



**Assunto:** Aquisição de Frações Habitacionais para Realojamento de Agregados Familiares em Situação de Carência

**Proposta Nº** 453-2020 [DHABIT]

**Pelouro:** 4. RECURSOS HUMANOS, SAÚDE OCUPACIONAL, HIGIENE URBANA, MANUTENÇÃO E LOGISTICA, AÇÃO E INTERVENÇÃO SOCIAL E HABITAÇÃO

**Serviço Emissor:** 4.2 Intervenção Social e Habitação

**Processo Nº** \_\_\_\_\_ *Preenchimento manual*

É função do estado assegurar a concretização do Direito, constitucionalmente consagrado, de todos os cidadãos a uma habitação adequada para si e para a sua família, através da adoção de um conjunto de políticas e medidas destinadas a promover o acesso à habitação própria ou arrendada.

A Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH), aprovada pela Resolução de Conselho de Ministros nº. 50-A/2018, de 2 de maio, visa acomodar a população que por situações de grave carência e vulnerabilidades diversas, necessitam que lhes seja assegurado o acesso a uma habitação adequada.

Constitui valência do Município, na área habitacional, entre outros, o realojamento de famílias em situações de significativa vulnerabilidade socioeconómica, a executar de acordo com as disponibilidades do parque habitacional.

Considerando que o edificado habitacional Municipal se revela sobejamente insuficiente para responder às necessidades da população alvo, torna-se imperioso o recurso à aquisição de imóveis.

Considerando que entre a Câmara Municipal de Almada, a Caixa Geral de Depósitos, SA e a FUNDGER – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, foi celebrado em 2015 um Protocolo e ao abrigo desse Protocolo o Município de Almada e o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado para Arrendamento Habitacional Cidades de Portugal (FIIAH) outorgou diversos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais e com opção de compra nos anos de 2015 e 2016; Considerando que a FIIAH, através da Rolute Asset Management manifestou o propósito de alienar as frações autónomas dadas de arrendamento, num universo de vinte e cinco imóveis sites em várias freguesias Concelho de Almada.

Neste contexto, com vista à concretização deste, entre outros, desígnios foi constituída, em setembro de 2019 através do Despacho da Sra. Presidente da Câmara Municipal com o nº 370/2019 uma comissão técnica.



Desde então esta Comissão promoveu a avaliação (de vinte e cinco imóveis no total), a fim de aferir da sua elegibilidade, os quais de acordo com os critérios definidos, nomeadamente, Tipologia, Estado de Conservação e/ou custos associados à sua manutenção; Número de pisos / existência ou não de elevador; Acessibilidades; Localização, Mobilidade e Serviços envolventes, vieram a revelar-se, na sua generalidade de elevado potencial aquisitivo.

No decorrer do mês de dezembro de 2019 procedeu-se à aquisição de 8 frações habitacionais abrangidas pelo Protocolo anteriormente referido.

Presentemente encontra-se disponível em Plano, para 2020 o valor global de € 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil euros) destinados a aquisição de habitação (2019/I/17, classificação económica 07 01 02 02 OD).

Os Serviços propõem a aquisição de dez imóveis que a Comissão Técnica indicou como elegíveis e a equipa da DH sinalizou como necessários e fundamentais para o realojamento de famílias, sendo certo que o Município já é arrendatário daqueles (Vide Anexos 1 a 10).

Foram realizadas reuniões de trabalho com os representantes do proprietário dos imóveis, a Rolute Asset Management, para determinar a adequabilidade dos valores resultantes do valor de mercado, do preço de comercialização e opção de compra atualizada.

Os valores comunicados para a aquisição das dez frações habitacionais particulares, no valor global de € 770.500,00, consideram-se vantajosos em face dos montantes determinados pelo valor de mercado para o concelho de Almada (com referencia ao 1º trimestre de 2020 – período de referencia INE), tal como consta no documento interno (Informação de Serviço), que acompanha a proposta e dela faz parte integrante.

