bbox="2933 1266 3449 1455"> <p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020-2030);</li> <li>Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2021 -2030);</li> <li>Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050;</li> <li>Plano de Ação Climática Lisboa 2030.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="2382 1455 3449 1615"> <p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>CML, parceiros privados Investimento estimado: aprox. 3,45 M€ (considerando um custo unitário de 1,5 €/W)</p> </td> </tr> </table>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de coordenação para a inovação.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020-2030);</li> <li>Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2021 -2030);</li> <li>Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050;</li> <li>Plano de Ação Climática Lisboa 2030.</li> </ul>	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>CML, parceiros privados Investimento estimado: aprox. 3,45 M€ (considerando um custo unitário de 1,5 €/W)</p>	
<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas de coordenação para a inovação.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020-2030);</li> <li>Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030 (PNEC 2021 -2030);</li> <li>Estratégia Nacional de Longo Prazo para o Combate à Pobreza Energética 2022-2050;</li> <li>Plano de Ação Climática Lisboa 2030.</li> </ul>				
<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>CML, parceiros privados Investimento estimado: aprox. 3,45 M€ (considerando um custo unitário de 1,5 €/W)</p>					
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMAEVCE, DMMC, DMHDL, Lisboa E-Nova</b></p> <p><b>Pública</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>Comunidades locais</b></p>					

### Medida 3.06 – Elaboração da Carta Municipal do Desenvolvimento Local

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Elaboração e aprovação da Carta Municipal do Desenvolvimento Local</b></li> <li></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Espaços identificadas no Mapa de Habitats de Requalificação Prioritária: Habitats e Habitats de Requalificação Prioritária.</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> [até 2026]</li> <li> <b>a médio prazo</b> [até 2028]</li> <li> <b>a longo prazo</b> [até 2033]</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Qualidade do habitat e dinâmica social local, com impacto positivo na vida das pessoas, que potenciam o sentimento de pertença e desenvolvimento local.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Juntas de Freguesia, Universidades</b></p> <p><b>Privada</b></p> <p><b>Setor Social</b> <b>IPSS, Associações locais</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas legislativas e de regulação;</li> <li>Medida de cogovernança.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Articulação com o PDM.</li> </ul>
	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>	

### Medida 3.07 – Elaboração do Estudo da Capacidade de Carga Turística de Lisboa

<p><b>Objetivos a alcançar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Erradicar a pobreza</b></li> <li> <b>Fixar famílias</b></li> <li> <b>Lisboa mais sustentável</b></li> </ul>	<p><b>Descrição</b></p> <p>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. Criar o Índice de Pressão Turística um índice operativo, com parâmetros constantemente monitorizados, revisto e atualizado para funcionar a diferentes escalas - Bairro/zona, Freguesia e cidade – e que se constituirá como ferramenta de monitorização constante da cidade, de gestão da oferta turística e do condicionamento futuro das operações urbanísticas de uso turístico. Até à conclusão da revisão dos instrumentos urbanísticos, com base em Estudo de Capacidade de Carga Turística, aprovar medida preventiva de salvaguarda do uso habitacional, quando se pretenda alterá-lo para uso turístico/comercial.</p>	
<p><b>Metas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Elaboração e aprovação do Estudo da Capacidade de Carga Turística</b></li> <li> <b>Criar o Índice de Pressão Turística</b></li> </ul>	<p><b>Abrangência</b></p> <p>Cidade de Lisboa</p>	
<p><b>Prazos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <b>a curto prazo</b> [até 2026]</li> <li> <b>a médio prazo</b> [até 2028]</li> <li> <b>a longo prazo</b> [até 2033]</li> </ul>	<p><b>Impacto da medida</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aprofundar o conhecimento da dimensão económica, urbanística, social e ambiental da dinâmica turística na cidade de Lisboa;</li> <li>Aprofundar o conhecimento dos impactes urbanísticos, sociais e ambientais da dinâmica e escala atual de atividade turística da cidade de Lisboa;</li> <li>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.</li> </ul>	
<p><b>Entidades envolvidas</b></p> <p><b>Municipal</b> <b>CML/DMHDL</b></p> <p><b>Pública</b> <b>Universidades, Instituto de Turismo de Portugal</b></p> <p><b>Privada</b> <b>Associação de Turismo de Lisboa</b></p> <p><b>Setor Social</b></p>	<p><b>Instrumentos para a política de habitação</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Medidas regulamentares;</li> <li>Normas de ordenamento do território e de gestão urbanística.</li> </ul>	<p><b>Instrumentos para a execução</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Articulação com o PDM, PU, ORU.</li> </ul>
	<p><b>Fontes de financiamento</b></p> <p>Orçamento Municipal.</p>	

### 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 Quinta do Ferro
- 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 Quinta Bensaúde
- 2.18 Nova Gôa

#### 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 Benfca
- 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
- 4.06 Bairro da Liberdade e Serafina

#### 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
- 7.08 Rua da Bela Vista à Graça e Santa Engrácia
- 7.09 Quinta das Lavadeiras
- 7.10 Vila Macieira
- 7.11 Palácio Marquês de Abrantes

#### 1.8 Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

- 8.01 Alto da Ajuda
- 8.02 Rua Gomes Freire
- 8.03 Benfca
- 8.04 Parque das Nações
- 8.05 Olaias
- 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

### D4. MAPA A. POTENCIAL DE HABITAÇÃO EM PATRIMÓNIO PÚBLICO (PHPP)

Legenda

#### Habitação em Património Municipal

- Reabilitação de Frações em Património Municipal
- Operações de Construção/Reabilitação

#### Unidades de Execução



#### Planos de Pormenor

- Eficaz
- Elaboração/alteração/revisão

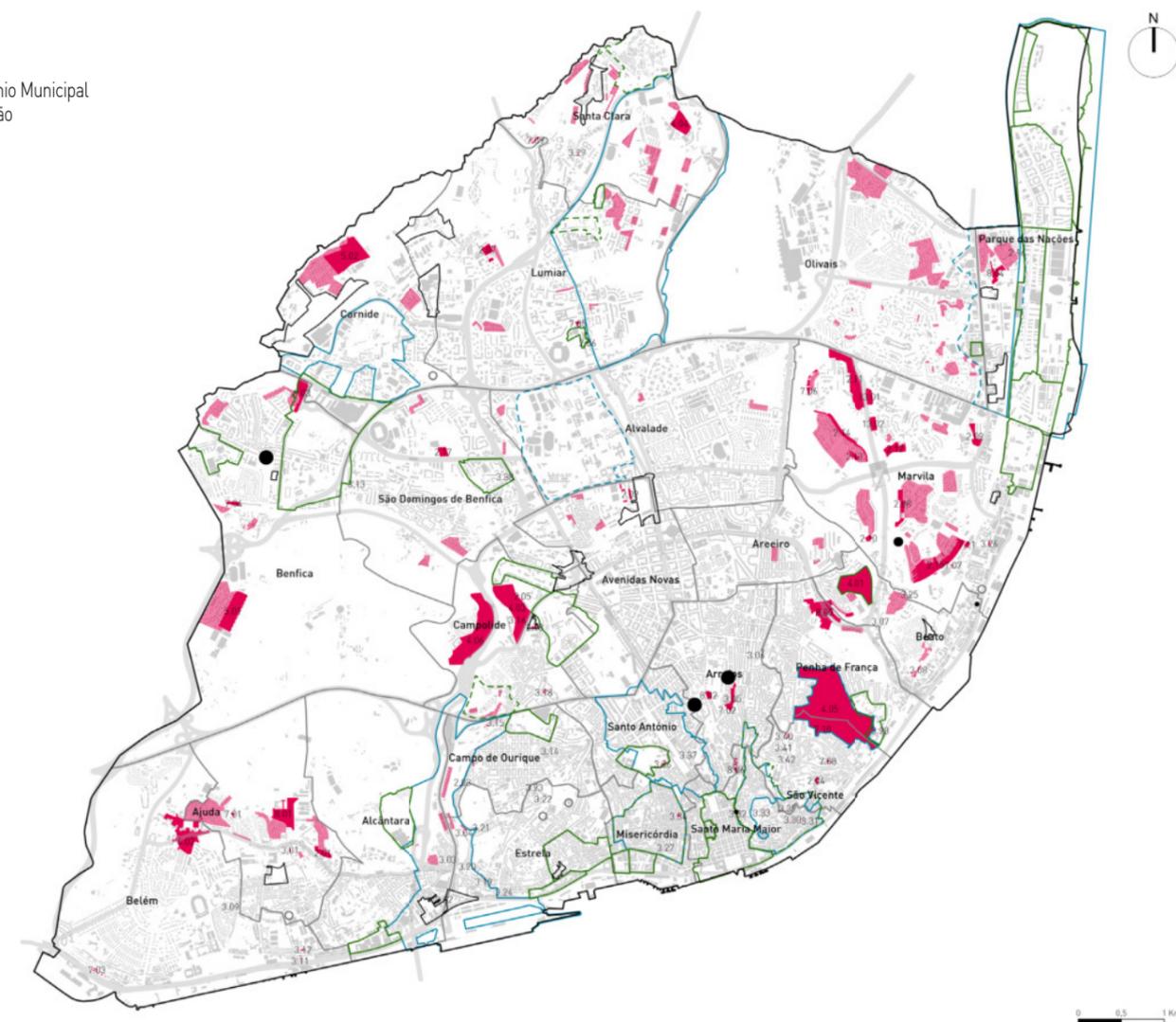
#### Planos de Urbanização

- Eficaz
- Elaboração/alteração/revisão

#### Habitação Pública do Estado

Nº 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 Torrinhã
- 10 Galinheiras
- 11 Quinta da Mourisca
- 12 Quinta do Grafanil
- 13 Alto do Chapelheiro
- 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

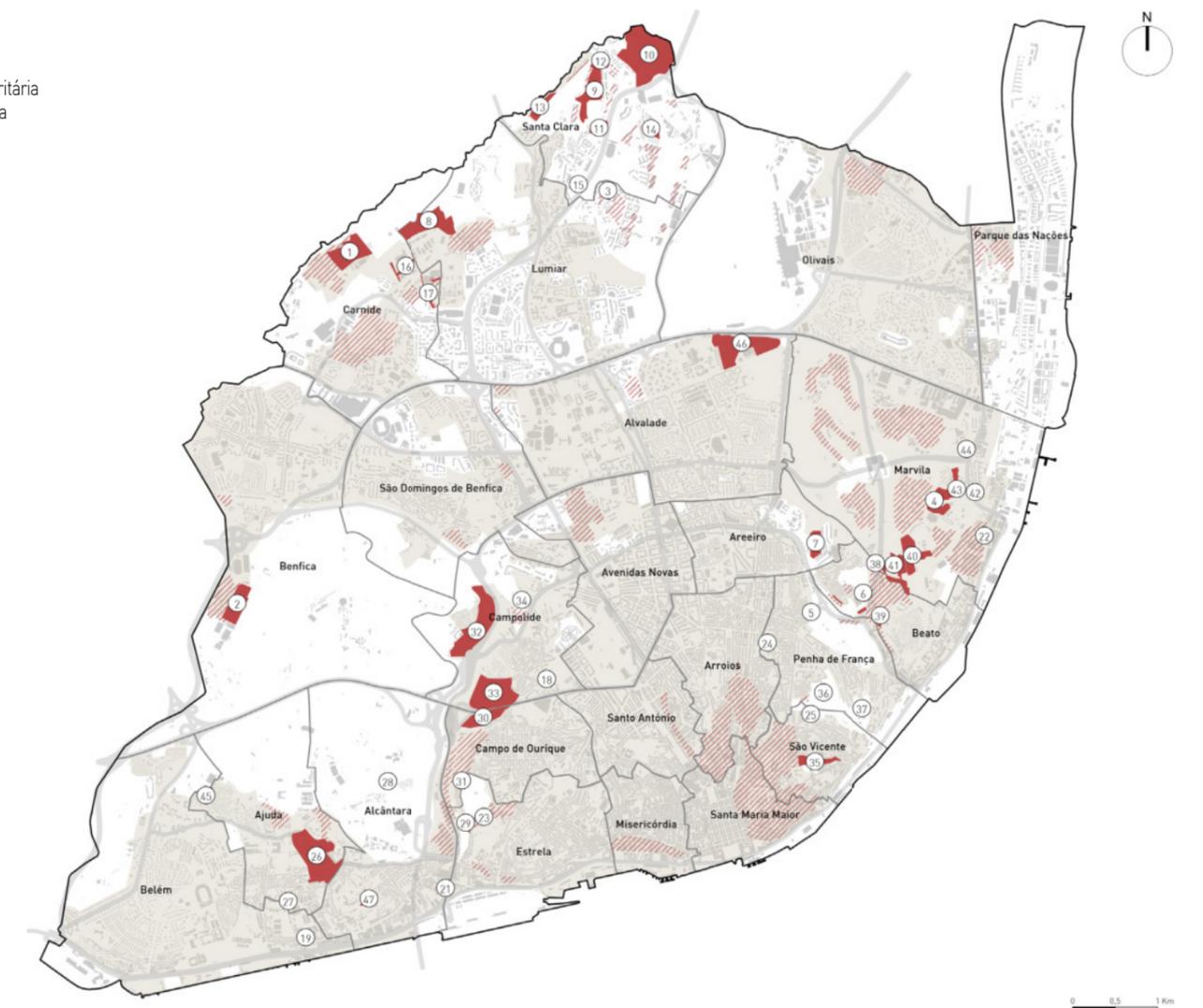
#### Núcleos Degradados

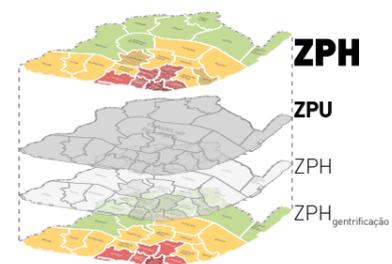
- 26 Rio Seco/Rua Cruzeiro
- 27 Beco do Viçoso (ao Campo das Salésias)
- 28 Estrada do Alvito
- 29 Av. Ceuta-Rua Fábrica da Pólvora/Travessa Horta Navia
- 30 Rua dos Sete dos Moinhos
- 31 Casal do Evangelista
- 32 Bairro da Liberdade/ Vila Ferro
- 33 Quinta da Bela Flor/ Encosta dos Sete Moinhos
- 34 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





**C. 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 às Zonas de Pressão Urbanística (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 para discriminação positiva (ZDP) à concessão de incentivos à reocupação, reaproveitamento e reabilitação de habitação. A terceira correspondente a zonas de habitação sujeita a processos de gentrificação (ZPHgentrificação), 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.

**Delimitação das ZPH**

**1. Zona de Pressão Urbanística**

De acordo com a legislação<sup>112</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 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

D6. CONCEITO DAS ZONAS DE PRIORIDADE HABITAÇÃO (ZPH)

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.

**3. 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:

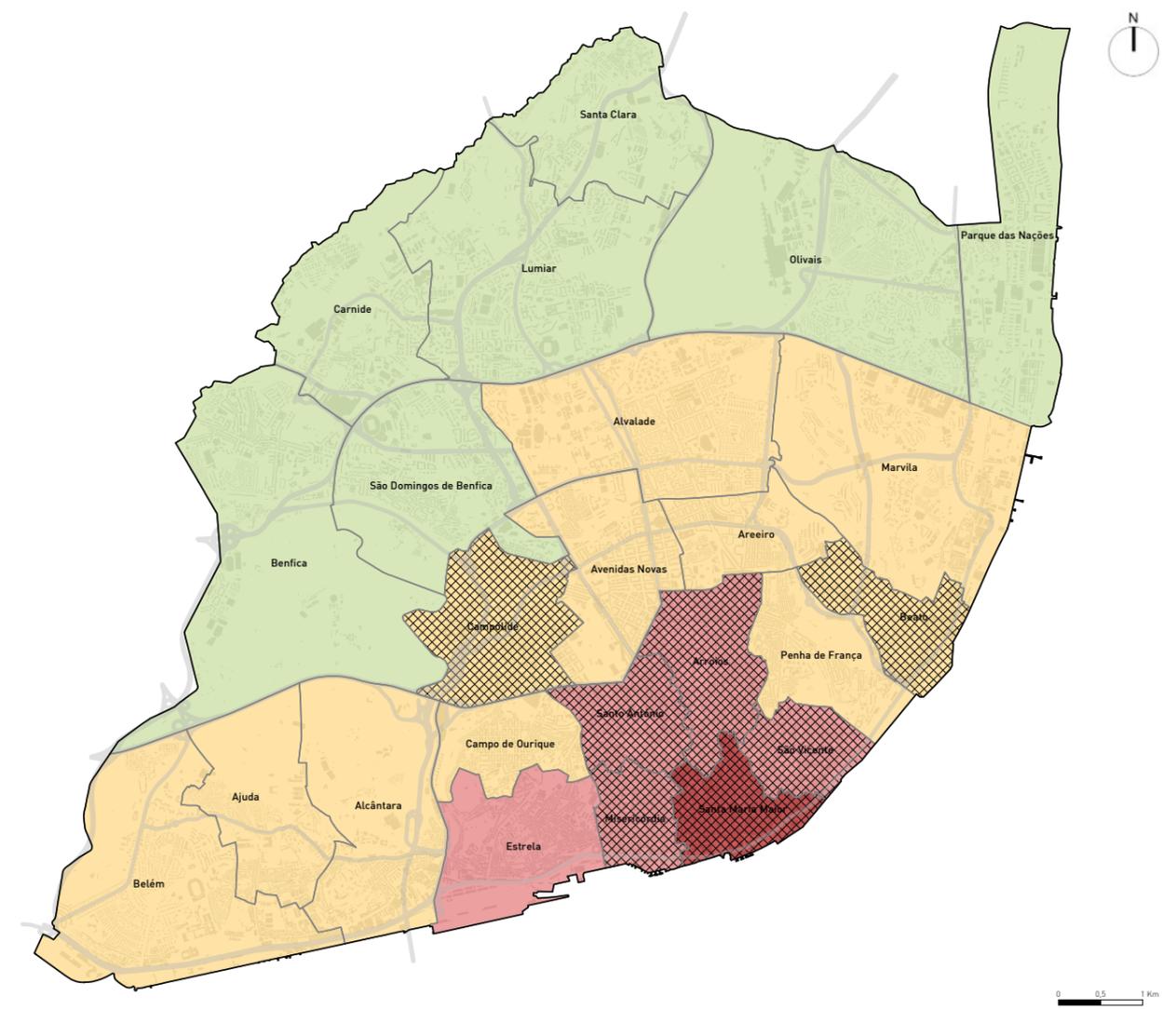
- Migração
- Atividade no mercado de arrendamento
- Diferencial entre renda média e renda de mercado
- Habitações em Alojamento Local
- Variação do preço da habitação
- Proporção de proprietários residentes
- Variação do número de residentes jovens com qualificação superior

A quantificação da intensidade de gentrificação para cada freguesia resulta da média geométrica entre valores de referência dos indicadores estatísticos associados a cada critério.

D7. MAPA C. ZONAS DE PRIORIDADE HABITAÇÃO

Legenda

- Zonas de Prioridade Habitação
- ZPH1
  - ZPH2
  - ZPH2 + R
  - ZPH3
  - ZPH3 + R
  - ZPH4
  - ZPH4 + R



# D4

## Cronograma de execução

D8. RELÓGIO DA HABITAÇÃO  
(2023). DMHDL/CML

### O Relógio da Habitação

O Relógio da Habitação é a 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 9 mil 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.

Legenda

#### Produção Municipal estudos

construção nova  
reabilitação/reconstrução

#### projeto

construção nova  
reabilitação/reconstrução

#### obra

construção nova  
reabilitação/reconstrução

#### concluído

construção nova  
reabilitação/reconstrução

#### Produção em Parceria estudos

construção nova

#### projeto

construção nova  
reabilitação/reconstrução

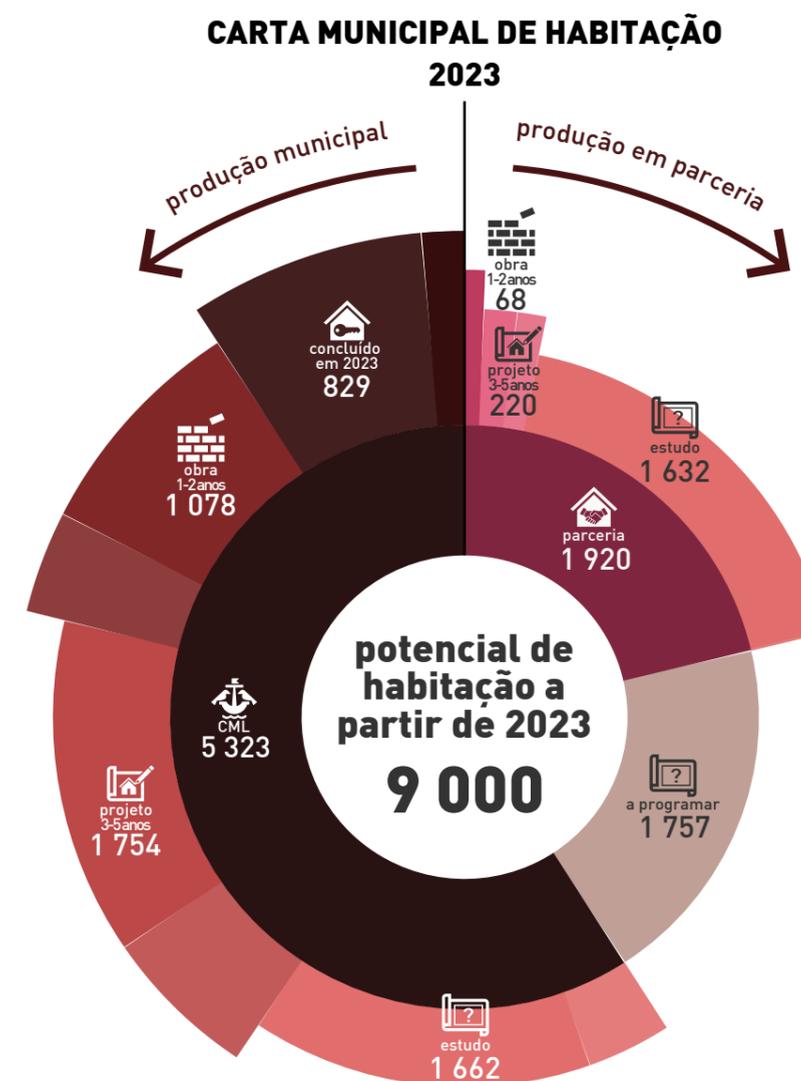
#### obra

construção nova

#### A programar

NOTA:

Potencial de habitação aferido em 2023. Última atualização de habitações, concluídas, em obra, em projeto e em estudo, aferida em junho 2024.



◀ D9. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO POR MEDIDA (EM NÚMERO DE HABITAÇÕES)

Medidas	Meta total nº habitações	Curto prazo até 2026	Médio prazo até 2028	Longo prazo até 2032
1.01 Reabilitação de habitações municipais vagas	3.000	1.500	500	1.000
1.02 Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal	2.416	1.025	1.391	-
1.03 Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional	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 realojamento	886	304	192	390
1.06 Reabilitação de edifícios degradados 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 com aptidão habitacional	308	308	-	-

nº. de habitações

<b>Produção: relógio da habitação (2023 a 2033)</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) 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)	

D10. CRONOGRAMA DE INVESTIMENTO EM PRODUÇÃO PÚBLICA DE HABITAÇÃO (INVESTIMENTO TOTAL POR MEDIDA)



Nota: curto e médio prazos incluem investimentos além 1º Direito

Investimento programado CMHL (2023-2033)	918 M€
74 M€	Reabilitação de habitações municipais vagas 1.01
401 M€	Construção nova programada de edifícios de habitação em património Municipal 1.02
98 M€	Reabilitação, reconstrução e reconversão de edifícios municipais para uso habitacional 1.03
Investimento a programar	Expansão de áreas habitacionais a programar através de planos ou loteamentos municipais 1.04
132 M€	Reconstrução de bairros municipais para realojamento 1.05
136 M€	Reabilitação de edifícios degradados em bairros municipais 1.06
0 M€	Programa municipal cooperativo 1.07
0 M€	Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria 1.08
77 M€	Aquisição estratégica de edifícios com aptidão habitacional 1.09

# E

## Monitorização

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.



# Modelo de acompanhamento, monitorização e avaliação

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>111</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 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>112</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

#### Relatório Municipal da Habitação

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.

Para além disso, haverá dois momentos intermédios de balanço da execução das medidas em função dos prazos e das metas a atingir. Um momento após a 1.ª fase para a implementação (aferindo o grau de concretização relativa às metas a atingir no curto prazo com avaliação e revisão), em 2027. E um outro momento, semelhante, após a 2.ª fase, no médio prazo, em 2029.

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.

E1. ILUSTRAÇÃO DO PROCESSO DE MONITORIZAÇÃO CONTÍNUA DA CMHL ▲

E2. MODELO DE MONITORIZAÇÃO DA CMHL ▶



## Abordagem de plano-processo

Considerando, que o tempo de implementação da Carta Municipal de Habitação de Lisboa é de 10 anos, a fase de monitorização desenvolverá uma programação onde sejam explicitadas eventuais novas medidas complementares para operacionalizar o diagnóstico efetuado, em articulação transversal entre pelouros, instrumentos estratégicos setoriais e instrumentos de gestão territorial, por forma a refletir o suporte necessário à concretização das medidas identificadas.

## 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 Municipal 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>13</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.

