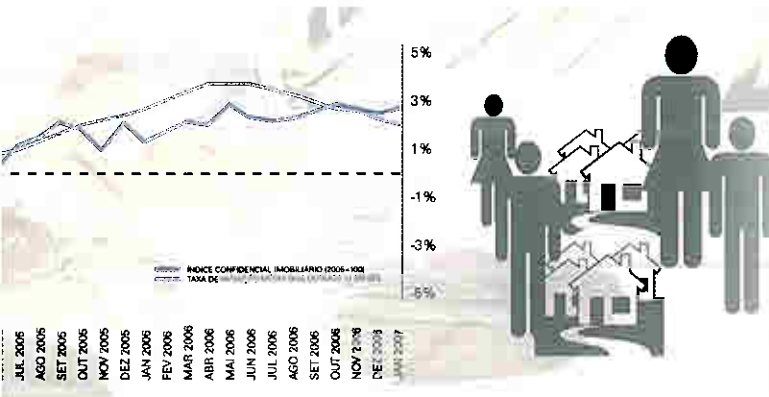


Confidencial Imobiliário

Director Ricardo Guimarães | Março 2007



2007:
Índice Confidencial
Imobiliário arranca
com tendência
de estabilização

Em Janeiro o Índice Confidencial Imobiliário teve uma valorização de 0,2% face ao mês anterior, retomando trajectória ascendente.

07

Habitação: Algarve, Norte e Centro

Valor médio de oferta no Algarve nos 1.772 euros/m², com novos 11% acima dos usados. No Norte e Centro em torno dos 1.000 euros/m².

16

Custos no Investimento Imobiliário

Os custos operacionais representam 14% do rendimento bruto do investimento imobiliário, segundo o IPD-Portugal.

21

Yields e Avaliação de Imóveis

Por Amaro Laia, do ISEG, os conceitos de cap rate, yield e os modelos de avaliação de imóveis pelo método do rendimento.

24

Imobiliário e Finanças Locais

Análise de José Costa, da FEP, à Lei das Finanças Locais e à expectativa de impacto nas receitas fiscais ligadas ao imobiliário.

27

A Reabilitação Urbana no Porto

Apresentação, por Joaquim Branco, das linhas estratégicas da Porto Vivo para a recuperação do Centro Histórico portuense.

31

IVA: as novas regras (parte I)

Artigo de Emanuel Vidal Lima, especialista em IVA. Nesta parte, incidindo sobre a liquidação nos serviços de construção civil.

ABREU
ADVOGADOS

IPD

Economia e Gestão

foceLar.com

WOLFF
CORREIA

TT+SOHN
CORREIA

Portugal

BANOS

Uma nova metodologia para a reabilitação urbana

Uma nova oportunidade para o centro histórico e a baixa do porto

A prática da Porto Vivo, SRU

JOAQUIM BRANCO
 sru.joaquim.branco@cm-porto.pt
 Presidente da Comissão Executiva

1 Constituição da Porto Vivo, SRU

Em Novembro de 2004 foi constituída a Porto Vivo, SRU tendo como accionistas o Estado, através do INH, detentor de 60% do capital, e a Câmara Municipal do Porto de 40%, justificando-se tal repartição pelo dimensão e complexidade do problema de degeneração existente no centro histórico e na baixa do Porto. A este problema não são alheias as erradas políticas públicas tomadas ao longo de décadas pela Administração Central, as quais terão mesmo sido as principais responsáveis por essa situação, ao "congelar" as rendas a partir de 1948 para a cidade do Porto, ao adiar, até há poucos anos, a instalação da rede de metro no Porto, ao permitir a deslocalização de grandes investimentos em equipamentos públicos, designadamente em várias Faculdades, para a periferia, ao viabilizar grandes superfícies comerciais nos limítrofes da cidade, ao nacionalizar sectores de forte expressão na Baixa do Porto, com posterior privatização, centralizando o poder de decisão a favor de grupos sedeados em Lisboa e no estrangeiro, para aí atraindo e concentrando as principais empresas e sectores de actividade económica.

2 Âmbito geográfico

A Porto Vivo,SRU tem capacidades legais para intervir na Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU) do Porto, com a dimensão de 1000 hectares. Dada a complexidade e diversidade dos problemas da ACRRU, foi definida através de uma análise multicritérios, uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), onde a Porto Vivo, SRU centraliza os seus esforços. A ZIP con-



ta com 500ha, o que representa cerca de 50% da área da ACRRU e integra as quatro freguesias do Centro Histórico, bem como uma parte substancial das freguesias que representam os territórios da expansão urbana dos Séc. XVIII e Séc. XIX.

