



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Anúncio n.º AN/2/DMGP/CML/24

PROCEDIMENTO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE SUPERFÍCIE NO ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE COOPERATIVA DE HABITAÇÃO NA RUA ANTÓNIO DO COUTO

CONC/1/DMGP/CML/24

Resposta aos pedidos de esclarecimento

Em cumprimento do previsto no artigo 8. do Programa de Procedimento, a Comissão responde aos pedidos de esclarecimento submetidos nos termos abaixo:

#1. 20/09/2024 – ENT/82/DMGP/CML/24

P1. Venho por este meio solicitar alguns esclarecimentos relativamente ao processo de adesão a uma cooperativa de habitação, nomeadamente sobre o procedimento necessário para integrar um grupo interessado numa obra imobiliária.

Mais concretamente, gostaria de saber se, para um casal que tenha interesse em aderir a uma cooperativa com o objetivo de adquirir um imóvel, é obrigatório já estar associado a um grupo de, pelo menos, 17 pessoas interessadas na mesma obra, ou se esse grupo é constituído automaticamente após a manifestação de interesse.

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>



#2. 24/09/2024 – ENT/83/DMGP/CML/24

P1. Bom dia, exm presidente da habitação Lisboa, venho por este meio solicitar ajuda pois a minha filha (...) vive com o (...), onde tem um filho em comum (...) vivem num quarto já precisam de ajuda para viverem em família os três, numa habitação com T2 onde vivem 8 pessoas isto é um crime pois não tem condições nenhuma...

Vive com (...) que tem dois adolescentes um menino com de (...) anos, uma menina com (...) anos, também outra menina com (...) anos e com uma deficiência que não anda precisa da mãe dela para tudo

A casa não tem condições para tantas pessoas a (...) quer essa casa porque a filha dela (...) não tem mobilidade nenhuma.

Então eu (...) vejo a minha filha sem condições e já precisa de casa para o casal que vivem dentro de um quarto com o meu neto que já vai fazer (...) anos em (...), nem que fosse provisória mesmo que precisasse de obras, eles arranjam por favor tenham atenção a esse caso.

Eles vivem em Lisboa na (...).

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Caso a pessoa interessada pretenda ter acesso individualmente a uma habitação, deverá registar-se na Plataforma Habitar Lisboa, que permite o registo do interesse dos munícipes no acesso aos programas de habitação do Município de Lisboa, a submissão e gestão das suas candidaturas e a comunicação com os serviços. Para mais questões sobre a Plataforma Habitar Lisboa e os programas de habitação do Município de Lisboa pode ser consultado o link https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQs_plataforma.pdf

#3. 26/09/2024 – ENT/85/DMGP/CML/24



[sem conteúdo]

#4. 28/09/2024 – ENT/86/DMGP/CML/24

P1. Se possível agradecemos o envio dos ficheiros técnicos para o presente endereço de email (...)

R1. Os ficheiros técnicos referentes ao Anteprojeto encontram-se disponíveis para consulta e descarregamento no link <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

#5. 28/09/2024 – ENT/87/DMGP/CML/24

P1. Podem indicar-me quais as condições/ requisitos para o concurso a cooperativas de 1a habitação em Lisboa, por favor?

R1. As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto enquadrado no Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa são os descritos no Anúncio de abertura do concurso, no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos, que estão disponíveis para consulta na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#6. 29/09/2024 – ENT/88/DMGP/CML/24

P1. Como nos podemos inscrever na cooperativa para obter um apartamento para habitação? Este concurso ainda é para quem vai construir. Eu gostaria de saber como se faz para nós inscrever na cooperativa para comprar um apartamento.

R1. As regras de inscrição na cooperativa dependerão dos estatutos de cada cooperativa.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

#7. 29/09/2024 – ENT/89/DMGP/CML/24



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P1. Venho solicitar mais informações de como concorrer ao programa das cooperativas. No site é mencionada a necessidade de entregar uma proposta, mas não especificam o que deve conter. Quais os documentos e/ou formulários necessários para entrega desta proposta?

R1. A proposta a entregar pela cooperativa deverá ser elaborada de acordo com o modelo do Anexo IV (Modelo de Proposta) do Programa de Procedimento. A proposta deverá ser acompanhada dos documentos previstos no artigo 11. do Programa de Procedimento.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#8. 29/09/2024 – ENT/90/DMGP/CML/24

P1. Tenho interesse em receber mais informações sobre o concurso e como participar.

R1. Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#9. 01/10/2024 – ENT/91/DMGP/CML/24

P1. Tendo tomado conhecimento do projecto de cooperativa de habitação no Lumiar (Rua António do Couto), e após uma atenta leitura dos documentos disponibilizados, parece resultar que, para poder candidatar-se à aquisição do direito de superfície no âmbito deste projecto, um casal (agregado familiar constituído por 2 pessoas) não pode auferir um rendimento anual bruto superior a € 45.000. É assim?

R1. Para poder ser Cooperador Candidato deverá cumprir as condições previstas nos artigos 10. e 25. do Programa de Procedimento. No caso de um agregado familiar composto por 2 pessoas, o rendimento anual bruto do agregado não poderá ser superior a 45.000€. Caso haja dependentes a cargo, a este valor acrescem 5.000€ por cada dependente constante na declaração de IRS.

P2. O acesso aos elevadores é privado? Isto é, será necessário passar alguma porta de acesso exclusivo aos moradores para ser possível aceder aos mesmos?

R2. De acordo com o Anteprojeto constante do Anexo III do Caderno de Encargos, para aceder aos elevadores é necessário passar a porta de entrada de acesso ao edifício.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P3. As frações são acompanhadas de lugar de estacionamento (ou estes são adquiridos de forma autónoma)?

R3. De acordo com o Anteprojeto constante do Anexo III do Caderno de Encargos, para cada uma das frações haverá um lugar de estacionamento atribuído.

P4. Poderiam disponibilizar uma planta dos apartamentos T2 e T3, com a indicação das dimensões de cada divisão?

R4. As plantas com dimensões dos fogos e respetivas divisões fazem parte do Anteprojeto constante do Anexo III do Caderno de Encargos.

Os ficheiros técnicos referentes ao Anteprojeto encontram-se disponíveis para consulta e descarregamento no link <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

#10. 01/10/2024 – ENT/92/DMGP/CML/24

P1. A entrega de uma proposta poderá ser realizada a título pessoal pressupondo que cada indivíduo que se candidata poderá ser posteriormente selecionado para integrar a Cooperativa a constituir pela câmara mediante a agregação dos candidatos que manifestaram interesse, ou em alternativa é suposto que cada candidatura seja um conjunto de 18 interessados, que apresentam uma proposta única e conjunta para a constituição da cooperativa? Questiono pois no campo relativo à entrega de propostas é mencionado que o envelope deverá possuir, e passo a citar "a denominação social da Cooperativa concorrente".

R1. A proposta a submeter ao concurso tem de ser entregue por uma cooperativa, e de acordo com o disposto nos artigos 11. e 12. do Programa de Procedimento.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>



#11. 04/10/2024 – ENT/93/DMGP/CML/24

P1. O meu nome é (...), recém licenciado e trabalhador. Sou um jovem de (...) anos e junto com a minha namorada procuramos uma casa acessível para um casal jovem.

Ambos temos qualificações e emprego e gostaríamos de perceber melhor como poderíamos proceder para conseguir fazer parte da cooperativa e conseqüentemente direito a uma habitação da mesma no âmbito das novas habitações que vão ser construídas no Lumiar.

Temos todo o interesse em fazer parte deste projeto e seria uma honra conseguir a realização do mesmo, tanto para nós como para outros casais jovens e para a cidade de Lisboa.

R1. As regras de inscrição na cooperativa dependerão dos estatutos de cada cooperativa.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

A proposta a submeter ao concurso deve ter de ser entregue por uma cooperativa, e de acordo com o disposto nos artigos 11. e 12. do Programa de Procedimento.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de Habitação e construção.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#12. 04/10/2024 – ENT/94/DMGP/CML/24

P1. Tendo presente o articulado 10. condições de admissão do programa de procedimento, nomeadamente o disposto no artigo 10.2 b, no caso de um cooperador candidato ter rendimentos abaixo do valor mínimo indicado na seção 1.1 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à habitação, para ser admitido ao concurso além da documentação obrigatória nos termos concursais, deverá ainda acrescentar uma declaração de um fiador



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

que assuma a responsabilidade pela totalidade da verba que venha ser necessária para que esse cooperador candidato satisfaça todas as obrigações financeiras perante a cooperativa?

R1. Para ser Cooperador Candidato é necessário que o Agregado Habitacional cumpra o previsto na alínea b) do artigo 10.2 do Programa de Procedimento. Caso o Agregado Habitacional não cumpra este requisito não é possível cumprir o requisito mediante fiança prestada por qualquer outra pessoa, faça ou não faça parte do agregado habitacional.

P2. O fiador deverá ser cooperador dessa mesma cooperativa?

R2. Ver resposta anterior. Não é admissível fiança para o efeito pretendido.

P3. Para o concurso da cooperativa António do Couto o valor do rendimento global do agregado habitacional do cooperador candidato, deve ser cumulativamente: i) igual ou inferior a 38.632 €, ii) igual ou superior a 6.000 €. Esta afirmação é correta?

R3. A afirmação está incorreta no âmbito do presente concurso.

O rendimento global do Agregado Habitacional do Cooperador Candidato deverá estar de acordo com o ANEXO IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, especificamente com os números 1.1 e 1.2 que se transcrevem:

1.1. Valor mínimo do rendimento global do agregado habitacional

Corresponde ao valor total obtido pela soma das seguintes parcelas de acordo com a composição do Agregado Habitacional:

· 1.º adulto (não dependente): 100% da Retribuição Mínima Nacional Anual;

· Por cada adulto adicional (não dependente): 50% da Retribuição Mínima Nacional Anual.

1.2. Valor máximo do rendimento global do agregado habitacional:

a) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e. em média 2.917€/mês em duodécimos ou 2.500 €/mês x 14 meses);

b) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e. em média 3.750€/mês em duodécimos ou 3.214 €/mês x 14 meses);

c) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS.

P4. Um cooperador candidato que pretenda concorrer isoladamente, mas que tenha uma declaração conjunta de IRS em 2023, enquanto membro de um casal, deverá considerar metade do rendimento conjunto desse ano, como o seu valor individual?

R4. Quer o Cooperador se candidate isoladamente ou como casal, deverá candidatar-se com os valores constantes na última nota de liquidação. O valor a considerar será o valor constante da última declaração de IRS.

#13. 06/10/2024 – ENT/95/DMGP/CML/24



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P1. Boa tarde, sou um jovem de (...) anos ,chamo me (...), naci em lisboa e trabalho tambem em lisboa cidade.

Namoro e gostava de constituir familia mas com os preços habitacionais e complicado.

Tanto eu como a minha namorada ganhamos o ordenado minimo e temos uma menina de (..) anos.

Como podemos concorrer a uma habitação que consigamos pagar e ser nossa e filhos no futuro? Como podemos concorrer a uma habitação que consigamos pagar e ser nossa e filhos no futuro?

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

Caso a pessoa interessada pretenda ter acesso individualmente a uma habitação, deverá registar-se na Plataforma Habitar Lisboa, que permite o registo do interesse dos munícipes no acesso aos programas de habitação do Município de Lisboa, a submissão e gestão das suas candidaturas e a comunicação com os serviços. Para mais questões sobre a Plataforma Habitar Lisboa e os programas de habitação do Município de Lisboa pode ser consultado o link https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQs_plataforma.pdf

#14. 10/10/2024 – ENT/96/DMGP/CML/24

Somos a Cooperativa (...), com sede em Lisboa, NIF (...), constituída em (...), com a intenção de concorrer ao Programa de Cooperativas de 1ª Habitação em Lisboa e especificamente ao projeto da Rua António do Couto, na freguesia do Lumiar.

Lemos e analisámos, com detalhe, todas as peças do procedimento as quais, posteriormente, foram objeto de discussão em reunião com os Cooperadores, tendo surgido um conjunto de questões que passamos a colocar à Comissão responsável pela tramitação do Procedimento, conforme prescrito no Anuncio n.º AN/1/DMGP/CMU24, para que nos sejam prestados os esclarecimentos necessários.

A. Programa de Procedimento



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

**P1. Será possível indicar-nos um exemplo de um pedido fundamentado relativo ao ponto indicado de seguida?
“9.3. A pedido fundamentado de qualquer interessado pode ser prorrogado o prazo fixado para a apresentação das propostas, por período adequado, o qual aproveita a todos os interessados”**

R1. A expressão "pedido fundamentado" implica que não bastará apresentar um pedido de prorrogação, devendo ser detalhadas as razões que conduzem a esse pedido, ficando as mesmas sujeitas à análise da Comissão.

P2. No ponto seguinte está implícito que qualquer pessoa só poderá concorrer, no mesmo concurso, na lista de Agregados habitacionais de uma única Cooperativa?

10.6. Nenhum membro dos Agregados Habitacionais poderá integrar mais do que uma proposta, ou ter já direito a uma habitação no âmbito Programa Municipal de Cooperativas 1ª Habitação Lisboa, aprovado pelo Município através da Deliberação 63/CM/2024.

R2. Sim, confirma-se que uma pessoa só se poderá candidatar, no presente concurso, na lista de Agregados Habitacionais de uma única cooperativa.

P3. A validade da proposta será de 240 dias, conforme ponto seguinte. Este facto vai encarecer as propostas apresentadas pelos empreiteiros candidatos à construção. Serão possíveis quantas prorrogações de 240 dias?

15. PRAZO DE MANUTENÇÃO DAS PROPOSTAS. Todos os concorrentes estão obrigados a manter as suas propostas, pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias, contados a partir da data do ato público referido no artigo 16, considerando-se este prazo automaticamente prorrogado por iguais períodos se, 60 (sessenta) dias antes do seu termo, os concorrentes ou Município, para a totalidade das propostas admitidas, nada disserem em contrário.

R3. Conforme resulta do artigo 11. do Programa de Procedimento, a proposta não tem de ser acompanhada de minuta de contrato de empreitada, a qual só terá de ser entregue até 60 dias após entrega do projeto de execução pelo Município, como previsto na cláusula 3.4 do Anexo VII do Programa de Procedimento.

O artigo 15. do Programa de Procedimento não prevê um limite de prorrogações. No entanto, qualquer das partes pode opor-se à prorrogação notificando a outra parte com 60 dias de antecedência.

P4. No artigo 18 – Causas de exclusão, na alínea (f), é referida a possibilidade da consideração da proposta como “inexequível ou inaceitável” com a estrutura do financiamento previsto. Refere-se à composição entre um mínimo de 10% de fundos próprios e até um máximo de 90% de fundos alheios, ou poderão existir outros fatores relativos à estrutura de financiamento?

(f) A proposta seja considerada inexequível ou inaceitável, nomeadamente, tendo em conta a estrutura do financiamento prevista ou uma desconformidade insanável com o Caderno de Encargos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R4. A proposta poderá ser excluída por ser considerada inexecutável ou inaceitável se incumprir grosseiramente os requisitos exigidos nas Peças do Procedimento quanto à estrutura de financiamento, designadamente quando apresente uma estrutura com percentagem de fundos alheios superior a 90% em violação do previsto no Anexo IV do Programa de Procedimento e na cláusula 14. do Caderno de Encargos. A proposta poderá, ainda, ser excluída se, na descrição do financiamento, a origem prevista dos fundos alheios for manifestamente inviável.

