

# MUNICIPAL

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA



2.º SUPLEMENTO AO BOLETIM MUNICIPAL N.º 1566

## SUMÁRIO

### RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

#### CÂMARA MUNICIPAL

**Deliberações** (Reunião de Câmara realizada em 14 de fevereiro de 2024):

- **Proposta n.º 63-A/2024 (Subscrita pelo Vereador do LIVRE) - Proposta de Alteração à Proposta n.º 63/2024** - «Aprovar a realização de operações no novo programa de COOPERATIVAS DE 1.ª HABITAÇÃO LISBOA para habitação sem fins lucrativos», nos termos da proposta  
pág. 256 (26)

- **Proposta n.º 63-B/2024 (Subscrita pelos Vereadores do PS) - Proposta de Alteração à Proposta n.º 63/2024** - «Aprovar a realização de operações no novo programa de COOPERATIVAS DE 1.ª HABITAÇÃO LISBOA para habitação sem fins lucrativos», nos termos da proposta  
pág. 256 (26)

- **Proposta n.º 63/2024 (Subscrita pela Vereadora Filipa Roseta)** - Aprovou a realização de operações no novo programa de COOPERATIVAS DE 1.ª HABITAÇÃO LISBOA para habitação sem fins lucrativos, nos termos da proposta  
pág. 256 (26)

## RESOLUÇÕES DOS ÓRGÃOS DO MUNICÍPIO

### CÂMARA MUNICIPAL

#### Deliberações

Reunião de Câmara realizada em 14 de fevereiro de 2024

A Câmara Municipal de Lisboa, reunida no dia 14 de fevereiro de 2024, deliberou aprovar as seguintes Propostas, que lhe foram presentes e que tomaram a forma de Deliberações, como se seguem:

- *Deliberação n.º 63-A/CM/2024* (Proposta n.º 63-A/2024)  
- Subscrita pelo Vereador do Livre:

[Aprovada por maioria, com 10 votos a favor (3 PS, 2 PCP, 1 L, 1 BE, 1 Ver. Paula Marques, 1 Ver. Floresbela Pinto e 1 Ver. Rui Franco) e 7 votos contra (3 PPD/PSD, 3 CDS/PP e 1 Ind. NTL).]

- *Deliberação n.º 63-B/CM/2024* (Proposta n.º 63-B/2024)  
- Subscrita pelos Vereadores do PS:

(Aprovada por unanimidade.)

- *Deliberação n.º 63/CM/2024* (Proposta n.º 63/2024)  
- Subscrita pela Vereadora Filipa Roseta:

[Aprovada por maioria, com 7 votos a favor (3 PPD/PSD, 3 CDS/PP e 1 Ind. NTL) e 10 abstenções (3 PS, 2 PCP, 1 L, 1 BE, 1 Ver. Paula Marques, 1 Ver. Floresbela Pinto e 1 Ver. Rui Franco).]

Versão Consolidada das Deliberações n.ºs 63/CM/2024, 63-A/CM/2024 e 63-B/CM/2024

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

*Pelouro:* Habitação.

*Serviço:* DMHDL.

Considerandos:

**1** - O direito à habitação encontra-se consagrado no artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa, prevendo que todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar;

**2** - Constituem atribuições nucleares dos municípios, entre outros, o ordenamento do território, o urbanismo, a habitação e, em geral, a ação social e a promoção do desenvolvimento local, conforme previsto na Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro;

**3** - As Autarquias Locais têm importantes atribuições em matéria de habitação, tendo o Município de Lisboa vindo a intensificar a sua ação neste domínio, diversificado iniciativas, com vista à promoção e salvaguarda do direito à habitação;

**4** - Urge proceder ao aproveitamento socialmente útil do património imobiliário do Município, nomeadamente dos seus edifícios devolutos e que sejam adequados a habitação sem fins lucrativos, disponibilizando património público ao serviço das pessoas;

**5** - No sentido de garantir preços acessíveis à habitação e a sustentabilidade financeira às operações destinadas à construção e reabilitação de habitação, além dos recursos patrimoniais a afetar, cumpre ao Município convocar outros instrumentos de intervenção, incluindo a participação das cooperativas, entidades da economia social conforme expressamente previsto na alínea *a*) do artigo 4.º da Lei n.º 30/2013, de 8 de maio (Lei de Bases da Economia Social);

**6** - Uma cooperativa é uma associação autónoma de pessoas autónomas, de livre constituição, de capital e composição variáveis que, através da cooperação e entreaajuda dos seus membros sustentada em valores de autoajuda e responsabilidade própria, democracia, igualdade, equidade e solidariedade, com obediência aos princípios cooperativos, visam, sem fins lucrativos, a satisfação das necessidades e aspirações económicas, sociais ou culturais daqueles;

**7** - O n.º 2 do artigo 61.º da Constituição da República Portuguesa, reconhece e expressamente consagra «o direito à livre constituição de cooperativas, desde que observados os princípios cooperativos» que se encontram plasmados entre outros diplomas no Código Cooperativo, aprovado pela Lei n.º 119/2015, de 31 de agosto;