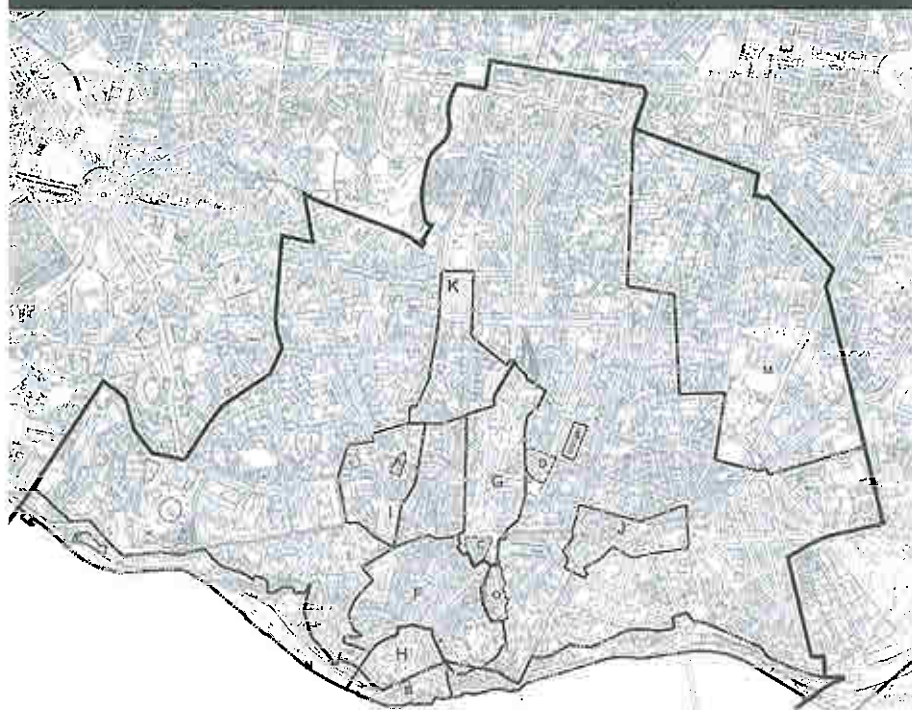
3 Planeamento estratégico

Ao longo de 2005 desenvolveram-se os trabalhos que conduziram à realização de um Plano Estratégico da Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, designado de Masterplan, que enquadra todo o processo e no qual estão vertidas as políticas de uma reabilitação que se pretende sustentável, e a sua aplicação territorializada, a par das definições das prioridades e das parcerias a encetar. O Masterplan tem como objecti-

vo último conceptualizar e implementar um Contrato de Cidade, que oriente quem gere e intervém, vincule as entidades tutelares e comunique uma estratégia aos investidores, cidadãos e agentes.

A cidade, e designadamente o seu centro, assume-se como um sistema de múltiplas dinâmicas, simultaneamente distintas e complementares entre si. É o conjugar dessas diversas premissas que podem promover a mudança da realidade face ao diagnóstico realizado. Assim, no Masterplan estabeleceram-se cinco vectores de actuação para a Zona de Intervenção Prioritária:

Re-habitação, nomeadamente através de uma nova política de habitação, criando condições preferenciais no apoio aos proprietários e aos moradores, de modo a promover a instalação de famílias no centro da cidade;

ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA, QUARTEIROS PILOTO E ÁREAS DE ACÇÃO ESPECIAL


— ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (ZIP)

— QUARTEIRÃO PRIORITÁRIO

A - CARLOS ALBERTO
B - INFANTE
C - CARDOSAS
D - D. JOÃO I
E - CASAS DAS PEDRAS

— ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (AIP)

F - SÉ/VITÓRIA
G - ALIADOS
H - INFANTE
I - CARLOS ALBERTO
J - POVEIROS / S. LÁZARO
K - REPÚBLICA

— ÁREA DE ACÇÃO ESPECIAL (AAE)

L - MERCADO DO BOLHÃO
M - PARQUE DA INOVAÇÃO
N - FRENTE RIBEIRINHA
O - AVENIDA DA PONTE

Desenvolvimento e promoção do negócio na baixa do porto, apostando-se na criação de novas empresas, na promoção da investigação, da criatividade, do conhecimento e da inovação, sempre numa lógica sustentada e sustentável;

Revitalização do comércio, criando uma estratégia que se apoie na sua identidade, no que de único ele tem face às demais polaridades comerciais existentes, aumentando a sua competitividade e sustentabilidade;

Dinamização do turismo, cultura e lazer, com base nas características ambientais e

de edificado da cidade, complementadas com a rede cultural e de lazer;

Qualificação do domínio público, actuando a três níveis: a qualificação das infra-estruturas de apoio aos diferentes sectores, a reabilitação dos espaços públicos existentes e a criação de novos e a reorganização da mobilidade, privilegiando o peão e o transporte colectivo relativamente ao privado, apoiando-se nas redes de eléctrico e do metro.