P5. Podem exemplificar o que seria uma “desconformidade insanável” com o Caderno de Encargos?

R5. Entende-se por “desconformidade insanável” qualquer desconformidade tão grave que não pode ser sanada sem comprometer as regras do procedimento.

P6. Quais os critérios económicos e/ou financeiros a utilizar para avaliar a estrutura do financiamento prevista nas propostas?

No ponto 19 – Critério de adjudicação é mencionada a Metodologia de Avaliação do Programa concretizada no anexo VI.

Segundo esta metodologia o Fator A - Regime de Propriedade, tem um peso de 60%, com 0 pontos para o regime de propriedade individual e 100 pontos, para qualquer uma das duas alternativas de regime coletivo.

R6. A estrutura de financiamento não é fator de avaliação das propostas.

P7. Esta cláusula, por si só, significa que não valerá a pena apresentar proposta com o regime de propriedade individual, pois qualquer proposta apresentada com o regime de propriedade coletiva ser-lhe-á superior?

R7. Antes de ser aplicado o critério de adjudicação terá de se verificar se todas as propostas podem ser admitidas. Posteriormente, as propostas admitidas são ordenadas de acordo com a metodologia de avaliação constante do Anexo VI do Programa de Procedimento. Acresce que, em fase posterior do concurso, a adjudicação poderá caducar e ser chamada a cooperativa ordenada a seguir. Cabe a cada cooperativa interessada em concorrer tomar as decisões que entender convenientes tendo em consideração as regras do concurso.

P8. Existe um prazo definido para a elaboração do Relatório Preliminar da Comissão, ou será o melhor prazo, possível?

21. RELATÓRIO PRELIMINAR

21.1. A Comissão elabora um relatório preliminar, no qual estabelecerá, de modo fundamentado, com base no artigo 18, as propostas admitidas e as propostas excluídas.

R8. Não existe um prazo definido. O relatório preliminar será elaborado num prazo razoável.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P9. Existe um prazo definido para a elaboração do Relatório Final da Comissão, referido no ponto 23, ou será o melhor prazo, possível?

23. RELATÓRIO FINAL

Decorrido o prazo de audiência prévia, a Comissão apresenta o respetivo projeto de relatório final ao órgão competente, devidamente fundamentado, no qual pondera as observações dos concorrentes comunicadas em sede de audiência prévia, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar.

R9. Não existe um prazo definido. O relatório final será elaborado num prazo razoável.

P10. Existe um prazo definido para a Adjudicação, referido no ponto 24, ou será o melhor prazo, possível?

24. ADJUDICAÇÃO

24.1. A decisão de adjudicação compete ao órgão competente, devendo todos os concorrentes ser notificados dessa adjudicação e do relatório final no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar do despacho que a autorize.

R10. A decisão de adjudicação será tomada pelo órgão competente atento o relatório final elaborado pela Comissão que dirige o procedimento dentro de um prazo razoável.

A decisão de adjudicação, acompanhada do relatório final, será notificada a todos os concorrentes no prazo de dez dias úteis após o despacho ser proferido nos termos do artigo 24.1 do Programa de Procedimento.

P11. Que tipo de “danos” poderiam resultar para o Município da falta de autorizações e/ou consentimentos?

31. DADOS PESSOAIS

As cooperativas concorrentes serão responsáveis por obter todas as autorizações e consentimentos dos titulares de dados pessoais incluídos nas propostas que sejam necessários para a sua divulgação no Procedimento e o seu tratamento pelo Município de Lisboa, ficando obrigados a indemnizar o Município de Lisboa pelos danos resultantes da falta daquelas autorizações e consentimentos.

R11. A indemnização cobrirá quaisquer prejuízos sofridos pelo Município em resultado da violação das normas que regulam a proteção dos dados pessoais, nomeadamente quaisquer despesas e custos de quaisquer processos administrativos ou judiciais instaurados contra o Município.

P12. Quais são, em concreto, os “requisitos previstos” para o Projeto Social?

ANEXO VII MODELO DE CONTRATO-PROMESSA DE DIREITO DE SUPERFÍCIE

3. CONDIÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

(c) A Cooperativa apresente uma proposta final do Projeto Social que seja aceite pelo Município de Lisboa nos termos previstos na cláusula 5;

5.2. O Município de Lisboa pronuncia-se sobre a proposta apresentada pela Cooperativa, podendo sugerir alterações sempre que considere que a proposta não respeita os requisitos previstos na secção II do Anexo V (Requisitos do Projeto Social) do Programa do Procedimento.

R12. Cada cooperativa concorrente proporá ao Município um Projeto Social, devendo indicar os elementos mínimos constantes da Secção 1 do Anexo V do Programa de Procedimento. Os elementos constantes da Secção 2 do Anexo V do Programa de Procedimento apenas terão de ser submetidos até 30 dias após a celebração do Contrato-Promessa de Direito de Superfície nos termos da cláusula 5.1 do Anexo VII do Programa de Procedimento.

P13. Quais os critérios quantitativos e qualitativos de avaliação do seu cumprimento?

R13. O modelo de avaliação do projeto social é apresentado pela própria cooperativa, conforme decorre da alínea h) da secção 2 do Anexo V do Programa de Procedimento, ficando sujeito a apreciação do Município conforme previsto na cláusula 5 do Anexo VII do Programa de Procedimento.

P14. O que são “termos satisfatórios”?

6. FINANCIAMENTO

6.1. A Cooperativa deverá apresentar ao Município de Lisboa, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a entrega do Projeto de Execução, os seguintes documentos em termos satisfatórios para o Município de Lisboa

R14. Os documentos apresentados deverão ser aprovados pelo Município de Lisboa. Para tal, a Comissão analisará, nomeadamente, se estes documentos comprovam a capacidade de financiamento, a conformidade com os requisitos das Peças do Procedimento e a coerência entre si.

P15. Quais são os critérios de avaliação da satisfação do Município, relativamente a todas as alíneas da clausula “6. Financiamento”?

R15. Remete-se para a resposta anterior.

P16. O Município realizou simulações relativamente à viabilidade económico-financeira da opção pelo regime de propriedade coletiva – Inquilinato Cooperativo, dada a restrição da aplicação do regime de rendas do Programa de Arrendamento Acessível (PAA)?

R16. Cabe à cooperativa e às entidades financiadoras fazer a análise da viabilidade económico-financeira do projeto e decidir se este é economicamente viável.

P17. Se sim, quais foram os resultados obtidos?



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R17. Remete-se para a resposta anterior.

B. Caderno de Encargos

Questões:

14. FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE CONSTRUÇÃO PELA COOPERATIVA

P18. Existe a possibilidade de o IHRU, ou outros fundos públicos (eg PRR) financiarem os capitais próprios da Cooperativa?

R18. Esta questão deverá ser colocada às entidades competentes.

P19. Existe a possibilidade de o IHRU ou outros fundos públicos (eg PRR) financiarem os capitais alheios necessários ao financiamento da construção, pela Cooperativa?

R19. Cada cooperativa deverá indagar sobre a possibilidade de financiamento junto das entidades que entender pertinentes.

P20. Existe alta probabilidade de o valor real dos encargos com a construção, ultrapassarem a estimativa definida no Caderno de Encargos.

Nessa conformidade, poderá a Cooperativa contratar um financiamento de capitais alheios superior ao valor dos 90% da estimativa?

14.7. Os Contratos de Financiamento deverão cumprir as seguintes condições: (a) O financiamento não pode ser superior a 90% (por cento) do valor estimado dos Encargos da Cooperativa;

R20. Independentemente da estimativa constante do Caderno de Encargos, o contrato de financiamento a celebrar não deverá prever um montante total de financiamento superior a 90% dos encargos definidos na minuta do contrato de empreitada. Este limite refere-se aos valores estimados em momento prévio ao início da construção e não ao valor estimado no Caderno de Encargos.

P21. Os gastos adicionais derivados de “erros e omissões” dos projetos, da responsabilidade do Município, serão suportados pelo Município?

15.7. A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de Construção, incluindo custos decorrentes de imprevistos, trabalhos a mais ou revisão de preços em contratos de empreitada ou de prestações de serviços não previstos inicialmente, assim como atrasos na conclusão das obras ou serviços conexos.

R21. Conforme resulta da cláusula 15.7 do Caderno de Encargos, todos os riscos inerentes à execução das obras são da responsabilidade da cooperativa, nomeadamente os custos derivados de "erros e omissões" do projeto de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

arquitetura. Cabe à cooperativa identificar eventuais erros e omissões existentes no projeto e considerar o eventual custo adicional no valor do investimento.

#15. 16/10/2024 – ENT/97/DMGP/CML/24

Nos termos do artigo 8 do Programa de Procedimento do Concurso em epígrafe, venho solicitar os seguintes esclarecimentos:

De acordo com o artigo 10.2, alínea b), do referido Programa de Procedimento, uma das condições de admissão a este concurso é de que o valor do Rendimento Global do Agregado Habitacional do Cooperador Candidato seja igual ou superior ao valor mínimo indicado na secção 1.1 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, ou seja, 100% da Retribuição Mínima Nacional Anual no caso do 1.º adulto não dependente.

Nos termos do artigo 10.3 do mesmo Programa de Procedimento, “Rendimento Global do Agregado Habitacional” designa o somatório dos valores ‘rendimento global’ que consta da nota de liquidação de IRS de cada membro do Agregado Habitacional que aufera qualquer tipo de rendimento as notas de liquidação reportam-se sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao da apresentação da proposta, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou, não o tendo sido, consideram-se as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da apresentação da proposta.

Face ao previsto nestas regras, solicito os seguintes esclarecimentos:

P1. Uma vez que o prazo para a apresentação das propostas decorre de 18 de setembro de 2024 a 14 de janeiro de 2025, que ano fiscal será tido em conta para efeitos de Rendimento Global do Agregado Habitacional? 2023 ou 2024, consoante a data concreta em que a proposta é apresentada (antes e após 1 de janeiro de 2025, respetivamente)?

R1. As notas de liquidação reportam-se sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao da apresentação da proposta, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou, não o tendo sido, considerar-se-ão as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da apresentação da proposta, conforme disposto no artigo 10.3 do Programa de Procedimento.

P2. Penso que é de notar que nenhum Cooperador Candidato ou nenhum Membro do Agregado Habitacional terá disponível até ao final do prazo de apresentação das propostas as notas de liquidação de IRS referentes aos rendimentos auferidos durante o ano de 2024, pelo que a regra prevista no artigo 10.3 acima citada (consideração das notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da apresentação da proposta) implica a exclusão de todos os candidatos que tenham começado a auferir rendimentos só em 2024.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Por esta razão, proponho que esta regra seja alterada de modo a permitir que os candidatos nesta situação possam fazer prova dos seus rendimentos de outra forma ou mais tarde quando estiverem disponíveis as notas de liquidação.

R2. Os Cooperadores Candidatos terão de cumprir obrigatoriamente os requisitos previstos na alínea b) do número 10.2 do Programa de Procedimento, tendo em conta o disposto no número 10.3 do mesmo Programa.

P3. Corrigindo-se a situação referida na questão n.º 2, para não gerar discriminação entre candidatos que afirmam rendimentos em 2023 ou apenas em 2024, no caso de um Cooperador Candidato ter começado a auferir rendimentos do trabalho no segundo semestre de 2024 mediante um contrato que preveja que a sua remuneração anual corresponde a 14 salários mínimos nacionais, mas os quais só receberá na íntegra durante o ano de 2025 em que trabalhará o ano inteiro, esse candidato pode ser admitido a concurso, apesar de ainda só ter recebido a remuneração correspondente aos meses de 2024 em que trabalhou?

R3. Os Cooperadores Candidatos terão de cumprir obrigatoriamente os requisitos previstos na alínea b) do número 10.2 do Programa de Procedimento, tendo em conta o disposto no número 10.3 do mesmo Programa.

#16. 16/10/2024 – ENT/98/DMGP/CML/24

P1. A CML, nos critérios de classificação, privilegia a propriedade coletiva (100 pontos) sobre a propriedade individual (0 pontos). Ora nem a banca comercial nem o IHRU financiam a longo prazo para arrendamento. Assim, tem a CML alguma entidade financeira que o faça? Se sim, pode facultar-nos os respetivos contactos?

R1. Cada cooperativa deverá indagar sobre a possibilidade de financiamento junto das entidades que entender pertinentes.

P2. A cooperativa tem de assumir os custos da celebração do contrato de direito de superfície (notário, registos, taxas e impostos). Há alguma estimativa do valor desses custos.

R2. Todos os custos associados à celebração do contrato de direito de superfície, nomeadamente, com a escritura e o registo do direito de superfície junto da Conservatória do Registo Predial, assim como impostos e taxas que sejam devidos, serão suportados pela Cooperativa. Para uma estimativa de custos os interessados deverão informar-se junto das entidades competentes.

P3. A cooperativa celebrará um contrato de empreitada com uma empresa de construção devidamente habilitada. Mas quem escolhe essa empresa? Se for a cooperativa poderá fazê-lo por concurso limitado ou até por ajuste directo?



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R3. A empresa de construção é escolhida pela cooperativa, com a qual celebrará o contrato de empreitada nas condições que entender mais adequadas ao cumprimento do Caderno de Encargos.

P4. A CML vai fornecer o projeto de execução. Serão também entregues as respetivas medições?

R4. O mapa de medições será entregue à cooperativa adjudicatária após celebração do Contrato-Promessa de Direito de Superfície.

P5. O projeto evidencia preocupações com a sustentabilidade ambiental, o que se aplaude. Está previsto que as sanitas utilizem água proveniente da reutilização das águas dos banhos?

R5. Não está prevista esta solução.

P6. Terá de ser apresentada uma lista de candidatos a cooperadores, que no final poderão ser substituídos por motivos devidamente fundamentados. Essa substituição parece-me um pouco burocrática. Não seria possível haver uma listagem de cooperadores suplentes e nesse caso a substituição ser automática?

R6. O Programa de Procedimento não prevê a inclusão de suplentes.

#17. 17/10/2024 – ENT/99/DMGP/CML/24

P1. Já li alguma documentação anexa a este programa, mas gostaria de ter alguns esclarecimentos da vossa parte quanto à questão da cooperativa. Poderia fazer parte da Cooperativa António Couto para a candidatura a este Programa?

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para obter mais informação sobre o concurso poderão ser consultadas as Peças do Procedimento e as Perguntas Frequentes disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.



#18. 17/10/2024 – ENT/100/DMGP/CML/24

P1. Vimos por este meio solicitar as peças do procedimentos “Concurso para constituição de direito de superfície para construção de de 18 habitações sem fins lucrativos na Rua António do Couto no âmbito do programa cooperativas 1ª Habitação Lisboa “CONC/1/DMGP/CML/24”

R1. Os ficheiros técnicos referentes ao Anteprojecto encontram-se disponíveis para consulta e descarregamento no link <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

#19. 17/10/2024 – ENT/101/DMGP/CML/24

P1. Atento o artigo 7 CONSULTA DA DOCUMENTAÇÃO DO PROCEDIMENTO E COMUNICAÇÕES, venho por este meio manifestar o meu interesse no recebimento das comunicações para o meu endereço pessoal (...).

No âmbito das comunicações pela via eletrónica, muito agradecia o envio das plantas contidas na memória descritiva e justificativa, rev 1, disponibilizada em pdf no <https://informação.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto> num ficheiro editável, ou caso entendam que tal não é conveniente, num mesmo ficheiro pdf, com uma resolução superior, para habilitar a uma ampliação com zoom adequado à visualização das suas cotas.