**8** - O Código Cooperativo consagra, na alínea *h*) do n.º 1 do seu artigo 4.º a existência de cooperativas de habitação e construção, garantindo assim que uma estrutura cooperativa pode ter por objeto/missão a construção e usufruto de habitação;

**9** - A Carta Municipal de Habitação de Lisboa, atualmente em discussão pública, aprovada em sede de reunião de câmara havida no dia 11 de outubro, deliberada sobre a Proposta n.º 583/2023, propõe a criação de um Sistema Municipal de Habitação, assente em três pilares de promoção de habitação. A saber, público, em parceria e privado, convocando e aliando recursos de propriedade e de investimento de todos os setores, como forma de multiplicar soluções para fazer face às elevadas carências que se verificam no acesso à habitação [medida 1.07];

**10** - Também consta plasmado na Carta Municipal da Habitação de Lisboa, a constatação de que o mercado de habitação acessível, é escasso para as necessidades identificadas em Lisboa;

**11** - O Município de Lisboa é proprietário de um vasto património imobiliário com capacidade e potencial habitacional por desenvolver e que importa destinar

à prossecução desse objetivo, no sentido de garantir preços acessíveis à habitação e sustentabilidade financeira às operações destinadas à construção e reabilitação de habitação. Além dos recursos patrimoniais a afetar, cumpre ao Município convocar outros instrumentos de intervenção, incluindo a participação social do movimento cooperativo na promoção daqueles desideratos de interesse público;

**12** - A produção de habitação acessível, em parceria, por via da cedência de património municipal ao abrigo da figura jurídica do direito de superfície a cooperativas de habitação afigura-se como uma solução capaz de prosseguir o objetivo de alargar e acelerar a oferta habitacional acessível com base em património e apoio público;

**13** - No contexto antecedente, procedeu-se a uma análise histórica do movimento cooperativo com o objetivo de entender os problemas e virtudes do movimento cooperativo nas diferentes épocas;

**14** - Enquadrado pelo que antecede, optou-se por um modelo contratual de transmissão de um direito de superfície à cooperativa de habitação por um período de 90 anos a constituir sobre imóveis (terrenos) cedidos pelo Município;

**15** - O superficiário, a cooperativa, manterá as obrigações e os riscos inerentes à construção (dos edifícios, áreas exteriores privativas), fiscalização e gestão da obra, manutenção e conservação das habitações, e encargos financeiros no acesso a financiamento à construção;

**16** - No modelo contratual que ora se justifica deve ficar expressamente salvaguardado o cumprimento das seguintes obrigações:

**a** - A cooperativa está obrigada a constituir-se e reger a sua atividade no quadro normativo que consta do Código Cooperativo, aprovado pela Lei n.º 119/2015, de 31 de agosto e, deve identificar-se nos seus estatutos como Cooperativa;

**b** - A Cooperativa deve ser composta por um número de cooperadores igual ou superior ao número de fogos previstos no empreendimento, com os seus estatutos aprovados e registados na conservatória;

**c** - Os estatutos da Cooperativa devem garantir que o preço da habitação a pagar por cada cooperador decorre da divisão de encargos da cooperativa na construção de habitação em função da permutagem que deterão de acordo com a habitação que lhes é destinada;

**d** - Os estatutos da Cooperativa devem prever que, em caso de transmissão por alienação por parte do cooperante do direito de superfície da fração ou por cedência de posição contratual a qualquer terceiro, assegurado que esteja o integral pagamento do preço:

i - A Cooperativa primeiro e a Câmara Municipal de Lisboa depois, têm sempre direito de preferência;

ii - O valor da transmissão está limitado ao teto máximo definido pelo valor inicialmente pago pelo cooperante transmissário atualizado pela aplicação da taxa média da inflação calculado no período temporal que decorra entre o ano de aquisição e o ano de transmissão.

**e** - São encargos da cooperativa, os previstos no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 502/99 e designadamente:

i - Custos da empreitada de construção dos edifícios, áreas exteriores privativas e obras no espaço público;

ii - Gestão, coordenação e fiscalização de obra;

iii - Encargos financeiros no acesso do financiamento à construção, podendo as cooperativas terem acesso a linhas de financiamento específicas de apoio a este programa de cooperativas, a negociar pelo Município, com o banco de fomento nos termos dos artigos 6.º e 12.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro ou com outras instituições de crédito bancário, nomeadamente o banco público (Caixa Geral dos Depósitos) e associações mutualistas (e.g., Montepio) e outros grupos financeiros cooperativos (Crédito Agrícola);

iv - Custos administrativos e da estrutura cooperativa.