Para além dos cinco vectores de actuação, entendeu-se ainda eleger um conjunto de medidas de excepção de abrangência transversal e plurisectorial, que podem ser

determinantes para o sucesso da operação. São as designadas ACÇÕES ESTRATÉGICAS (âncoras) que visam os seguintes territórios e domínios:

- Criação de um Parque da Inovação no eixo Campo 24 de Agosto / 12 Casas;
- Reconstrução da Avenida da Ponte, uma ruptura física e funcional no interior do Centro Histórico classificado;
- Reabilitação da Frente Ribeirinha, um potencial eixo de lazer e recreio;
- Recuperação do Mercado do Bolhão, um equipamento económico, cultural e de diversão;
- Revitalização da Praça de Lisboa, um equipamento âncora para um público jovem, diversificado e amante da cultura e de espaços de lazer;
- Instalação da Rede de Eléctrico, um modo de transporte amigo do ambiente e de elevado valor cultural e turístico.

4 Programa operacional 2006 a 2011

Para operacionalizar territorialmente a estratégia, num período que possa mobilizar recursos e vontades, escolheram-se dois eixos estratégicos que induzam fortes dinâmicas de reabilitação, assentes, se possível, simultaneamente em todos os vectores: um eixo norte/sul conformado com o desenvolvimento da cidade ao longo dos tempos e um eixo leste/oeste onde se cruzam as dinâmicas económicas e sociais.

Essas prioridades territoriais, foram definidas em 6 Áreas de Intervenção Prioritária (AIP), a desenvolver no período de 2006 a 2011: Infante; Sé/Vitória; Aliados; República; Carlos Alberto; Poveiros / S. Lázaro. Estas 6 AIP envolvem cerca de 2.000 edifícios,

**ÁREAS DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA
CARACTERIZAÇÃO**

AIP's	Área Espaço Público (B)		Área Bruta Construída (C)		Nº Edifícios	Nº Fogos	
	Área Total (A)	B/A	m2	C/B			
República	120 874	49 124	41%	171 263	3,5	263	660
Carlos Alberto	105218	39619	38%	165871	4,2	199	648
Vilória/Sé	204594	57303	28%	395112	6,9	969	3202
Aliados	149433	75760	51%	237627	3,1	216	785
Povelos/S. Lázaro	78556	40476	51%	129582	3,2	203	702
Infante	88385	39870	45%	191378	4,8	248	1155
TOTAL	747160	302152	40%	1290833	4,3	2098	7152

Fonte: Porto Vivo, SRU

que correspondem aproximadamente a 1.300.000 m² de área bruta construída.

Também foram escolhidos cinco quarteirões, apelidados de quarteirões-piloto, para se iniciar a intervenção da Porto Vivo, SRU, possibilitando testar a nova legislação e metodologias de actuação. Os cinco quarteirões (Carlos Alberto, Cardosas, Infante, D.João I e Cais das Pedras) foram escolhidos pela sua diversidade de contextos, representando cada um deles uma realidade diferente do que se passa na Baixa.

Já em 2006, a SRU reabilitou um prédio emblemático na Rua das Flores, que foi um sucesso em termos de técnicas de reabilitação e em termos de mercado, com preços relativamente baixos e com uma procura que excedeu sete vezes a oferta.

5 Operacionalização no terreno

Para cada AIP é definido um programa geral de intervenção designado de Estudo Urbanístico, construído com base num levantamento mais "fino" de cada edifício, dos seus proprietários e ocupantes, das suas funções e da sua morfologia, do en-

quadramento da área no território a nível económico, social, monumental, e das suas carências infraestruturais, desde estacionamento a espaço público, de tratamento dos resíduos a abastecimentos energéticos. É, então, proposta uma estratégia para a área, consonante com o Masterplan, que é submetida à decisão da Câmara Municipal do Porto, podendo decidir pela dispensa ou pela elaboração de um plano de pormenor.

Após esta fase, inicia-se o trabalho mais envolvente com os proprietários, que de acordo com a legislação é a quem cabe, em primeiro lugar, executar a reabilitação dos edifícios.

Efectuam-se as primeiras reuniões, onde se explica o enquadramento estratégico e a totalidade dos passos a dar até à reabilitação integral do quarteirão, onde se inserem os seus prédios, sendo-lhes claramente transmitida a irreversibilidade e a obrigatoriedade do processo, bem como o papel de facilitador e de dinamizador da Porto Vivo, SRU e, ainda, os poderes excepcionais de planeamento, licenciamento, execução, expropriação e de fiscalização de que dispõe.

Apesar de possuírem todos estes poderes, as SRU só os podem exercer após a aprovação do documento estratégico, que é

o documento onde se plasma o exaustivo diagnóstico físico, social e funcional dos edifícios, se descreve a estratégia de intervenção no quarteirão, as obras de reabilitação para cada um dos edifícios e a respectiva estimativa orçamental.