E3. LISTA DE METAS E INDICADORES  
PARA A MONITORIZAÇÃO DAS MEDIDAS  
DA CMHL - PRIORIDADES DE AÇÃO 1

PA01	Metas	Indicador	Fonte	Responsável
M1.01	3.000 habitações	Número de habitações vagas reabilitadas	DMMC/Gebalis	DMHDL
M1.02	2.416 habitações	Número de habitações novas construídas em património municipal	DMMC/SRU	DMHDL
M1.03	745 habitações	Número de habitações reabilitadas ou reconstruídas em património municipal	DMMC	DMHDL
M1.04	2.474 habitações	Número de habitações em novas áreas habitacionais resultantes de operações integradas	DMMC/DMU/SRU	DMHDL
M1.05	886 habitações	Número de edifícios reconstruídos	DMMC	DMHDL
		Números de residentes realojados no mesmo bairro	Gebalis	DMHDL
M1.06	13.150 habitações	Número de habitações em edifícios de bairros municipais com obras de conservação, eficiência energética e acessibilidade	DMCC/Gebalis	DMHDL
M1.07	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
M1.08	1.299 habitações	Número de habitações construídas ou reabilitadas no âmbito em operações integradas em parceria	SRU	DMHDL
M1.09	308 habitações	Número de habitações adquiridas pelo Município em zonas de carência habitacional	DMGP	DMHDL
M1.10	Concretização de incentivos para promoção de habitação acessível	Número de habitações construídas a preços acessíveis por privados por aplicabilidade do Regulamento Municipal	DMU	DMHDL
M1.11	Cumprimento de metas previstas no Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem Abrigo	% de pessoas com solução de alojamento relativamente ao universo de PSSA	EPPMPSSA	DMHDL
M1.12	Aumentar e melhorar a resposta estruturada	% 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
M1.13	920 camas	Número de camas disponíveis para estudantes universitários deslocados	DMMC/SRU	DMHDL
M1.14	Implementar plataforma e introduzir incentivos eficazes	Número de estudantes universitários em alojamento de acolhimento a preços acessíveis devido à plataforma	DMHDL	DMHDL
M1.15	Programa “As minhas Obras” - Redução dos tempos médios de apreciação de licenciamento	Prazo médio de apreciação de processos de licenciamento ao abrigo do programa	DMU	DMHDL
M1.16	Eficácia de instrumentos propostos com concretização em habitações acessíveis	Número de habitações sujeitos a preço máximo de venda ou renda por aplicabilidade do Regulamento Municipal	DMU	DMHDL
M1.17	500 habitações/ano reabilitadas com certificação energética resultante igual ou superior a B-	Indicadores previstos no âmbito da ERU	DMU	DMHDL
M1.18	Reduzir número de habitações vagas	Número de habitações vagas	INE	DMHDL
		Número de habitações devolutas	DMMC	DMHDL

◀ E4. LISTA DE METAS E INDICADORES PARA A MONITORIZAÇÃO DAS MEDIDAS DA CMHL - PRIORIDADES DE AÇÃO 2 E 3

PA02	Metas	Indicador	Fonte	Responsável
M201	500 atribuições/ano	Percentagem de pessoas com solução de arrendamento municipal - renda apoiada, renda acessível - em relação ao universo de candidaturas submetidas	DMHDL	DMHDL
M202	1.000 atribuições/ano	Percentagem de pessoas apoiadas com SMA relativamente às candidaturas submetidas	DMHDL	DMHDL
M203	20 pessoas/ano	Número de soluções habitacionais para pessoas em processos de autonomização	EPPMPSSA/DMHDL	DMHDL
M204	Cumprimento de metas previstas no Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo	Número de pessoas que devido ao apoio evitaram a situação de sem abrigo	DDS	DMHDL
M205	Lançar projeto piloto	Número de estudantes universitários deslocados a cohabitar com séniores no âmbito do programa	DDS	DMHDL
M206	Celebração de contratos protocolados	Número de jovens com isenção do IMT na compra de habitação	DMF	DMHDL
M207	Melhorar condições de habitabilidade	Número de habitações disponíveis para profissionais deslocados a custos compatíveis com os rendimentos	DMHDL	DMHDL
M208	Aprovação e aplicação de regulamento à atividade de Alojamento Local	Relação entre número de habitações para residência habitual e secundária e número de alojamentos locais	Juntas de Freguesia	DMHDL
M209	Plataforma ativa - Resposta eficaz	Número de pessoas apoiadas resultante da sinalização na Plataforma	DDS/DMHDL	DMHDL
M210	Implementar o Conselho de Habitação Metropolitana	Número de reuniões do Conselho de Habitação Metropolitana	CML	DMHDL
<b>PA 03</b>				
M301	88 novas habitações das 2434 habitações totais	Percentagem de processos regularizados por AUGI em relação ao total de processos	DMU	DMHDL
M302	Todas as habitações regularizadas e habitats requalificados	Percentagem de processos regularizados por Ex-SAAL em relação ao total de processos	DMU	DMHDL
M303	Todos os habitats requalificados	Área requalificada em Núcleos Degradados	DMMC	DMHDL
M304	Todos os habitats requalificados	Investimento executado em intervenções de qualificação do espaço público para aumento do conforto e segurança dos residentes face a catástrofes naturais e efeitos das alterações climáticas	DMU	DMHDL
M305	912 famílias abrangidas	Percentagem da energia produzida face ao total consumido	DMAEVCE	DMHDL
		Número de habitações integradas na Comunidade de Energia	DMAEVCE	DMHDL
M306	Elaboração e aprovação da Carta Municipal do Desenvolvimento Local	Indicadores a prever na Carta do Desenvolvimento Local	Equipa BIP/ZIP + CDL	DMHDL
M307	Elaboração e aprovação do Estudo de Capacidade de Carga Turística. Criar o Índice de Pressão Turística	Indicadores a prever no Estudo da Capacidade de Carga Turística. Criar o Índice de Pressão Turística	DMU	DMHDL

## Acrónimos

**AIMA** – Agência para a Integração, Migrações e Asilo  
**AML** – Área Metropolitana de Lisboa  
**AML** - Assembleia Municipal de Lisboa  
**AUGI** - Área Urbana de Génese Ilegal

**CHCH** - Concurso Habitar o Centro Histórico  
**CMHL** - Carta Municipal de Habitação de Lisboa  
**CMHL** – Conselho Municipal da Habitação de Lisboa  
**CML** - Câmara Municipal de Lisboa  
**CMM** – Conselho de Mobilidade Metropolitana

**DDS** – Departamento para os Direitos Sociais  
**DGEP** - Divisão de Gestão do Edificado Privado da Câmara Municipal de Lisboa  
**DMAE** - Direção Municipal das Atividades Económicas  
**DMAEVCE** - Direção Municipal do Ambiente, Estrutura Verde, Clima e Energia  
**DMF** - Direção Municipal de Finanças  
**DMGP** - Direção Municipal de Gestão Patrimonial  
**DMHDL** - Direção Municipal de Habitação e do Desenvolvimento Local  
**DMM** – Direção Municipal de Mobilidade  
**DMMC** - Direção Municipal de Manutenção e Conservação  
**DMU** - Direção Municipal de Urbanismo

**ELH** - Estratégia Local de Habitação  
**EMPSSA** - Equipa de Missão do Plano Municipal para a Pessoa em Situação de Sem-Abrigo  
**EPIOU** - Equipa de Projeto para Inovação Organizacional no Urbanismo  
**EPUL** - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa  
**ERPI** - Estruturas Residenciais para Pessoas Idosas  
**ERU** - Estratégia de Reabilitação urbana

**FENACHE** - Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica  
**FFH** - Fundo de Fomento à Habitação  
**FNRE** - Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

**GEBALIS** - Gestão do Arrendamento da Habitação Municipal de Lisboa  
**GTH** - Gabinete Técnico da Habitação  
**GVFR** - Gabinete da Vereadora Filipa Roseta  
**GVJA** - Gabinete da Vereadora Joana Almeida  
**GVSA** - Gabinete da Vereadora Sofia Athayde

**IFRRU** - Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas  
**IGAPHE** - Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado  
**IGT** - Instrumentos de Gestão Territorial  
**IHRU** - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana  
**INR** – Instituto Nacional para a Reabilitação  
**IMI** - Imposto Municipal sobre Imóveis  
**INE** - Instituto Nacional de Estatística  
**IPSS** - Instituições Particulares de Solidariedade Social

**LBH** - Lei de Bases da Habitação  
**LISBOAE-NOVA** - Agência de Energia e Ambiente de Lisboa  
**LNEC** - Laboratório Nacional de Engenharia Civil

**NRAU** - Novo regime do arrendamento urbano  
**NPISA** - Núcleo de Planeamento e Intervenção Sem Abrigo

**ORU** - Operação de Reabilitação Urbana

**PAA** - Programa de Arrendamento Apoiado  
**PACL** - Plano de Ação Climática Lisboa 2030  
**PALOP** - Países de Língua Oficial Portuguesa  
**PDM** - Plano Diretor Municipal

**PER** - Programa Especial de Realojamento  
**PIMP** - Plano de Intervenção a Médio Prazo  
**PLH** - Programa Local de Habitação  
**PMPSSA** - Plano Municipal para Pessoas em Situação de Sem Abrigo  
**PP** - Plano de Pormenor  
**PRA** - Programa Renda Acessível  
**PRC** - Programa da Renda Condicionada  
**PRODAC** - Associação de Produtividade de Autoconstrução  
**PU** - Plano de Urbanização

**RBF** - Regulamento de Benefícios Fiscais no âmbito de impostos municipais do Município de Lisboa  
**RESIST** - Programa municipal de promoção da resiliência sísmica do parque edificado, privado e municipal e infraestruturas urbanas municipais  
**RMFSVMRPV** - Regulamento Municipal dos Fogos Sujeitos a Valor Máximo de Renda ou Preço de Venda  
**RMTRAUOC** - Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbánística e Operações Conexas  
**RMSIOIM** - Regulamento Municipal do Sistema de Incentivos a Operações de Interesse Municipal  
**RMUEL** - Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa  
**RRAHM** - Regulamento do Regime de Acesso a uma Habitação Municipal

**SAAL** - Serviço de Apoio Ambulatório Local  
**SCML** - Santa Casa da Misericórdia de Lisboa  
**SMA** - Subsídio Municipal ao Arrendamento  
**SMAA** - Subsídio Municipal ao Arrendamento Acessível  
**SRU** - Empresa Municipal Lisboa SRU

**UCT** - Unidade de Coordenação Territorial da Câmara Municipal de Lisboa

# Lista das ilustrações, gráficos e esquemas

## Capítulo A - Enquadramento

- A1. O 1º projeto-lei apresentado à Câmara de Deputados assinado por Fontes Pereira de Melo e Hintze Ribeiro a 15 de Janeiro de 1883.
- A2. Plano Director de Urbanização de Lisboa, 1948. AML-CML.
- A3. Desenvolvimento do Bairro de Alvalade (células constituídas por Casas de Renda Económica), c. 1950. AML-CML.
- A4. Fotografias aéreas dos Bairros da Horta Nova, Padre Cruz (parcial) e da Boavista (PIMP, PER e outros realojamentos). Bing maps.
- A5. Zonas de Intervenção do PIMP. CML, INH e IGAPHE, 1987: n.p..
- A6. Equipa da Direção Municipal Habitação e Desenvolvimento Local, © Armindo Ribeiro, CML 2023
- A7. Estratégia e instrumentos operativos municipais.
- A8. Síntese esquemática do processo de gestão, produção e atribuição de habitação e instrumentos para a qualificação de habitats.

## Capítulo B - Processo

- B1. Representação esquemática do modelo de cocriação da Carta Municipal de Habitação de Lisboa.
- B2. Diagrama descritivo da metodologia usada para a elaboração da Carta Municipal de Habitação.
- B3. Calendário do processo de cocriação da Carta Municipal de Habitação.
- B4. Reunião com investigadores, no âmbito do processo de cocriação da Carta Municipal de Habitação, nos Paços do Concelho de Lisboa.
- B5. Lista dos Membros Permanentes e observadores do Conselho Municipal de Habitação de Lisboa.

- B6. Amostras do questionário temático publicado para participação pública no âmbito da cocriação da CMHL, disponível em: <https://cidadania.lisboa.pt/>.
- B7. Matriz da relação entre as medidas da CMHL e o processo de participação e cocriação.

## Capítulo C - Diagnóstico

- C1. Ilustração das carências e recursos da habitação em Lisboa (RM).
- C2. Evolução da habitação e das famílias nos últimos 60 anos (1960-2021). INE.
- C3. Dinâmica populacional, por freguesia (2011 a 2021). INE, 2021.
- C4. Densidade populacional, por freguesia (2021). INE, 2021, calculada com base na área terrestre do concelho.
- C5. População, por freguesia, 2011-2021 (2021). INE, 2021.
- C6. Relação entre a variação do número de famílias e a variação do número de habitações (2011-2021). INE, 2021.
- C7. Percentagem de agregados domésticos constituídos por uma pessoa, por freguesia (2021). INE, 2021.
- C8. Distribuição das famílias e agregados domésticos de Lisboa (2021). INE, 2021
- C9. Índice de envelhecimento, por freguesia (2021). INE, 2021.
- C10. Variação da população residente, em idade ativa (entre 25 e 54 anos) entre 2011 e 2021, por freguesia. INE, 2021.
- C11. Pirâmide etária de Lisboa (2021). INE, 2021.
- C12. Distribuição da migração nacional entre 2020 e 2021, por freguesia. INE, 2021.
- C13. Percentagem de novos residentes provenientes de migração internacional entre 2012 e 2021, por freguesia. INE, 2021.
- C14. Gradiente de densidade de frações de edifícios clássicos em Lisboa. Informação e tratamento CML.

- C15. Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos por freguesia. INE, 2021.
- C16. Número de alojamentos familiares clássicos por freguesia. INE, 2021.
- C17. Gradiente de densidade de frações de edifícios clássicos em Lisboa em mau e péssimo estado de conservação. Informação e tratamento CML.
- C18. Número de edifícios em Lisboa de acordo com a época de construção. Censos 2021, INE.
- C19. Distribuição de edifícios clássicos por freguesia, de acordo com as necessidades de reparação (esq.) e com a época de construção (dir.). Censos 2021, INE.
- C20. Percentagem de habitações vagas, por freguesia (2021). INE.
- C21. Número de habitações vagas, ordenadas por percentagem de habitações vagas, por freguesia (2021). INE.
- C22. Evolução do número de habitações para residência habitual e secundária vs habitações vagas. INE.
- C23. Variação do número de habitações vagas vs. variação do número de habitações entre 2011 e 2021. Censos 2021.
- C24. Gradiente de densidade de edifícios com frações devolutas em Lisboa. Informação e tratamento CML.
- C25. 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.
- C26. Variação de habitações vagas por freguesia entre 2011 e 2021 (número e percentagem). INE, 2021.
- C27. Proprietários residentes vs. arrendatários (2021), e propriedade privada vs. pública/social (2021), INE.
- C28. Evolução do número de habitações

- ocupadas por residentes proprietários ou arrendatários (1981-2021).
- C29. Variação do número de habitações vagas vs variação do número de habitações entre 2011 e 2021. Censos 2021, INE.
- C30. Número de habitações de residência habitual de acordo com escalões de número de anos de residência do agregado doméstico (2021). INE.
- C31. Habitações de residência habitual de propriedade pública ou social de acordo com a época de construção do edifício (2021). INE.
- C32. Percentagem de habitação pública, por freguesia (2011). INE.
- C33. Localização indicativa do edificado público, SAAL e cooperativo (1926-2015) com base na recolha de informação histórica de Gonçalo Antunes (FCSH-UNL, 2017).
- C34. Evolução do número de habitações de residência habitual, por tipo de entidade proprietária. INE, censos 1981 a 2021. INE.
- C35. 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.
- C36. Gradiente de densidade do parque habitacional em Lisboa. Informação e tratamento CML.
- C37. Património municipal e respetivo tipo de ocupação (dezembro 2022). DMHDL/CML.
- C38. Número de frações habitacionais em bairros municipais e património disperso municipal (dezembro 2022). DMHDL/CML.
- C39. Mapa dos espaços a consolidar previstos no Plano Diretor Municipal. Metodologia de tratamento e análise nas plantas correspondentes em anexo. CML, 2022.
- C40. Proporção de áreas classificadas de espaços centrais e residenciais a consolidar, e espaços no PDM Lisboa, por Freguesia.
- C41. Construção e Reabilitação de habita-

- ções pelo Município ou em parceria entre 2012 e 2022. DMHDL/CML.
- C42. Investimento em Habitação Municipal entre 2013 e 2023. DMHDL/CML e DMGP/CML.
- C43. Número de habitações alienadas pelo município, incluindo as dos bairros PRODAC entre 2013 e 2023. Informação DMHDL/CML.
- C44. Atribuição de apoios à habitação entre 2012 e 2023. Informação DMHDL/CML.
- C45. Distribuição dos encargos com a habitação em Lisboa. INE, Censos 2021. Sistema de informação residencial – Confidencial Imobiliário, 2022.
- C46. Encargo médio com a habitação relativamente à média do concelho (2021). Censos 2021, INE, cálculos próprios.
- C47. Número de alojamentos de residência habitual de acordo com a renda e com o número de anos de residência na habitação (2021). INE.
- C48. Variação do valor das rendas entre 2011 e 2021. Censos 2021, INE.
- C49. Evolução da renda média e do rendimento médio (2011-2022). Série de rendimento médio mensal líquido da população empregada na AML, INE- Inquérito ao emprego. Sistema de Informação Residência - Confidencial Imobiliário.
- C50. Evolução da renda média (2015-2022) e do rendimento médio (2015-2020). INE, Estatísticas do Rendimento ao nível local; SIR-Confidencial Imobiliário.
- C51. Evolução do valor da renda média por fogo, por freguesia (2011-2021). SIR-Confidencial Imobiliário.
- C52. Nível de acesso ao mercado de arrendamento.
- C53. Procura manifesta de Habitação Municipal. DMHDL/CML, 2022.
- C54. Perfil dos candidatos a habitação municipal. DMHDL/CML, 2022.
- C55. Famílias com proteção especial candidatas ao Programa Renda Acessível. DMH-

- DL/CML, 2022.
- C56. Motivos para candidaturas na plataforma habitar Lisboa. DMHDL/CML, 2022.
- C57. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Humidade. Lisboa E-Nova, 2023.
- C58. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Entrada de ar através de portas e janelas. Lisboa E-Nova, 2023.
- C59. Nível de certificação energética de habitações em Lisboa. ADENE, maio 2022.
- C60. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Fraco isolamento térmico das paredes. Lisboa E-Nova, 2023.
- C61. Pobreza Energética: situações de ineficiência mais frequentes relativas à habitação - Fraco isolamento térmico da cobertura. Lisboa E-Nova, 2023.
- C62. Mapa da vulnerabilidade à Pobreza Energética no inverno. João Pedro Gouveia e Pedro Palma, CENSE, 2020.
- C63. Mapa da vulnerabilidade à Pobreza Energética no verão. João Pedro Gouveia e Pedro Palma, CENSE, 2020.
- C64. Percentagem de habitações de residência habitual não acessíveis cadeira de rodas. INE, 2021.
- C65. Percentagem de edifícios com 3 ou mais pisos sem elevador. INE, 2021.
- C66. Sobrelocação versus a Sub lotação. INE, 2021.
- C67. Fotografias dos bairros municipais Padre Cruz (2017 © do mal o menos) e Boavista (2021 © Orange Arquitetura).
- C68. Núcleos de habitações em bairros municipais. DMHDL/CML 2022.
- C69. fotografias do Bairro da PRODAC (2016 © Valter Vinagre) e ex-SAAL, Portugal Novo (2021 © Google Earth).
- C70. Núcleos de habitações PRODAC e Ex-SAAL. DMHDL/CML 2022.

- C71. Fotografias das AUGI Quinta da Torrinha e Galinheiras (2021).
- C72. Núcleos de habitações em AUGI. DMHDL, CML 2022.
- C73. Fotografias dos núcleos de habitações Pátio do Beirão e Vila Travessa de Paulo Jorge (2021).
- C74. Núcleos de habitações em pátios e vilas. CML/DMHDL, 2022.
- C75. Fotografias dos bairros São João de Brito e da Liberdade (2021).
- C76. Núcleos de habitações degradados. DMHDL/CML, 2022.
- C77. Espacialização de áreas com concentração de habitações indignas a reconstruir e reabilitar. DMHL/CML e participação das juntas de freguesia no âmbito da participação na cocriação da CHML.
- C78. Lista dos locais com condições habitacionais indignas e número de habitações em causa.
- C79. Relação entre quantos de rendas e rendimentos em Lisboa, através da delimitação do limiar de acessibilidade de taxa de esforço equivalente a uma renda igual a 35% do rendimento bruto. Confidencial Imobiliário – Sistema de Informação Residência (3º trimestre 2023); Estatísticas de Rendimentos ao nível local, INE (com base nos rendimentos declarados à autoridade tributária em 2021). Valores ajustados à relação entre agregados domésticos e agregados fiscais e atualizados a 2023 pelo índice de preços no consumidor e cálculos próprios.
- C80. Percentis de valor máximo de renda para uma taxa esforço de 35% do rendimento mensal líquido por agregado familiar. Os ícones ilustrativos, representam apenas a composição do agregado habitacional. Eurostat ILC\_DI01, Confidencial Imobiliário - Sistema de Informação Residencial e cálculos próprios.
- C81. Percentagem de agregados habitacionais que conseguem aceder a uma habita-

- ção em função da tipologia e da sua composição, com uma renda inferior a 35% do rendimento mensal líquido.
- C82. Distribuição de rendimentos globais anuais dos concorrentes ao Concurso de Renda Acessível PRA 18, em 2023, e distribuição dos rendimentos brutos dos agregados fiscais residentes em Lisboa em 2021. DMHDL/CML, Autoridade Tributária – Estatísticas de Rendimentos ao nível local.

## Capítulo D - Carta Municipal de Habitação

- D1. Ilustração dos 3 objetivos gerais da CMHL (RM).
- D2. Diagrama do sistema de habitação assente em 3 pilares: público, privado e em parceria, para a produção de habitação.
- D3. Diagrama do processo: prioridades de ação, medidas e objetivos.
- D4. MAPA A. Potencial De Habitação em Património Público (PHPP).
- D5. MAPA B. Habitats de Requalificação Prioritária (HRP).
- D6. Conceito das Zonas de Prioridade Habitação (ZPH).
- D7. MAPA C. Zonas de Prioridade Habitação.
- D8. Relógio da Habitação (2023). DMHDL/CML
- D9. Cronograma de execução por medida (em número de habitações).
- D10. Cronograma de investimento em produção pública de habitação (investimento total por medida).

## Capítulo E - Monitorização

- E1. Ilustração do processo de monitorização contínua da CMHL.
- E2. Modelo de monitorização da CMHL.
- E3. Lista de metas e indicadores para a monitorização das medidas da CMHL - Prioridades de Ação 1.
- E4. Lista de metas e indicadores para a monitorização das medidas da CMHL - Prioridades de Ação 2 e 3.

# NOTAS

para uma leitura mais informada

## Capítulo A - Enquadramento

<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 objetivos 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

<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 sobre-

carga 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.

## Capítulo B - Processo

<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> Proposta n.º 752/CM/2021, de 15 de dezembro que aprova a lista de membros permanentes do CMH para este mandato.

<sup>26</sup> CML: Relatório de Estado do Ordenamento do Território Lisboa 2015, disponível em: [lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/urbanismo/planeamento\\_urbano/estudos\\_planos/REOT/REOT\\_2015.pdf](https://lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/planeamento_urbano/estudos_planos/REOT/REOT_2015.pdf).

## Capítulo C - Conhecer a Habitação em Lisboa

<sup>27</sup> CML: Relatório de Estado do Ordenamento do Território Lisboa 2015, disponível em: [lisboa.pt/fileadmin/cidade\\_temas/urbanismo/planeamento\\_urbano/estudos\\_planos/REOT/](https://lisboa.pt/fileadmin/cidade_temas/urbanismo/planeamento_urbano/estudos_planos/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 Reajustamento), 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> 1.890 camas em residências públicas e 5.477 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: [cartasoc](https://www.lisboa.pt/)

cial.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), Nº 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), SIOU. 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 con-

servação 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 vlegiatura, 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> Conforme dados Memorando Gebalis 02.12.2021.

<sup>71</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>72</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>73</sup> PRODAC é um bairro de Lisboa, localizado no Vale Fundão, em Chelas e tem o nome da PRODAC - Associação de Produtividade de Auto Construção, Instituição Particular de Solidariedade Social, extinta em 1983, à qual, a Câmara Municipal de Lisboa cedeu, em 1971, a título precário, um terreno para a construção de casas. A PRODAC contraiu na altura um empréstimo para o devido efeito, mas foi a CML quem acabou por pagar o mesmo empréstimo, processando a associação, entretanto, extinta. A partir de 1990, a Câmara Municipal de Lisboa assumiu a gestão do res-

petivo Bairro. O Bairro foi edificado com mais de 580 fogos para realojar moradores da Quinta das Claras e do Bairro Chinês.

<sup>74</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>75</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>76</sup> Série temporal de Renda média contratada - Trimestral, Sistema de informação residencial - Confidencial Imobiliário, 1T 2011 a 1T 2022.

<sup>77</sup> Série temporal de Preço de Venda /m<sup>2</sup> - Anual, Sistema de informação residencial - Confidencial Imobiliário, 2011 a 2022.

<sup>78</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>79</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>80</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>81</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>82</sup> Thomson, H., Bouzarovski, S. (2018). Addressing Energy Poverty in the European Union: State of Play and Action.

<sup>83</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>84</sup> Resultados disponíveis em pobrezaenergetica.pt

<sup>85</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>86</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>87</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>88</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>89</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>90</sup> Censos 2021, INE: Alojamentos familiares clássicos de residência habitual (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2021) e Lotação

<sup>91</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>92</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>93</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 parcial-

mente 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 Grafnil 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>94</sup> Censos 2021, INE: Proporção da população residente que entra na unidade territorial.

<sup>95</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>96</sup> Projeções Demográficas – Município de Lisboa 2016-2031”, CEOG, IGOT, U Lisboa

<sup>97</sup> Estudo de opinião: Procura potencial de habitação no concelho de Lisboa, Março 2016, GfK.

<sup>98</sup> Média do rendimento monetário líquido equivalente (€) por Tipo de População; 2013 e 2022 - INE, Inquérito às condições de vida e rendimento.

<sup>99</sup> Média anual da renda contratada por fogo em 2013 e 2022. Fonte: Confidencial Imobiliário – Sistema de Informação Residencial (SIR)

<sup>100</sup> Decis de rendimentos dos agregados fiscais de Lisboa [Estatísticas de Rendimentos ao Nível Local, INE, 2021], aos quais foi ajustado o fator de relação entre agregados domésticos e agregados fiscais (x1,3) e um coeficiente de atualização para 2023, com base no índice de preços no consumidor (x1,09). Decis de preços de renda das habitações com base nas rendas de habitação totais de contratos celebrados em Lisboa no 3º trimestre de 2023 com base no Sistema de Informação Residencial da Confidencial Imobiliário.

<sup>101</sup> Rendimentos por adulto equivalente de acordo com a composição do agregado familiar a partir dos inquéritos às condições de vida e rendimentos publicados pelo EUROSTAT para Portugal, em: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_D101/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_D101/default/table?lang=en). Rendimentos por adulto equivalente convertidos para rendimentos do agregado convertidos com a aplicação dos coeficientes de equalização do EUROSTAT por cada adulto e por cada criança. Rendimentos para os residentes no concelho de Lisboa extrapolado pelas diferenças relativas entre concelho e território nacional, para cada decil de rendimento, com base nos decis de rendimento líquido de agregados fiscais, Estatísticas de Rendimentos ao Nível Local, INE, 2021. Rendas por tipologia de habitação com base nos

contratos de arrendamento celebrados no 3º trimestre de 2023, apurados pelo Sistema de Informação Residencial da Confidencial Imobiliário.

<sup>102</sup> Relação entre o percentil 50 do rendimento bruto descontado do IRS Liquidado dos agregados fiscais na AML e em Lisboa. Fonte: Estatísticas dos Rendimentos ao Nível Local 2024 (dados de 2022). INE, Autoridade Tributária e Aduaneira.

## Capítulo D - Carta Municipal de Habitação

<sup>103</sup> Deliberação n.º 23/AML/2020.

<sup>104</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>105</sup> Deliberação 79/CM/2018, reforçada pela aprovação da proposta 823/CM/2021.

<sup>106</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>107</sup> Deliberação 770-A/CM/2022.

<sup>108</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>109</sup> Deliberação 138/CM/2023, de 29 de março.

<sup>110</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>111</sup> Deliberação n.º 246/AML/2023, de 22 de junho.

<sup>112</sup> Número 2 do artigo 2.ºA do Dec.-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

## Capítulo E - Monitorização

<sup>113</sup> Para o qual poderá ser criada um sistema de indicadores ODSLocal ligados à habitação. Mais informação em: [odslocal.pt](https://odslocal.pt).