R1. Os ficheiros técnicos referentes ao Anteprojecto encontram-se disponíveis para consulta e descarregamento no link <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

#20. 18/10/2024 – ENT/102/DMGP/CML/24

P1. Para poder candidatar ao programa de habitação cooperativa, um agregado familiar tem de cumprir algumas obrigações ou escalões de rendimentos? Ou podemos juntar 18 famílias interessadas para formar a cooperativa? Procurei essa informação mas sem sucesso.

R1. Para concorrer a uma habitação enquadrada no concurso para a Rua António do Couto é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

Todos os Cooperadores Candidatos devem reunir os requisitos previstos nas Peças do Procedimento nomeadamente, no que respeita aos rendimentos, a alínea b) do número 10.2 do Programa de Procedimento.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#21. 18/10/2024 – ENT/103/DMGP/CML/24

No âmbito do Concurso Cooperativa Habitação António do Couto, e cumprindo as condições do concurso, necessito, por favor, de esclarecimentos relativos às questões abaixo colocadas:

P1. Como posso integrar / fazer parte de uma cooperativa de habitação e construção?

R1. Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

P2. Como posso concorrer?

R2. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Todos os Cooperadores Candidatos devem reunir os requisitos previstos nas Peças do Procedimento nomeadamente, no que respeita aos rendimentos, a alínea b) do número 10.2 do Programa de Procedimento.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

P3. Até quando posso concorrer?

R3. As propostas terão de ser entregues pelas cooperativas concorrentes até às 17h00 do dia 14 de janeiro de 2025.

P4. Apesar de ter lido as Faq's tenho algumas dúvidas que gostaria de esclarecer, neste sentido, gostaria de saber se é possível marcar atendimento para esclarecimentos relacionados com o assunto.



R4. Não é possível o atendimento presencial.

#22. 18 e 19/10/2024 – ENT/104/DMGP/CML/24

P1. (...) gostaria de me candidatar à aquisição de um T1 nesse empreendimento; de preferência um T1 no sótão. Gostaria que me informassem sobre como proceder para esse efeito.

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituídas ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#23. 19/10/2024 – ENT/105/DMGP/CML/24

P1. Sou membro de uma Cooperativa de Lisboa, sediada na zona Ocidental de Lisboa e gostava que me informassem dos critérios que os sócios das Cooperativas têm que preencher para se poderem candidatar ao Empreendimento cooperativo António do Couto.

R1. Os critérios a cumprir para ser Cooperador Candidato no âmbito do presente concurso estão descritos no artigo 10. do Programa de Procedimento.

P2. Como a apresentação não foi bastante esclarecedora especificamente gostava de saber se eu como funcionário público, separado, auferindo a quantia de 45.000 Euros sem casa própria, e pertencendo aos órgãos da Cooperativa me posso candidatar juntando outros 17 cooperantes.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R2. De acordo com a alínea b) do número 10.2 do Programa de Procedimento, o rendimento global do Agregado Habitacional do Cooperador Candidato deverá estar de acordo com o ANEXO IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, especificamente com os números 1.1 e 1.2 que se transcrevem:

1.1. Valor mínimo do rendimento global do agregado habitacional

Corresponde ao valor total obtido pela soma das seguintes parcelas de acordo com a composição do Agregado Habitacional:

- 1.º adulto (não dependente): 100% da Retribuição Mínima Nacional Anual;
- Por cada adulto adicional (não dependente): 50% da Retribuição Mínima Nacional Anual.

1.2. Valor máximo do rendimento global do agregado habitacional:

- a) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e. em média 2.917€/mês em duodécimos ou 2.500 €/mês x 14 meses);
- b) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e. em média 3.750€/mês em duodécimos ou 3.214 €/mês x 14 meses);
- c) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS.

#24. 21/10/2024 – ENT/106/DMGP/CML/24

P1. Venho por este meio solicitar informações sobre os requisitos mínimos de elegibilidade para candidatura à vossa cooperativa, no âmbito do Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa (referência CONC/1DMGP/CML/24). Gostaria de saber quais os critérios necessários para que um candidato seja considerado elegível, bem como detalhes adicionais sobre o processo de candidatura.

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Para mais informações podem ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis na internet em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#25. 22/10/2024 – ENT/107/DMGP/CML/24

P1. Venho por este meio solicitar o seguinte esclarecimento sobre o concurso da referida cooperativa.

Eu sou casado, temos duas filhas, residimos em (...) há cerca de (...) anos, mas trabalhamos em Lisboa e as filhas estudam em Lisboa, face ao tempo que todos os dias levamos em trânsito e transportes temos à muito tempo interesse em adquirir uma casa em Lisboa, o que tem sido impossível face ao valor das mesmas. Tendo nós um imóvel em Bucelas, mas sem qualquer interesse de o vender, venho questionar se alugarmos o nosso imóvel onde residimos atualmente, se podemos candidatar-nos à aquisição de um imóvel pela cooperativa referida?

R1. Nos termos da cláusula 23.1 do Caderno de Encargos, nenhum membro do Agregado Habitacional poderá ser proprietário, usufrutuário ou detentor de outro direito real de um outro imóvel destinado a habitação na Área Metropolitana de Lisboa.

Salienta-se que à data da candidatura e da habilitação é possível que até 30% dos Cooperadores Candidatos seja ou tenha sido proprietário, usufrutuário ou detentor de outro direito real de um imóvel destinado a habitação, nos termos do número 10.5 do Programa de Procedimento.

#26. 22/10/2024 – ENT/108/DMGP/CML/24

P1. No Programa de Procedimento consta, no Capítulo I do Documentos da Proposta no seu ponto 10.5 que o número de Agregados Habitacionais que sejam ou já tenham sido proprietários, usufrutuários ou detentores de outro direito real de um imóvel destinado á habitação na Área Metropolitana de Lisboa não pode representar mais de 30% do total dos fogos ...

Esta clausula, duma forma geral, exclui uma parte significativa dos agregados familiares que, por via das dificuldades que todos conhecemos, tenham tido a necessidade de integrar agregados familiares de ascendentes ou descendentes, ou mesmo a instalação de duas famílias numa mesma habitação. Outra situação que se nos apresenta – uma família que vive num TO ou num T1 e com o aumento da família necessita passar para um fogo maior – como se pode candidatar?



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R1. O Agregado Habitacional do Cooperador Candidato poderá não ser coincidente com o agregado familiar de origem. Agregado Habitacional, para efeitos do presente procedimento, designa o conjunto de uma ou mais pessoas, incluindo o Cooperador Candidato, que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, pretenda ter acesso a um mesmo Fogo e se comprometa a nele residir. Um membro do agregado familiar de origem poderá concorrer sozinho desde que cumpra as condições previstas nas Peças do Procedimento, designadamente, nota de liquidação de IRS autónoma.

Relativamente à segunda questão colocada, nos termos da cláusula 23.1 do Caderno de Encargos, nenhum membro do Agregado Habitacional poderá ser proprietário, usufrutuário ou detentor de outro direito real de um outro imóvel destinado a habitação na Área Metropolitana de Lisboa.

Salienta-se que à data da candidatura e da habilitação é possível que até 30% dos Cooperadores Candidatos sejam ou tenham sido proprietários, usufrutuários ou detentores de outro direito real de um imóvel destinado a habitação, nos termos do número 10.5 do Programa de Procedimento.

P2. No Programa de Procedimento consta, no Capítulo I do Documentos da Proposta no seu ponto 11.1 alínea (iii) a imposição da indicação da disponibilidade de fundos próprios no mínimo de 10% do valor do Empreendimento. Considerando que a estimativa apresentada para a construção das 18 habitações é de 3.586.900.00€, implica logo de imediato a existência de uma verba de 385.690.00€. Dado que a base da construção cooperativa é autofinanciada pelos cooperadores implica que cada um destes disponibilize à cabeça um valor de 20.000.00€. Assim solicita-se um esclarecimento porque não nos parece compatível a aplicação deste preceito.

R2. As regras de financiamento são as previstas nas Peças do Procedimento, sendo que cada cooperativa é responsável por encontrar os meios de financiamento necessários, próprios e alheios.

P3. Ainda no Programa de Procedimento, no Capítulo I do Documentos da Proposta no seu ponto 11.1 alínea f (2,3) onde se refere a Propriedade Colectiva na modalidade de atribuição do direito de habitação ou na modalidade de inquilino cooperativo, os critérios de atribuição são para a propriedade colectiva 100 (cem) e para a propriedade individual 0 (zero). Em ambas as situações têm que ser definidos, para o concurso, os 18 cooperantes quer para arrendamento quer para a aquisição das habitações. Para o caso da aquisição da habitação está perfeitamente definida a eventual transmissão cumprido o direito de preferência e pelo valor do custo acrescido da inflação; no entanto para o caso de inquilino cooperativo como se processa o valor da nova renda quando da substituição do inquilino?

R3. Conforme disposto na alínea c) da cláusula 20.3 do Caderno de Encargos, o montante das rendas a cobrar pela Cooperativa não poderá ultrapassar os limites de preço de renda do Programa de Arrendamento Acessível (PAA)



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

previsto na alínea a) do número I do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou no diploma que o venha a substituir.

P4. Ao longo do Articulado do Concurso em apreço não se encontraram referências à construção das infraestruturas e arranjos exteriores para o impasse da Rua António Couto pelo que se infere que os mesmos serão da responsabilidade da Câmara Municipal de Lisboa. Correto?

R4. As Obras de Urbanização cuja responsabilidade fica a cargo do Município nos termos da cláusula 17. do Caderno de Encargos correspondem apenas à área identificada na planta do Anexo II do Caderno de Encargos. Todas as restantes obras são da responsabilidade da cooperativa.

#27. 23/10/2024 – ENT/109/DMGP/CML/24

P1. Venho por este meio solicitar informações sobre os requisitos mínimos de elegibilidade para candidatura à vossa cooperativa, no âmbito do Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa (referência CONC/1DMGP/CML/24). Gostaria de saber quais os critérios necessários para que um candidato seja considerado elegível, bem como detalhes adicionais sobre o processo de candidatura.

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para mais informações sobre o concurso, as Peças de Procedimento poderão ser consultadas em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

#28. 23/10/2024 – ENT/110/DMGP/CML/24

P1. É referido na seção 10.3 do Capítulo II do Programa de Procedimento que o "Rendimento Global do Agregado Habitacional" designa o somatório dos valores 'rendimento global' que consta da nota de liquidação de IRS". Isto significa que na proposta de candidatura além de preencher o "MODELO DE DECLARAÇÃO DO



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

AGREGADO HABITACIONAL" sob declaração de honra, cada membro deverá apresentar um comprovativo da última declaração de IRS (ano 2023)? Ou são possíveis apresentar outros documentos comprovativos de rendimentos (ex: contrato de trabalho)?

R1. Não é possível substituir a apresentação da nota de liquidação por qualquer outro documento. As notas de liquidação reportam-se sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao da apresentação da proposta, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou, não tendo sido, considerar-se-ão as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da apresentação da proposta, conforme disposto no número 10.3 do Programa de Procedimento. A nota de liquidação apenas terá de ser entregue após a adjudicação nos termos da alínea f) do número 25.1 do Programa de Procedimento.

P2. No caso de um interessado ter começado a trabalhar em meados de 2023 e o seu rendimento mensal estiver no intervalo de valor mínimo e máximo referido, mas o total de rendimentos nesse ano for abaixo do rendimento mínimo anual o interessado não poderá ser candidato ou o cálculo do rendimento poderá dever ser proporcional ao número de meses de trabalho nesse ano?

R2. Para ser Cooperador Candidato é necessário que o Agregado Habitacional cumpra o previsto na alínea b) do número 10.2 do Programa de Procedimento.

#29. 24/10/2024 – ENT/111/DMGP/CML/24

P1. Estou interessado em adquirir uma das 18 habitações, mas não sei qual é o procedimento a seguir. Podem elucidar-me sff?

R1. As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado no Programa Cooperativas de 1ª Habitação Lisboa, são os descritos no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#30. 25/10/2024 – ENT/112/DMGP/CML/24

P1. O meu nome é (...) e venho por este meio solicitar esclarecimentos relativamente à minha candidatura à cooperativa (...). Esta cooperativa foi-me indicada através do (...) e estou no grupo do Whatsapp desde então. Contudo, não percebi o estado atual do meu processo de candidatura e gostaria de confirmar se reúno os critérios necessários para participar.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R1. A regras e o processo para inscrição numa cooperativa dependem dos estatutos dessa cooperativa, pelo que informações do estado do processo deverão ser solicitados à própria cooperativa.

P2. Os critérios de elegibilidade para me candidatar à habitação através da cooperativa.

R2. Os critérios a cumprir para ser Cooperador Candidato para candidatura ao concurso estão descritos no artigo 10 do Programa de Procedimento.

P3. A documentação ou requisitos necessários para o processo de candidatura.

R3. As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado no Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa, são os descritos no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

P4. Prazos que devo considerar.

R4. A cooperativa deverá entregar a proposta até às 17h00 do dia 14 de janeiro de 2025;

#31. 25/10/2024 – ENT/113/DMGP/CML/24

[sem conteúdo]

#32. 25/10/2024 – ENT/114/DMGP/CML/24

P1. Como devo proceder para candidatar-me para uma destas habitações? (18 habitações na Rua António do Couto (Lumiar))

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituídas ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado no Programa Cooperativas de 1ª Habitação Lisboa, são os descritos no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#33. 27/10/2024 – ENT/115/DMGP/CML/24

[Reforço do pedido de esclarecimentos #10]

#34. 27/10/2024 – ENT/116/DMGP/CML/24

P1. Tenho várias dúvidas pois queria concorrer a um T-2 no Lumiar, poderiam facultar o vosso número de telefone?

R1. Não existe contacto telefónico associado ao procedimento.

Para concorrer a uma habitação no âmbito deste procedimento é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

Todos os Cooperadores Candidatos devem reunir os requisitos previstos nas Peças do Procedimento.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa poderá consultar a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e/ou a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado no Programa Cooperativas de 1ª Habitação Lisboa, são os descritos no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#35. 28/10/2024 – ENT/117/DMGP/CML/24

P1. Estou interessada em saber pormenores sobre esta iniciativa e o que tenho de fazer para poder concorrer.

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituídas ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito). A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto enquadrado no Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa são as descritas no Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#36. 28/10/2024 – ENT/118/DMGP/CML/24

P1. Chamo-me (...) e estou interessado em entender mais sobre o projeto relacionado à cooperativa. Gostaria de esclarecer algumas dúvidas, como:

- 1. O funciona o projeto? Quais são os seus objetivos e atividades principais?**
- 2. Como posso participar? Existem requisitos específicos para adesão ou envolvimento?**
- 3. Qual é a cooperativa responsável pelo projeto? Poderia fornecer mais informações?**

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito). A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado no Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa, são as descritas no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.



#37. 02/11/2024 – ENT/119/DMGP/CML/24

[Perguntas acrescentadas ao pedido de esclarecimentos #12]

P1. Q5 Um cooperador de naturalidade portuguesa, mas residente no estrangeiro em 2023 pode propor-se como cooperador candidato neste concurso?

R1. De acordo com o disposto na alínea a) do número 10.2 do Programa de Procedimento, a participação não exige a residência em Portugal a cooperadores de nacionalidade portuguesa, desde que o Cooperador Candidato cumpra os requisitos previstos no artigo 10. do Programa de Procedimento, nomeadamente, no que diz respeito aos rendimentos.