Os valores de aquisição revelar-se-ão tanto mais interessantes quanto as sinergias geradas pela agregação destes imóveis aos já detidos pelo Município e a valorização social decorrente da concretização do referido Programa de realojamento.

Se a aquisição pelo Município não se concretizasse, o(s) novo(s) adquirente(s) poderia(m) vir a desenvolver um projeto que inviabilizasse a prossecução do Programa de realojamento, com os consequentes términos dos contratos de arrendamento urbano para fins habitacionais celebrados com o Município.

Estão plenamente preenchidos os pressupostos de utilidade pública e prossecução do interesse público que subjazem à opção de compra contratualmente atribuída ao Município, sendo certo que a não exercer tal direito se poderia exatamente obter efeito inverso.

Por despacho da Sra. Vereadora do Pelouro dos RECURSOS HUMANOS E SAÚDE OCUPACIONAL, HIGIENE URBANA, AÇÃO E INTERVENÇÃO SOCIAL, HABITAÇÃO de 23/06/2020, foi validado o interesse na aquisição das frações habitacionais, por opção de compra, através da competente proposta a submeter ao órgão executivo.

A aquisição das frações habitacionais supra identificadas no âmbito da opção de compra far-se-á nos mesmos termos do negócio previsto entre os particulares e comunicado ao Município, designadamente quanto à entrega dos imóveis livre de ónus ou encargos e completamente



desocupado de pessoas e bens, salvaguardando-se os subarrendamentos existentes no regime de arrendamento apoiado, em que o Município figura como arrendatário.

Está assegurado o devido enquadramento orçamental, com cabimento da totalidade da despesa e Declaração de Fundos Disponíveis emitida.

A aquisição dos prédios deve obedecer ao disposto na Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na redação atual, devendo a Câmara, sempre que o valor de aquisição seja superior a 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil euros), correspondente a 1.000 (mil) vezes a remuneração mínima mensal garantida, obter a respetiva autorização da Assembleia Municipal.

Atento o supra exposto, considerando a Estratégia Local de Habitação, aprovada em sessão de Câmara de 06 de maio de 2019 e em Assembleia Municipal de 08 de maio de 2019, designadamente a sua Medida. 2, Ação M.2.3 – aquisição de habitações (...) conforme disponibilidade do mercado e nos limites legais, bem como as Grandes Opções do Plano para 2019, EIXO 1. Solidariedade, Inclusão e Habitação, apresentando-se como um dos desígnios do Município o realojamento de famílias em situação de significativa vulnerabilidade socioeconómica inscritas no programa Municipal de Acesso à habitação social, e, se desenvolver na persecução do interesse público e da proteção dos direitos e interesses dos cidadãos, em concretização do direito à Habitação, constitucionalmente consagrado a art.º 65º da CRP – *“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.”*, nos termos do artigo 4º do NCPA, aprovado pelo Decreto-Lei nº 4/2015 de 7 janeiro, e se insere no âmbito das suas competências materiais, designadamente nos termos do disposto na alínea i) do nº 2 do artigo 23º constante na Lei nº 75/2013 de 12 setembro, que aprova o regime jurídico das autarquias locais.

Assim;

Propõe-se que a Câmara Municipal de Almada, no âmbito da competência que lhe é conferida articuladamente ao abrigo da alínea i) do nº 1 do artigo 25º e alínea g) do nº 1 do artigo 33.º ambos do Anexo I à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual, delibere:

1. Aprovar a aquisição de dez frações habitacionais, decorrente do exercício de opção de compra à FIIFAH ou a quem provar pertencer-lhe, no estado em que se encontram, livre de ónus e encargos e completamente desocupados de pessoas e bens, com exceção dos subarrendatários Municipais.
2. Sob condição de aprovação do ponto anterior submeter à aprovação da Assembleia Municipal a aquisição das dez frações que melhor abaixo se identificam.