<sup>114</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:

- 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;
- Percentagem de alojamentos habitacionais devolutos ou abandonados;
- Percentagem de habitação pública ou com apoio público no total de alojamentos habitacionais do país;
- Percentagem de habitação própria, com ou sem hipotecas imobiliárias, e de habitação ar-

rendada, 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 m<sup>2</sup>;

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>115</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.

# ANEXOS

## Elementos Constituintes da CMHL

1. Mapas da CMHL	196
2. Metodologia de delimitação de Zona de Prioridade Habitação	230

# Mapas da CMHL

## mapas diagnóstico

### 1. Património edificado

- 1.1 Património edificado
- 1.2 Património edificado: densidade de edifícios
- 1.3 Património edificado: densidade de frações

### 2. Património edificado público

- 2.1 Património edificado público
- 2.2 Património edificado público: densidade de edifícios
- 2.3 Património edificado público: densidade de frações

### 3. Património municipal habitacional

- 3.1 Património municipal habitacional: densidade de edifícios
- 3.2 Património municipal habitacional: concentração de frações

### 4. Habitações vagas e secundárias

### 5. Edifícios devolutos

- 5.1 Edifícios devolutos
- 5.2 Edifícios devolutos: densidade
- 5.3 Edifícios devolutos: concentração

### 6. Edifícios degradados

- 6.1 Edifícios degradados
- 6.2 Edifícios degradados: densidade
- 6.3 Edifícios degradados: concentração

### 7. Alojamento local

- 7.1 Alojamento local
- 7.2 Alojamento local: densidade
- 7.3 Alojamento local: concentração

### 8. Espaços a consolidar com potencial de construção de habitação

### 9. Polos de desenvolvimento de atividades económicas



**LEGENDA**

- Concelho
- Freguesias
- Rede Viária Principal
- Edificado

Nº de Edifícios Clássicos	49 223
Nº de Alojamentos Familiares Clássicos	319 640

Freguesia	Nº de Edifícios Clássicos	Nº de Alojamentos Familiares Clássicos
Ajuda	2 716	8 811
Alcântara	1 493	8 858
Alvalade	2 489	18 871
Areiro	1 377	12 529
Arroios	2 953	20 848
Avenidas Novas	1 759	14 777
Beato	1 730	7 519
Belém	2 885	9 374
Benfica	2 493	20 880
Campo de Ourique	2 461	13 624
Campolide	2 255	9 103
Carnide	1 383	9 009
Estrela	2 781	12 657
Lumiar	1 900	24 073
Marvila	1 490	16 773
Misericórdia	2 007	8 657
Olivais	2 741	16 942
Parque das Nações	777	11 321
Penha de França	2 425	17 691
Santa Clara	1 675	10 900
Santa Maria Maior	1 978	7 692
Santo António	1 471	8 252
São Domingos de Benfica	1 726	20 309
São Vicente	2 258	10 170

Fonte: Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022  
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 414, de 12 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

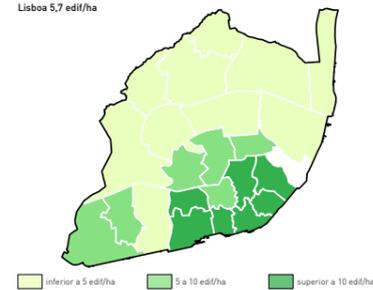
## 1.2 Património edificado: densidade de edifícios

### LEGENDA

Património Edificado  
(edif/ha)

- inferior a 5
- 6 a 15
- 16 a 25
- 26 a 35
- superior a 35

DENSIDADE DE EDIFÍCIOS CLÁSSICOS  
Lisboa 5,7 edif/ha

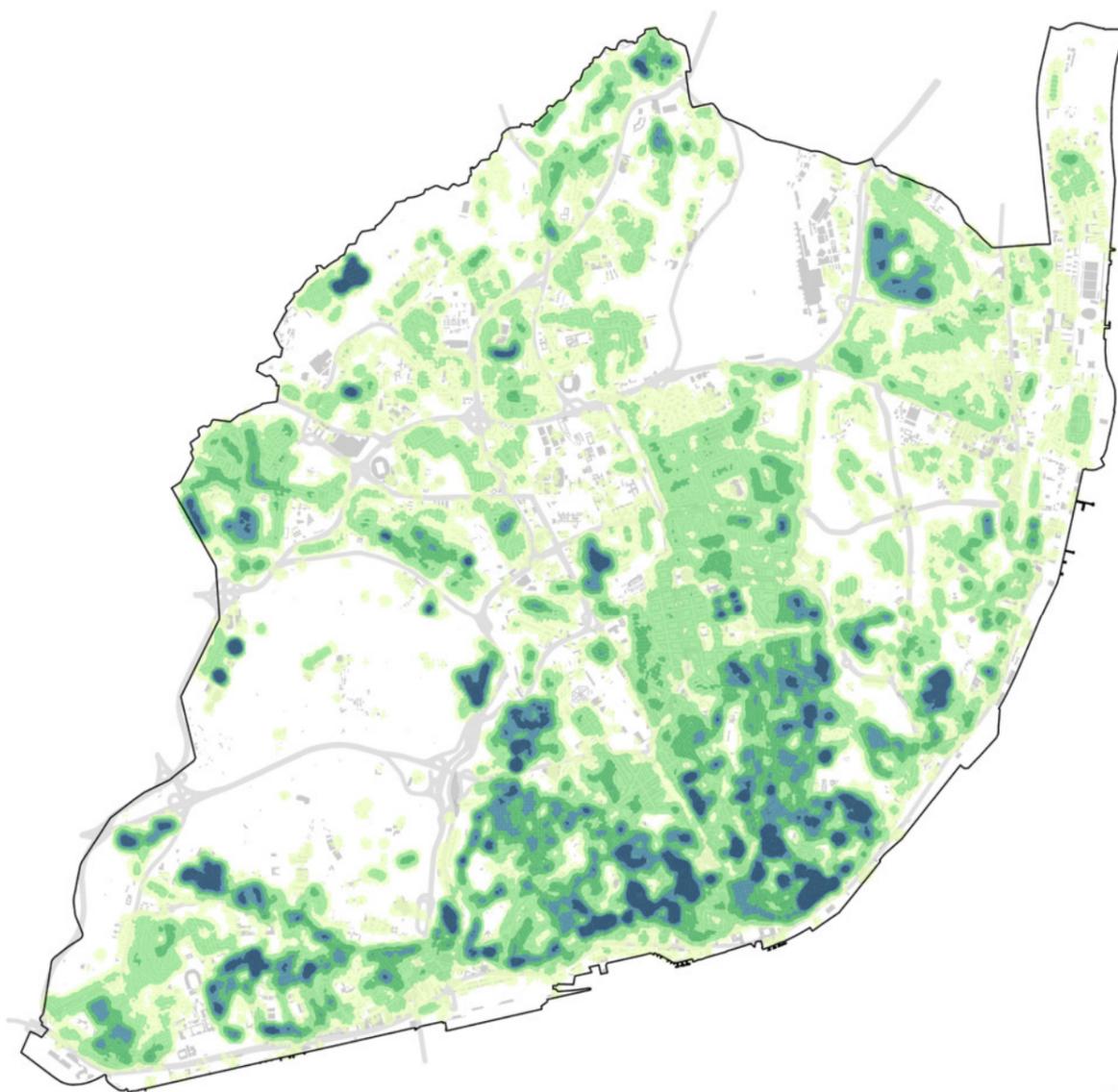


Fonte:  
Representação cartográfica do edificado, DMGP/ICML, 2022  
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



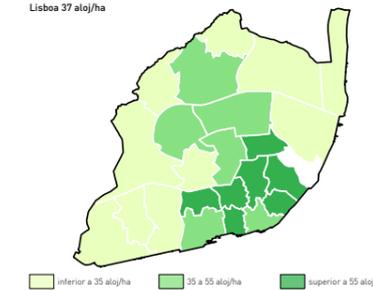
## 1.3 Património edificado: densidade de frações

### LEGENDA

Património Edificado  
(frações/ha)

- inferior a 25
- 26 a 50
- 51 a 125
- 126 a 250
- superior a 250

DENSIDADE DE ALOJAMENTOS FAMILIARES CLÁSSICOS  
Lisboa 37 aloj/ha

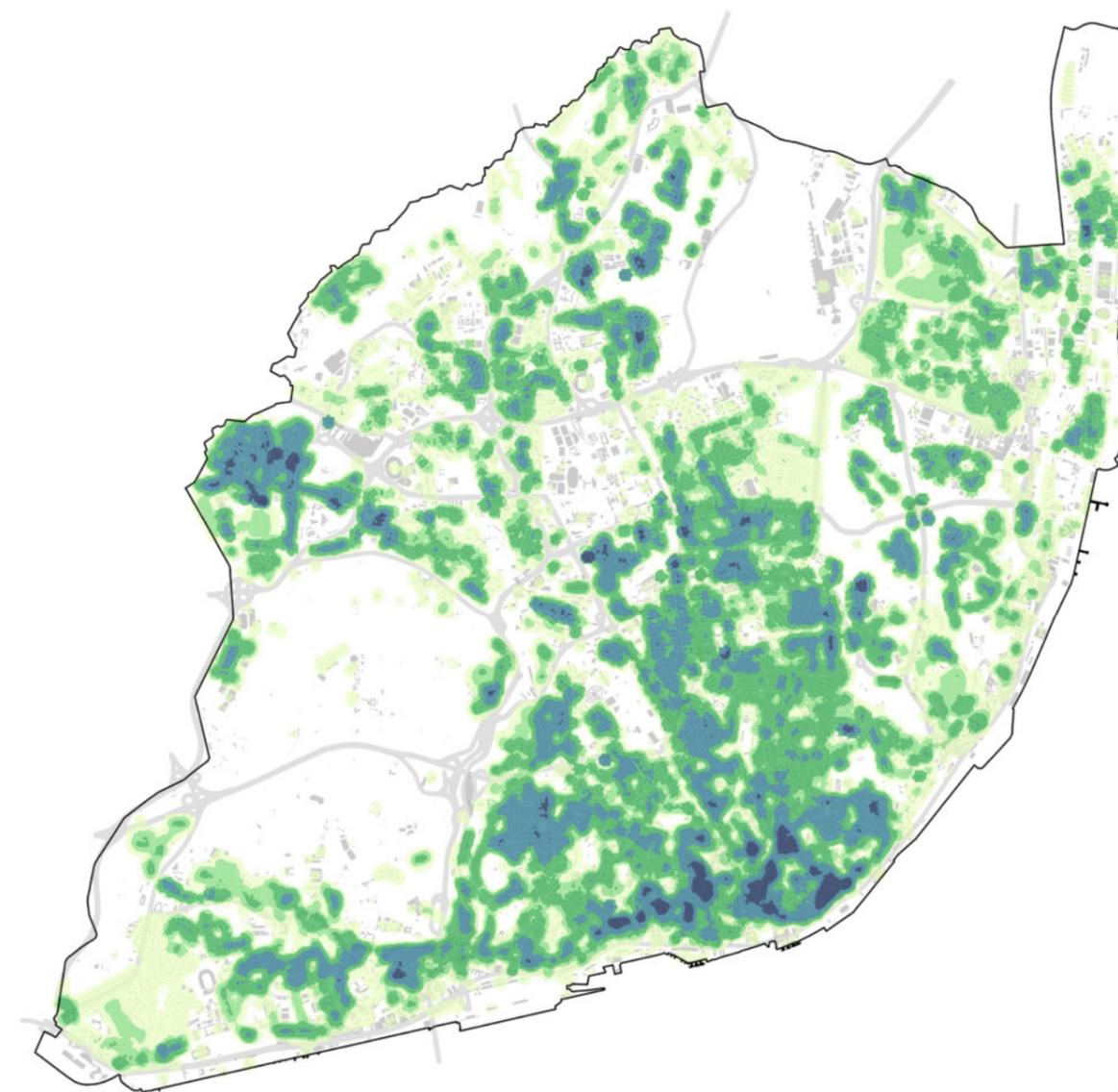


Fonte:  
Representação cartográfica do edificado e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/ICML, 2022  
INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



## 2.1 Património edificado público

### LEGENDA

#### Património Edificado Público

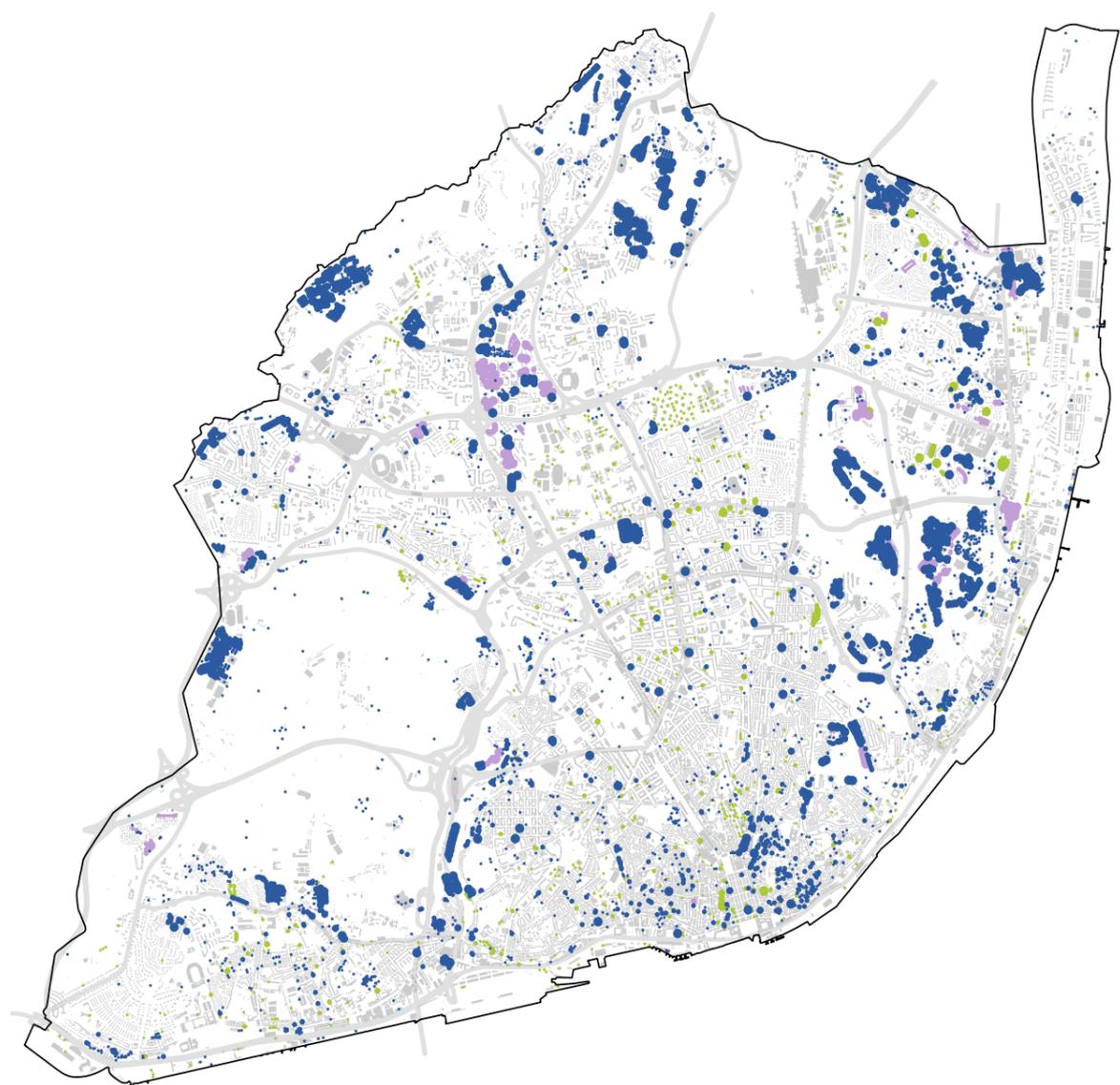
- Edifício municipal
- Património municipal cedido em direito de superfície
- Edifício do estado

#### N.º de Frações

- 1 a 5
- 6 a 15
- 16 a 25
- superior a 25

#### Edificado público (habitação e outros usos):

Património Municipal	
Nº de edifícios	5 627
Nº de edifícios clássicos	4 466
Património Municipal cedido em Direito de Superfície	
Nº de edifícios	551
Nº de edifícios clássicos	551
Património do Estado	
Nº de edifícios clássicos	782



Fonte: Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrológica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



## 2.2 Património edificado público: densidade de edifícios

### LEGENDA

#### Edifício Municipal (edif/ha)

- inferior a 1
- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 50
- superior a 50

#### Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície (edif/ha)

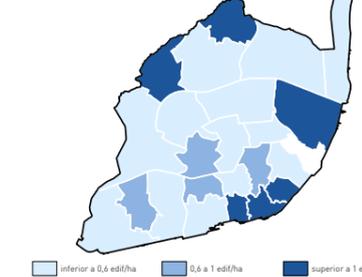
- inferior a 1
- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 50
- superior a 50

#### Edifício Estado (edif/ha)

- inferior a 1
- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 50
- superior a 50

#### DENSIDADE DE PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO (EDIFÍCIOS CLÁSSICOS)

Lisboa 0,7 edif/ha

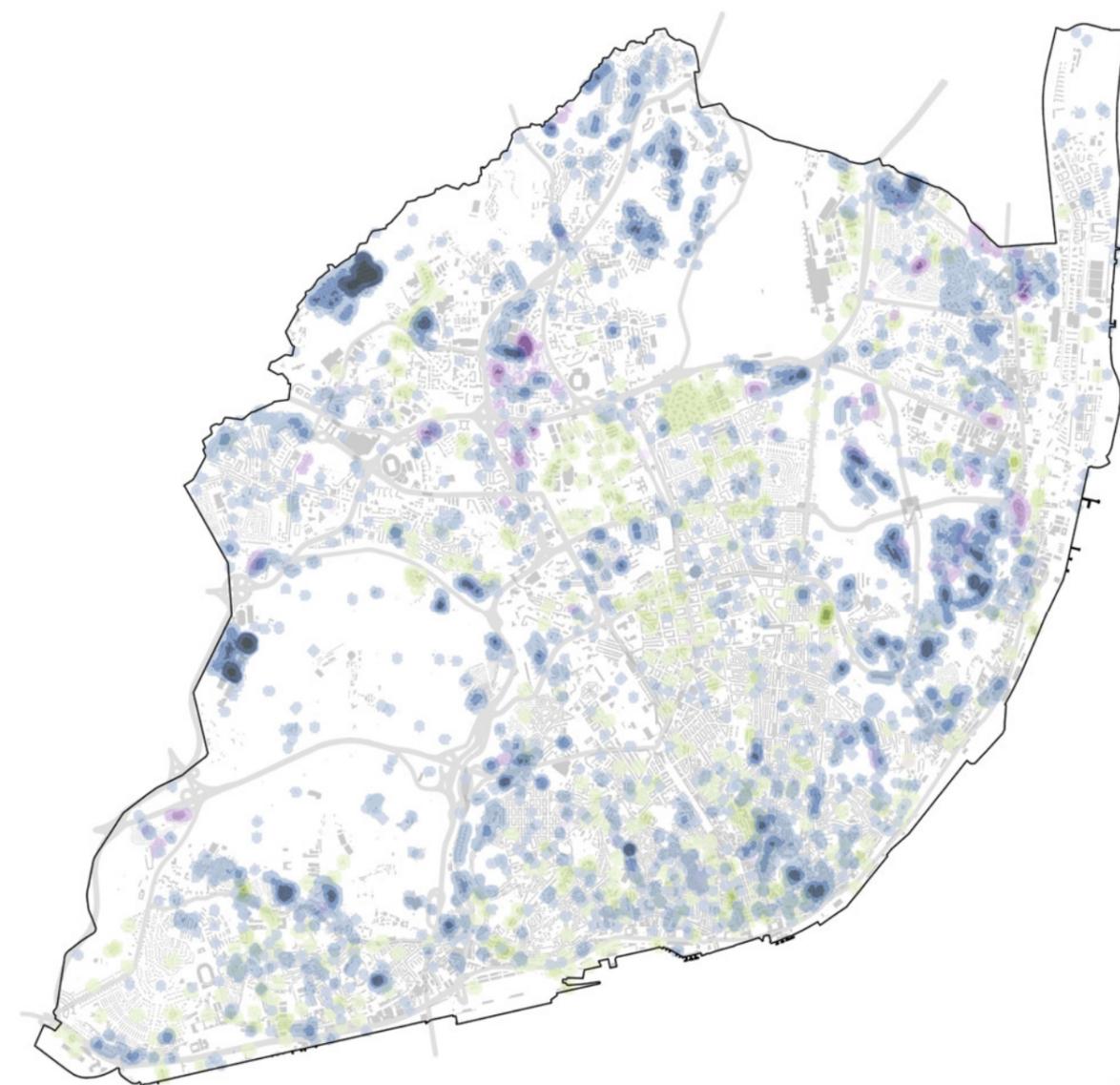


Fonte: Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrológica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## 2.3 Património edificado público: concentração de edifícios

### LEGENDA

#### Edifício Municipal (%)

- inferior a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- superior a 75%

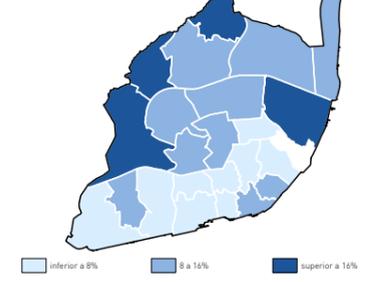
#### Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície (%)

- inferior a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- superior a 75%

#### Edifício Estado (%)

- inferior a 25%
- 26 a 50%
- 51 a 75%
- superior a 75%

#### PERCENTAGEM DE PATRIMÓNIO EDIFICADO PÚBLICO (EDIFÍCIOS CLÁSSICOS) Lisboa 11,8%

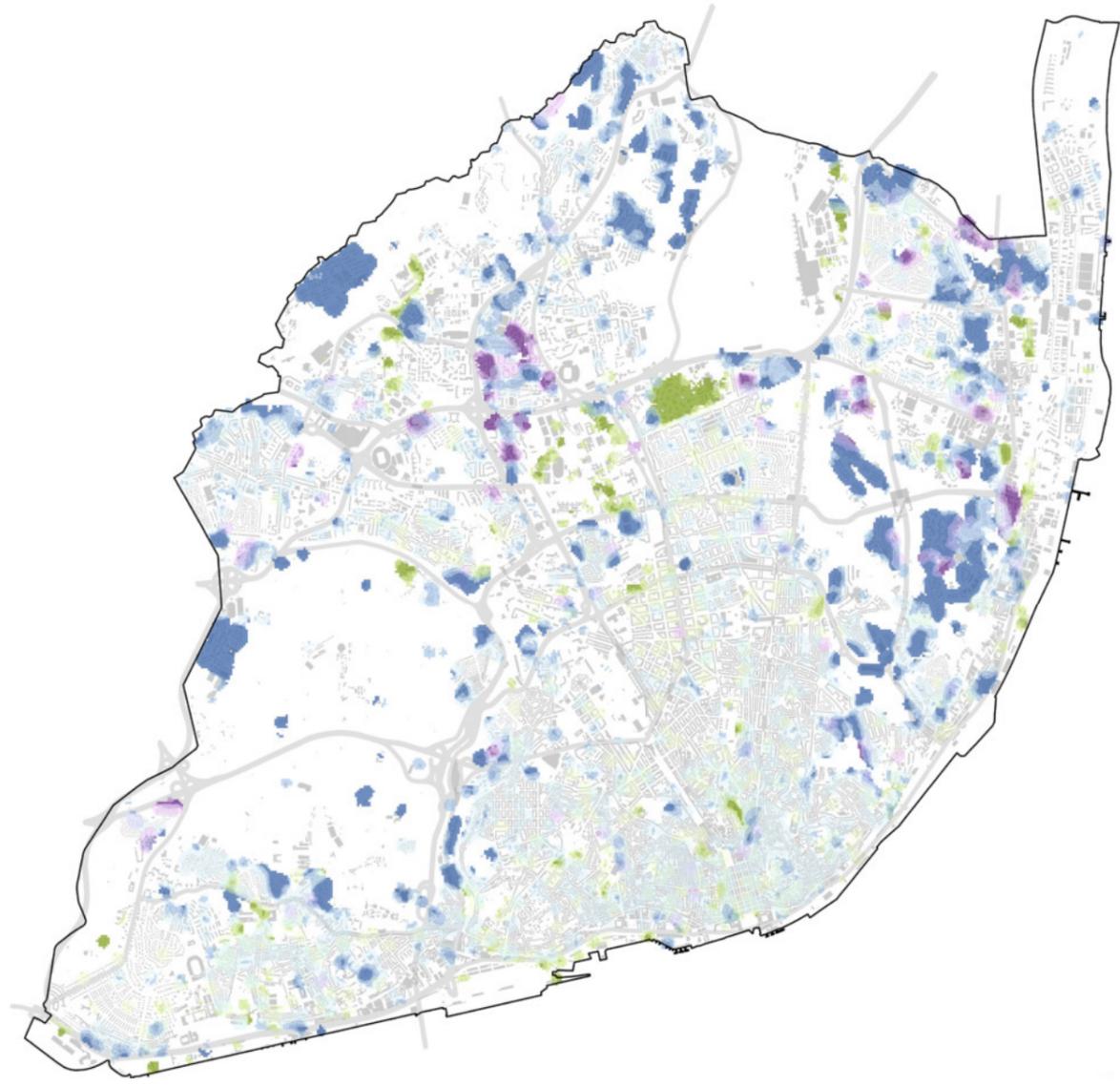


Fonte: Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrológica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



## 3.1 Património edificado habitacional: densidade de edifícios

### LEGENDA

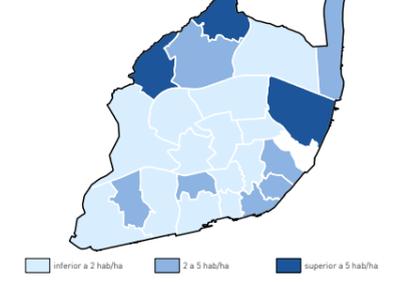
#### Habitação Municipal (fração/ha)