P2. Q6 Caso a resposta à questão anterior seja positiva, qual a declaração de rendimento global que deverá apresentar?

R2. Todos os candidatos deverão apresentar uma nota de liquidação de IRS, de acordo com o previsto no número 10.3 do Programa de Procedimento.

P3. Q7 A comissão irá disponibilizar os desenhos relativos ao projeto de execução e respetivas medições de quantidades ainda na fase de concurso?

R3 O projeto de execução e respetivas peças serão disponibilizadas à cooperativa adjudicatária de acordo com a cláusula 4 do Anexo VII do Programa de Procedimento.

P4. Q8 No anexo V do Programa de Procedimento é solicitado pela alínea “1.a) Breve apresentação da Entidade Promotora” a explicitação da entidade que a cooperativa concorrente, no âmbito do concurso, propõe para elaborar o projeto social. É correta esta interpretação?

R4. A entidade promotora deverá corresponder à entidade que ficará responsável pela implementação do projeto social, podendo ser a cooperativa ou um parceiro local.

P5. Q9 A entidade referida no ponto “2 Elementos detalhados do Projeto Social a incluir após celebração do Contrato-Promessa do Direito de Superfície” é obrigatoriamente a entidade apresentada na alínea acima referida?

R5. É correto o entendimento. No entanto, tendo em conta o disposto nas cláusulas 19.4 e 19.5 do Caderno de Encargos admite-se que, aquando da apresentação dos elementos detalhados do projeto social, seja proposta a alteração dessa mesma entidade, desde que o pedido seja devidamente fundamentado.

#38. 04/11/2024 – ENT/120/DMGP/CML/24



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P1. Tenho interesse na aquisição de uma habitação cooperativa e vi que têm projetos a desenvolver no Lumiar e em Benfica.

Não estou muito familiarizado com os processos de cooperativas, por isso questiono como me posso candidatar à aquisição de uma destas habitações.

Vi que há um concurso aberto, mas é para a candidatura das cooperativas ou dos compradores finais (o meu caso)?

R1. O presente procedimento consiste num concurso para a constituição de um direito de superfície destinada a uma cooperativa de habitação para a construção de um edifício de habitação com 18 fogos.

A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituídas ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito). A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado no Programa Cooperativas de 1ª Habitação Lisboa, são as descritas no Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#39. 04/11/2024 – ENT/121/DMGP/CML/24

P1. Gostaria de obter mais informações sobre como fazer inscrição para ser membro na Cooperativa Habitação António Couto. Na eventualidade de a inscrição não ser possível, pretendo saber se existe algum tipo de lista de espera.

R1. A regras e o processo para inscrição numa cooperativa dependem dos estatutos dessa cooperativa, pelo que informações do estado do processo deverão ser solicitados à própria cooperativa.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado n no Programa Cooperativas de 1ª Habitação Lisboa, são as descritas no Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#40. 04/11/2024 – ENT/122/DMGP/CML/24

P1. Encontrava me na página da nossa câmara de Lisboa e deparei me com a situação de proposta.

Gostaria de saber informações sobre essa proposta de habitação.

Eu tenho uma menina de (...) anos em há (...) anos que me candidato para um lar com a minha pequena e não tenho sorte.

Já enviei cartas já expôs a minha situação por carta e nada me é feito.

Infelizmente continuo a viver em casa de familiares até poder ter uma habitação no qual eu possa pagar uma renda e dar de comida a minha filha.

Será que me pode esclarecer sobre isso?

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

Caso pretenda ter acesso individualmente a uma habitação deverá registar-se na Plataforma Habitar Lisboa - renda acessível e subsídio ao arrendamento ou dirigir-se a uma loja Lisboa e pedir apoio técnico dos colegas de atendimento.

Caso a pessoa interessada pretenda ter acesso individualmente a uma habitação, deverá registar-se na Plataforma Habitar Lisboa, que permite o registo do interesse dos munícipes no acesso aos programas de habitação do Município de Lisboa, a submissão e gestão das suas candidaturas e a comunicação com os serviços. Para mais questões sobre a Plataforma Habitar Lisboa e os programas de habitação do Município de Lisboa pode ser consultado o link https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQs_plataforma.pdf.

#41. 05/11/2024 – ENT/123/DMGP/CML/24

De acordo com o estipulado no n.º 8 do Capítulo II, do Programa do Procedimento, para a constituição de direito de superfície no âmbito da operação de cooperativa de habitação na Rua António do Couto, em Lisboa, vêm as



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

cooperativas signatárias, remeter em anexo o pedido de esclarecimentos, que se junta, de modo a ser possível esclarecer alguns dos aspetos constantes das peças do concurso, e que carecem de esclarecimentos.

1 - Projeto

P1. Gostaríamos de saber se este projeto foi submetido ao instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, para obtenção de certificação de habitação a custos controlados, atentas as exigências legais previstas neste concurso, nomeadamente a aplicação do Decreto-Lei 68/2019.

R1. O projeto não foi submetido ao IHRU, cabendo a decisão da sua eventual submissão à cooperativa adjudicatária.

P2. O Projeto já tem especialidades aprovadas? Existe caderno de encargos e mapa de medições?

R2. Existe um Anteprojecto com a arquitetura aprovada e que se encontra disponível no site do concurso.

O projeto de execução e respetivas peças, das quais constará o mapa detalhado de quantidades e trabalhos, será disponibilizado à cooperativa adjudicatária, conforme previsto na cláusula 4 do Anexo VII do Programa de Procedimento.

Os ficheiros técnicos referentes ao Anteprojecto encontram-se disponíveis para consulta e descarregamento no link <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>

2 - Programa de Procedimento

P3. Capítulo I - 1. Definições 1.1. i) “Cooperador candidato” — esta nomenclatura não consta do Código Cooperativo, por que razão é aqui imposto?

R3. O termo "Cooperador Candidato" é um conceito utilizado nas Peças do Procedimento que designa um Cooperador cujo Agregado Habitacional pretenda ter acesso a um Fogo, conforme a proposta apresentada, ou um Cooperador que o substitua nos termos do Procedimento. Da cooperativa poderão fazer parte apenas os Cooperadores Candidatos ou os Cooperadores Candidatos e outros cooperadores não incluídos na proposta

P4. 18 - Causas de exclusão 18.1.f) como se consegue aferir que uma estrutura de financiamento, nesta fase, é inexecutável?

R4. A proposta poderá ser excluída por ser considerada inexecutável ou inaceitável se incumprir grosseiramente os requisitos exigidos nas Peças do Procedimento quanto à estrutura de financiamento designadamente a apresentação de uma estrutura com percentagem de fundos alheios superior a 90% em violação do previsto no Anexo IV do Programa de Procedimento e na cláusula 14 do Caderno de Encargos. A proposta poderá ainda ser excluída se, na descrição do financiamento, a origem prevista dos fundos alheios for manifestamente inviável.

P5. 25 - Habilitação 1. g) Estatutos da Cooperativa em conformidade com o previsto na cláusula 9 do Caderno de Encargos;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Como é que se garante que a Cooperativa cumpre o Código Cooperativo, nomeadamente: Artigo 3º (princípios cooperativos) — 2º princípio - Gestão democrática pelos membros e 4º princípio — Autonomia e independência, que expressa: As cooperativas são organizações autónomas de entreajuda, controladas pelos seus membros. No caso de entrarem em acordos com outras organizações, incluindo os governos, ou de recorrerem a capitais externos, devem fazê-lo de modo que fique assegurado o controlo democrático pelos seus membros e se mantenha a sua autonomia como cooperativas. Consideramos esta exigência inconstitucional e que impõe a exclusão de Cooperativas legalmente constituídas e credenciadas pela CASES.

R5. A cláusula 9.1 do Caderno de Encargos inclui regras que são importantes para o Programa e salvaguarda do cumprimento dos seus objetivos. No entanto, admite-se que estas regras apenas se apliquem no que respeita ao imóvel objeto do Direito de Superfície a constituir no âmbito do presente procedimento e não a outros imóveis da cooperativa.

P6. h) impõe para além da delegação de poderes num administrador, também impõe a nomeação de um Gestor de Contrato como único interlocutor com todas as entidades contratadas. Uma condição que o artigo 50º do Código Cooperativo não proíbe, mas também não impõe. Para que se entendesse esta imposição a Câmara Municipal de Lisboa também teria de nomear um Gestor de Processo que fosse o único interlocutor com todos os departamentos e serviços Municipais de que a Cooperativa esteja dependente para concretizar o licenciamento da obra, antes, durante e após a sua conclusão. Pode a Câmara Municipal providenciar esta figura?

R6. As Peças do Procedimento não preveem um interlocutor único do lado do Município, não cabendo à Comissão pronunciar-se se tal poderá vir a ocorrer no futuro.

3 - ANEXOS

P7. V. Requisitos do Projeto Social

Está prevista alguma sessão de esclarecimento/formação para se perceber o que pretende a CML com: Elementos mínimos do Projeto Social a incluir na proposta?

R7. Não estão previstas mais sessões de esclarecimentos.

P8. VI. Metodologia de Avaliação

Não se compreende o racional deste método de avaliação. Sem garantias de que haja candidatos seguros para Propriedade Coletiva, desmotivam-se os candidatos para Propriedade Individual. Por exemplo: duas Cooperativas candidatam-se - Cooperativa A apresenta 30% de candidatos com casa própria e proposta de Propriedade Coletiva: Se cumprir os demais requisitos, tem garantidamente o concurso ganho, permitindo que os cinco Agregados Habitacionais (30%) vendam as atuais habitações no mercado, com mais valias, e a seguir recebem uma casa nova a custos acessíveis! Pelo contrário, Cooperativa B com proposta para Propriedade



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Individual com 100% de jovens que nunca tiveram uma casa ficam afastados do concurso! Por acaso tiveram em consideração esta possibilidade? E parece-vos racional tendo em conta o objetivo do Concurso?

R8. Antes de ser aplicado o critério de adjudicação tem de se verificar se todas as propostas podem ser admitidas. Posteriormente, as propostas admitidas são ordenadas de acordo com a metodologia de avaliação constante do Anexo VI do Programa de Procedimento. Acresce que em fase posterior do concurso, poderá a adjudicação caducar e ser chamada a cooperativa ordenada a seguir. Cabe a cada cooperativa interessada em concorrer tomar as decisões que entender convenientes tendo em consideração as regras do concurso.

P9. VII. Modelo de contrato-promessa de direito de superfície

3.1. a) em que prazo se prevê estar concluído? E se a CML não cumprir os prazos razoáveis com prejuízo dos custos finais do empreendimento?

R9. Não existe um prazo definido. O projeto de execução será elaborado num prazo razoável.

P10. b) em que prazo se prevê estarem concluídas? E se a CML não cumprir os prazos razoáveis com prejuízo dos custos finais do empreendimento?

R10. Não existe um prazo definido. As infraestruturas provisórias serão concluídas num prazo razoável.

P11. 3.4. Como é que é possível às Cooperativas garantirem em 60 dias a contratação, entre outros, da fiscalização, da empreitada, do financiamento, da certificação do projeto no IHRU?

R11. Os contactos com empresas de fiscalização, empreitada e financiamento poderão ser realizados após a adjudicação, com base no Anteprojecto. Conforme resulta da cláusula 3.4 do Anexo VII do Programa de Procedimento, o Município de Lisboa poderá prorrogar aquele prazo, a seu exclusivo critério, após requerimento fundamentado da Cooperativa.

P12. 4.2. Como é que é possível às Cooperativas garantirem em 20 dias a verificação de erros e omissões de um Projeto de Execução que a Cooperativa não acompanhou?

R12. Confirma-se que o prazo são 20 dias, conforme previsto na cláusula 4.2 do Anexo VII do Programa de Procedimento.

P13. 6.1. Admite-se a construção do empreendimento sem fundos alheios? Ou seja, sem recurso a financiamento bancário? E como se afere a origem desses fundos?

R13. Admite-se a construção do empreendimento com fundos próprios da cooperativa e/ou dos cooperadores. Caberá à cooperativa controlar a origem dos fundos.

4 - Caderno de encargos



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P14. 4. Prazo

4.1. O Direito de Superfície será constituído pelo prazo de 90 (noventa) anos a contar da data de celebração do Contrato de Direito de Superfície

4.2. Por acordo entre o Município e a Cooperativa, o Direito de Superfície poderá ser prorrogado nos termos previstos na cláusula 28.

Contudo esta cláusula prevê: que a renovação seja pedida decorridos 60 (sessenta) anos a contar da constituição do Direito de Superfície, a Cooperativa, no caso do regime de propriedade coletiva, ou os proprietários dos Fogos, no caso do regime de propriedade individual. Estará este clausulado em contradição?

R14. Não há contradição. Decorridos 60 anos de vigência do Direito de Superfície a cooperativa ou os cooperadores poderão solicitar a prorrogação do prazo de 90 anos, podendo o Município, se este assim o entender, negociar a prorrogação solicitada nos termos estabelecidos na cláusula 28.2 do Caderno de Encargos.

P15. 8 - Forma, Capital e representação do capital da Cooperativa

8.2 - Esta Cooperativa é multissetorial, tendo como objeto principal a promoção, construção ou aquisição de fogos para os seus membros, mas atuando igualmente no ramo dos serviços (produtores de serviços). Para além do mais o Código Cooperativo determina que qualquer Cooperativa poderá a qualquer momento, mediante alteração estatutária, desenvolver atividades no âmbito de outros ramos do setor cooperativo. Atendendo ao preceituado no Caderno de Encargos, solicita-se esclarecimento sobre a possibilidade de sermos elegíveis para concorrer.

R15. Só podem candidatar-se ao concurso cooperativas de habitação e construção. No entanto, nos termos previstos no artigo 4º do Regime Jurídico das Cooperativas do Ramo de Habitação e Construção, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 502/99, de 19 de novembro, na sua redação atual, uma cooperativa de habitação e construção pode assumir a natureza de cooperativa multissetorial desde que, de acordo com os respetivos estatutos, desenvolva atividades próprias de outros ramos do sector cooperativo.

P16. 9. Estatutos da Cooperativa

Todo este clausulado é abusivo e atentatório do artigo 3º do Código Cooperativo, nomeadamente o 4º princípio (Autonomia e independência), que estabelece que, as cooperativas são organizações autónomas de entreaajuda, controladas pelos seus membros. No caso de entrarem em acordos com outras organizações, incluindo os governos, ou de recorrerem a capitais externos, devem fazê-lo de modo que fique assegurado a controlo democrático pelos seus membros e se mantenha a sua autonomia como cooperativas.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Não podemos aceitar esta cláusula pelas razões aduzidas, pelo que questionamos se esta cláusula vai ou foi, entretanto, alterada para estar conforme com a lei?

R16. A cláusula 9.1 do Caderno de Encargos inclui regras que são importantes para o Programa, nomeadamente, para evitar obtenção de mais-valias ou a realização de negócios especulativos na substituição de cooperadores.