**f** - O espaço de loja do edifício funcionará como contrapartida do preço a pagar pela aquisição do direito de superfície à Câmara Municipal de Lisboa, nos termos do Regulamento Municipal que regula a transmissão daquele direito;

**g** - A Câmara Municipal de Lisboa poderá entregar a loja à Cooperativa ou a um parceiro local em parceria com a Cooperativa, em regime de comodato por 90 anos, com a finalidade da Cooperativa desenvolver um projeto comunitário neste espaço;

**h** - É condição necessária a cooperativa apresentar o Ato de Constituição assim como identificar um cooperador como ponto de contato;

**i** - É condição necessária a apresentação da ata da assembleia geral em que conste a deliberação que aprova a intervenção da Cooperativa no concurso;

**j** - É condição necessária que nenhum cooperador seja proprietário e/ou usufrutuário (tal como definido nos artigos 1439.º e seguintes do Código Civil), de imóvel destinado à habitação na Área Metropolitana de Lisboa, a partir do momento em que estejam reunidas todas as condições jurídicas para que possa habitar o fogo, devendo manter essa condição por todo o período em que for cooperador;

**k** - Caso exista a concurso mais do que uma cooperativa que cumpra todos os critérios, a seleção da proposta vencedora do concurso é feita através da avaliação da proposta da cooperativa nas vertentes habitacionais e sociais, por critérios objetivos previamente definidos, com pontuação de todas as propostas em cada um dos critérios a atribuir por parte do júri do concurso para seleção da vencedora (mais pontuada), tendo preferência as cooperativas em regime de propriedade coletiva;

**l** - A Câmara Municipal de Lisboa entrega à Cooperativa selecionada um projeto de arquitetura (que tenha sido sujeito a concurso público) ou um loteamento devidamente licenciados;

**m** - A transmissão do direito de superfície à Cooperativa é feita após licenciamento do projeto de arquitetura sem prejuízo da inclusão, por aquela, de eventuais alterações de escassa relevância urbanística;

- n** - No prazo de 30 (trinta) dias após a autorização pela Câmara Municipal de Lisboa para a constituição da hipoteca sobre o direito de superfície, é condição necessária que a Cooperativa faça, documentalmente, prova de fundos (capacidade económica) para desenvolver a construção do empreendimento;
- o** - No momento da transmissão do direito de superfície para a Cooperativa, a Câmara Municipal de Lisboa entrega o alvará de construção para início de construção;
- p** - A Câmara Municipal de Lisboa garante à Cooperativa a assistência técnica dos projetistas em obra;
- q** - Todos os titulares das habitações deverão ser, a todo o momento, membros da Cooperativa, e assim corresponsáveis pelos respetivos direitos e deveres;
- r** - O direito de superfície ao fim dos 90 anos iniciais poderá ser renovado por vontade do Município.

Nestes termos e assim justificado, ao abrigo do disposto nas alíneas *i*, *m*) e *n*) do n.º 2 do artigo 23.º, conjugadas com o disposto na alínea *k*) do n.º 2 do artigo 25.º e o Anexo II da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, temos a honra de propor que a Câmara Municipal, delibere aprovar:

- 1** - O modelo contratual para o Programa Cooperativas 1.ª Habitação Lisboa sustentado na utilização da figura jurídica do «direito de superfície», com as especificidades decorrentes da obrigatória prossecução e respeito pela defesa do interesse público de operações de promoção de Habitação para Cooperativas, nos termos definidos da presente proposta;
- 2** - Garantir que os cooperadores a quem seja atribuída solução habitacional efetiva, incluindo a quem se ceda/transmita, cumprem com os valores mínimo e máximo do rendimento global do agregado habitacional, nos termos fixados no Anexo IV - Parâmetros aplicáveis ao acesso à habitação com renda acessível - ao Regulamento Municipal do Direito à Habitação, assegurando, por esta via, que o Programa de Cooperativas 1.ª Habitação Lisboa serve a classe média, em complementaridade ao PRA Público/PACA;
- 3** - A preparação das peças do procedimento concursal público com publicidade internacional com vista ao lançamento do procedimento nominado «Operação de Cooperativa de Habitação na Rua António do Couto», as quais depois de elaboradas serão obrigatoriamente presentes à deliberação do executivo camarário.

*Publica-se às 5.ªs-feiras*

**ISSN: 0873-0296 Depósito Legal n.º 76 213/94 Tiragem 11**

O *Boletim Municipal* está disponível no sítio da Internet oficial da Câmara Municipal de Lisboa (<http://www.cm-lisboa.pt/municipio/boletim-municipal>)

O *Boletim Municipal* pode ser adquirido nos Serviços Municipais através de impressão/fotocópia e pago de acordo com o preço definido na Tabela de Taxas, Preços e Outras Receitas Municipais

[Deliberação n.º 35/CM/2008 (Proposta n.º 35/2008) - Aprovada na Reunião de Câmara de 30 de janeiro de 2008]

**Composto e Impresso na Imprensa Municipal**

*Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal deve ser dirigida à CML - Imprensa Municipal*  
Estrada de Chelas, 101 – 1900-150 Lisboa **Telef.** 21 816 14 20 **E-mail:** boletim.municipal@cm-lisboa.pt