- 1 a 5
- 6 a 25
- 26 a 50
- 51 a 75
- superior a 75

#### Parque habitacional

Nº de habitações municipais	23 557
Nº de edifícios municipais	3 255

#### DENSIDADE DE HABITAÇÕES MUNICIPAIS Lisboa 2,7 hab/ha

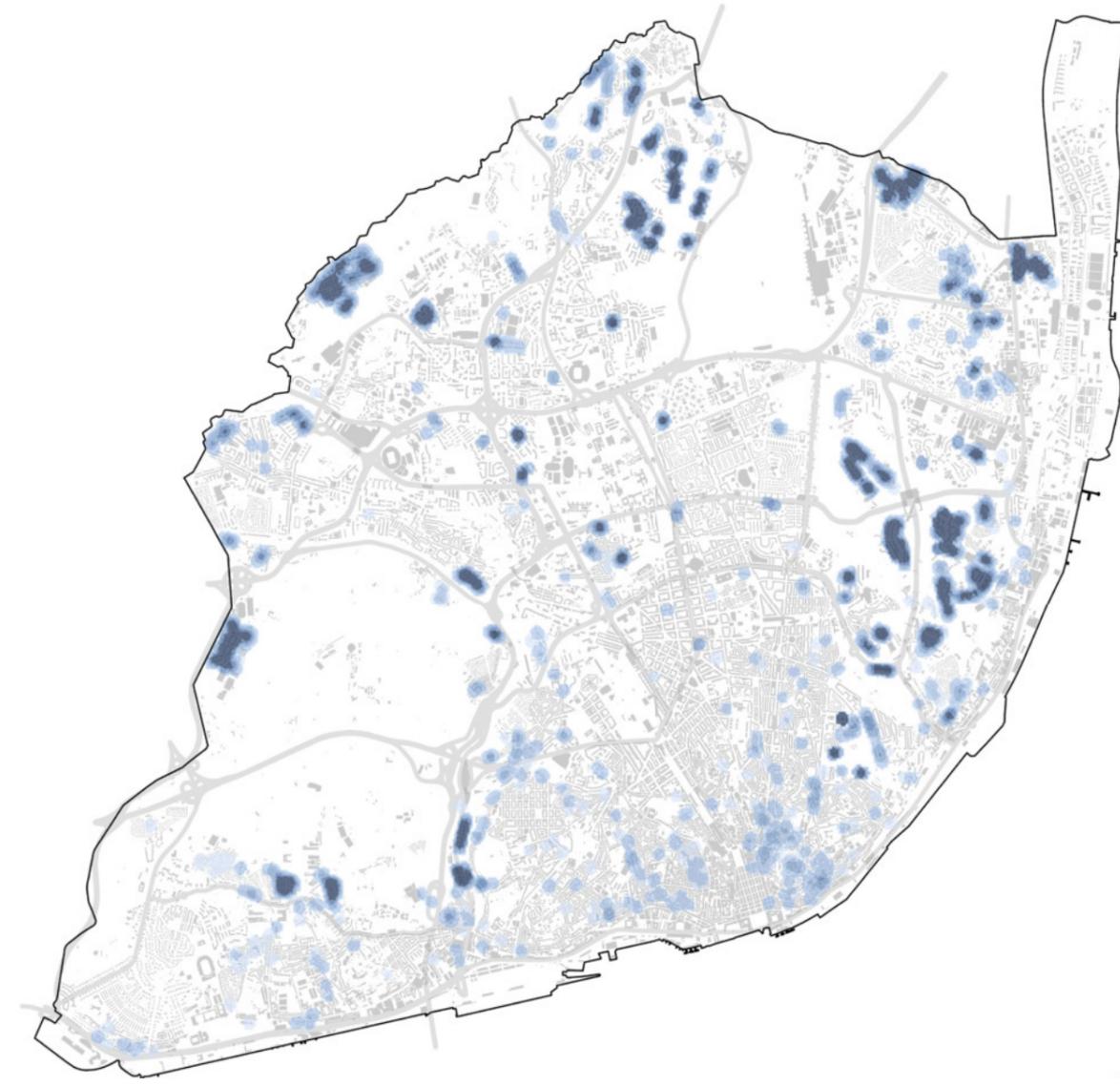


Fonte: Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrológica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

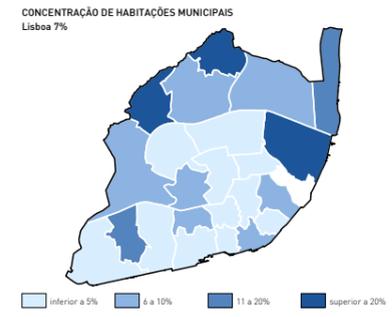


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

### 3.2 Património municipal habitacional: concentração de frações

#### LEGENDA

- Habitação Municipal (%)
- 1 a 5%
  - 6 a 25%
  - 26 a 50%
  - 51 a 75%
  - 75 a 100%



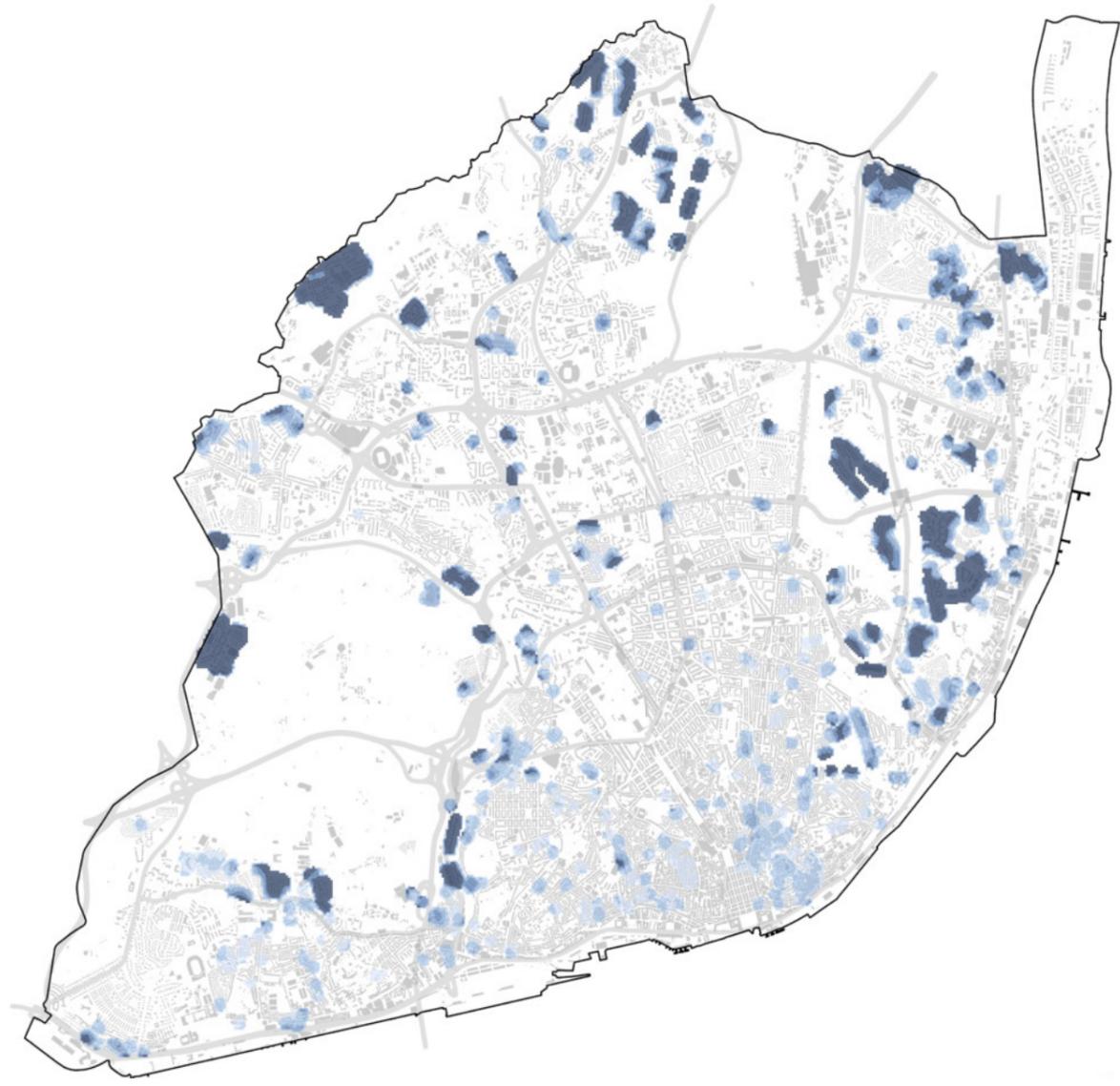
Fonte: Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referença Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

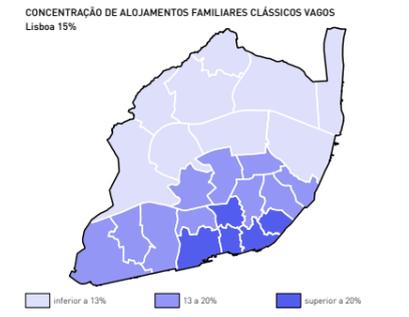


### 4. Habitações vagas e secundárias

#### LEGENDA

- Número de habitações vagas e secundárias
- 1 a 5
  - 5 a 20
  - 20 a 50
  - superior a 50
- Porcentagem de habitações vagas e secundárias
- 20 a 40%
  - 40 a 60%
  - superior a 60%

Nº de Habitações de residência habitual	242 044
Nº de Habitações de residência secundária	29 848
Nº de Habitações vagas	47 748



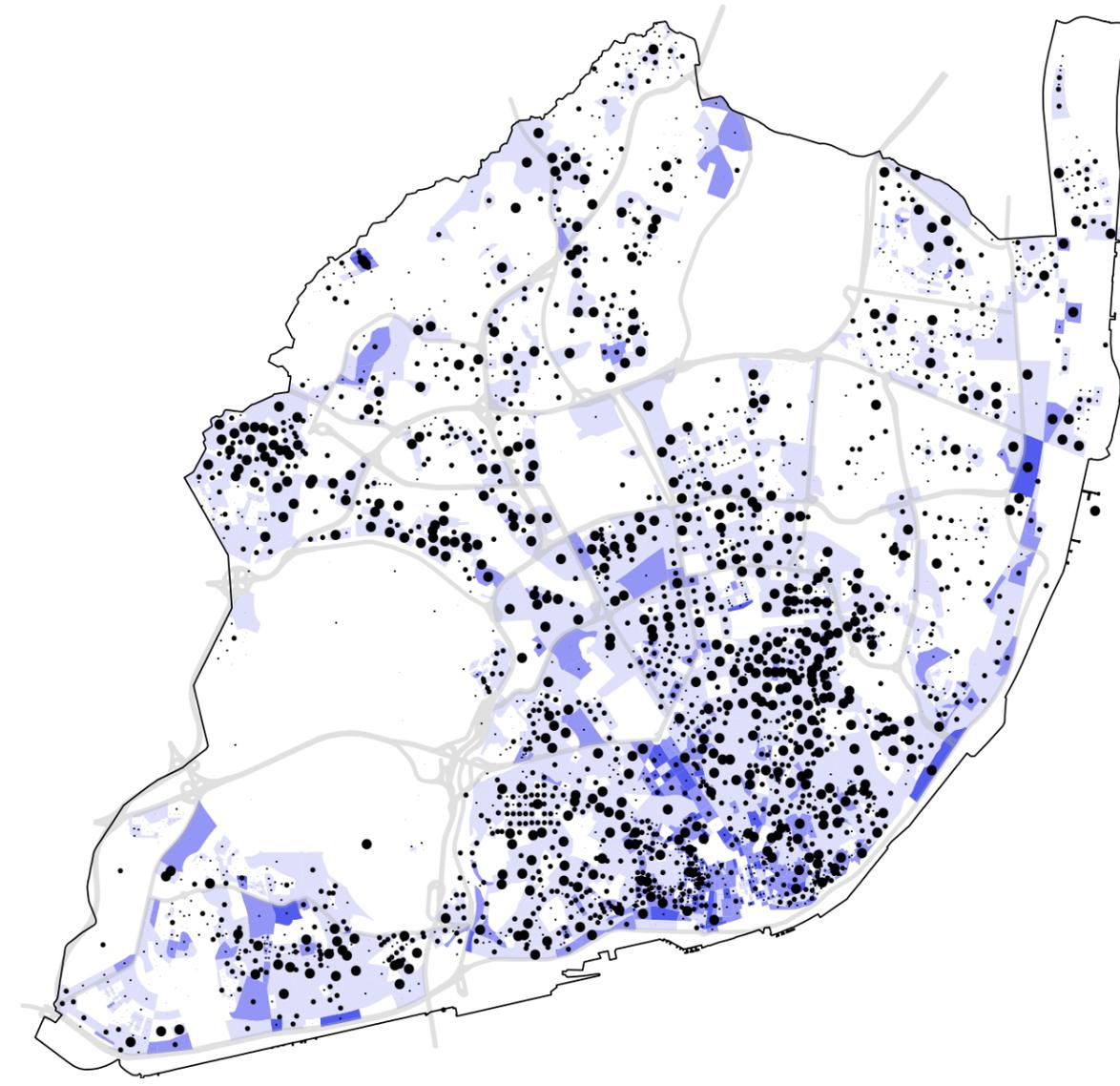
Fonte: INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

# 5.1 Edifícios devolutos

## LEGENDA

**Edifícios Devolutos**

- Edifício Totalmente Devoluto
- Edifício Parcialmente Devoluto

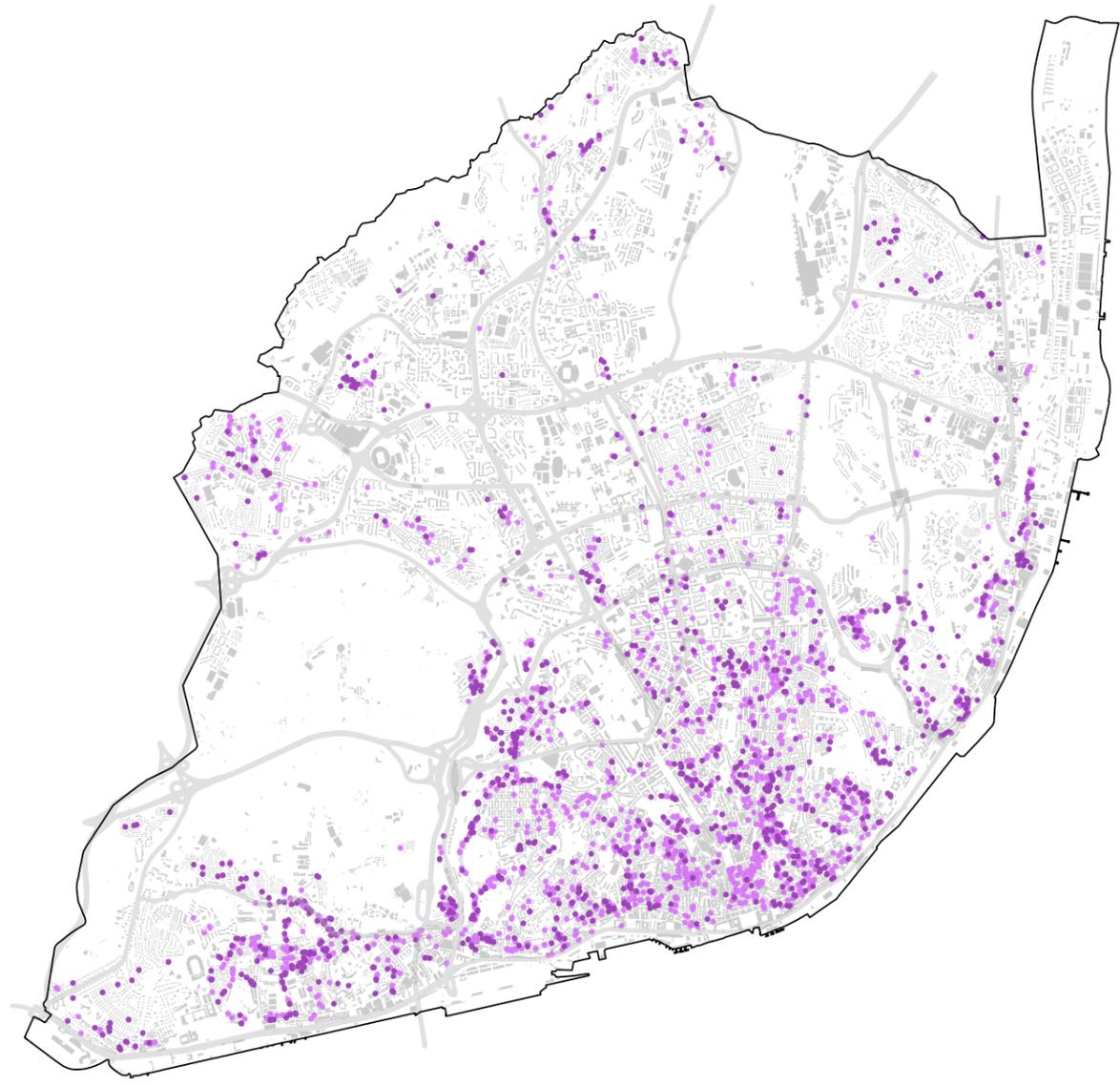
Edifícios totalmente devolutos	<b>999</b>
Edifícios parcialmente devolutos	<b>1 601</b>
Nº de frações devolutas	<b>5 816</b>
Edifícios parcial ou totalmente devolutos (%)	<b>5,3</b>
Frações devolutas (%)	<b>1,8</b>

Estado de conservação lavaliação UCT/CML	Edifício total/ devoluto	Edifício parcial/ devoluto	Edifício devoluto
Desconhecido	2	5	7
Em Obra/Em construção	6	14	20
Péssimo	327	109	436
Mau	467	485	952
Médio	165	631	796
Bom	30	338	368
Excelente	2	19	21
<b>Total Geral</b>	<b>999</b>	<b>1 601</b>	<b>2 600</b>

Estado de conservação <b>mau e péssimo</b>	Edifício total/ devoluto	Edifício parcial/ devoluto	Edifício devoluto
Número de edifícios	794	594	1 388
% do total de devolutos	79,6%	37,1%	53,4%

Fonte:  
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício,DMGP/CML, 2022  
Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

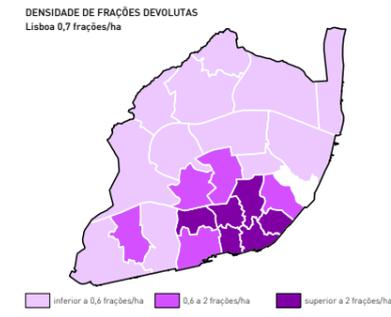
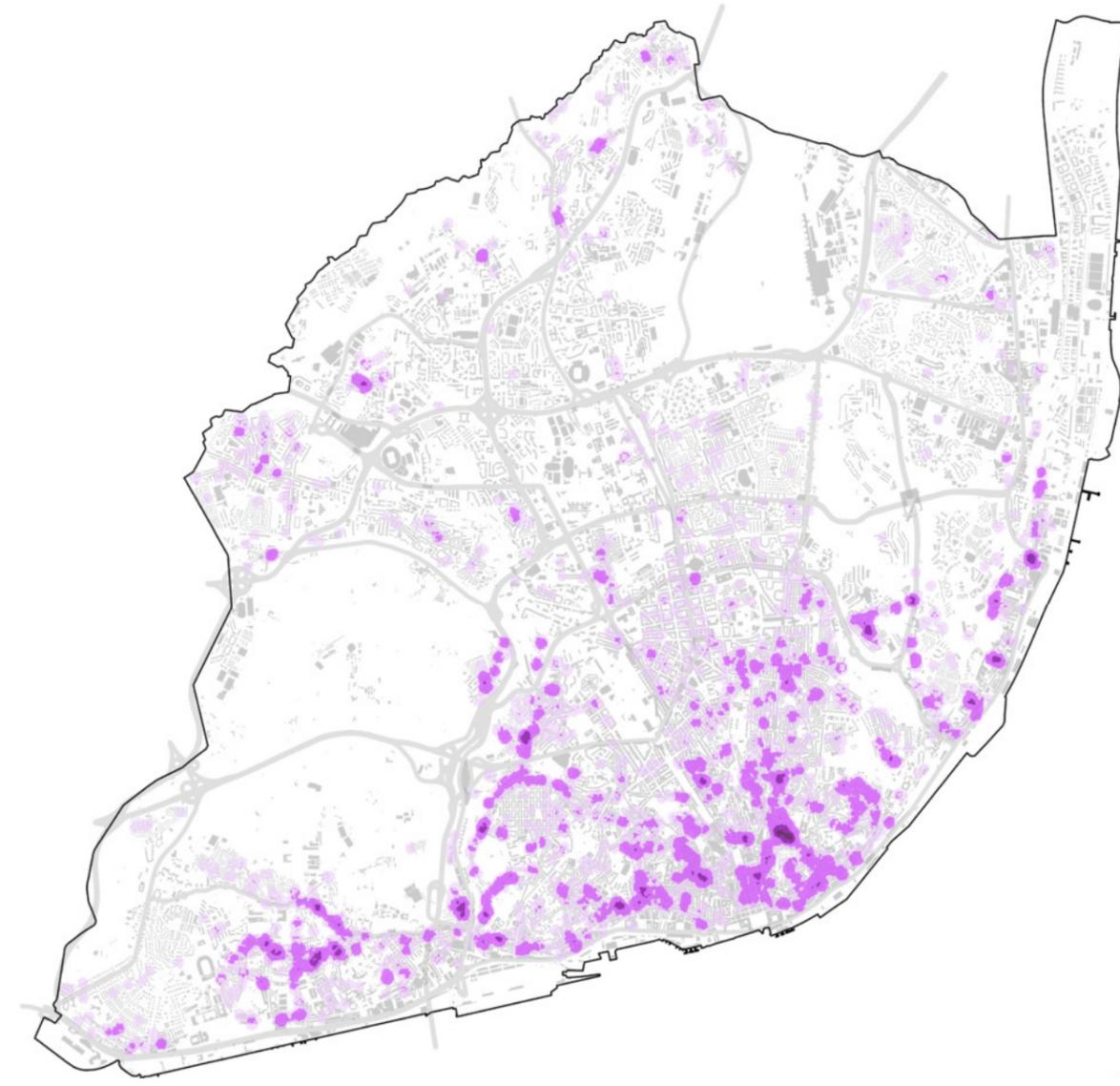


# 5.2 Edifícios devolutos: densidade

## LEGENDA

**Edifícios com Frações Classificadas Devolutas (edif/ha)**

- inferior a 2
- 3 a 6
- 7 a 10
- superior a 10



Fonte:  
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício,DMGP/CML, 2022  
Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

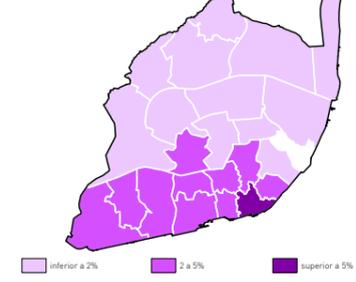
## 5.3 Edifícios devolutos: concentração

### LEGENDA

Edifícios com Frações Classificadas Devolutas

- (%)
- 1 a 10%
- 11 a 20%
- 21 a 50%
- 51 a 100%

CONCENTRAÇÃO DE FRAÇÕES DEVOLUTAS  
Lisboa 1,8%

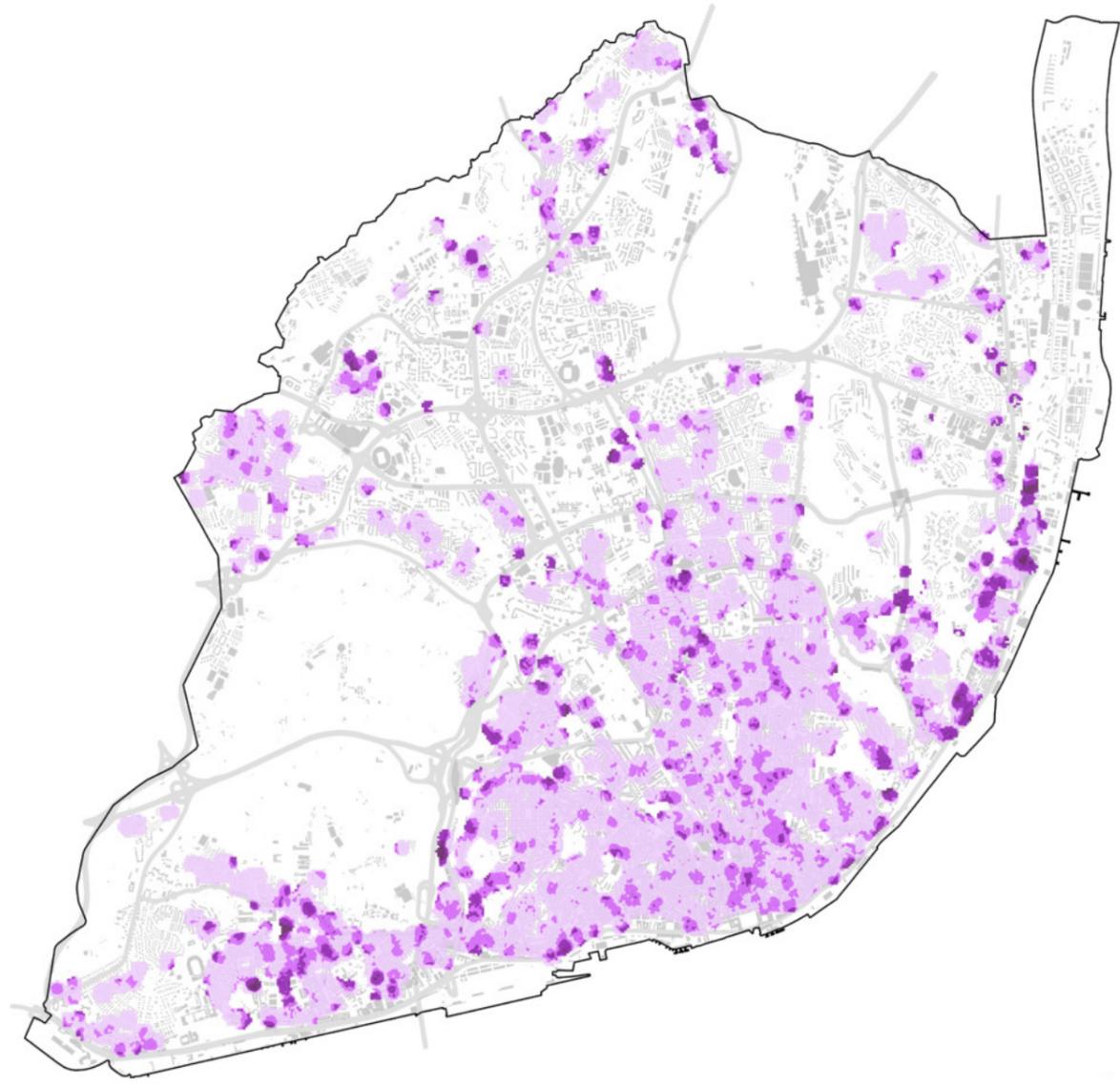


Fonte:  
Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício, DMGP/CML, 2022  
Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



## 6.1 Edifícios degradados

### LEGENDA

- Estado de Conservação do Edifício a)
- Pésimo
  - Mau

Percentagem de edifícios com necessidade de reparação b)

- 20 a 40%
- 40 a 60%
- superior a 60%

Nº edif. mau e péssimo estado de conservação a) 6 278

Nº de habitações com necessidades de reparação b):