A cláusula 9.2 do Caderno de Encargos inclui uma limitação contratual à alteração dos estatutos que tem por objetivo a confirmação pelo Município da conformidade da alteração proposta com as regras estabelecidas no Caderno de Encargos. Note-se que o Caderno de Encargos não exige que esta limitação seja incluída nos próprios estatutos. Assim, tratando-se de uma limitação contratual e não legal/estatutária, a cooperativa não fica impedida de modificar os estatutos. No entanto, caso a cooperativa altere os estatutos sem a autorização prévia dos serviços municipais e essa alteração implique um incumprimento das regras estabelecidas no Caderno de Encargos, o Município terá o direito de resolver o contrato de direito de superfície. Deste modo, entende-se que o princípio da autonomia e independência das cooperativas não é afetado.

Não obstante o exposto, a conformidade dos estatutos com a cláusula 9 do Caderno de Encargos apenas terá de ser observada na fase da habilitação da cooperativa adjudicatária.

Conforme acima referido, admite-se que as cooperativas possam limitar o âmbito de aplicação destas regras ao imóvel objeto do Direito de Superfície a constituir no âmbito do presente concurso.

P17. 11. Substituição de cooperadores

A nossa Cooperativa está credenciada pela Cases e os regulamentos internos aprovados pela Assembleia Geral, conforme o Código Cooperativo, não contemplam em circunstância alguma a realização de sorteio para seriar os candidatos suplentes. Seremos excluídos do concurso?

R17. O sorteio implica uma escolha não arbitrária entre cooperadores que se encontrem em igualdade de circunstâncias e cumpram os requisitos exigidos no Programa de Procedimento e Caderno de Encargos. Admite-se que as cooperativas possam limitar o âmbito de aplicação destas regras ao imóvel objeto do Direito de Superfície a constituir no âmbito do presente concurso.

P18. 12. Gestor do contrato

O Código Cooperativo, prevê no seu artigo 50º que:

1 - Salvo cláusula estatutária em sentido diverso, o conselho de administração pode delegar poderes de administração para a prática de certas categorias de atos em qualquer um dos seus membros.

2 - O conselho de administração pode delegar em algum ou alguns dos seus membros ou em mandatários poderes de representação da cooperativa em ato determinado. O concurso impõe para além da delegação de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

poderes num administrador, também impõe a nomeação de um Gestor de Contrato como único interlocutor com todas as entidades contratadas. Esta condição determina que a delegação de poderes se aplica a todos e não só a determinados atos.

Trata-se de uma contradição com o Código Cooperativo?

Porque é que a Câmara também não nomeia um Gestor de Processo que seja o único interlocutor com todos os departamentos Municipais de que a Cooperativa esteja dependente para concretizar o licenciamento da obra, antes, durante e após a sua conclusão?

R18. O gestor de contrato será o ponto de contacto da Cooperativa no âmbito do Direito de Superfície sobre este imóvel, não implicando que tenha poderes de administração ou decisão. As Peças do Procedimento não preveem um interlocutor único do lado do Município, não cabendo à Comissão pronunciar-se sobre se tal poderá vir a ocorrer no futuro.

P19. 13 - Projetos e autorização

13.1. Previamente significativa quanto tempo antes da celebração do contrato de direito de superfície?

R19. Não está previsto um prazo específico para entrega do projeto de execução. No entanto, conforme resulta da cláusula 3.4 do Anexo VII do Programa de Procedimento, o contrato definitivo só poderá ser assinado após a verificação das condições previstas na cláusula 3.1 do referido Anexo VII, dispondo a cooperativa de um prazo de 60 dias para esse efeito.

P20. 14 - Financiamento

A CML só pode impor estas condições se financiar a Cooperativa. De resto as entidades financiadoras é que apresentam condições!

R20. A atribuição de um bem público exige a satisfação de condições mínimas de exequibilidade, que passam pela exigência de 10% de capitais próprios e um plano de financiamento cuja implementação será da responsabilidade das cooperativas.

P21. 17 - Obras de urbanização

17.2. seis meses até as obras de urbanização da responsabilidade da CML estarem concluídas após a conclusão da obra? Estando a obra concluída, quem paga os encargos incorridos durante esse período?

17.4. e os encargos decorrentes desse atraso do Município?

R21. Todos os encargos são da responsabilidade da cooperativa.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Só se considera existir um atraso se as obras de urbanização forem concluídas após decorridos 6 meses sobre a conclusão das obras de construção do edifício pela cooperativa e se o atraso for imputável ao Município, caso em que o prazo do direito de superfície será prorrogado pelo tempo correspondente ao atraso nos termos da cláusula 17.4 do Caderno de Encargos.

P22. 20 - Entrega dos fogos pela cooperativa aos cooperadores candidatos

20.3. c) e se o montante apurado pela aplicação do constante no Decreto-Lei 68/2019 não for suficiente para cobrir os custos reais, quem paga a diferença?

R22. Cabe à cooperativa e às entidades financiadoras fazer a análise da viabilidade económico-financeira do projeto e decidir se este é economicamente viável. A cooperativa deverá ser financeiramente autónoma e autossuficiente.

P23. 21 - Transmissão dos fogos

21.1. c) e se a Cooperativa se tiver extinguido, entretanto?

R23. O Caderno de Encargos pressupõe que a cooperativa se manterá durante o prazo de vigência do Direito de Superfície. A extinção da cooperativa poderá ser causa de resolução do Direito de Superfície, nos termos da alínea n) da cláusula 31.1 do Caderno de Encargos, sem prejuízo do disposto na cláusula 31.3 do Caderno de Encargos.

P24. 25 - Pacto de preferência do Município

25.1. dação do fogo ou dação em pagamento?

R24. Se houver alienação do fogo, seja por venda ou dação em pagamento, o Município terá direito de preferência.

P25. 27 - Acesso a documentos

Compreende-se que o Município queira ter acesso aos documentos inerentes ao contrato do direito de superfície, já quanto a auditorias e inspeções, por si ou por entidade por si indicada, às demais atividades e contabilidade da cooperativa, parece-nos abusiva. Pelo que questionamos se a prestação de contas e de atividades às autoridades oficiais Autoridade Tributária e Aduaneira e Cases, não serão suficientes. Ou será que o Município tem competência regulamentar para fazer auditorias às atividades contabilísticas de uma qualquer entidade privada?

R25. Os direitos de acesso a documentos previstos nesta cláusula destinam-se exclusivamente a permitir a verificar o cumprimento do contrato de direito de superfície. Relativamente às auditorias e inspeções, estas poderão ser realizadas pelo Município ou por terceiras entidades por si contratadas, devidamente habilitadas para o efeito.

P26. - Promessa unilateral de venda dos fogos. Como se aplica de forma genérica?

R26. Aplica-se nos termos do disposto na cláusula 29 do Caderno de Encargos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P27. - b) se houver separação do casal ou um membro adulto se autonomizar?

R27. Caso haja uma alteração do Agregado Habitacional a cláusula 29 do Caderno de Encargos não se aplica desde que sejam cumpridas as regras do concurso, nomeadamente que uma eventual venda da quota parte do direito de superfície seja realizada por um preço não superior ao Preço de Habitação Cooperativa proporcional a essa quota parte.

P28. 30 - Penalidades

30.2 — E se for imprescindível para a sustentabilidade da Cooperativa, nomeadamente para assegurar o pagamento do serviço da dívida, gestão e manutenção do edificado?

R28. A cooperativa terá de cumprir todas as regras do Caderno de Encargos incluindo o previsto na cláusula 30.2. Cabe à cooperativa e às entidades financiadoras fazer a análise da viabilidade económico-financeira do projeto e decidir se este é economicamente viável de acordo com estas regras.

P29. - Resolução do direito de superfície

31.1 k) inaceitável a aceitação da CML para alteração dos Estatutos, conforme já demonstrado na cláusula 9.

R29. Remete-se para o anteriormente esclarecido relativamente à cláusula 9 do Caderno de Encargos.

P30. 31.5. Qual cooperador? E se não houver Cooperativa?

R30. O Caderno de Encargos pressupõe que a cooperativa se manterá durante o prazo de vigência do Direito de Superfície. A extinção da cooperativa poderá ser causa de resolução do Direito de Superfície, nos termos da alínea n) da cláusula 31.1 do Caderno de Encargos, sem prejuízo do disposto na cláusula 31.3 do Caderno de Encargos.

#42. 08/11/2024 – ENT/124/DMGP/CML/24

P1. Peço o especial favor, que me informem, se poderei fazer a minha inscrição, á habitação, neste email da Cooperativa.

R1. A inscrição numa cooperativa não poderá ser feita através do presente e-mail.

A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Para se informar sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa poderá consultar a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e/ou a FENACHE.

Caso pretenda ter acesso individualmente a uma habitação deverá registar-se na Plataforma Habitar Lisboa - renda acessível e subsídio ao arrendamento ou dirigir-se a uma loja Lisboa e pedir apoio técnico dos colegas de atendimento.

Caso a pessoa interessada pretenda ter acesso individualmente a uma habitação, deverá registar-se na Plataforma Habitar Lisboa, que permite o registo do interesse dos munícipes no acesso aos programas de habitação do Município de Lisboa, a submissão e gestão das suas candidaturas e a comunicação com os serviços. Para mais questões sobre a Plataforma Habitar Lisboa e os programas de habitação do Município de Lisboa pode ser consultado o link https://www.lisboa.pt/fileadmin/portal/temas/habitacao/documentos/FAQs_plataforma.pdf.

#43. 11/11/2024 – ENT/125/DMGP/CML/24

P1. Tenho interesse no T2 no Lumiar. O que devo de fazer, agora?

R1. O presente procedimento consiste num concurso para a constituição de um direito de superfície destinada a uma cooperativa de habitação para a construção de um edifício de habitação com 18 fogos.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituída ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito). A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

As condições e requisitos para o concurso de atribuição de um direito de superfície de terreno municipal a uma cooperativa de habitação na Rua António do Couto, enquadrado n no Programa Cooperativas de 1ª Habitação Lisboa, são as descritas no Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, e estão disponíveis para consulta em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#44. 13/11/2024 – ENT/126/DMGP/CML/24



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Após análise do programa "Cooperativa 1.ª habitação" e do projeto da Rua António do Couto e ainda de uma reunião com os nossos associados que pretendem adquirir casa em Lisboa (e são muitos) ficámos com algumas perguntas e reflexões, que passamos a expor.

P1. Certificação do projeto.

O projeto tem áreas que permitem a sua certificação para efeito de beneficiar de IVA à taxa reduzida de 6%.

A CML já tratou junto do IHRU da certificação do projeto?

Como sabemos o IHRU está muito assoberbado com o PRR e está a ter dificuldade em dar resposta atempada ao que lhe é solicitado.

R1. O projeto não foi submetido ao IHRU, cabendo a decisão da sua eventual submissão à cooperativa adjudicatária.

P2. Alterações ao projeto.

Parece-nos que o projeto não está muito otimizado do ponto de vista da habitação, pois apenas 53% da área de construção é área de habitação (1.678 m² em 3.163 m²).

Será possível fazer alterações que melhorem essa percentagem?

Será possível, mantendo a volumetria do edifício, aumentar o número de fogos?

Este aspeto seria muito importante porque nos parece que os valores que apresentaram são algo irrealistas, pelo que o aumento do número de fogos ajudaria a que os valores não divergissem muito.

R2. Não é possível proceder às alterações referidas. As únicas alterações que a cooperativa poderá fazer serão as previstas na cláusula 13.2 do Caderno de Encargos, ou seja, alterações aos acabamentos previstos no projeto de execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as obras de construção.

P3. Horta

O projeto prevê a instalação de uma horta em canteiros elevados no logradouro do prédio. Uma horta implica que as pessoas tenham conhecimentos e tempo, o que em jovens em início de carreira pode não ser fácil. Quantos talhões estão previstos? Qual a sua área? De onde vem a água para a rega e quem a paga? Tem a CML previstas ações de formação no âmbito da agricultura biológica? No caso de não haver cooperadores interessados na horta, poderia a mesma ser substituída por um pomar biodiverso, no conceito "food forest"?

R3. O que está previsto é a existência de hortas em canteiros elevados. O número de talhões bem como a área ocupada, distribuição e gestão deverá ser decidida em assembleia de cooperadores.

O sistema de rega, bem como os encargos da mesma serão da responsabilidade da cooperativa.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Para alteração da utilização do logradouro a cooperativa ficará encarregue de realizar as devidas diligências com as entidades responsáveis.

P4. Rendimentos.

A CML impõe limites aos rendimentos, que foi buscar ao Regulamento Municipal ao Direito à Habitação.

Mas aqui estamos a falar de pessoas que vão adquirir a sua habitação e não apenas arrendá-la, pelo que os valores em causa são completamente diferentes.

Rendimentos baixos podem comprometer a obtenção do financiamento bancário necessário à aquisição da casa.

Está a CML disponível para deixar cair os montantes máximos ou, pelo menos, para rever estes montantes?

E quando é que se tem de apresentar os rendimentos?

No início do processo ou quando a casa estiver concluída?

Parece-nos que deve ser no fim, pois durante a execução do projeto muita coisa pode mudar na vida das pessoas.

R4. Os rendimentos dos Cooperadores Candidatos deverão cumprir o previsto nos números 10.2. e 10.3 do Programa de Procedimento, sem possibilidade de alteração. As notas de liquidação reportam-se sempre ao último ano fiscal imediatamente anterior ao da apresentação da proposta, caso já tenham sido disponibilizadas pela Autoridade Tributária, ou, não o tendo sido, considerar-se-ão as notas de liquidação referentes ao penúltimo ano fiscal anterior ao da apresentação da proposta, conforme disposto no número 10.3 do Programa de Procedimento. A nota de liquidação apenas terá de ser entregue após a adjudicação nos termos da alínea f) do número 25.1 do Programa de Procedimento.

P5. Capitais próprios

A CML impõe um mínimo de 10% de capitais próprios.

Fará sentido esta exigência, quando o Governo instituiu uma garantia pública que permite aos bancos o financiamento a 100% aos jovens até aos 35 anos?

E ainda que se considere importante a existência desses capitais próprios, porque é que têm de ser entregues à cabeça e não podem ser espaçados ao longo da construção do prédio?

Geralmente rendimentos baixos não permitem contas bancárias chorudas.

R5. As regras de financiamento são as previstas nas Peças do Procedimento, sendo que cada cooperativa é responsável por encontrar os meios de financiamento necessários, próprios e/ou alheios.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Cumprе esclarecer que a origem dos fundos, seja dos fundos próprios ou alheios, se referem à estrutura de financiamento da cooperativa e não dos cooperadores.

P6. Substituição de cooperadores candidatos.

No ponto 11.3 do Caderno de Encargos diz-se que em caso de substituição de um cooperador e havendo vários candidatos interessados a Cooperativa selecionará o substituto por sorteio.

Parece-nos uma ingerência na vida da Cooperativa, que nada justifica.

Na nossa Cooperativa não há sorteios.

Os cooperadores entram tendo em atenção a sua antiguidade na Cooperativa.

O cooperador nº 1 está à frente do cooperador nº 10 e o cooperador nº 10 está à frente do cooperador nº 20.

Tudo muito clarinho e muito transparente.

R6. O sorteio implica uma escolha não arbitrária entre cooperadores que se encontrem em igualdade de circunstâncias e cumpram os requisitos exigidos no Programa de Procedimento e no Caderno de Encargos. Admite-se que as cooperativas possam limitar o âmbito de aplicação destas regras ao imóvel objeto do Direito de Superfície do presente concurso.

P7. Uso dos fogos

No ponto 23.1 alínea b) especifica-se que os Fogos deverão afetos à residência permanente não podendo ser arrendados, subarrendados ou cedidos a terceiros.

Vamos supor que um jovem pretende fazer um mestrado ou doutoramento no estrangeiro.