**1º** Fração autónoma designada pela letra “G”, correspondente ao 3º andar D, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Vila do Seixal nº 32, da União de Freguesias de Laranjeiro e Feijó, inscrito na matriz predial urbana a artigo 1929 da referida Freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 3533, pelo valor de € 72.420,25 (setenta e dois mil quatrocentos e vinte euros e vinte e cinco cêntimos);



**2º** Fração autónoma designada pela letra “D”, correspondente à C/V E do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Ilha do Príncipe, nº 3 da União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, inscrito na matriz predial urbana a artigo 4008 da referida Freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 15912, pelo valor de € 54.911,50 (cinquenta e quatro mil novecentos e onze euros e cinquenta cêntimos);

**3º** Fração autónoma designada pela letra “B”, correspondente à C/V Esq., do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Duarte de Melo, n.º 14, da União de Freguesias de Laranjeiro e Feijó, inscrito na matriz predial urbana a artigo 1921 da referida Freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 3549, pelo valor de € 49.775,92 (quarenta e nove mil setecentos e setenta e cinco euros e noventa e dois cêntimos);

**4º** Fração autónoma designada pelas letras “AL”, correspondente ao 8º andar D do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Praceta Bento Moura nº 2, 2 A a 2 C, da União de Freguesias de Laranjeiro e Feijó, inscrito na matriz predial urbana a artigo 1242 da referida Freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 2923, pelo valor de € 56.342,65 (cinquenta e seis mil trezentos e quarenta e dois euros e sessenta e cinco cêntimos);

**5º** Fração autónoma designada pela letra “E”, correspondente ao 1º andar, Direito, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Fernão Lourenço, nº 3, da União de Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, inscrito na matriz predial urbana a artigo 1159 da referida Freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 6301, pelo valor de € 38.460,00 (trinta e oito mil quatrocentos e sessenta euros);

**6º** Fração autónoma designada pela letra “H”, correspondente ao 3º andar Direito do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua da Boa Nova, nº 3, da União de Freguesias de Laranjeiro e Feijó, inscrito na matriz predial urbana a artigo 581 da referida Freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo predial de Almada sob o nº 1831, pelo valor de € 73.366,87 (setenta e três mil trezentos e sessenta e seis e oitenta e sete cêntimos);

**7º** Fração autónoma designada pela letra “U”, correspondente ao 2º andar G do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua Gil Eanes, Bloco G, da União de Freguesias de Caparica e Trafaria, inscrito na matriz predial urbana a artigo 3955 da referida Freguesia e descrito na 1ª Conservatória do Registo predial de Almada sob o nº 736, pelo valor de € 47.370,00 (quarenta e sete mil trezentos e setenta euros);

**8º** Fração autónoma designada pela letra “W”, correspondente ao 7º andar B do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito no Rua dos Três Vales nº 32, da União de Freguesias de Caparica e Trafaria, inscrito na matriz predial urbana a artigo 5068 da referida Freguesia e descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o nº 2874, pelo valor de € 49.717,00 (quarenta e nove mil setecentos e dezassete euros);

**9º** Fração autónoma designada pela letra “K”, correspondente ao 3º andar Direito, do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito na Rua das Flores (Quinta de Santo Amaro), nº 7, da União de Freguesias de Laranjeiro e Feijó, inscrito na matriz predial urbana a artigo



878 da referida freguesia e descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 22608, pelo valor de € 72.515,70 (setenta e dois mil quinhentos e quinze euros e setenta cêntimos);

**10º** Fração autónoma designada pelas letras “AD”, correspondente ao 5º andar C do prédio urbano constituído em regime de propriedade horizontal, sito no Rua da Bela Vista n.º 92, da União de Freguesias de Caparica e Trafaria, inscrito na matriz predial urbana a artigo 4971 da referida Freguesia e descrito na 1ª Conservatória do Registo predial de Almada sob o n.º 3021, pelo valor de € 53.670,00 (cinquenta e três mil seiscientos e setenta euros);

Rubrica: 2019/I/17, classificação económica 07 01 02 02 OD).