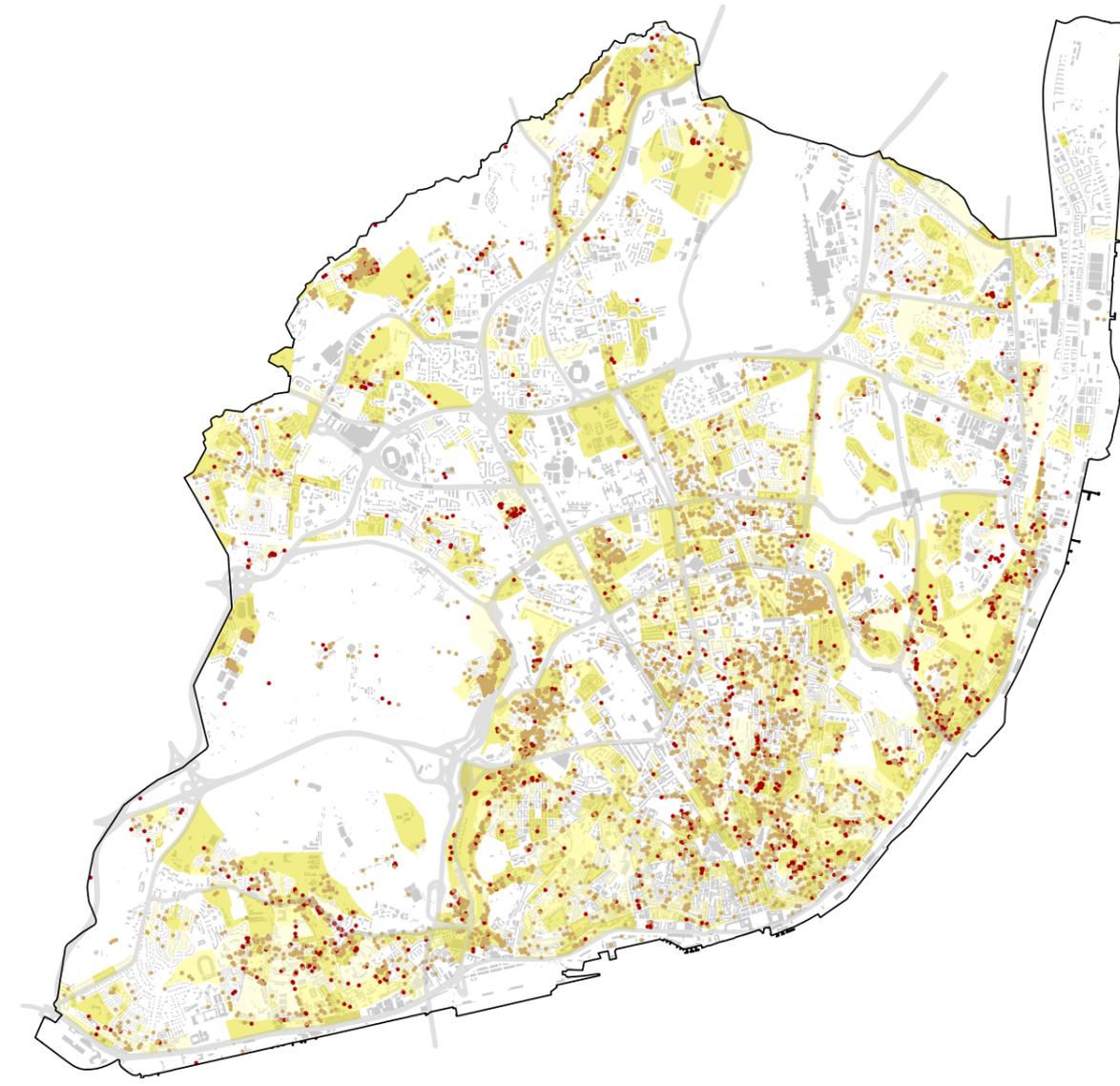
Necessidades médias	4 395
Necessidades profundas	1 701

Fonte:  
a) Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício, DMGP/CML, 2022  
b) INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km

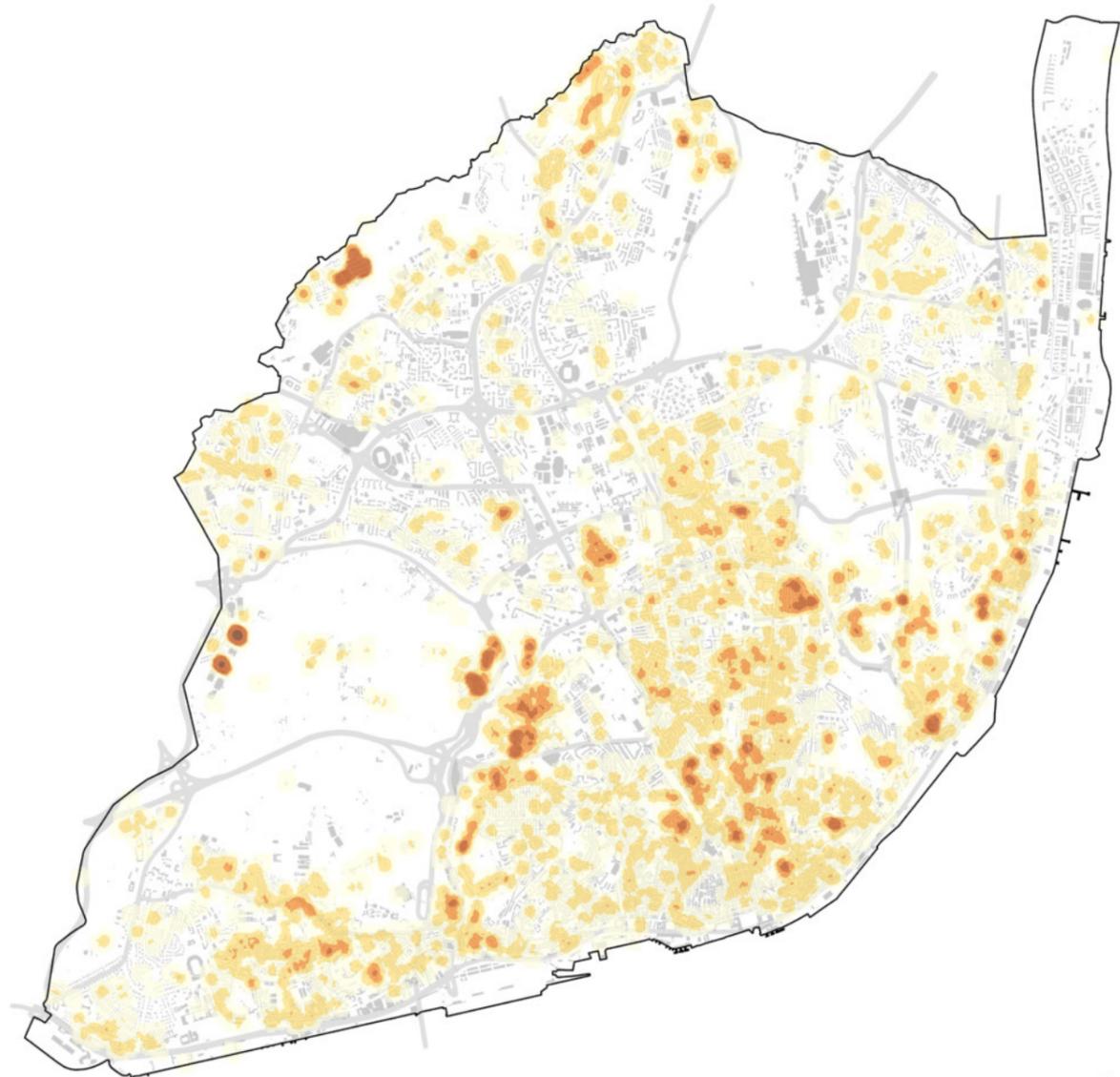


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

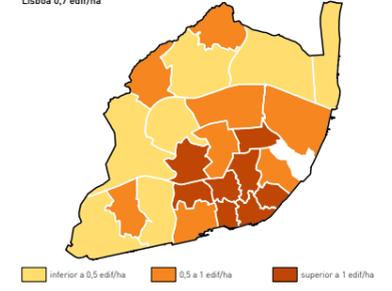
## 6.2 Edifícios degradados: densidade

### LEGENDA

- Edifícios Degradados**  
(edif/ha)
- inferior a 1
  - 1 a 5
  - 5 a 10
  - 10 a 50
  - superior a 50



DENS. DE EDIF. CLÁSSICOS EM MAU E PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO  
Lisboa 0,7 edif/ha



Fonte:  
Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício, DMGP/CML, 2022

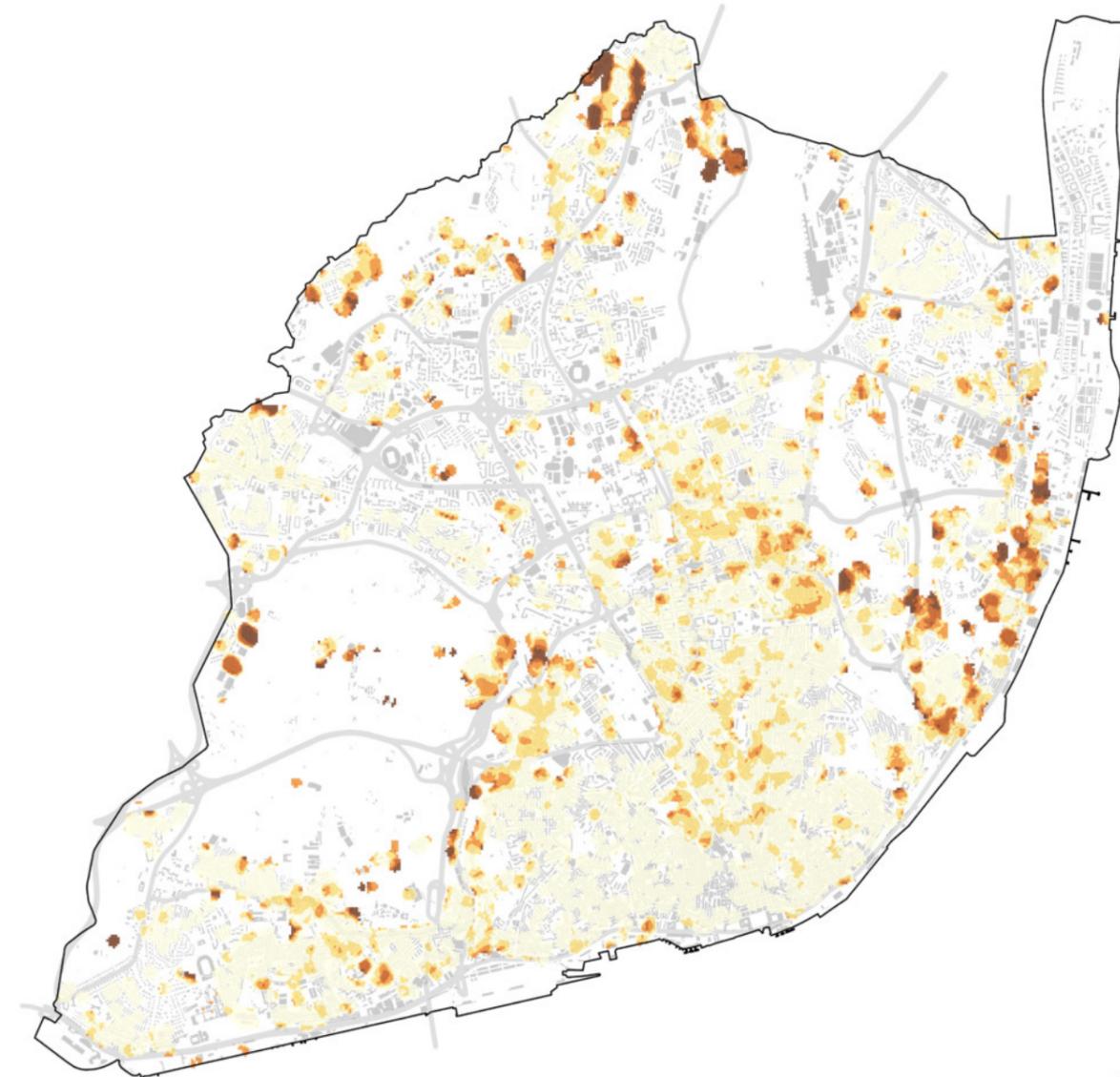
1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



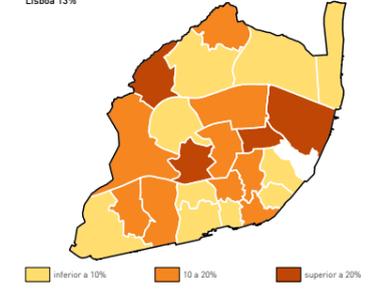
## 6.3 Edifícios degradados: Concentração

### LEGENDA

- Edifícios Degradados**  
(%)
- 1 a 20%
  - 21 a 40%
  - 41 a 60%
  - 61 a 85%
  - 86 a 100%



CONCENTRAÇÃO DE EDIFÍCIOS EM MAU E PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO  
Lisboa 13%



Fonte:  
Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edifício, DMGP/CML, 2022

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

# 7.1 Alojamento local

## LEGENDA

### Alojamento local (\*)

N.º de Camas

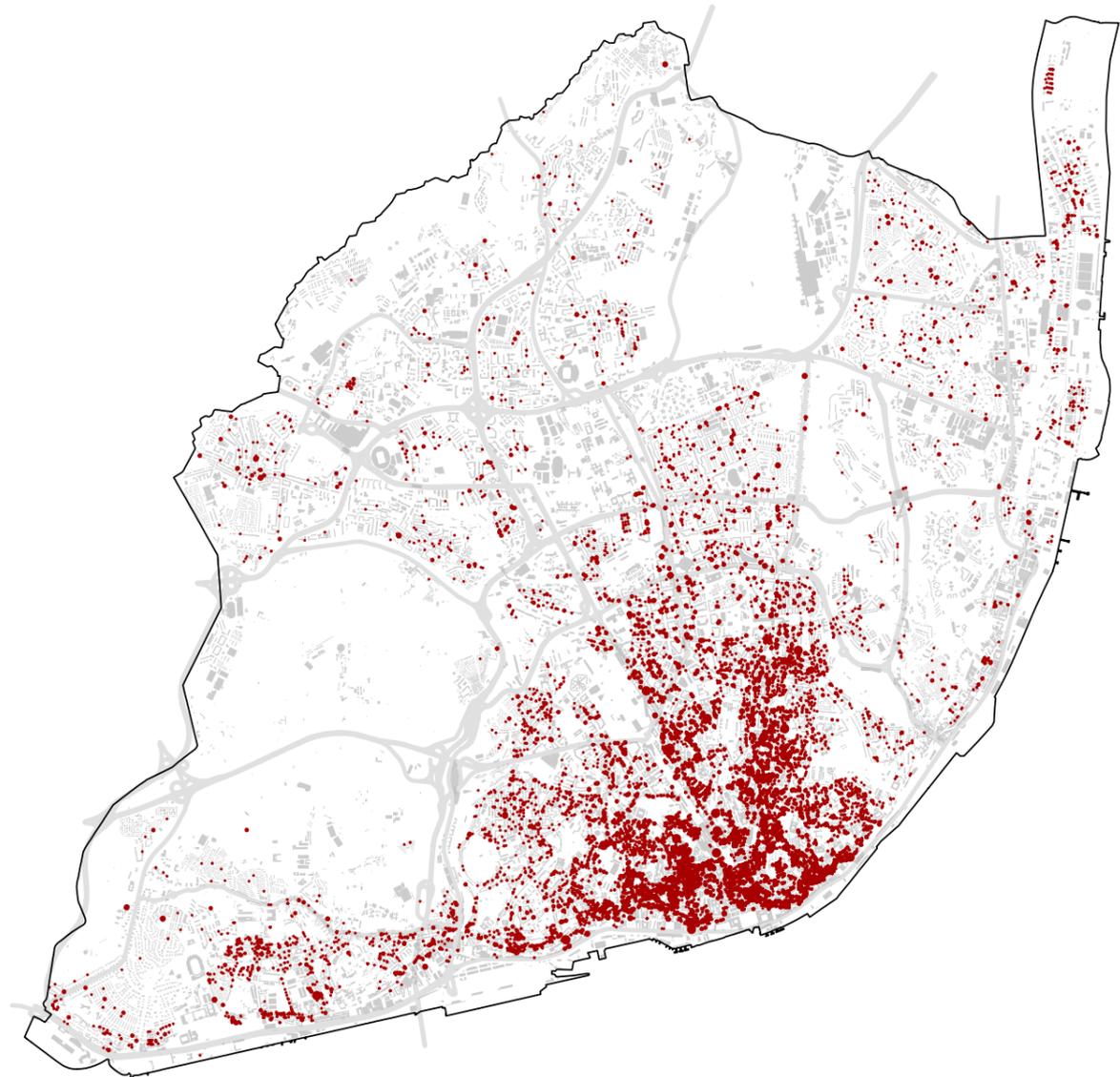
- inferior a 5
- 6 - 25
- 26 - 50
- superior a 50

Freguesia	N.º de AL (*)	Rácio Aloj. Local / Aloj. Familiar Clássico
Ajuda	318	4%
Alcântara	487	6%
Alvalade	318	2%
Areiro	347	3%
Arroios	3 161	15%
Avenidas Novas	1 040	7%
Beato	138	2%
Belém	457	5%
Benfica	107	1%
Campo de Ourique	589	4%
Campolide	266	3%
Carnide	42	1%
Estrela	1 467	12%
Lumiar	127	1%
Marvila	93	1%
Misericórdia	4 096	47%
Olivais	196	1%
Parque das Nações	477	4%
Penha de França	730	4%
Santa Clara	22	0%
Santa Maria Maior	5 484	71%
Santo António	2 200	27%
São Domingos de Benfica	166	1%
São Vicente	1 752	17%

(\*) O número de Alojamento Local (AL) corresponde ao valor ponderado de AL determinado no "Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local" 2022, que faz equivar a capacidade do AL a um número equivalente de habitações (N.º Utentes/5; quando N.º de Utentes for inferior a 5, esse AL toma o valor de 1)

Fonte: Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local - dados RNAL - Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE - Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

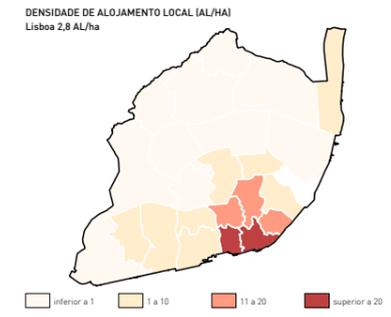
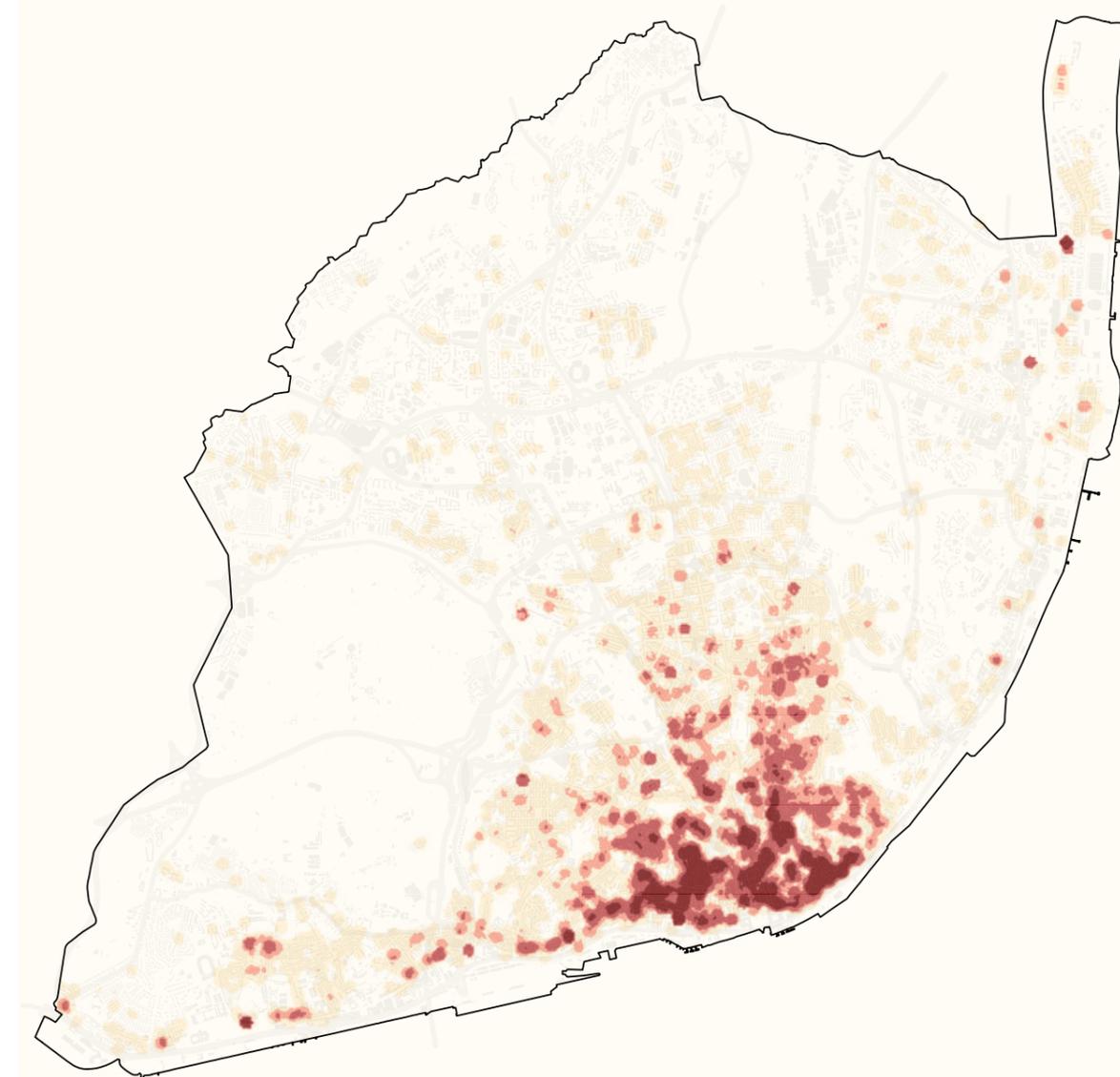


# 7.2 Alojamento local: densidade

## LEGENDA

### Alojamento Local (AL/ha)

- inferior a 1
- 1 a 10
- 11 a 20
- 21 a 50
- superior a 50



Fonte: Informação do Turismo de Portugal fornecida à CML, 2023. Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dez 2022.

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidráulica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



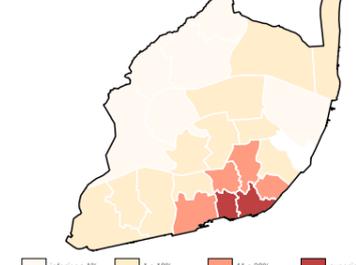
CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## 7.3 Alojamento local: concentração

### LEGENDA

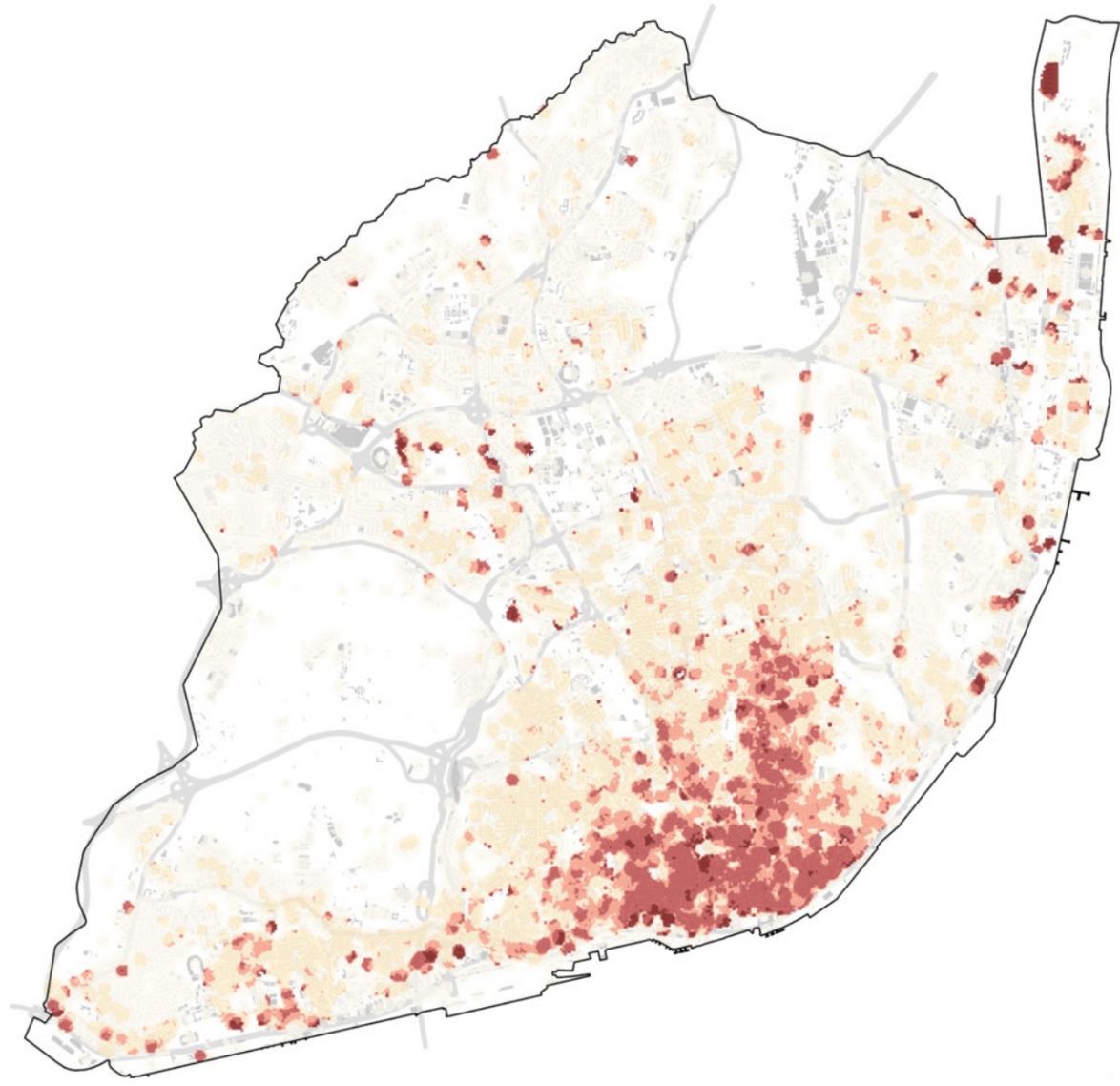
- Alojamento Local (AL/frações)**
- inferior a 1%
  - 1 a 10%
  - 11 a 20%
  - 21 a 50%
  - superior a 50%

ALOJAMENTO LOCAL: RÁCIO AL / ALOJAMENTO FAMILIAR CLÁSSICO  
Lisboa 7,5%



Fonte: Informação do Turismo de Portugal fornecida à CML, 2023  
Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dez 2022

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



## 8. Espaços a consolidar com potencial de construção de habitação

### LEGENDA

- Espaços a Consolidar por tipo de proprietário**
- Estado e Empresas Públicas
  - Municipal
  - Parcialmente Municipal
  - Municipal com Direito de Superfície
  - Privados
  - Outros
  - Unidades de Execução