Vamos impedi-lo de se valorizar académica e profissionalmente?

Vamos obrigá-lo a vender a sua casa?

É assim que vamos incentivar os jovens a regressarem ao país?

Em vez de proibir, não seria preferível que esse arrendamento fosse possível após autorização da CML e em regime de renda acessível?

R7. Efetivamente, nos termos da alínea b) da cláusula 23.1 do Caderno de Encargos, os Fogos deverão ser afetos à residência permanente do Agregado Habitacional, não podendo ser arrendados, subarrendados ou cedidos a terceiros a qualquer título.

P8. Classificação das cooperativas.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

As cooperativas serão classificadas tendo em atenção 2 fatores, em que o primeiro e decisivo (pesa 60%) é a propriedade coletiva dos fogos.

Ora não havendo financiamento para a propriedade coletiva, esta é uma impossibilidade prática e todas as cooperativas terão 0 (zero) neste fator.

Já agora dizer que não há financiamento para a propriedade coletiva (nem dos bancos, nem do IHRU) porque todas as cooperativas que nos anos 70 e 80 do século passado optaram pela propriedade coletiva entraram em incumprimento.

A não ser que se esteja a abrir a porta para o aparecimento de falsas cooperativas, criadas a partir de fundos de investimento imobiliário, (que não creio seja a intenção da CML) não faz sentido manter este fator na classificação.

No segundo fator, vamos todos ter a pontuação máxima, pelo que ficaremos todos empatados em primeiro lugar.

Poderiam definir-se outros fatores a ter em conta na classificação das cooperativas.

R8. Antes de ser aplicado o critério de adjudicação, tem de se verificar se todas as propostas podem ser admitidas. Posteriormente, as propostas admitidas são ordenadas de acordo com a metodologia de avaliação constante do Anexo VI. Acresce que, em fase posterior do concurso, poderá a adjudicação caducar e ser chamada a cooperativa ordenada a seguir. Cabe a cada cooperativa interessada em concorrer tomar as decisões que entender convenientes tendo em consideração as regras do concurso.

#45. 13/11/2024 – ENT/127/DMGP/CML/24

Venho por este meio apresentar as minhas dúvidas do processo de concurso da cooperativa da rua António do Couto:

Dúvidas sobre procedimentos do concurso para constituição de direito de superfície no âmbito da operação de cooperativa de habitação na rua António do Couto.

P1. Questão 1 - Para o concurso da cooperativa António do Couto o valor do rendimento global do agregado habitacional do cooperador candidato, deve ser cumulativamente:

- i) igual ou inferior a 38.632 €,**
- ii) igual ou superior a 6.000 €.**

Esta afirmação é correta?



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R1. A afirmação está incorreta no âmbito do presente concurso. O rendimento global do Agregado Habitacional do Cooperador Candidato deverá estar de acordo com o ANEXO IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação, que prevê no seu ponto 1.1. *Valor mínimo do rendimento global do agregado habitacional: Corresponde ao valor total obtido pela soma das seguintes parcelas de acordo com a composição do Agregado Habitacional: · 1.º adulto (não dependente): 100% da Retribuição Mínima Nacional Anual; · Por cada adulto adicional (não dependente): 50% da Retribuição Mínima Nacional Anual. e no ponto "1.2. Valor máximo do rendimento global do agregado habitacional: a) Agregado com uma pessoa: 35.000 €/ano (i.e. em média 2.917€/mês em duodécimos ou 2.500 €/mês x 14 meses); b) Agregado com duas pessoas: 45.000 €/ano (i.e. em média 3.750€/mês em duodécimos ou 3.214 €/mês x 14 meses); c) Agregado com mais de duas pessoas: 45.000 €/ano + 5.000 €/ano por cada dependente adicional que conste na declaração de IRS."*

P2. Questão 2 - Tendo presente o artigo 10. condições de admissão do programa de procedimento, nomeadamente o disposto no seu ponto 10.2 b questiona-se se um cooperador candidato (por exemplo um estudante) que tenha rendimentos abaixo do valor mínimo indicado na seção 1.1 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à habitação, mas apresente um fiador, além da documentação obrigatória descrita no Programa de Concurso, deverá ainda acrescentar uma declaração autónoma, assinada pelo seu fiador, em que este garante que, com o seu património pessoal, assegurará o cumprimento das obrigações do cooperador candidato?

R2. Para ser Cooperador Candidato é necessário que o Agregado Habitacional cumpra o previsto na alínea b) do artigo 10.2 do Programa de Procedimento. Caso o Agregado Habitacional não cumpra este requisito não é possível cumprir o requisito mediante fiança prestada por qualquer outra pessoa, faça ou não faça parte do agregado habitacional.

P3. Questão 3 - O fiador deverá ser cooperador dessa mesma cooperativa?

R3. Ver resposta anterior

P4. Questão 4 - Um cooperador candidato que pretenda concorrer isoladamente, mas que tenha uma declaração conjunta de IRS em 2023, enquanto membro de um casal, deverá considerar metade do rendimento conjunto desse ano, como o seu valor individual enquanto candidato singular a uma das habitações, para efeitos do cumprimento das condições de admissão patentes no ponto 10.2 do procedimento de concurso?

R4. Quer o cooperador se candidate isoladamente ou como casal, deverá concorrer com os valores constantes na última nota de liquidação. O valor a considerar será o valor constante da última declaração de IRS.

P5. Questão 5 - Um cooperador de nacionalidade portuguesa, mas residente no estrangeiro em 2023 pode propor-se como cooperador candidato neste concurso?



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R5. De acordo com o disposto na alínea a) do artigo 10.2 do Programa de Procedimento, poderão concorrer cidadãos maiores de 18 anos, nacionais ou estrangeiros, detentores de títulos de autorização de residência permanente no território nacional, desde que o Cooperador Candidato cumpra os restantes requisitos previstos no artigo 10 do Programa de Procedimento, nomeadamente no que diz respeito aos rendimentos.

P6. Questão 6 - Caso a resposta à questão anterior seja positiva, qual a declaração de rendimento global que deverá apresentar?

R6. Todos os candidatos deverão apresentar uma nota de liquidação de IRS de acordo com o previsto no artigo 10.3 do Programa de Procedimento.

P7. Questão 7 - No anexo V do Programa de Procedimento é solicitado pela alínea “1.a) Breve apresentação da Entidade Promotora” a explicitação da entidade que a cooperativa concorrente, no âmbito do concurso, propõe para elaborar o projeto social. É correta esta interpretação?

R7. A entidade promotora deverá corresponder à entidade que ficará responsável pela implementação do projeto social, podendo ser a cooperativa ou um parceiro local.

P8. Questão 8 - A entidade referida no ponto “2 Elementos detalhados do Projeto Social a incluir após celebração do Contrato-Promessa do Direito de Superfície” é obrigatoriamente a entidade apresentada na alínea acima referida?

R8. É correto o entendimento. No entanto, tendo em conta o disposto nas cláusulas 19.4 e 19.5 do Caderno de Encargos admite-se que, aquando da apresentação dos elementos detalhados do projeto social, seja proposta a alteração dessa mesma entidade, desde que o pedido seja devidamente fundamentado.

#46. 13/11/2024 – ENT/128/DMGP/CML/24

P1. Sou uma pessoa singular e cumpro as condições cumulativas exigidas e gostaria de ser cooperador candidato como posso fazer para integrar uma cooperativa de habitação? Ou a que entidade devo recorrer? Desta forma, como posso proceder à formalização da candidatura?

R1. A proposta a submeter a concurso tem de ser entregue por uma cooperativa de habitação e construção. A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito), antes da entrega da proposta. Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.



#47. 14/11/2024 – ENT/129/DMGP/CML/24

P1. Venho por este meio pedir esclarecimento sobre as peças do procedimento do programa de cooperativas de primeira habitação. O meu nome é (...) (... anos de idade) e juntamente com o meu namorado (...) (... anos) estamos interessados em saber mais sobre o apoio à primeira habitação, neste caso sobre o concurso Cooperativa Habitação António do Couto no Lumiar.

R1. A proposta a submeter ao concurso deve ser entregue por uma cooperativa.

Para concorrer é necessário estar associado a uma cooperativa de habitação e construção, constituídas ao abrigo da lei portuguesa, composta por cooperadores em número igual ou superior ao número de fogos (dezoito).

A pessoa interessada em ter acesso a um dos fogos do edifício deverá tornar-se membro de uma cooperativa de habitação e construção.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.

Para obter mais informações sobre o concurso, poderão ser consultados o Anúncio de abertura do concurso, o Programa de Procedimento e o Caderno de Encargos disponíveis em <https://informacao.lisboa.pt/agenda/municipal/concurso-cooperativa-habitacao-antonio-do-couto>.

#48. 14/11/2024 – ENT/130/DMGP/CML/24

P1. Não sei se me poderão ajudar mas tenho tentado procurar informação sobre se existe alguma cooperativa já formada ou em vias disso para concorrer ao Projecto que se irá realizar na Rua Antonio Couto.

Caso exista uma ou mais cooperativas já constituídas ou em formação, que esteja a solicitar esclarecimentos junto dos vossos serviços, teria interesse em contactar com as mesmas. Pois poderão estar a procurar membros para se juntar ao projeto e poderia estar interessado. Sendo assim, venho por este meio solicitar se me podem enviar esses contactos.

R1. A inscrição numa cooperativa não poderá ser feita através do presente e-mail.

Para obter informação sobre cooperativas já existentes ou a constituição de uma nova cooperativa, poderá ser consultada a CASES - Instituto António Sérgio para a Economia Social e a FENACHE – Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica.



#49. 14/11/2024 – ENT/131/DMGP/CML/24

Venho manifestar interesse relativamente ao concurso <https://informacao.lisboa.pt/dossies-tematicos/cooperativas-1a-habitacao>, necessitando e agradecendo esclarecimento as questões abaixo indicadas:

Questões sobre Concurso Cooperativa Habitação António do Couto

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

P1. CONDIÇÕES DE ADMISSÃO: Os Cooperadores Candidatos deverão ser em número igual ao número de Fogos previsto para o Edifício e cumprir as seguintes condições cumulativas:(a) Ser cidadãos maiores de 18 anos, nacionais ou estrangeiros detentores de títulos de autorização de residência permanente no território nacional; Tenho uma filha a trabalhar e com residência na Inglaterra (mas pensa ser provisório). Poderá ela concorrer através de mim passando a minha subscrição para ela no ato da aquisição ou de outra forma?

R1. A substituição dos Cooperadores Candidatos é feita nos termos previstos na cláusula 11. do Caderno de Encargos.

P2. designação "Cooperador" designa uma pessoa singular membro de uma Cooperativa; Segundo esta designação do procedimento significa que são os sócios?

R2. A cooperativa é composta por cooperadores, cujos direitos e deveres são regulados pelo Código Cooperativo, aprovado pela Lei n.º 119/2015, de 31 de agosto, na sua versão atual, nomeadamente nos artigos 19º e 21º e seguintes.

P3. "Cooperador Candidato" designa um Cooperador cujo Agregado Habitacional pretenda ter acesso a um Fogo, conforme a proposta apresentada, ou um Cooperador que substitua nos termos do Procedimento; Segundo esta designação poderão ser consideradas as minhas filhas a candidatarem-se pois estariam interessadas ?

R3. O Cooperador Candidato é aquele que pretende ter acesso a um fogo com o seu agregado habitacional. "Agregado Habitacional" designa o conjunto de uma ou mais pessoas, incluindo o Cooperador Candidato, que, independentemente da existência ou não de laços de parentesco, pretenda ter acesso a um mesmo Fogo e se comprometa a nele residir. Logo, só devem candidatar-se as pessoas que pretendam efetivamente habitar o imóvel, sendo os requisitos previstos no artigo 10. do Programa de Procedimento aferidos em relação a todos os membros do Agregado Habitacional. Tal implica que os candidatos tenham entregue declaração de IRS autonomamente, caso contrário todos os elementos que fazem parte do agregado familiar terão de concorrer e cumprir os requisitos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P4. "Direito de Superfície" Este pode ser transferido após os 90 anos ou antes para familiares de quem adquire a habitação ex: transmissão de pais para filhos? Como funciona a transmissão se a cooperativa não existir no futuro e antes e depois dos anos estipulados no procedimento?

R4. Durante a vigência do direito de superfície a transmissão dos fogos poderá ser realizada nos termos da cláusula 21 do Caderno de Encargos. O direito de superfície é constituído por um prazo de 90 anos, findo o qual a propriedade plena do Edifício e dos Fogos reverte para o Município, nos termos previstos na cláusula 32.1 do Caderno de Encargos, salvo se se verificar a prorrogação do direito por acordo entre as partes. O Caderno de Encargos pressupõe que a cooperativa se manterá durante o prazo de vigência do Direito de Superfície. A extinção da cooperativa poderá ser causa de resolução do Direito de Superfície, nos termos da alínea n) da cláusula 31.1 do Caderno de Encargos, sem prejuízo do disposto na cláusula 31.3 do Caderno de Encargos.

P5. Entidades financiadoras" irão financiar diretamente a pessoa que vai adquirir a habitação ou a cooperativa? Como é feito este formalismo a nível de contratos?

R5. As regras de financiamento são as previstas nas Peças do Procedimento, sendo que cada cooperativa é responsável por encontrar os meios de financiamento necessários, próprios e/ou alheios. A cooperativa poderá financiar a construção, e nos casos de propriedade individual os cooperadores poderão financiar a aquisição dos fogos, conforme resulta das cláusulas 14. e 22. do Caderno de Encargos. Caberá às entidades financiadoras definir as condições constantes nos contratos.

P6. -Rendimento Global do Agregado Habitacional" - (b) O valor do Rendimento Global do Agregado Habitacional do Cooperador Candidato, em função da composição do seu Agregado Habitacional, deve ser cumulativamente:(i) Igual ou superior ao valor mínimo indicado na seção 1.1 do Anexo IV do Regulamento Municipal do Direito à Habitação; e (ii) Igual ou inferior ao valor máximo indicado na seção 1.2 do Anexo IV do Regulamento Municipal do direito à Habitação. 10.3.

Para efeitos do número anterior, "Rendimento Global do Agregado Habitacional" designa somatório dos valores 'rendimento global' que consta da nota de liquidação de IRS de cada membro do Agregado Habitacional, as filhas poderão concorrer a um T2 individualmente com a possibilidade no futuro formarem família se até lá não casarem, isto é, apenas com um rendimento o delas?

R6. O Agregado Habitacional do Cooperador Candidato pode ser constituído por um único elemento, necessariamente o próprio Cooperador Candidato, que deverá cumprir as condições de admissão previstas no artigo 10. do Programa de Procedimento. Cabe à cooperativa definir as regras para a distribuição dos fogos pelos Cooperadores Candidatos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P7. A minha filha que está na Inglaterra começou a trabalhar em Agosto de 2024 e não tem rendimentos anteriores a essa data para apresentar IRS só tem contrato de trabalho e recibos de vencimento da Inglaterra. No procedimento pede declaração de IRS mas na Inglaterra não existe e não existe IRS para anos anteriores.

R7. Todos os candidatos deverão apresentar uma nota de liquidação de IRS de acordo com o previsto no número 10.3 do Programa de Procedimento.

P8. Tenho uma outra filha que irá adquirir uma outra habitação brevemente nos arredores de Lisboa porque os vossos empreendimentos em principio irão demorar mais do que dois anos , mas posteriormente também gostaria de vir para Lisboa, isto é, vender a que irá adquirir brevemente e será que também não pode concorrer através desses projectos, está efectiva e também nas mesmas condições pois começou a trabalhar em Agosto de 2024 não tendo IRS para apresentar. Poderá concorrer aos projectos do Lumiar e Benfica?

R8. Nos termos da cláusula 23.1 do Caderno de Encargos, nenhum membro do agregado habitacional poderá ser proprietário, usufrutuário ou detentor de outro direito real de um outro imóvel destinado a habitação na Área Metropolitana de Lisboa.

Salienta-se que à data da candidatura e da habilitação é possível que até 30% dos Cooperadores Candidatos seja ou tenha sido proprietário, usufrutuário ou detentor de outro direito real de um imóvel destinado à habitação, nos termos do número 10.5 do Programa de Procedimento.

Todos os candidatos deverão apresentar uma nota de liquidação de IRS de acordo com o previsto no número 10.3 do Programa de Procedimento.

No que se refere ao procedimento de Benfica a Comissão não pode pronunciar-se dado que não está no âmbito do presente concurso.

P9. (i) Regime de propriedade aplicável aos Fogos, que poderá ser um dos seguintes:

(1) Propriedade individual;

(2) Propriedade coletiva, na modalidade de atribuição do direito de habitação; ou

(3) Propriedade coletiva, na modalidade de inquilinato cooperativo;

6 - Perante os diferentes tipos de propriedade aplicável aos Fogos não percebo como irá ser feita esta gestão e manutenção destes 18 fogos no caso de existir e não existir cooperativa de habitação?

R9. O direito de superfície é constituído a favor de uma cooperativa que deverá manter-se durante a vigência do contrato. A manutenção e conservação do edifício é efetuada nos termos da cláusula 24. do Caderno de Encargos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P10. Descrição da estrutura de financiamento prevista para financiar as Obras de Construção, com indicação da disponibilidade de fundos próprios mínimos de 10% e da origem prevista de fundos alheios, incluindo a previsão da eventual necessidade de hipoteca sobre o Direito de Superfície; Dúvida diz respeito à Cooperativa ou ao adquirente da habitação? E quais os formalismos legais estão subjacentes e como é processado? Não percebi.

R10. As regras de financiamento são as previstas nas Peças do Procedimento, sendo que cada cooperativa é responsável por encontrar os meios de financiamento necessários, próprios e/ou alheios. A cooperativa poderá financiar a construção, e, nos casos de propriedade individual, os cooperadores poderão financiar a aquisição dos fogos, de acordo com as condições previstas nas cláusulas 14. e 22. do Caderno de Encargos, respetivamente. Caberá às entidades financiadoras definir as condições do financiamento, as quais deverão ser compatíveis com o Caderno de Encargos.

P11. Proposta de Projeto Social da Cooperativa para o Espaço destinado ao Projeto Social com o conteúdo mínimo previsto na seção 1 do Anexo V (Requisitos do Projeto Social) Mas quem gere este projecto social? Gestão Manutenção? E se a Cooperativa não existir? Não há mais custos????

R11. A entidade promotora deverá corresponder à entidade a que ficará responsável pela implementação do projeto social, podendo ser a cooperativa ou um parceiro local. O direito de superfície é constituído a favor de uma cooperativa que deverá manter-se durante a vigência do contrato, ficando responsável pelo projeto social.

P12. Este Projeto o que considera área Metropolitana de Lisboa? O que abrange?

R12. A Área Metropolitana de Lisboa é a que se encontra definida no Anexo II à Lei 75/2013, de 12 de setembro, e compreende os concelhos de Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Sintra, Vila Franca de Xira, Alcochete, Almada, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela, Seixal, Sesimbra e Setúbal.

P13. Os 10 000 euros é por cada candidato? Até quando é este pagamento?

R13. Para efeitos de candidatura as Peças do Procedimento não preveem nenhum pagamento ao Município pela cooperativa ou pelos cooperadores. A Comissão desconhece o referido pagamento de 10.000,00 €.

P14. que formalização esta subjacente /associada a essa entrega? E como é processado?

R14. A Comissão não conhece, nem tem de conhecer, as regras internas das cooperativas.

P15. Como é garantido que o dinheiro que for dado aos construtores estes finalizam a obra e não prolongam os custos destas que processos legais existem?

R15. A contratualização e gestão da empreitada será realizada pela cooperativa, cabendo a esta a avaliação e mitigação de eventuais riscos, sendo esta uma questão alheia à competência da Comissão.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P16. Qual a Previsão de começo e finalização dos projecto?

R16. O Anteprojecto já existe e constitui o Anexo III do Caderno Encargos. Não está previsto um prazo específico para entrega do projeto de execução. No entanto, conforme resulta da cláusula 3 do Anexo VII do Programa de Procedimento, o contrato definitivo só poderá ser assinado após a verificação das condições previstas na cláusula 3.1 do referido Anexo VII, dispondo a cooperativa de um prazo de 60 dias para esse efeito.

P17. Os Edifícios vão ter elevadores? Quantos por piso?

R17. O edifício terá 2 elevadores.

P18. O facto de ter lavandaria e alguns espaços publicos nao torna os condominios mais caros?

R18. Esta é uma questão alheia à competência da Comissão.

P19. Se por razões profissionais obrigar a mudança de residência poderá o imóvel ser transacionado ou arrendamento a título excepcional aos prazos impostos pelo procedimento?

R19. Nos termos da alínea b) da cláusula 23.1 do Caderno de Encargos, os Fogos deverão ser afetos à residência permanente do agregado habitacional, não podendo ser arrendados, subarrendados ou cedidos a terceiros a qualquer título.

#50. 14/11/2024 – ENT/132/DMGP/CML/24

No âmbito do concurso público Cooperativa 1ª habitação sito na Rua António do Couto (Lumiar), vimos por este meio solicitar a elucidação de algumas questões adicionais ocorridas aquando da leitura dos documentos oficiais. Enviamos o pedido de esclarecimento no corpo deste email.

Caderno de Encargos + Anteprojecto

P1. De que forma é que o anteprojecto é um garante de que a Cooperativa encontrará um empreiteiro que efetue a construção pelo orçamento estimado?

R1. A responsabilidade pela execução da obra e pelos respetivos encargos é da cooperativa. Esta é uma questão alheia à competência da Comissão.

P2. Em que moldes é que o Município de Lisboa protege a Cooperativa para que o projeto previsto se concretize dentro do orçamento estimado?

R2. A responsabilidade pela execução da obra e pelos respetivos encargos é da cooperativa. O Município de Lisboa não tem essa responsabilidade.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P3. A empresa A400 terá o ónus de sugerir um empreiteiro que assumo o orçamento estimado?

R3. A responsabilidade pela execução da obra e pelos respetivos encargos é da cooperativa. Compete unicamente à cooperativa escolher o empreiteiro. O orçamento incluído no Anteprojecto é uma mera estimativa e não vincula o Município.

P4. (Artigo 13.3) Encargos com autorizações - a Cooperativa será responsável pela obtenção das demais autorizações, certificações, licenças, pareceres e encargos que possam ser necessários para a realização das Obras de Construção e para a utilização do Edifício e dos Fogos.

Uma vez que o anteprojecto é proposto pelo Município não deveria ficar a seu encargo (do Município) os custos do licenciamento do mesmo (ao invés de um encargo da Cooperativa?)

R4. Tendo em consideração as novas alterações introduzidas pelo SIMPLEX, o licenciamento pode ser substituído por um pedido de informação prévia (PIP) qualificado. A Lisboa Ocidental SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A., submeteu um pedido de informação prévia qualificado que obteve aprovação do Município e que permite à cooperativa executar as obras, de acordo com o PIP aprovado.

As taxas administrativas relativas à apreciação do pedido de informação prévia qualificado, aprovado pela Câmara Municipal de Lisboa, encontram-se pagas. Não há lugar à emissão de alvará de licença de construção, uma vez que o mesmo foi substituído pelo recibo do pagamento das taxas devidas. No entanto, haverá ainda lugar ao pagamento das restantes taxas, nomeadamente, da Taxa de Reforço das Infraestruturas Urbanas (TRIU) e da licença de ocupação de via Pública (OVP).

No caso da TRIU, o pagamento deverá ser efetuado pela cooperativa, antes do início da obra.

Relativamente às taxas da licença de ocupação de via pública (OVP), as mesmas também deverão ser pagas pela cooperativa em função do espaço público ocupado e da sua duração. Estes valores encontram-se definidos no Regulamento Municipal de Taxas Relacionadas com a Atividade Urbanística e Operações Conexas (RMTRAUOC).

Outras taxas, autorizações, certificações, licenças, pareceres e encargos que possam ser necessários para a realização das Obras de Construção e para a utilização do Edifício e dos Fogos, são da responsabilidade da Cooperativa.

P5. A Cooperativa obriga-se a nomear um gestor do contrato que servirá de interlocutor perante o Município, o empreiteiro e as Entidades Financiadoras, sendo responsável, nomeadamente, pela gestão do Contrato de Direito de Superfície e dos contratos relacionados (e.g., contrato de empreitada e Contratos de Financiamento) e das Obras de Construção.

Este profissional terá de ser algum fornecedor da CML? Que formação deve ter esta pessoa?



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

R5. O gestor de contrato é o ponto de contacto da cooperativa no âmbito da constituição do Direito de Superfície sobre este imóvel, não implicando que tenha poderes de administração ou decisão. As Peças do Procedimento não preveem um interlocutor único do lado do Município, não cabendo à Comissão pronunciar-se sobre tal poder vir a ocorrer no futuro.

P6. (Página 95 - Resumo do Orçamento:) Arquitetura – valor 1 823 900 euros

Se o projeto é contratado, revisto e adjudicado pelo Município não deverá este valor ser a cargo do Município ao invés de ser um custo da Cooperativa?

R6. O valor de 1.823.900,00€ corresponde ao valor estimado para a construção de todos os elementos relacionados com a arquitetura do edifício, sendo a sua execução e pagamento da responsabilidade da cooperativa. O custo do projeto de arquitetura não se encontra incluído em nenhum dos elementos elencados na estimativa da empreitada, tendo sido antecipadamente assumido e pago, na sua totalidade, pelo Município de Lisboa.

P7. No anteprojecto refere que as casas são equipadas com máquina de lavar e mais a frente sugere que esse investimento é feito diretamente pelo comprador. O que realmente se prevê? Que equipamentos estão incluídos no projeto final?

R7. O projeto de arquitetura prevê a instalação de máquinas de lavar. No entanto, a opção de instalação destes equipamentos, bem como a escolha das suas características é da responsabilidade da cooperativa.

P8. Decorridos 60 (sessenta) anos a contar da constituição do Direito de Superfície, a Cooperativa, no caso do regime de propriedade coletiva, ou os proprietários dos Fogos, no caso do regime de propriedade individual, poderão solicitar ao Município a prorrogação do Direito de Superfície.

Uma vez que o direito de superfície é de 90 anos, qual a vantagem deste passo? Permitirá este estender o direito de superfície para além dos 90 anos?

R8. Se o Município aceitar a prorrogação do prazo, será possível prolongar o prazo do direito de superfície para além dos 90 anos inicialmente contratados.

P9. O que determinará se ao fim dos 90 anos a Cooperativa terá, ou não, prorrogação do prazo do direito de superfície?

R9. Dependerá da decisão do executivo que estiver em funções à data do pedido de prorrogação.

Obras de Construção

P10. 15.6 O Município assegurará à Cooperativa a assistência técnica dos projetistas do Projeto de Execução durante a execução das Obras de Construção.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

15.7 A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de Construção, incluindo custos decorrentes de imprevistos, trabalhos a mais ou revisão de preços em contratos de empreitada ou de prestações de serviços não previstos inicialmente, assim como atrasos na conclusão das obras ou serviços conexos.

Esta assistência traduz-se em que tipo de apoio? Os projetistas, o empreiteiro e o Município têm algum tipo de compromisso com o orçamento? Existe um teto para custos adicionais que não se prendam com nenhum tipo de modificação ao projeto, mas decorram de dificuldades de execução no terreno, aumentos preços dos materiais, entre outros, que o Município considere subsidiar?

R10. O apoio traduz-se no apoio técnico dos projetistas à obra nos termos legais em vigor. Todos os custos inerentes à fase de construção são da responsabilidade da cooperativa, não havendo qualquer subsídio por parte do Município.

P11. *A cooperativa fica obrigada ao cumprimento do projeto disponibilizado pelo município? - Sim. O contrato assinado entre o município e a cooperativa prevê a entrega de um projeto em fase de execução, que deverá ser cumprido na íntegra." (+) "A Cooperativa poderá introduzir alterações aos acabamentos previstos no Projeto de Execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as Obras de Construção.*

A informação disponibilizada no que toca a este aspecto deixa margem para dúvidas. Qual a flexibilidade de adaptação caso o projeto necessite de ajustes aquando da construção? A disposição de espaços / áreas da casa / paredes / materiais podem ser adaptados / revistos?

R11. As únicas alterações que a cooperativa poderá fazer serão as previstas na cláusula 13.2 do Caderno de Encargos, ou seja, alterações aos acabamentos previstos no projeto de execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as obras de construção.

P12. *15.8 – Direitos e Deveres do Município – direito de acompanhar a fiscalização da obra (-) a verificação da conformidade das obras com o projeto.*

Mediante consulta prévia, e a pedido da Cooperativa, o consórcio SRU + A400 pode alterar o projeto?

R12. Não. As únicas alterações possíveis serão as previstas na cláusula 13.2 do Caderno de Encargos, ou seja, alterações aos acabamentos previstos no projeto de execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as obras de construção.

P13. **A Cooperativa terá comunicação directa com o consórcio SRU + A400 para esclarecimento de dúvidas, tal como o empreiteiro?**

R13. A comunicação entre a cooperativa e os projetistas será garantido pela assistência técnica em obra.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P14. Mediante dificuldades encontradas ao longo da execução do projecto, poderá o empreiteiro/ construtora, mediante consulta, propor alterações ao projecto?

R14. Não. As únicas alterações possíveis serão as previstas na cláusula 13.2 do Caderno de Encargos, ou seja, alterações aos acabamentos previstos no projeto de execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as obras de construção.

P15. Poderá a Cooperativa sugerir alterações ao projecto?

R15. Não. As únicas alterações possíveis serão as previstas na cláusula 13.2 do Caderno de Encargos, ou seja, alterações aos acabamentos previstos no projeto de execução e outras alterações de escassa relevância urbanística durante as obras de construção.

P16. Com que frequência acompanhará o Município a fiscalização da Obra?

R16. A fiscalização que o Município efetuará refere-se ao controlo da legalidade da execução das operações urbanísticas e operações conexas, através da realização das ações de fiscalização necessárias e da elaboração de autos de notícia dos atos que constituam ilícitos contraordenacionais ou criminais. O Município não procede à fiscalização de obra. A fiscalização de obra deverá ser contratada pela cooperativa nos termos da lei.

P17. Uma vez que há fiscalização de obra por parte do Município e por parte da Cooperativa a quem concerne a aferição dos autos de medição?

R17. O Município não procede à fiscalização de obra. A fiscalização de obra deverá ser contratada pela cooperativa nos termos da lei.

P18. Estão previstos mecanismos que impeçam a revisão do preço da empreitada?