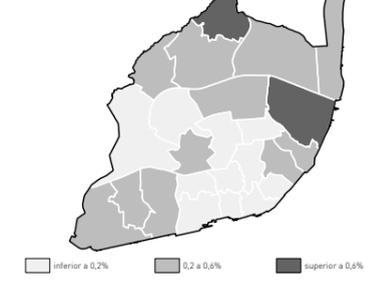
**Concelho**

Área de espaços a consolidar (ha)	591,8
Área de espaços a consolidar (%)	6,9%

**Distribuição por tipo de proprietário**

Estado e Empresas Públicas	14,0%
Municipal	32,6%
Parcialmente Municipal	0,2%
Municipal com Direito de Superfície	1,2%
Particular	51,4%
Outro	0,5%

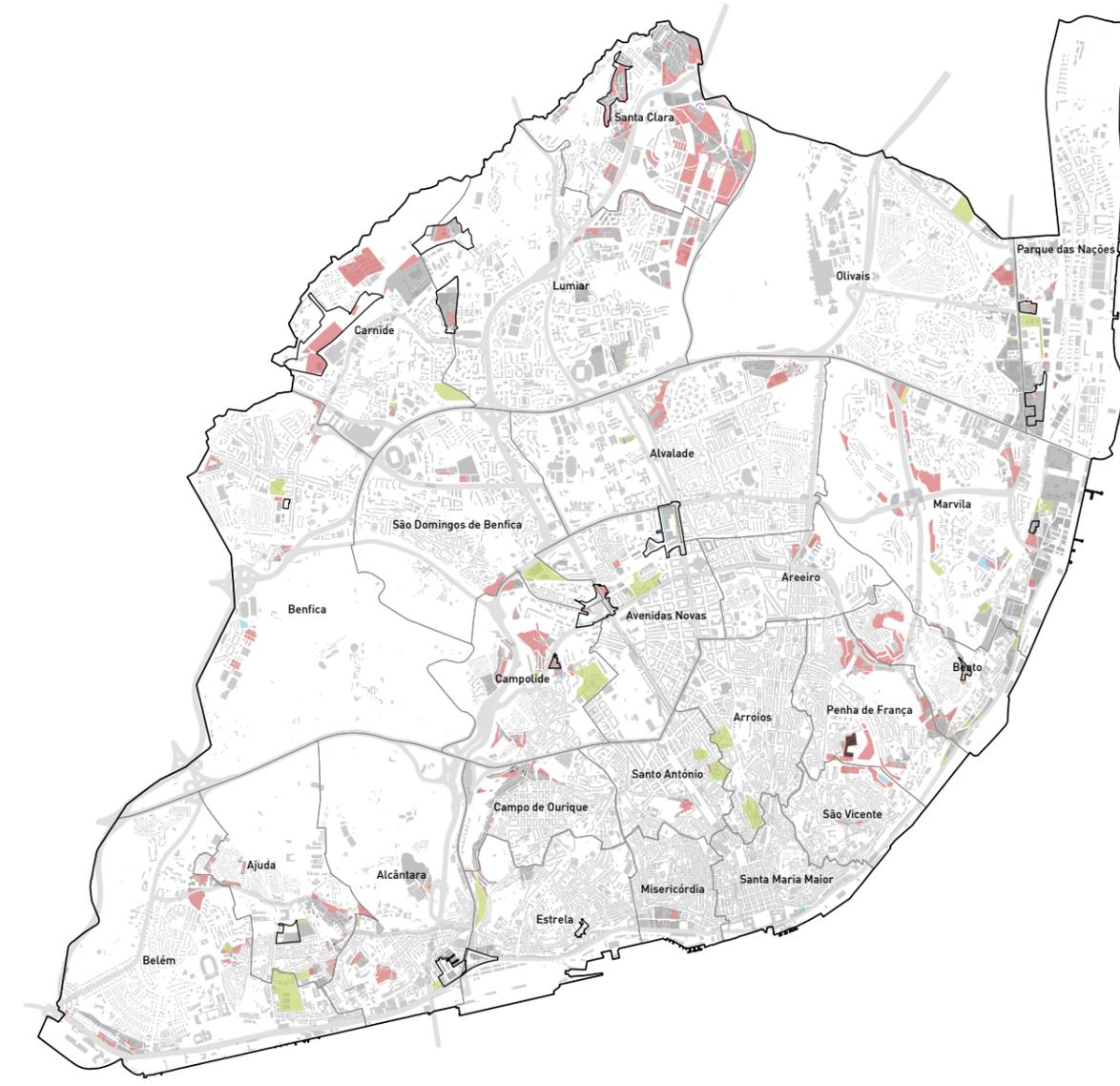
ÁREA ABRANGIDA POR ESPAÇOS A CONSOLIDAR  
Lisboa 6,9%



Fonte: Espaços a consolidar do PDM, na base de informação Geográfica Municipal, DMGP/CML, 2022  
Cadastrro geométrico, DMGP/CML, 2022

Nota: Pode haver algum desfasamento entre a estrutura de propriedade e a planta.

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

# 9. Polos de desenvolvimento de atividades económicas

## LEGENDA

- ★ Atividades Económicas
- 1 - Área de Atividades Económicas a Consolidar Oriental
- 2 - Área de Atividades Económicas a Consolidar Norte
- 3 - Hospital de Lisboa Oriental
- 4 - Hub Criativo do Beato

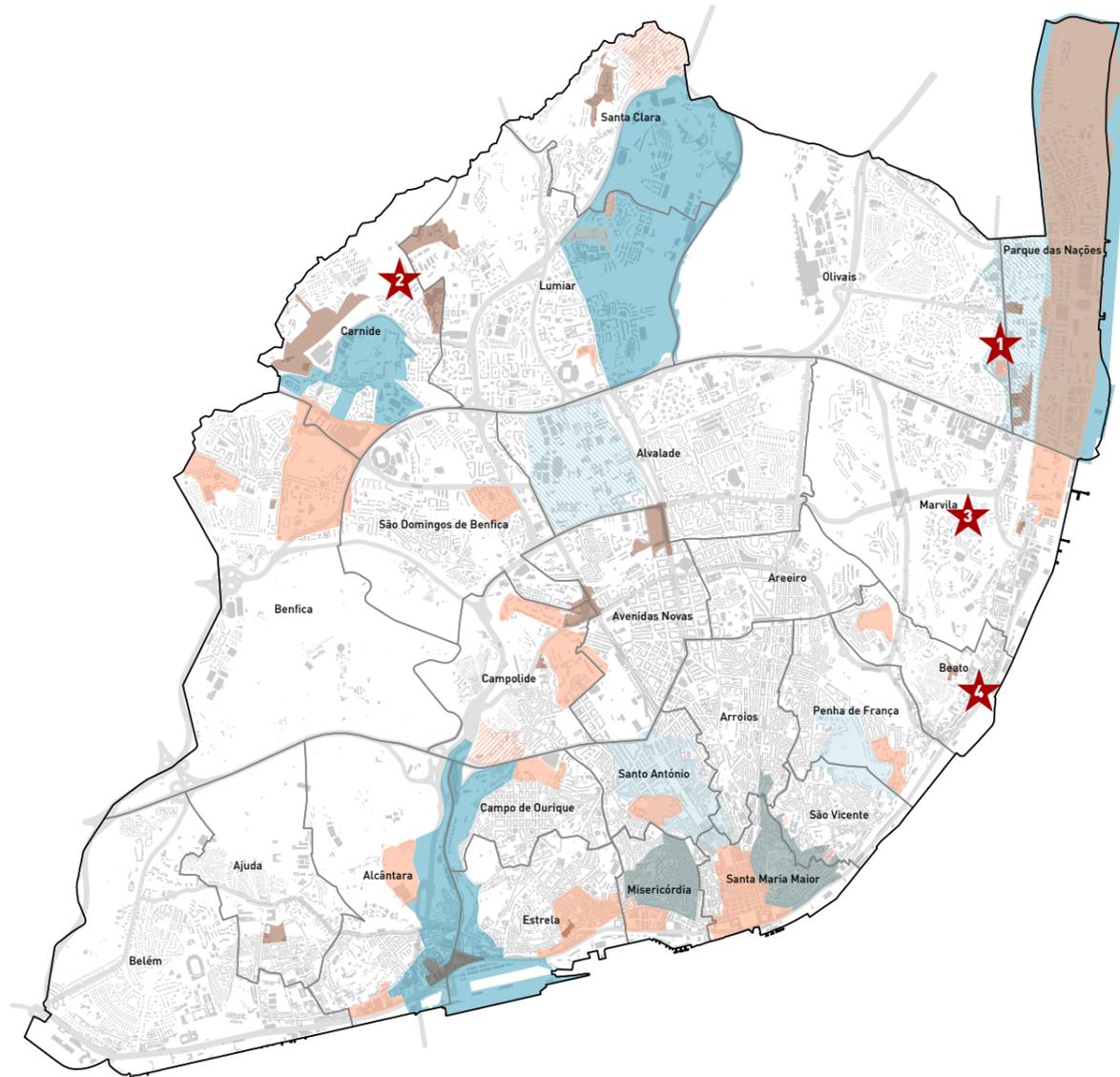
Unidades de Execução

### Planos de Pormenor

- Eficaz
- Alteração/Revisão
- Elaboração

### Planos de Urbanização

- Eficaz
- Alteração/Revisão
- Elaboração



Fonte:  
Representação cartográfica do edifício, DMGP/CML, 2022

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.q.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017. Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,17; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.

Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



# Mapas da CMHL

## mapas de intervenção territorial

### A. Potencial de habitação em património público: Listagem de operações

#### 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 Quinta do Ferro
- 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 Quinta Bensaúde
- 2.18 Nova Gôa

#### 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
- 4.06 Bairro da Liberdade e Serafina

#### 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
- 7.08 Rua da Bela Vista à Graça e Santa Engrácia
- 7.09 Quinta das Lavadeiras
- 7.10 Vila Macieira
- 7.11 Palácio Marquês de Abrantes

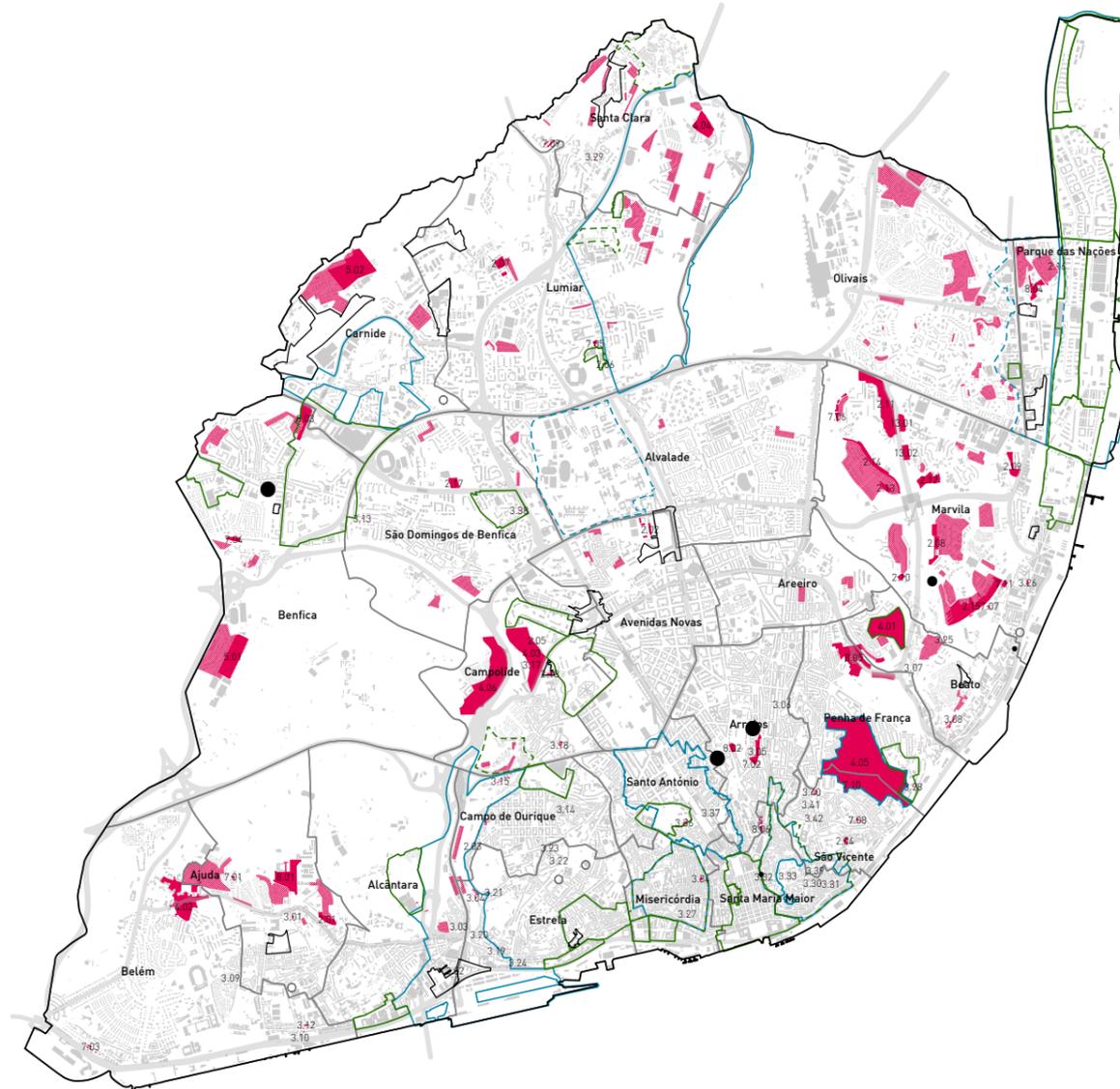
#### 1.8 Realização de operações de promoção de habitação acessível em parceria

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

## A. Potencial de habitação em património público



### LEGENDA

#### Habitação em Património Municipal

- Reabilitação de Frações em Bairros Municipais
- Operações de Construção / Reabilitação

#### Habitação Pública do Estado

- N.º de Frações
- n.a.
  - inferior a 25
  - 25 a 200
  - superior a 200

#### Unidades de Execução

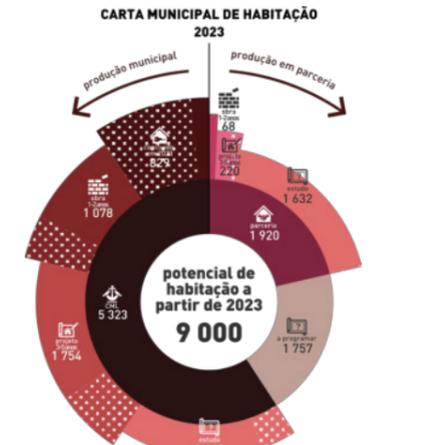
- 

#### Planos de Pormenor

- Eficaz
- Elaboração / Alteração / Revisão

#### Planos de Urbanização

- Eficaz
- Elaboração / Alteração / Revisão

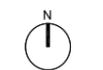


Fonte:  
DMHCL/CML  
DMGP/CML  
GEBALIS  
Lisboa Ocidental/SRU  
IHRU

Nota:  
A numeração indicada em planta corresponde ao número da medida proposta pela carta em que se enquadra a operação. A listagem das operações é apresentada na página que se segue.

1:45 000  
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 414, de 12 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

0 0,5 1 Km



CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

## B. Habitat de requalificação prioritária

### LEGENDA

- Habitats de Requalificação Prioritária**
- Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária
  - Habitats de Requalificação Prioritária
  - Área de Reabilitação Urbana de Lisboa

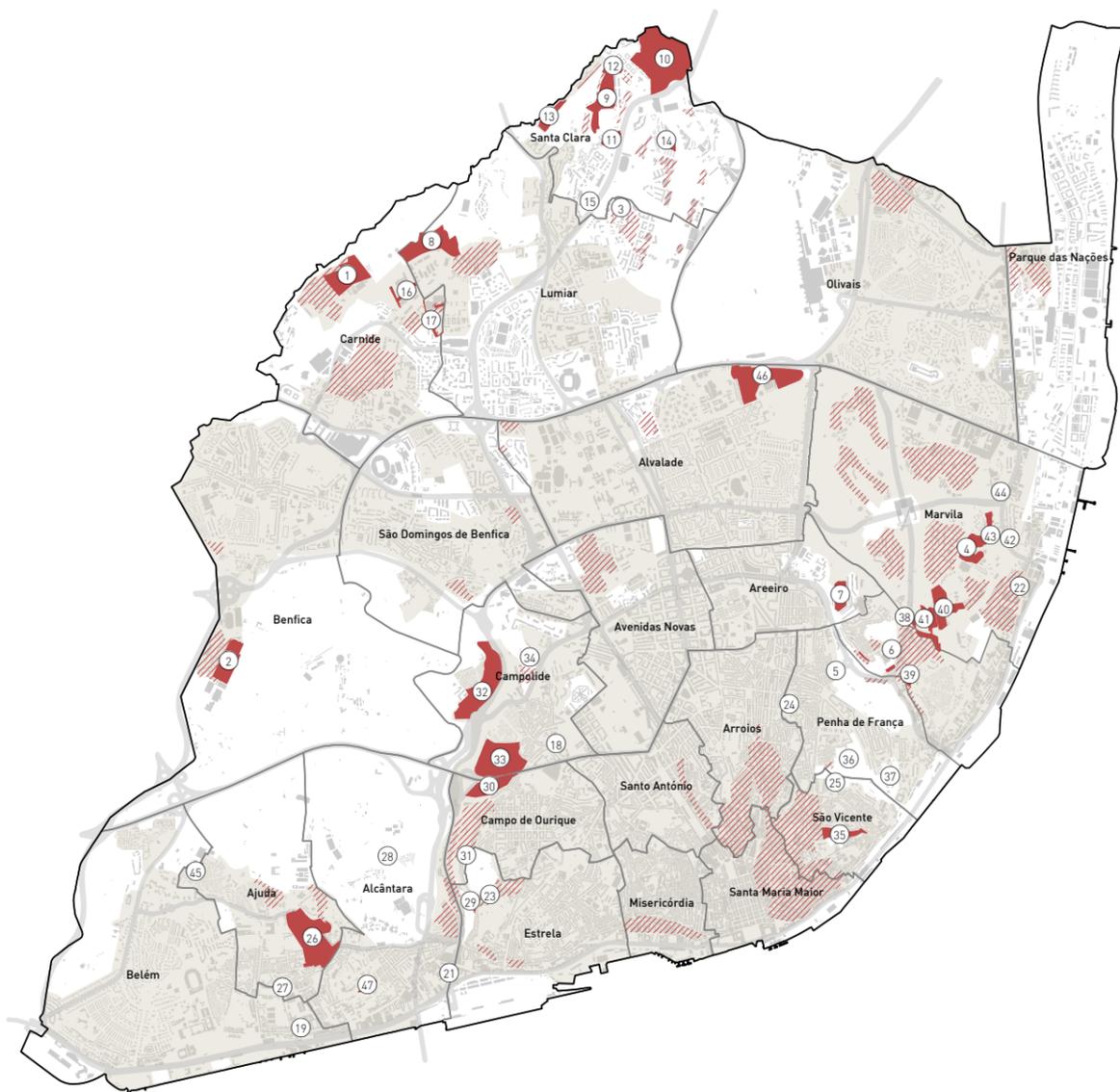
Nº habitats de requalificação prioritária	47
Área habitats de requalificação prioritária (ha)	207

- BAIRROS MUNICIPAIS**
- 1 Bairro Padre Cruz
  - 2 Bairro da Boavista
  - 3 Bairro da Cruz Vermelha
- EX-SAAL**
- 4 PRÓDAC Norte e Sul
  - 5 Bairro Horizonte
  - 6 Cooperativas do Beato
  - 7 Bairro Portugal Novo
- AUGI**
- 8 Quinta do Olivall /Casal dos Abrantes
  - 9 Quinta da Torrinha
  - 10 Galinheiras
  - 11 Quinta da Mourisca
  - 12 Quinta do Grafani
  - 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 Alvíto
  - 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 Sira
  - 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 Oil
  - 46 Bairro S. João de Brito
  - 47 Calçada de Santo Amaro

Fonte:  
DMH/L/CM, 2023  
DMU/CM, 2023  
Outras áreas Georreferenciadas pela equipa responsável pela elaboração da CMH, 2023

1:45 000

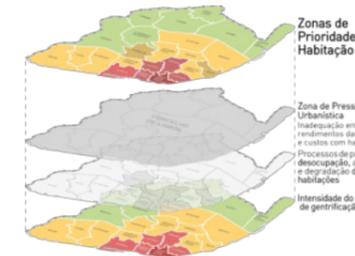
Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.



## C. Zonas de prioridade habitação

### LEGENDA

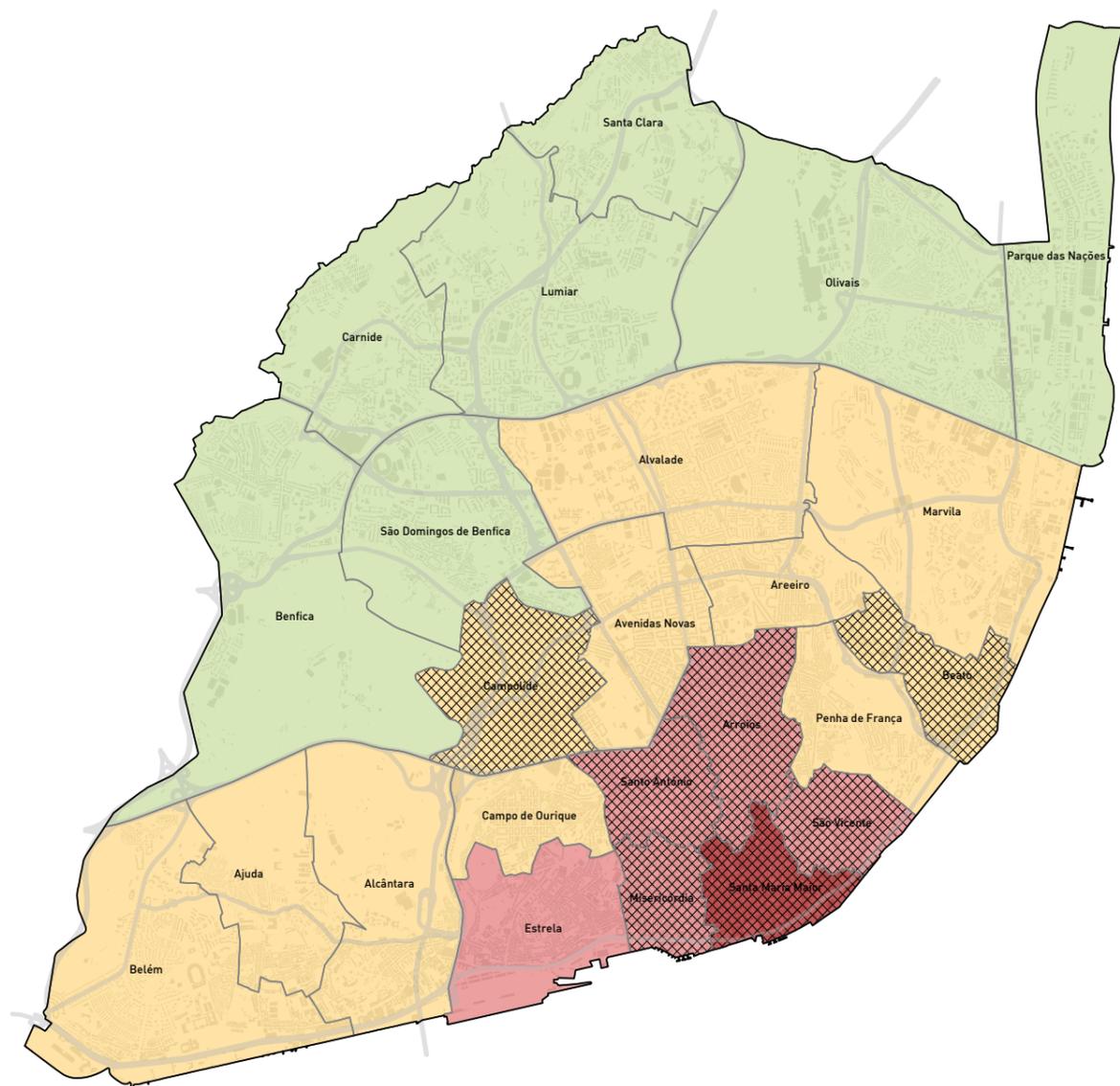
- Zonas de Prioridade Habitação (ZPH)**
- ZPH 1
  - ZPH 1 + R
  - ZPH 2
  - ZPH 2 + R
  - ZPH 3
  - ZPH 3 + R
  - ZPH 4



Fonte:  
A informação usada para este mapa resulta da análise e tratamento dos dados dos censos 2021 pela equipa responsável pela elaboração da Carta Municipal de Habitação.  
A determinação das zonas propostas decorre da análise motivada de indicadores que caracterizam processos de gentrificação, assim como perda e população de habitações, concentração de edifícios degradados e de habitações vagas ou devolutas.

1:45 000

Ortofotocartografia do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência Planimétrica: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator; Exatidão Planimétrica (e.m.) 18 cm; Processo de Homologação n.º 416, de 13 de julho de 2017; Entidade responsável pela homologação: Direção-Geral do Território; Precisão posicional nominal de reprodução: 5,19; Propriedade: Câmara Municipal de Lisboa.  
Informação oro-hidrográfica tridimensional do concelho de Lisboa à escala 1:1 000, produzida por Município, E.M., S.A. (Cobertura de 2016); Sistema de Referência: ETRS 89; Projeção Cartográfica: Transversa de Mercator - Datum Altimétrico Cascais; Exatidão Posicional Altimétrica 25 cm.

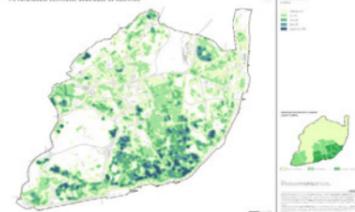
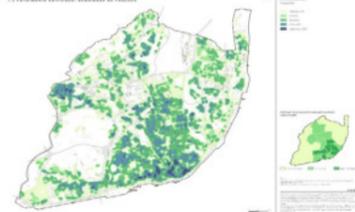


CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA

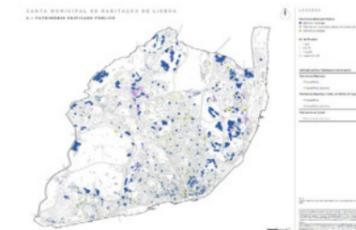
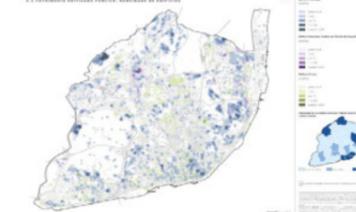
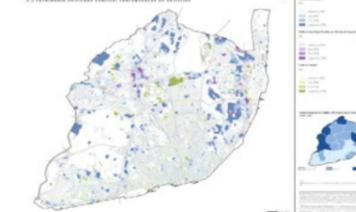
# Mapas da CMHL

## diagnóstico

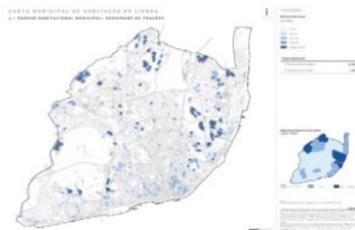
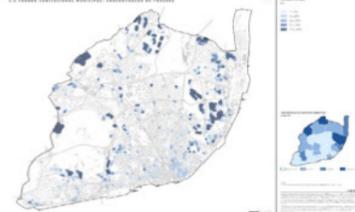
### DIAGNÓSTICO

Título	Conceito	Informação	Fonte
<b>1.1 Património edificado</b> 	Representação cartográfica de todas as tipologias de edifícios constantes na base de dados da DMGP/CML.  <b>Tabela:</b> Informação obtida através do Recenseamento da população e habitação - Censos 2021.	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)	Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
<b>1.2 Património edificado: densidade de edifícios</b> 	Património Edificado (edif/ha)  Cálculo da densidade de edifícios da base de dados da DMGP/CML por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto).  <b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de edifícios clássicos (edif clássicos/ha) por freguesia, obtidos através dos Censos 2021. Fórmula: Edifícios Clássicos / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos; gerada a partir do centróide dos polígonos do Edificado, através da ferramenta de geoprocessamento Feature to Point)  Raster: Património Edificado (edif/ha)	Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
<b>1.3 Património edificado: densidade de frações</b> 	Património Edificado (frações/ha)  Cálculo da densidade de frações (constantes na base de dados da DMGP/CML) por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (Population field = FRACOES).  <b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de alojamentos familiares clássicos (aloj/ha) por freguesia, obtidos através dos Censos 2021. Fórmula: Alojamentos Familiares Clássicos / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos; gerada a partir do centróide dos polígonos do Edificado, através da ferramenta de geoprocessamento Feature to Point)  Raster: Património Edificado (frações/ha)	Representação cartográfica do edificado e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

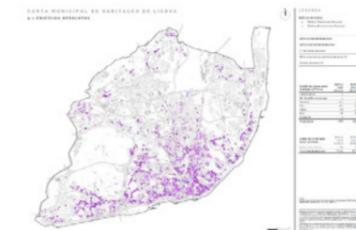
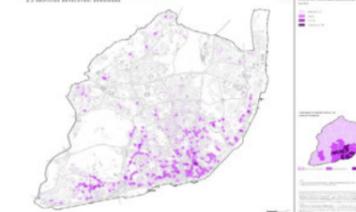
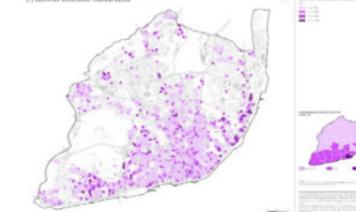
### DIAGNÓSTICO

Título	Conceito	Informação	Fonte
<b>2.1 Património edificado público</b> 	Edifícios em Património Edificado Público (Estado, Municipal e Municipal Cedido em Direito de Superfície) Pontos do edificado obtidos através da classificação apresentada no ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, bem como através de processo de seleção espacial de edifícios com centróide em propriedade Municipal, Direito de Superfície e Estado. Classificação por número de frações conforme informação constante no ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado.  <b>Tabela:</b> Informação numérica de sumarização, resultante da informação constante nos dados fornecidos pela DMGP/CML, assim como do processo de seleção espacial supramencionado.	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edifícios do Estado (pontos), Edifícios Municipais (pontos), Edifícios Municipais Cedidos em Direito de Superfície (pontos)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022
<b>2.2 Património edificado público: densidade de edifícios</b> 	Património Edificado Público (edif/ha)  Cálculo da densidade de Edifícios do Estado, Municipais e Municipais Cedidos em Direito de Superfície (obtidos no mapa 2.1), por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto).  <b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de património edificado público (edif/ha) por freguesia, obtido da sumarização à freguesia dos edifícios do Estado, Municipal e Municipal Cedido em Direito de Superfície resultantes do mapa 2.1. Fórmula: Edifícios/ Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edifícios do Estado (pontos), Edifícios Municipais (pontos), Edifícios Municipais Cedidos em Direito de Superfície (pontos)  Raster: Edifício do Estado (edif/ha) Edifício Municipal (edif/ha) Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície (edif/ha)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021
<b>2.3 Património edificado público: concentração de edifícios</b> 	Património Edificado Público (%)  Cálculo da percentagem de Edifícios do Estado, Edifícios Municipais e Edifícios Municipais Cedidos em Direito de Superfície, obtida através divisão dos rasters de densidades constantes no mapa 2.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator).  <b>Mapa de Freguesias:</b> Percentagem de património edificado público por freguesia, obtido da sumarização à freguesia dos edifícios do Estado, Municipal e Municipal Cedido em Direito de Superfície. Fórmula: Edifício em Património Edificado Público / Totalidade do Património Edificado	Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)  Raster: Edifício do Estado (%) Edifício Municipal (%) Edifício Municipal Cedido em Direito de Superfície (%)	Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021

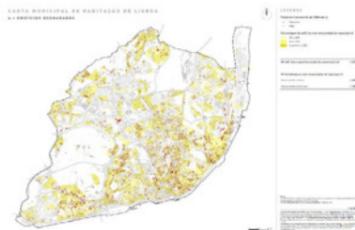
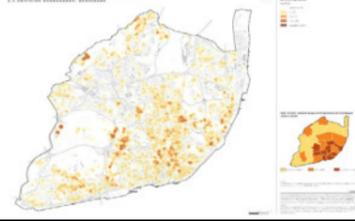
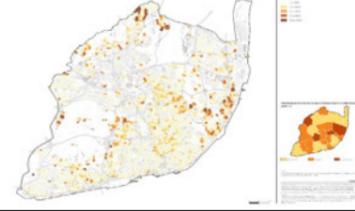
## DIAGNÓSTICO

Titulo	Conceito	Informação	Fonte
<b>3.1 Parque municipal habitacional: densidade de frações</b> 	<p>Parque Municipal Habitacional (frações/ha)</p> <p>Cálculo da densidade de frações de habitação municipal, por hectare através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (Population field = FRACOES).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de habitações municipais (fração/ha) por freguesia. Fórmula: Frações / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edifícios de Habitação Municipal (pontos)</p> <p>Raster: Habitação Municipal (fração/ha)</p>	<p>Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML,2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>
<b>3.2 Parque municipal habitacional: concentração de frações</b> 	<p>Parque Municipal Habitacional (%)</p> <p>Cálculo da percentagem de frações de habitação municipal, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 3.1 pelo raster de densidade do Património Edificado (fração/ha) do mapa 1.3 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Concentração de habitações municipais por freguesia. Fórmula: Habitações Municipais / Totalidade das Frações Municipais</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)</p> <p>Raster: Habitação Municipal (%)</p>	<p>Cadastro geométrico e ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML,2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>
<b>4. Habitações vagas e secundárias</b> 	<p>Habitações vagas e secundárias</p> <p>Número de habitações vagas e secundárias à subsecção estatística. Percentagem de habitações vagas e secundárias com exclusão de subsecções estatísticas simultaneamente com menos de 400 alojamentos e área superior a 0,2 km<sup>2</sup>.</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Concentração de alojamentos familiares clássicos por freguesia. Fórmula: Habitações Municipais / Totalidade das Frações Municipais</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Subsecções Estatística, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)</p>	<p>INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>

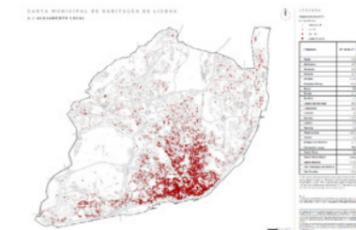
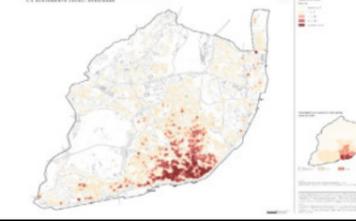
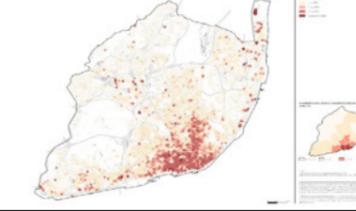
## DIAGNÓSTICO

Titulo	Conceito	Informação	Fonte
<b>5.1 Edifícios devolutos</b> 	<p>Edifícios Privados Devolutos</p> <p>Selecionados os edifícios privados classificados como total e parcialmente devolutos do universo total de edifícios.</p> <p><b>Tabela:</b> Informação numérica de sumarização, resultante da informação constante nos dados fornecidos pela UCT/CML.</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos)</p>	<p>Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022 Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022</p>
<b>5.2 Edifícios devolutos: densidade</b> 	<p>Edifícios Privados Devolutos (edif/ha)</p> <p>Cálculo da densidade de edifícios privados com frações classificadas devolutas na base de dados da UCT/CML por hectare, através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de frações privadas devolutas (fração/ha) por freguesia. Fórmula: Frações / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos)</p> <p>Raster: Edifícios devolutos (edif/ha)</p>	<p>Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022 Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>
<b>5.3 Edifícios devolutos: concentração</b> 	<p>Edifícios Privados Devolutos (%)</p> <p>Cálculo da percentagem de edifícios com frações classificadas devolutas, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 5.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Concentração de frações privadas devolutas por freguesia. Fórmula: Edifícios com Frações Classificadas Devolutas / Totalidade do Património Edificado</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)</p> <p>Raster: Edifícios devolutos (%)</p>	<p>Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado,DMGP/CML, 2022 Identificação de devolutos UCT/CML, dez 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>

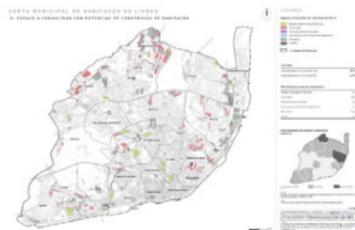
## DIAGNÓSTICO

Titulo	Conceito	Informação	Fonte
<b>6.1 Edifícios degradados</b> 	<p>Edifícios Degradados</p> <p>Selecionados os edifícios classificados em mau e péssimo estado de conservação (UCT/CML) no universo total de edifícios. Percentagem de edifícios com necessidade de reparação (INE) com exclusão de subsecções estatísticas simultaneamente com menos de 400 alojamentos e área superior a 0,2 km<sup>2</sup>.</p> <p><b>Tabela:</b> Informação numérica de sumarização, resultante da informação constante nos dados fornecidos pela UCT/CML e INE.</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Subsecções Estatística, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos)</p>	<p>Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>
<b>6.2 Edifícios degradados: densidade</b> 	<p>Edifícios Degradados (edif/ha)</p> <p>Cálculo da densidade de edifícios degradados na base de dados da UCT/CML por hectare, através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 edif = 1 ponto).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de edifícios clássicos em mau e péssimo estado de conservação (edif/ha) por freguesia. Fórmula: Edifício / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Edificado (pontos)</p> <p>Raster: Edifícios degradados (edif/ha)</p>	<p>Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>
<b>6.3 Edifícios degradados: concentração</b> 	<p>Edifícios Degradados (%)</p> <p>Cálculo da percentagem de edifícios degradados, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 6.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Concentração de edifícios em mau e péssimo estado de conservação por freguesia. Fórmula: Edifícios em mau e péssimo estado de conservação / Totalidade do Património Edificado</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)</p> <p>Raster: Edifícios degradados (%)</p>	<p>Levantamento do estado de conservação UCT/CML atualizado no Ficheiro georreferenciado de caracterização do edificado, DMGP/CML, 2022 INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021</p>

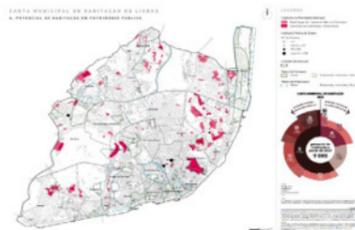
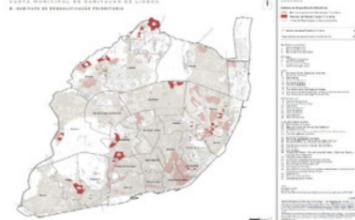
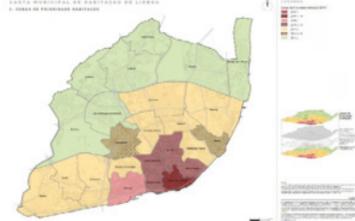
## DIAGNÓSTICO

Titulo	Conceito	Informação	Fonte
<b>7.1 Alojamento local</b> 	<p>Alojamento local (n.º de camas)</p> <p>Mapeamento do número de camas afetas ao Alojamento Local.</p> <p><b>Tabela:</b> Sumarização do número de Alojamentos Locais (AL) por Freguesias. O número do AL corresponde ao valor ponderado de AL determinado no "Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local" 2022, que faz equivar a capacidade do AL a um número equivalente de habitações (N.º Utentes/5; quando N.º de Utentes for inferior a 5, esse AL toma o valor de 1).</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Alojamento local - n.º de camas (pontos)</p>	<p>Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local - dados RNAL-Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE- Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).</p>
<b>7.2 Alojamento local: densidade</b> 	<p>Alojamento local (AL/ha)</p> <p>Cálculo da densidade do Alojamento Local (AL) por hectare, através da ferramenta de geoprocessamento Point Density (1 aloj local = 1 ponto).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Densidade de alojamento local (AL/ha) por freguesia. Fórmula: Edifício / Área Unidade de Medida: Número / Hectare (N.º / Ha)</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Alojamento local - n.º de camas (pontos)</p> <p>Raster: Alojamento local (AL/ha)</p>	<p>Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local - dados RNAL-Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE- Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).</p>
<b>7.3 Alojamento local: concentração</b> 	<p>Alojamento local (%)</p> <p>Cálculo da percentagem de Alojamento Local, obtida através divisão dos rasters de densidade constante no mapa 6.2 pelo raster de densidade do Património Edificado (edif/ha) do mapa 1.2 (através da ferramenta de geoprocessamento Raster Calculator).</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Concentração de alojamento local por freguesia. Fórmula: Alojamento Local / Totalidade do Património Edificado</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos)</p> <p>Raster: Alojamento local (%)</p>	<p>Relatório de Caracterização e Monitorização do Alojamento Local, CML, dezembro 2022. Alojamento Local - dados RNAL-Turismo de Portugal referentes a novembro de 2022. INE- Censos de 2011 e 2021 (AFC - Alojamentos Familiares Clássicos em 2011 e em 2021).</p>

## DIAGNÓSTICO

Título	Conceito	Informação	Fonte
<p><b>8. Espaços a consolidar com potencial de construção de habitação</b></p> 	<p>Mapeamento do território correspondente às categorias de Espaço Central e Habitacional a Consolidar e de Atividades Económicas a Consolidar (estabelecido na Planta de Ordenamento - Qualificação do Espaço Urbano, do Plano Diretor Municipal de Lisboa), interetado com o Cadastro Geométrico. Da interseção resultante foram excluídos os Espaços Públicos de Circulação e Lazer.</p> <p><b>Mapa de Freguesias:</b> Concentração de área abrangida por espaços a consolidar, por freguesia. Fórmula: Área de Espaços a Consolidar / Área Total</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Espaços a Consolidar por tipo de proprietário (polígonos), Unidades de Execução (polígonos)</p>	<p>Fonte: Espaços a consolidar do PDML na base de informação Geográfica Municipal, DMGP/CML, 2022 Cadastro geométrico, DMGP/CML, 2022</p> <p>Nota: Pode haver algum desfasamento entre a estrutura de propriedade e a planta.</p>
<p><b>9. Polos de desenvolvimento de atividades económicas</b></p> 	<p>Atividades Económicas</p> <p>Mapeamento dos principais polos previstos de localização de Atividades Económicas</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Atividades Económicas (pontos), Unidades de Execução (polígonos), Planos de Urbanização (polígonos), Planos de Pormenor (polígonos)</p>	<p>Representação cartográfica do edificado, DMGP/CML, 2022</p>

## MAPAS DE INTERVENÇÃO TERRITORIAL

Título	Conceito	Informação	Fonte
<p><b>A Potencial de habitação em património público</b></p> 	<p>Potencial de habitação em património público</p> <p>Mapeamento das Operações de Construção / Reabilitação previstas em Património Público, bem como de operações de Reabilitação de Frações em Bairros Municipais</p> <p><b>Gráfico:</b> Relógio de habitações estimadas (2023)</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Operações de Construção / Reabilitação (polígonos), Reabilitação de Frações em Bairros Municipais (polígonos), Unidades de Execução (polígonos), Planos de Urbanização (polígonos), Planos de Pormenor (polígonos)</p>	<p>DMHDL, CML DMGP/CML GEBALIS Lisboa Ocidental SRU IHRU</p>
<p><b>B Habitats de requalificação prioritária</b></p> 	<p>Habitats de requalificação prioritária</p> <p>Mapeamento dos Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária e Habitats de Requalificação Prioritária.</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias, Rede Viária Principal, Edificado (polígonos), Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária (polígonos), Habitats de Requalificação Prioritária (polígonos), ARU - Área de Reabilitação Urbana (polígonos)</p>	<p>DMHDL/CML, 2023 DMU/CML, 2023 Outras áreas Georreferenciadas pela equipa responsável pela elaboração da CMH, 2023</p>
<p><b>C Zonas de prioridade habitação</b></p> 	<p>Zonas de prioridade habitação</p> <p>Zonas de prioridade habitação subdivididas em quatro diferentes categorias de intervenção, mais três afetadas à reabilitação.</p> <p><b>Gráfico:</b> Zonas de prioridade habitação resultantes da sobreposição das "Zonas de Pressão Urbanística", dos "Processos de Perda, desocupação, abandono e degradação de habitações" e da "Intensidade do processo de gentrificação".</p>	<p>Shapefiles: Concelho, Freguesias</p>	<p>INE, Recenseamento da população e habitação - Censos 2021 A informação usada para este mapa resulta da análise e tratamento dos dados dos censos 2021 pela equipa responsável pela elaboração da Carta Municipal de Habitação.</p>

# Metodologia de delimitação de ZPH

O mapa de Zonas de Prioridade Habitação (ZPH) a integrar a Carta Municipal de Habitação de Lisboa é um instrumento de planeamento que adota uma abordagem estratégica e personalizada para cada zona, permitindo uma aplicação diferenciada de medidas regulatórias e incentivos para a concretização dos objetivos da política municipal de habitação, nomeadamente reequilibrar assimetrias territoriais no acesso à habitação.

A delimitação das ZPH é baseada em indicadores criteriosos que revelam a intensidade de vários fatores-chave, como gentrificação, perda de habitação, abandono ou degradação de edifícios e pressão urbanística, definida como o nível de acesso ao mercado de arrendamento de habitação adequada ao rendimento das famílias de Lisboa. Esses critérios ajudam-nos a identificar as áreas que mais precisam de atenção e intervenção imediata.

O mapa de ZPH de Lisboa reconhece as realidades contrastantes relativamente ao estado, uso, preço e dinâmica do parque habitacional, permitindo assim uma intervenção no mercado da habitação ajustada às características de cada zona, potenciando a sua utilização para: localizar prioridades de investimento ou incentivo para a promoção de habitação acessível pública e privada, regulação da atividade do Alojamento Local, intensidade de apoios ou incentivos à reabilitação de edifícios habitacionais e intensidade de apoios ao arrendamento acessível.

O mapa de ZPH, enquadrado no âmbito das medidas da Carta Municipal da Habitação ou outras a serem elaboradas no futuro permitiram priorizando a equidade e a sustentabilidade na cidade.

## Espacialização de carências habitacionais

### 1. Abordagem exploratória

A lei de Bases da habitação obriga, no artigo 22º, que a Carta Municipal de Habitação identifique as intervenções a desenvolver para inverter situações de perda populacional e de gentrificação (nº. 4, al. d), carências de meios para acesso à habitação (nº.4, al. c), e degradação de habitações e habitats (nº. 4, al. D).

Por forma a territorializar tais fenómenos, definem-se as seguintes plantas conceptuais da Carta Municipal de Habitação que caracterizam:

- I. Territórios sujeitos a processos de gentrificação;
- II. Territórios sujeitos a perda populacional e perda de habitações disponíveis e adequadas;
- III. Territorialização do nível de acesso ao mercado de habitação;
- IV. Territorialização da qualidade de vida urbana dos Habitats (a desenvolver no âmbito da Carta Municipal do Desenvolvimento Local).

Entende-se gentrificação como um processo que envolve a alteração do perfil da população residente para uma com mais qualificações e rendimentos, em localizações sob

intenso processo de reabilitação urbana e investimento imobiliário, e com consequências no aumento de custo das habitações, na expulsão de residentes com menores recursos económicos (Clark, 2005).

Verifica-se que este processo pode assumir várias formas de acordo com as geografias em que ocorre. Na cidade de Lisboa argumenta-se a prevalência de duas formas de gentrificação, uma que decorre do fenómeno de turistificação e transformação do ambiente construído em função das necessidades da procura turística, que substitui a residência permanente (Mendes, 2018; Cocola-Gant & Gago, 2021) e uma forma de gentrificação que resulta da migração internacional e fixação temporária ou permanente de população com maiores rendimentos (Mendes, 2019).

O processo de gentrificação sucede a um processo de abandono e degradação física e social dos centros urbanos, nos quais se verifica um elevado potencial de geração de mais-valias através e aumento do valor imobiliário que justifica a aplicação de capital de investimento na revitalização do território, baseado na renda de uma potencial procura que é significativamente diferente da procura corrente.

Os processos descritos abrangem áreas inicialmente deprimidas e com maior acessibilidade

económica a habitação permanente, obrigando os arrendatários com flexibilidade contratual a uma elevada pressão económica para manterem a sua habitação e com elevado risco de expulsão para outras geografias com prejuízo na sua qualidade de vida.

### 2. Zonas de gentrificação

A espacialização do processo de gentrificação resulta da construção de um indicador composto para avaliação comparativa do nível de gentrificação de cada uma das freguesias de Lisboa com base num conjunto de critérios associados ao processo de gentrificação, nomeadamente:

- Migração;
- Atividade no mercado de arrendamento;
- Diferencial entre renda média e renda de mercado (rent-gap);
- Habitações em Alojamento Local;
- Variação do preço da habitação
- Proporção de proprietários residentes;
- Variação do número de residentes jovens com qualificação superior.

Por se tratar de um processo de natureza multidimensional que se evidencia pela ocorrência simultânea de vários fenómenos, aplica-se um modelo de agregação a partir da média geométrica ponderada

entre os vários indicadores, que tira partido da propriedade do modelo ao não compensar valores baixos em determinados indicadores com valores elevados noutros, penalizando assim o desequilíbrio entre atributos de vários indicadores. O modelo utilizado segue a seguinte formulação matemática:

$$S_i = \prod_{j=1}^n (x_{ij})^{w_j}$$

onde:

$S_i$  corresponde ao valor do indicador composto (nível de gentrificação) da freguesia  $i$ ;

$x_{ij}$  corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador  $j$  da freguesia  $i$ ;

$w_j$  corresponde ao peso normalizado do indicador  $j$ ;

$n$  corresponde ao número de indicadores.

Com base na informação estatística disponível, escolheram-se os seguintes indicadores para avaliar cada critério. Foi atribuído o mesmo peso para todos os critérios. Para critérios com mais do que 1 indicador, o peso é dividido pelo número de indicadores equitativamente.

CRITÉRIOS	INDICADORES	FONTE DA INFORMAÇÃO	PESO $w_j$	PESO NORMALIZADO $w_j$	
Atividade migratória dos residentes	G1	% de residentes com alteração da freguesia de residência entre 2019 e 2021	Censos 2021, INE	0,33	0,0556
	G2	% de residentes em 2021 que não residiam em território nacional até 2010	Censos 2021, INE	0,33	0,0556
	G3	% de Decréscimo no número de eleitores entre 2013 e 2023	Secretaria-Geral, Ministério da Administração Interna	0,33	0,0556
Diferencial entre renda média e renda de mercado	G4	Rácio entre a renda média de mercado em 2022 e a renda média das habitações arrendadas em 2021	Censos 2021, INE SRI, CI	1	0,1667
Variação do preço da habitação	G5	Variação média anualizada da renda média de mercado entre 2011 e 2022	SRI, CI	0,5	0,0833
	G6	Variação média anualizada do valor de venda de mercado entre 2011 e 2022	SRI, CI	0,5	0,0833
Proporção de proprietários residentes	G7	% de alojamentos familiares clássicos do próprio	Censos 2021, INE	1	0,1667
Aumento do número de jovens adultos com ensino superior	G8	Variação da % residentes entre 20 e 35 anos de idade com ensino superior	Censos 2021, INE	1	0,1667
Estabelecimentos de Alojamento Local	G9	Rácio entre n.º de estabelecimentos de AL e n.º de Alojamentos Familiares Clássicos	RNAL Censos 2021, INE	1	0,1667

Define-se uma escala de valores interpretativa do indicador composto e que permita a sua normalização.

NÍVEL DE GENTRIFICAÇÃO	VALOR DO INDICADOR
Muito elevado	$\geq 0,8$
Elevado	0,6 a 0,8
Moderado	0,4 a 0,6
Reduzido	0,2 a 0,4
Muito reduzido	$< 0,2$

O valor de cada indicador é normalizado numa escala de 0,1 a 0,9, considerando para cada um dos indicadores função de valor linear entre limiares mínimo e máximo de referência que representam relações muito fracas ou muito fortes com processos de gentrificação. Desta forma determina-se o valor normalizado do indicador a partir da seguinte formulação:

$$x_{ij} = 0,9 + 0,8 \frac{X_{ij} - L_j}{L_j - l_j}$$

Onde:

$x_{ij}$  corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador  $j$  da freguesia  $i$ ;

$L_j$  corresponde ao limiar máximo do indicador  $j$ ;

$l_j$  corresponde ao limiar mínimo do indicador  $j$ .