R18. A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de Construção, incluindo custos decorrentes de imprevistos, trabalhos a mais ou revisão de preços em contratos de empreitada ou de prestações de serviços não previstos inicialmente, assim como atrasos na conclusão das obras ou serviços conexos, tal como previsto na cláusula 15.7 do Caderno de Encargos.

P19. Quem é o dono da obra?

R19. O dono de obra é a cooperativa superficiária.

P20. No caso de haver falência do empreiteiro quais as consequências? (Que garantias estão pré estabelecidas no que diz respeito ao empreiteiro.)

R20. A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de Construção, incluindo as consequências da insolvência do empreiteiro, pelo que deverá negociar com o empreiteiro as garantias que entender convenientes.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

P21. (Artigo 16) - Questionamos se os custos do seguros multirriscos respeitante à Construção não deveria estar incluído no projeto de construção, devendo neste caso ser participado pelo Município.

R21. A responsabilidade pela execução da obra e pelos respetivos encargos é da cooperativa. O Município de Lisboa não tem essa responsabilidade.

P22. O que compreende a construção sem fins lucrativos?

R22. A expressão sem fins lucrativos reporta-se, por um lado, aos fins da própria cooperativa e, por outro lado, ao valor associado à ocupação do fogo nos termos e limites definidos no Caderno de Encargos.

P23. Qual a data-limite para iniciar a construção?

R23. O prazo para início das obras está previsto nas cláusulas 15.2 e 15.4 do Caderno de Encargos

P24. O Município será responsável pela realização das Obras de Urbanização cujos encargos serão da sua exclusiva responsabilidade.

O que compreendem as obras de urbanização a cargo do ML? O projeto será previamente partilhado com a cooperativa? É passível de sugestões?

R24. As Obras de Urbanização cuja responsabilidade fica a cargo do Município nos termos da cláusula 17. do Caderno de Encargos correspondem apenas à área identificada a amarelo na planta do Anexo II do Caderno de Encargos. Todas as restantes obras são da responsabilidade da cooperativa. Não é possível alteração às obras de urbanização a cargo do Município.

P25. Como se processarão os pagamentos da obra? Será diretamente à empresa contratada ou será através do ML?

R25. Essa matéria é da responsabilidade da cooperativa de acordo com o contrato celebrado com o empreiteiro.

P26. Riscos naturais e antrópicos II • Vulnerabilidade Sísmica dos Solos - Muito Elevada - pode carecer da apresentação de estudos complementares.

Estes estudos complementares foram efetuados?

R26. Foram realizados estudos geológico-geotécnicos e estudos hidrogeológicos. O projeto de fundações e estruturas respeita o Eurocódigo 8. O Município não solicitou outros elementos ou estudos (para além dos acima referidos), durante a apreciação do pedido de informação prévia qualificada.

Condições de Admissão

P27. (III) Descrição da estrutura de financiamento prevista para financiar a obra



3.1 A Cooperativa apresenta a minuta do contrato de empreitada das Obras de Construção, incluindo o respectivo orçamento, acordada com empreiteiro devidamente habilitado.

Só será aprovada a minuta do contrato de empreitada das obras de construção no valor do orçamentado pelo Município? E se se vier a verificar que o Projeto de Execução no valor de 3.8 milhões não encontra no mercado um empreiteiro / construtora que execute a obra por esse valor? Qual a proteção quanto ao risco de a Cooperativa vir a construir um imóvel pelo preço de mercado (na altura superior)? Qual é a mais-valia de um projeto de habitação dito acessível sendo que a médio prazo que corre o risco de sofrer aumentos dos preços de construção?

R27. O valor orçamentado é uma estimativa. A Cooperativa assumirá todos os riscos inerentes à execução das Obras de Construção, incluindo custos decorrentes de imprevistos, trabalhos a mais ou revisão de preços em contratos de empreitada ou de prestações de serviços não previstos inicialmente, assim como atrasos na conclusão das obras ou serviços conexos, tal como previsto na cláusula 15.7 do Caderno de Encargos.

Compete às cooperativas concorrentes aferir as mais valias do projeto.

P28. Ao longo da vigência do Direito de Superfície, a Cooperativa deverá manter-se sob a forma de cooperativa de habitação e construção nos termos do Regime das Cooperativas de Habitação e Construção, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 502/99 de 19 de novembro de 1999, na redação em vigor, e demais legislação portuguesa em vigor.

Qual o procedimento se um dos membros da cooperativa quiser interromper o processo e sair da cooperativa? Tem de ser a cooperativa a angariar o elemento em falta com o consentimento da CML? O processo será interrompido se a cooperativa deixar de ter 18 elementos ou mais?

R28. Na fase de habilitação, a substituição dos agregados habitacionais poderá ocorrer de acordo com o previsto no número 25.4 do Programa de Procedimento.

Até à entrega dos fogos, a substituição dos Cooperadores Candidatos poderá ocorrer nos termos do previsto na cláusula 11 do Caderno de Encargos.

Após a atribuição dos fogos, as regras de atribuição dos fogos e da sua transmissão estão previstas nas cláusulas 20 e 21 do Caderno de Encargos.

P29. No caso da proposta da cooperativa ser vencedora, porém com a indicação de um regime de propriedade não ideal, existe a possibilidade de alterar o regime de propriedade?

R29. O contrato de direito de superfície será celebrado prevendo a aplicação de um determinado regime de propriedade. A alteração desse regime de propriedade só será admissível com a autorização prévia dos Órgãos Municipais



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

competentes nos termos da cláusula 18.5 do Caderno de Encargos, sob pena de resolução do contrato de direito de superfície nos termos da alínea k) da cláusula 31.1 do Caderno de Encargos, devendo, nessa ponderação, ser assegurado que os princípios e normas reguladores do presente procedimento não são violados, designadamente, a ordenação das cooperativas concorrentes.

Tramitação do ato público

P30. A Comissão poderá fixar um prazo durante o qual os concorrentes ou os seus representantes podem examinar os documentos das propostas entregues.

Significa esta afirmação que os concorrentes podem sugerir alterações / correções a documentos de propostas alheias? Em que termos? Todos os concorrentes poderão aceder a todas as propostas entregues? Não se procede de acordo com o regime geral de proteção de dados? Qual o grau de consideração que a Comissão dará a essas observâncias?

R30. As cooperativas concorrentes, através de representante devidamente mandatado, terão acesso às propostas nos termos e no prazo que vierem a ser definidas pela Comissão, não podendo sugerir alterações ou correções às propostas alheias.

Nos termos do artigo 31. do Programa de Procedimento, as cooperativas concorrentes serão responsáveis por obter todas as autorizações e consentimentos dos titulares de dados pessoais incluídos nas propostas que sejam necessários para a sua divulgação no Procedimento e o seu tratamento pelo Município de Lisboa, ficando obrigados a indemnizar o Município de Lisboa pelos danos resultantes da falta daquelas autorizações e consentimentos. Acresce que no Anexo II do Programa de Procedimento, alínea c), subalínea (e), os titulares dos cargos sociais e legais representantes da cooperativa dão o seu consentimento ao tratamento dos dados pessoais recolhidos no âmbito do presente Procedimento, e confirmarão ter obtido igualmente os consentimentos necessários das pessoas singulares referidos na proposta. Para além disso, quem pretender consultar os documentos deverá subscrever uma declaração de confidencialidade.

P31. O Regulamento Europeu de Proteção de Dados não deveria vir referido no contrato com o Município?

R31. O Regulamento Europeu de Proteção de Dados é referido no Anexo II, alínea c), subalínea (e) e Anexo III, alínea (10) do Programa de Procedimento.

#51. 14/11/2024 – ENT/133/DMGP/CML/24



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

A Secção de Habitação da Cooperativa (...), no contexto do Procedimento para a constituição do Direito de Superfície na Rua António do Couto, vem por este meio solicitar esclarecimentos sobre alguns pontos das peças do procedimento e do caderno de encargos, conforme detalhado abaixo:

P1. Método de Seleção de Cooperadores (Sorteio) Referente à disposição apresentada na Cláusula 9.1 c), de que, “havendo vários Cooperadores interessados, a Cooperativa procederá a sorteio”, questionamos a possibilidade de, alternativamente, a Cooperativa adotar métodos de seleção próprios, definidos no seu regulamento, para garantir uma admissão que reflita os princípios do Código Cooperativo e da própria Cooperativa, respeite a boa convivência de todos os seus habitantes e cumpra o artigo 9.º do Decreto-Lei nº 502/99, em que se prevê que a inclusão de cooperadores em programas habitacionais seja decidida segundo critérios definidos em assembleia geral da própria cooperativa.

R1. O sorteio implica uma escolha não arbitrária entre cooperadores que se encontrem em igualdade de circunstâncias e cumpram os requisitos exigidos no Programa de Procedimento e Caderno de Encargos. Admite-se que as cooperativas possam limitar o âmbito de aplicação destas regras ao imóvel objeto do Direito de Superfície do presente concurso.

P2. Autorização para Alterações aos Estatutos A necessidade de autorização escrita dos serviços municipais para qualquer alteração aos Estatutos da Cooperativa (Cláusula 9.2) introduz um nível de burocracia elevada que prejudica o funcionamento de cooperativas multisectoriais. Sugerimos que apenas as alterações que possam impactar a Secção de Habitação destas cooperativas estejam sujeitas a essa autorização, permitindo maior autonomia em outras áreas de atuação da Cooperativa. Salienta-se ainda que, excetuando-se o caso das régies cooperativas ou das cooperativas de interesse público (onde o Estado ou outras entidades públicas podem ser membros), é inadequada a interferência do Estado na deliberação sobre procedimentos internos ou alterações estatutárias de uma cooperativa onde não seja membro de pleno direito.

R2. A cláusula 9.2 do Caderno de Encargos inclui uma limitação contratual à alteração dos estatutos que tem por objetivo a confirmação pelo Município da conformidade da alteração proposta com as regras estabelecidas no Caderno de Encargos. Note-se que o Caderno de Encargos não exige que esta limitação seja incluída nos próprios estatutos. Assim, tratando-se de uma limitação contratual e não legal/estatutária, a cooperativa não fica impedida de modificar os estatutos. No entanto, caso a cooperativa altere os estatutos sem a autorização prévia dos serviços municipais e essa alteração implique um incumprimento das regras estabelecidas no Caderno de Encargos, o Município terá o direito de resolver o contrato de direito de superfície. Deste modo, entendemos que o princípio da autonomia e independência das cooperativas não é afetado.

Não obstante o exposto, a conformidade dos estatutos com a cláusula 9. do Caderno de Encargos apenas terá de ser observada na fase da habilitação da cooperativa adjudicatária.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

Admite-se que as cooperativas possam limitar o âmbito de aplicação destas regras ao imóvel objeto do Direito de Superfície do presente concurso.

P3. Limitação do Montante de Rendas (Regime de Inquilinato): O montante das rendas a cobrar pela Cooperativa, no caso de a propriedade ser coletiva na modalidade de inquilinato, está limitado aos valores do Programa de Arrendamento Acessível (Cláusula 20.3 c)). Sugerimos uma reavaliação desta limitação, uma vez que não se aplica a outras tipologias de cooperativas e introduz restrições adicionais que impactam a flexibilidade dos planos de financiamento. Essa limitação pode comprometer a sustentabilidade financeira do projeto ao reduzir as opções de ajuste das rendas em resposta a variações nos financiamentos iniciais e eventuais custos de manutenção e despesas operacionais. A abertura de concursos para cooperantes com diferentes capacidades financeiras, incluindo a possibilidade de empréstimos entre si, fomenta um modelo interclassista que promove a inclusão social e fortalece a coesão da comunidade. Na verdade, a aplicação de um valor justo de rendas já é prevista pela própria natureza das cooperativas, sem fins lucrativos, sendo que na eventual existência de excedentes, a sua distribuição está limitada pelo Código Cooperativo (Lei nº 119/2015).

R3. As regras aplicadas às rendas estão plasmadas nas Peças do Procedimento e não está prevista uma alteração às mesmas.

P4. Critérios para Admissão de Cooperadores em Transmissões de Fogos A transmissão de fogos, conforme regulada na cláusula 21., não estabelece critérios de rendimentos para os novos cooperadores, como acontece no concurso na sua fase inicial para os cooperadores candidatos. Para prevenir possíveis fraudes, propomos que as condições de admissão, no caso de transmissão de fogos, se estendam por um período de 5 anos após a conclusão das obras

R4. As regras aplicadas à transmissão de fogos estão plasmadas nas Peças do Procedimento e não está prevista uma alteração às mesmas.

P5. Compensação Financeira pelo Projeto Social Solicitamos clarificação sobre a possibilidade de uma compensação financeira pela cedência do espaço ao parceiro local responsável pelo Projeto Social, visando apoiar o plano de financiamento da Cooperativa.

R5. De acordo com a cláusula 19.2 do Caderno de Encargos, o Município cederá o Espaço destinado ao Projeto Social à Cooperativa, em regime de cedência de utilização, assumindo a Cooperativa ou à entidade que vier a desenvolver o Projeto Social no local, as obrigações previstas no artigo 149º do Regulamento do Património Imobiliário do Município de Lisboa ("RPIML"), por um prazo não superior à vigência do Direito de Superfície, com a finalidade de nele ser desenvolvido o Projeto Social. De acordo com o número 6 do artigo 149º do RPIML os beneficiários da cedência de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

utilização não podem, na vigência do contrato, ceder total ou parcialmente a terceiros a propriedade municipal, nem poderão afetá-la a fim distinto do inicialmente autorizado.

P6. Diferença entre Preço de Venda do Fogo e Deliberação Municipal Foi notado que o preço de venda do fogo pelo cooperador, como definido no caderno de encargos (Cláusula 21d)), diverge do estabelecido pela Deliberação 63/CM/2024 (Artigo 16 d ii). Pedimos esclarecimento sobre a discrepância do cálculo, principalmente no cenário em que a transmissão dos fogos não está limitada por qualquer referência salarial.

R6. Sendo este um concurso lançado ao abrigo do Programa Cooperativas 1ª Habitação Lisboa, mas com regras próprias definidas pelos órgãos municipais competentes, em caso de divergência prevalece o constante nas Peças do Procedimento.

P7. Possibilidade de Deliberação de Preço de Venda Inferior ao Limite Máximo Gostaríamos de clarificar se os Estatutos da Cooperativa podem definir um preço de venda do fogo, ajustado pelo IPC, caso seja inferior ao valor previsto no Caderno de Encargos (Cláusula 21 d)), de forma a evitar a venda do fogo a preços especulativos

R7. A cooperativa tem de cumprir o previsto no Caderno de Encargos.

P8. Prazo para Sucessão de Direito de Fogo (6 meses) No caso de falecimento do titular, está previsto que os herdeiros disponham de seis meses para exercer o direito sobre o fogo (Cláusula 23.3) Contudo, esta disposição aparenta não estar de acordo com o previsto no Regime jurídico das cooperativas do ramo de habitação e construção (DL 502/99) no que respeita ao regime de inquilinato, sendo que este Decreto-Lei apenas prevê a transmissão do direito para a modalidade de direito de habitação (Artigo 22.º). Solicitamos um esclarecimento sobre a harmonização destas disposições.

R8. A cláusula 23.3. não regula a sucessão, mas sim as consequências da sucessão mortis causa em qualquer um dos regimes subjacentes, impondo a obrigação do herdeiro de cumprir as condições do Caderno de Encargos num prazo de 6 meses, nomeadamente afetando o fogo à sua residência permanente. Esta exigência justifica-se pela finalidade do programa e o escopo e condições do Direito de Superfície.