Aplicando os seguintes limiares:

INDICADORES	LIMIAR MÍNIMO	LIMIAR MÁXIMO
G1	% de residentes com alteração da freguesia de residência entre 2019 e 2021	0% 30%
G2	% de residentes em 2021 que não residiam em território nacional até 2010	0% 30%
G3	% de Decréscimo no número de eleitores entre 2013 e 2023	-10% 30%
G4	Rácio entre a renda média de mercado em 2022 e a renda média das habitações arrendadas em 2021	100% 300%
G5	Variação média anualizada da renda média de mercado entre 2011 e 2022	0% 10%
G6	Variação média anualizada do valor de venda de mercado entre 2011 e 2022	0% 10%
G7	% de alojamentos familiares clássicos do próprio	70% 20%
G8	Variação da % residentes entre 20 e 35 anos de idade com ensino superior	0% 10%
G9	Rácio entre n.º de estabelecimentos de AL e n.º de Alojamentos Familiares Clássicos	0% 40%

O que resulta nos seguintes intervalos interpretativos:

NÍVEL DE REFERÊNCIA PARA CADA VARIÁVEL	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8	G9
Limiar máximo - Muito elevado	30%	30%	30%	300%	10%	10%	20%	10%	40%
Elevado	23%	23%	20%	250%	8%	8%	33%	8%	30%
Moderado	15%	15%	10%	200%	5%	5%	45%	5%	20%
Reduzido	8%	8%	0%	150%	3%	3%	58%	3%	10%
Limiar mínimo - Muito reduzido	0%	0%	-10%	100%	0%	0%	70%	0%	0%

Em cada freguesia, os valores dos atributos de cada um dos indicadores são os seguintes:

FREGUESIAS	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8	G9
AJUDA	17,3%	9,5%	13,7%	327,1%	6,5%	7,3%	45,2%	6,4%	2,8%
ALCÂNTARA	19,0%	15,0%	10,8%	289,2%	7,5%	8,8%	41,2%	8,6%	4,9%
BEATO	16,9%	11,7%	11,1%	257,2%	3,7%	7,7%	39,5%	5,5%	1,4%
BENFICA	12,6%	7,9%	7,6%	239,8%	4,5%	7,5%	57,3%	6,9%	0,4%
CAMPOLIDE	17,4%	11,9%	7,6%	299,2%	5,0%	8,7%	45,2%	8,5%	2,4%
CARNIDE	13,7%	7,2%	4,0%	408,2%	3,0%	5,4%	57,9%	3,4%	0,4%
LUMIAR	11,8%	8,5%	-4,2%	242,2%	4,3%	6,5%	67,6%	5,7%	0,5%
MARVILA	10,4%	6,2%	8,4%	569,7%	3,5%	8,2%	45,0%	3,0%	0,5%
OLIVAIS	12,9%	7,9%	11,7%	293,3%	4,0%	6,9%	70,0%	4,9%	1,0%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	13,8%	9,8%	-1,5%	225,0%	4,6%	7,3%	61,1%	8,4%	0,8%
ALVALADE	14,7%	8,9%	3,0%	214,0%	3,5%	7,8%	51,7%	9,3%	1,5%
AREEIRO	16,3%	11,4%	6,1%	221,1%	4,4%	8,6%	49,8%	8,5%	2,7%
ARROIOS	20,5%	24,5%	8,3%	226,0%	5,5%	9,7%	40,8%	12,4%	14,6%
AVENIDAS NOVAS	18,2%	14,7%	3,0%	242,8%	4,0%	8,7%	48,0%	9,5%	6,7%
BELÉM	16,2%	11,3%	6,9%	247,6%	4,8%	8,7%	59,9%	7,1%	4,6%
CAMPO DE OURIQUE	16,8%	14,5%	13,1%	241,6%	5,5%	8,1%	40,0%	7,5%	3,8%
ESTRELA	18,7%	19,8%	15,3%	251,7%	7,0%	10,5%	41,3%	8,4%	11,1%
MISERICÓRDIA	23,6%	20,5%	28,8%	274,2%	7,5%	8,2%	33,5%	5,3%	46,6%
PARQUE DAS NAÇÕES	15,0%	13,8%	-10,0%	293,1%	4,4%	5,9%	63,2%	7,0%	4,1%
PENHA DE FRANÇA	16,7%	16,0%	7,8%	227,8%	4,8%	8,6%	43,3%	8,9%	3,8%
SANTA CLARA	13,1%	9,6%	-1,3%	437,1%	4,2%	1,5%	41,8%	2,3%	0,2%
SANTA MARIA MAIOR	24,1%	33,0%	27,2%	327,8%	4,9%	8,7%	24,2%	4,7%	71,7%
SANTO ANTÓNIO	22,4%	20,4%	18,3%	287,8%	9,1%	9,6%	41,1%	9,1%	26,8%
SÃO VICENTE	22,3%	20,6%	20,9%	246,4%	6,2%	9,4%	34,8%	9,2%	17,3%

Aplicando a transformação de normalização, resultam os seguintes valores:

FREGUESIAS	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8	G9
AJUDA	0,561	0,352	0,575	1,008	0,620	0,681	0,497	0,612	0,157
ALCÂNTARA	0,606	0,499	0,517	0,857	0,701	0,803	0,561	0,789	0,197
BEATO	0,551	0,411	0,522	0,729	0,398	0,719	0,588	0,539	0,127
BENFICA	0,436	0,312	0,451	0,659	0,460	0,699	0,303	0,656	0,109
CAMPOLIDE	0,563	0,418	0,452	0,897	0,498	0,798	0,497	0,778	0,149
CARNIDE	0,466	0,291	0,381	1,333	0,340	0,530	0,294	0,370	0,109
LUMIAR	0,415	0,327	0,216	0,669	0,441	0,618	0,138	0,559	0,110
MARVILA	0,379	0,266	0,468	1,979	0,377	0,756	0,500	0,336	0,109
OLIVAIS	0,444	0,312	0,534	0,873	0,418	0,654	0,100	0,495	0,119
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,469	0,361	0,271	0,600	0,466	0,686	0,242	0,771	0,115
ALVALADE	0,493	0,337	0,360	0,556	0,381	0,722	0,393	0,841	0,131
AREEIRO	0,536	0,404	0,422	0,585	0,449	0,790	0,423	0,782	0,153
ARROIOS	0,647	0,753	0,465	0,604	0,539	0,873	0,567	1,095	0,392
AVENIDAS NOVAS	0,585	0,493	0,361	0,671	0,420	0,798	0,452	0,863	0,233
BELÉM	0,532	0,402	0,439	0,690	0,487	0,800	0,262	0,664	0,192
CAMPO DE OURIQUE	0,549	0,487	0,563	0,667	0,539	0,744	0,580	0,700	0,175
ESTRELA	0,599	0,628	0,606	0,707	0,662	0,941	0,559	0,772	0,323
MISERICÓRDIA	0,730	0,647	0,876	0,797	0,702	0,756	0,684	0,527	1,033
PARQUE DAS NAÇÕES	0,500	0,468	0,101	0,872	0,449	0,573	0,209	0,659	0,181
PENHA DE FRANÇA	0,545	0,527	0,456	0,611	0,480	0,788	0,527	0,809	0,175
SANTA CLARA	0,450	0,356	0,274	1,448	0,435	0,220	0,551	0,285	0,104
SANTA MARIA MAIOR	0,744	0,979	0,845	1,011	0,495	0,794	0,833	0,476	1,533
SANTO ANTÓNIO	0,697	0,643	0,667	0,851	0,826	0,868	0,562	0,824	0,636
SÃO VICENTE	0,694	0,650	0,717	0,685	0,593	0,854	0,663	0,837	0,446

## ▼ NÍVEIS DE GENTRIFICAÇÃO POR FREGUESIA

Aplicado o modelo de agregação, apresentam-se os valores do indicador composto que avalia o

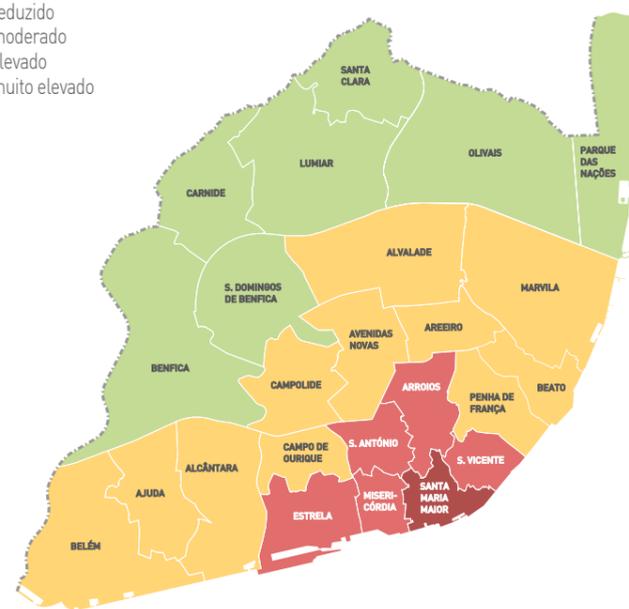
nível de gentrificação para cada freguesia e a respetiva classificação categorizada:

O mapeamento das categorias referentes aos níveis de gentrificação permitem observar uma disposição radial concêntrica.

FREGUESIAS	VALOR DO INDICADOR	NÍVEL DE GENTRIFICAÇÃO
AJUDA	0,50	Moderado
ALCÂNTARA	0,56	Moderado
BEATO	0,44	Moderado
BENFICA	0,38	Reduzido
CAMPOLIDE	0,50	Moderado
CARNIDE	0,37	Reduzido
LUMIAR	0,31	Reduzido
MARVILA	0,44	Moderado
OLIVAIS	0,32	Reduzido
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,37	Reduzido
ALVALADE	0,41	Moderado
AREEIRO	0,45	Moderado
ARROIOS	0,63	Elevado
AVENIDAS NOVAS	0,51	Moderado
BELÉM	0,43	Moderado
CAMPO DE OURIQUE	0,50	Moderado
ESTRELA	0,60	Elevado
MISERICÓRDIA	0,74	Elevado
PARQUE DAS NAÇÕES	0,38	Reduzido
PENHA DE FRANÇA	0,49	Moderado
SANTA CLARA	0,37	Reduzido
SANTA MARIA MAIOR	0,83	Muito elevado
SANTO ANTÓNIO	0,72	Elevado
SÃO VICENTE	0,66	Elevado

Legenda

- reduzido
- moderado
- elevado
- muito elevado



### 3. Zonas habitacionais com perda de habitantes e de habitações

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

Por também se tratar de um processo de natureza multidimensional que se evidencia pela ocorrência simultânea de vários fenómenos, aplica-se o mesmo modelo de agregação utilizado para a definição das zonas de gentrificação.

Com base na informação estatística disponível, escolheram-se os seguintes indicadores para avaliar cada critério. Consideraram-se todos os critérios com o mesmo peso, decomposto entre indicadores nos critérios com dois indicadores.

Define-se uma escala de valores interpretativa do indicador composto e que permita a sua normalização.

CRITÉRIOS	INDICADORES	FONTE DA INFORMAÇÃO	PESO $w_j$	PESO NORMALIZADO $w_j$	
Dinâmica do parque habitacional	G1	Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos	Censos 2021, INE	1	0,25
	G2	% de alojamentos familiares clássicos vagos	Censos 2021, INE	0,5	0,125
Habitações Vagas ou devolutas	G3	Rácio entre o número de frações classificadas devolutas e o número de alojamentos familiares clássicos	UCT/CML Censos 2021, INE	0,5	0,125
Habitações em mau e péssimo estado de conservação	G4	% de edifícios clássicos com mau e péssimo estado de conservação	UCT/CML	1	0,25

DINÂMICA POPULACIONAL E HABITACIONAL	VALOR DO INDICADOR
Perda forte	$\geq 0,8$
Perda fraca	0,6 a 0,8
Dinâmica reduzida	0,4 a 0,6
Crescimento fraco	0,2 a 0,4
Crescimento elevado	$< 0,2$

À semelhança da metodologia seguida para espacializar os processos de gentrificação, o valor de cada indicador é normalizado numa escala de 0,1 a 0,9, considerando para cada um dos indicadores função de valor linear entre limiares mínimo e máximo de referência que representam valores associados a perdas de habitação ou concentrações de degradação ou abandono muito reduzidos e muito elevadas, respetivamente.

Desta forma determina-se o valor normalizado do indicador a partir da seguinte formulação:

$$x_{ij} = 0,9 + 0,8 \frac{X_{ij} - L_j}{L_j - l_j}$$

Onde:

$x_{ij}$  corresponde ao valor normalizado do atributo do indicador j da freguesia i;

$L_j$  corresponde ao limiar máximo do indicador j;

$l_j$  corresponde ao limiar mínimo do indicador j.

Aplicando os seguintes limiares:

INDICADORES	LIMIAR MÍNIMO	LIMIAR MÁXIMO
G1 Variação percentual do número de alojamentos familiares clássicos	10%	-10%
G2 % de alojamentos familiares clássicos vagos	0%	20%
G3 Rácio entre o número de frações classificadas devolutas e o número de alojamentos familiares clássicos	0%	5%
G4 % de edifícios clássicos com mau e péssimo estado de conservação	0%	20%

O que resulta nos seguintes intervalos interpretativos:

NÍVEL DE REFERÊNCIA PARA CADA VARIÁVEL	G1	G2	G3	G4
Limiar máximo - Perda forte	-10%	20%	5%	20%
Perda fraca	-5%	15%	4%	15%
Dinâmica reduzida	0%	10%	3%	10%
Crescimento fraco	5%	5%	1%	5%
Limiar Mínimo Crescimento elevado	10%	0%	0%	0%

Em cada freguesia, os valores dos atributos de cada um dos indicadores são os seguintes:

FREGUESIAS	G1	G2	G3	G4
AJUDA	-0,8%	14,9%	3,5%	10,7%
ALCÂNTARA	-0,3%	17,0%	2,9%	12,4%
BEATO	-3,4%	17,3%	3,9%	18,0%
BENFICA	-1,9%	11,7%	0,6%	14,4%
CAMPOLIDE	-1,3%	17,4%	2,9%	24,2%
CARNIDE	-3,2%	9,2%	0,8%	20,6%
LUMIAR	3,1%	8,4%	0,3%	7,4%
MARVILA	1,7%	8,9%	1,4%	21,0%
OLIVAIS	0,0%	10,4%	0,3%	5,3%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	2,4%	10,3%	0,2%	4,4%
ALVALADE	0,6%	13,0%	0,6%	11,9%
AREIRO	0,0%	14,0%	0,7%	25,8%
ARROIOS	-0,8%	18,7%	2,9%	17,1%
AVENIDAS NOVAS	2,4%	15,3%	2,0%	12,8%
BELÉM	-0,7%	15,2%	2,1%	6,3%
CAMPO DE OURIQUE	-1,1%	16,6%	2,5%	10,0%
ESTRELA	-3,4%	20,3%	3,8%	7,0%
MISERICÓRDIA	-17,5%	33,1%	4,7%	4,8%
PARQUE DAS NAÇÕES	-1,7%	10,2%	0,2%	5,4%
PENHA DE FRANÇA	-0,5%	16,2%	1,4%	5,4%
SANTA CLARA	-0,1%	9,1%	0,9%	21,0%
SANTA MARIA MAIOR	-27,8%	31,4%	7,7%	9,1%
SANTO ANTÓNIO	-2,6%	25,3%	3,9%	12,8%
SÃO VICENTE	-6,2%	24,0%	3,2%	8,8%

Aplicando a transformação de normalização, obtêm-se os seguintes valores:

FREGUESIAS	G1	G2	G3	G4
AJUDA	0,532	0,696	0,652	0,530
ALCÂNTARA	0,513	0,781	0,570	0,598
BEATO	0,636	0,791	0,719	0,818
BENFICA	0,577	0,566	0,190	0,675
CAMPOLIDE	0,552	0,796	0,559	1,068
CARNIDE	0,628	0,469	0,228	0,923
LUMIAR	0,374	0,437	0,145	0,396
MARVILA	0,433	0,455	0,318	0,939
OLIVAIS	0,499	0,514	0,144	0,314
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,404	0,511	0,134	0,277
ALVALADE	0,476	0,619	0,193	0,577
AREIRO	0,500	0,661	0,211	1,130
ARROIOS	0,531	0,846	0,566	0,784
AVENIDAS NOVAS	0,403	0,711	0,419	0,612
BELÉM	0,528	0,710	0,443	0,350
CAMPO DE OURIQUE	0,544	0,762	0,499	0,498
ESTRELA	0,634	0,910	0,706	0,381
MISERICÓRDIA	1,199	1,426	0,856	0,293
PARQUE DAS NAÇÕES	0,567	0,507	0,138	0,316
PENHA DE FRANÇA	0,521	0,748	0,318	0,316
SANTA CLARA	0,506	0,464	0,244	0,938
SANTA MARIA MAIOR	1,612	1,356	1,327	0,465
SANTO ANTÓNIO	0,602	1,111	0,717	0,614
SÃO VICENTE	0,747	1,059	0,610	0,451

▼ DINÂMICA DE CRESCIMENTO E DE  
ESVAZIAMENTO / ABANDONO DO PARQUE  
HABITACIONAL, POR FREGUESIA.

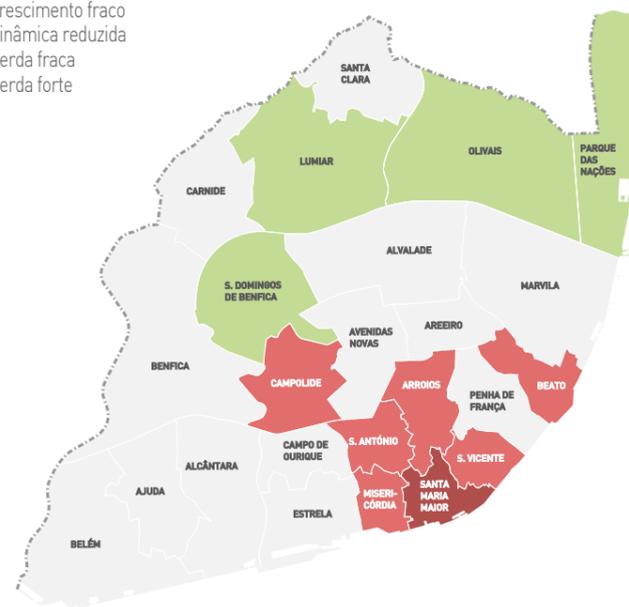
Aplicado o modelo de agregação, apresentam-se os valores do indicador composto que avalia o nível para cada freguesia e a respetiva classificação categorizada:

FREGUESIAS	VALOR DO INDICADOR	NÍVEL DE GENTRIFICAÇÃO
AJUDA	0,57	Dinâmica reduzida
ALCÂNTARA	0,59	Dinâmica reduzida
BEATO	0,73	Perda fraca
BENFICA	0,50	Dinâmica reduzida
CAMPOLIDE	0,73	Perda fraca
CARNIDE	0,57	Dinâmica reduzida
LUMIAR	0,33	Crescimento fraco
MARVILA	0,54	Dinâmica reduzida
OLIVAIS	0,35	Crescimento fraco
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	0,31	Crescimento fraco
ALVALADE	0,46	Dinâmica reduzida
AREIRO	0,60	Dinâmica reduzida
ARROIOS	0,66	Perda fraca
AVENIDAS NOVAS	0,51	Dinâmica reduzida
BELÉM	0,47	Dinâmica reduzida
CAMPO DE OURIQUE	0,55	Dinâmica reduzida
ESTRELA	0,58	Dinâmica reduzida
MISERICÓRDIA	0,73	Perda fraca
PARQUE DAS NAÇÕES	0,36	Crescimento fraco
PENHA DE FRANÇA	0,43	Dinâmica reduzida
SANTA CLARA	0,54	Dinâmica reduzida
SANTA MARIA MAIOR	1,00	Perda forte
SANTO ANTÓNIO	0,69	Perda fraca
SÃO VICENTE	0,65	Perda fraca

A partir dos valores dos indicadores é assim possível obter a espacialização, ao nível da freguesia, das várias categorias consideradas.

Legenda

- crescimento fraco
- dinâmica reduzida
- perda fraca
- perda forte



#### 4. Nível de acesso ao mercado de arrendamento de habitação

A espacialização do nível de acesso ao mercado de habitação utiliza como parâmetros a relação entre o perfil de rendimentos em Lisboa e a distribuição dos valores de rendas de habitação no mercado de arrendamento em 2022.

Em 2019, no âmbito da declaração de carência habitacional e de delimitação de Zona de Pressão Urbanística para a cidade de Lisboa, a fundamentação utilizada resultou de uma análise que cruzou os rendimentos de cada tipo de família, considerando as estimativas de distribuição de rendimentos por tipo de família com base no rendimento por adulto equivalente na AML, com base nas Estatísticas de Rendimento e Condições de Vida de 2017, cruzadas com as rendas por tipologia de habitação das habitações arrendadas em 2019, a partir da mediana das rendas por m<sup>2</sup>, com base nas estatísticas da Autoridade Tributária e aplicando posteriormente uma área de referência por tipologia de habitação. Da análise realizada resultou que toda a cidade se encontra com graves carências no acesso a habitação, tal que todas as freguesias apresentaram percentagens de acesso a habitação adequada e acessível a menos de 20% das famílias.

Dada a indisponibilidade de

acesso a dados de rendimentos por tipo de família às Estatísticas de Condições de Vida e Rendimento à escala da cidade de Lisboa ou da AML, utilizam-se as Estatísticas de Rendimentos ao Nível Local com base nas declarações de IRS da Autoridade Tributária, considerando os decis do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado nos agregados fiscais de Lisboa.

Para aferir as rendas de mercado da habitação, utilizam-se os quantis de rendimentos de apartamentos ou moradias usadas ou novas, arrendadas em 2022, de acordo com o Sistema de Informação Residencial da Confidencial Imobiliário.

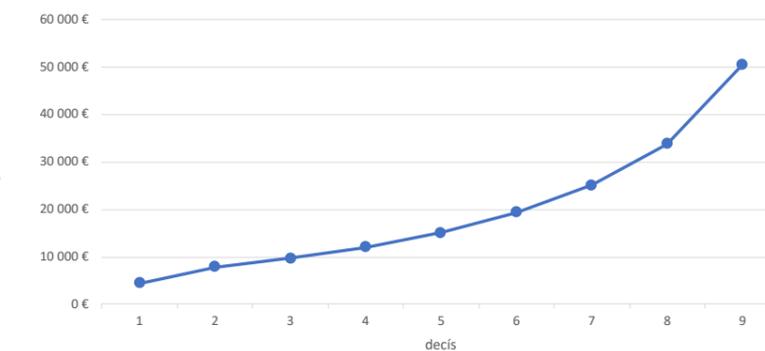
A metodologia seguida pretende avaliar a percentagem dos agregados fiscais de Lisboa que conseguem aceder com determinado nível de acessibilidade, traduzido por uma taxa de esforço limite, a um limiar de referência mínimo de habitações disponíveis.

Percentis*	2020	2022**
10	4310	4484
20	7597	7904
25	8729	9082
30	9322	9699
40	11500	11965
50	14531	15118
60	18595	19346
70	24157	25133
75	27845	28970
80	32549	33864
90	48599	50562

\* Percentis do rendimento bruto declarado deduzido do IRS liquidado

\*\* Estimativa com base no crescimento médio anualizado de rendimentos de 2011 a 2022 (-2% por ano)

Estimativa da distribuição por decil de rendimentos anuais de agregados fiscais Lisboa, 2022



ACESSO A HABITAÇÃO ACESSÍVEL,  
POR FREGUESIA

PERCENTÍIS DE RENDA	P10	P20	P30	P40	P50	P60	P70	P80	P90
Percentil 5									
Quartil 1									
Média									
Quartil 3									
Percentil 95									

Para avaliação expedita do nível de acessibilidade ao mercado de arrendamento, considera-se um valor de referência para a taxa de esforço do agregado familiar. O Regulamento Municipal do Direito à Habitação de Lisboa estabelece este valor de referência em 30%, assumindo uma renda acessível igual ou inferior a 30% do rendimento disponível do agregado familiar em duodécimos. Para escalões de rendimentos reduzidos este nível de taxa de esforço poderá não ser mais adequado para avaliar o acesso à habitação quando avaliado o rendimento disponível após despesas com habitação. No entanto, para uma avaliação transversal do acesso a habitação, considera-se o limiar de referência igual a uma taxa de esforço de 30%.

Desta forma é possível criar matrizes de relação entre a distribuição de renda e rendimento em cada freguesia, definindo para cada decil de rendimento dos agregados fiscais, qual os quantis das habitações arrendadas no mercado acessíveis a esse estrato da população.

No exemplo ilustrado na tabela seguinte, apresenta-se a matriz de acessibilidade para a Freguesia de Arroios que mostra que a acessibilidade a habitação com taxa de esforço de 30% do rendimento líquido só é possível para 10% a 20% dos agregados fiscais com maiores rendimentos, a 25% das habitações mais baratas.

Para avaliação de um mercado acessível torna-se necessário definir uma proporção de referência do número de habitações no mercado às quais uma família com determinados rendimentos consegue aceder com uma taxa de esforço inferior a 30%. Isto significa, como exemplo, para uma família com rendimentos disponíveis de 3.000€/mês, a proporção de habitações a que consegue aceder, tendo em conta que a sua renda acessível é 900€/mês. Não é razoável que o limiar enquadre gamas altas ou muito altas de renda, ou uma média que as incorpore. Desta forma, a avaliação de acessibilidade considera o 1º Quartil de rendidas de mercado, para cada freguesia, admitindo assim, que a freguesia é acessível para um determinado nível de rendimento das famílias, estas concedem encontrar no mercado rendas acessíveis em pelo menos 25% das habitações.

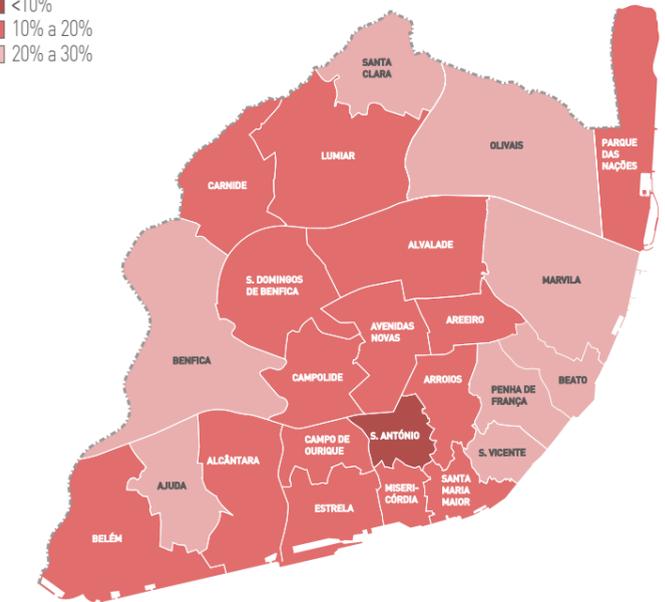
Através de interpolação linear entre quantis, é possível determinar a percentagem dos agregados fiscais com acesso a pelo menos 25% das habitações de mercado em cada freguesia, obtendo-se o seguinte resultado.

FREGUESIAS	RENDAS DE MERCADO 2022 P25	ESTIMATIVA DA % DE AGREGADOS FISCAIS COM ACESSO A HABITAÇÃO
AJUDA	800	22%
ALCÂNTARA	950	18%
BEATO	680	28%
BENFICA	800	22%
CAMPOLIDE	938	18%
CARNIDE	900	19%
LUMIAR	950	18%
MARVILA	800	22%
OLIVAIS	845	20%
SÃO DOMINGOS DE BENFICA	900	19%
ALVALADE	950	18%
AREEIRO	1.000	16%
ARROIOS	900	19%
AVENIDAS NOVAS	1.000	16%
BELÉM	975	17%
CAMPO DE OURIQUE	900	19%
ESTRELA	950	18%
MISERICÓRDIA	888	19%
PARQUE DAS NAÇÕES	1.200	12%
PENHA DE FRANÇA	750	24%
SANTA CLARA	785	23%
SANTA MARIA MAIOR	850	20%
SANTO ANTÓNIO	1.300	<10%
SÃO VICENTE	772	23%

Resultando no seguinte mapeamento:

Legenda

- <10%
- 10% a 20%
- 20% a 30%



#### Referências

Cocola-Gant, A., & Gago, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1671–1688. <https://doi.org/10.1177/0308518X19869012>

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. In R. Atkinson, &

G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a global context: the new urban colonialism* (pp. 261–269). Routledge.

Mendes L (2018) Tourism gentrification in Lisbon: Neoliberal turn and financialisation of real state in a scenario of austerity urbanism. In: David I (ed.), *Crisis, Austerity and Transformation: How disciplining neoliberalism is changing Portugal*, London: Lexington.

# CARTA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE LISBOA