A abordagem social do quarteirão inicia-se com a realização pormenorizada de vistorias a todas as fracções, estabelecendo-se as primeiras linhas de intervenção, ouvindo os inquilinos e os senhorios, que acompanham todo o levantamento nos termos definidos na lei.

Estes trabalhos são conduzidos por equipas da própria Porto Vivo, SRU, mas realizados por equipas multidisciplinares de ateliers que trabalham agregados à Loja da Reabilitação Urbana, ou, nos casos mais complexos, são executados por gabinetes com quadros muito experientes.

As soluções vão sendo discutidas com os proprietários, não abdicando a Porto Vivo, SRU de deixar de introduzir os factores de mudança que no Masterplan se preconizam e de salvaguardar as condições de segurança, conforto, salubridade e estética dos edifícios. Na proposta procura-se maximizar a dotação de estacionamento, a introdução das infraestruturas, se possível colectivas, ao nível de energia, de águas residuais e pluviais, de recolha de resíduos sólidos, de definição de regras e técnicas construtivas específicas para a reabilitação.

A proposta base de documento estratégico é então submetida à crítica e à recolha de sugestões de todos os interessados por um período de vinte dias úteis. Após essa fase e depois de ponderados os contributos recebidos procede-se à aprovação do Documento Estratégico, que será, de imediato, notificado a cada um dos proprietários, os quais deverão celebrar um contrato de re-

INVESTIMENTO ESTIMADO

	TOTAL	PÚBLICO	PRIVADO
ESPAÇO PÚBLICO E INFRAESTRUTURAS	259.000.000 €	177.000.000 €	82.000.000 €
EDIFICADO	1.800.000.000 €	500.000.000 €	1.300.000.000 €
TOTAL	2.059.000.000 €	677.000.000 €	1.382.000.000 €

Fonte: Porto Vivo, SRU

abilitação com a SRU no prazo de 60 dias. Caso o não façam, a SRU pode substituir-se ao proprietário na execução das obras, podendo, sempre que necessário, expropriar o prédio.

6 Parcerias

A Porto Vivo, SRU dada a sua natureza e âmbito de intervenção tem de permanentemente estabelecer uma forte articulação estratégica e operativa com a Câmara Municipal do Porto, pelo que há um grande intercâmbio na apreciação e licenciamento de projectos, nas intervenções no espaço público, na definição de políticas e regras para as infra-estruturas, bem como à mobilidade de quadros.

A Porto Vivo, SRU definiu no seu Masterplan a necessidade de estabelecer várias parcerias. Para a da energia, a SRU decidiu ser um dos associados fundadores da Agência da Energia do Porto e através dela serão definidas as grandes linhas para cada quarteirão e para cada projecto será emitida opinião. Também com a Portgás foi estabelecido um protocolo que garante o abastecimento de gás natural a todos os prédios e com um apoio financeiro significativo. Para garantir a qualidade dos projectos e da sua execução estabeleceu-se um protocolo com o IEP para a sua certificação. Ao nível das Comunicações está estabelecido um protocolo em que se garante que os quarteirões a intervencionar

estarão dotados com os mais modernos sistemas. Com os serviços da Câmara Municipal do Porto, das águas e do ambiente, está em curso a definição de um conjunto de princípios a seguir pelos diversos intervenientes: Câmara, SRU e proprietários.

Para a intervenção no edificado e de acordo com a lei é ao proprietário que cabe executar a reabilitação e, na sua ausência, entende-se que não deverá ser a SRU a participar directamente, pois um projecto de mudança deve ser capaz de mobilizar os principais actores da reabilitação, neste caso, os investidores.

Daí que a lei preveja a possibilidade de a SRU poder seleccionar, por concurso público, um parceiro privado que ajude os proprietários a reabilitar ou, quando estes não o queiram fazer, substitua a SRU adquirindo os prédios e realizando as obras por sua conta e risco.

O grau de adesão dos investidores a este processo tem sido o melhor aferidor da credibilidade da estratégia e da confiança na sua execução. Para além dos parceiros já seleccionados por concurso, hoje já existem vários quarteirões de elevada dimensão e de grande poder de arrasto a ser trabalhados directamente por promotores/investidores, reservando-se à SRU o tal papel de facilitador e de dinamizador do processo.

Há quarteirões para os quais se estão a estabelecer parcerias específicas com cooperativas, no sentido de reter e de atrair população originária em condições económicas e finan-

ceiras compatíveis, utilizando como alavanca prédios e incentivos financeiros públicos.

7 Mecanismos de apoio**Loja da reabilitação urbana**

Dadas as reconhecidas dificuldades do processo, a Porto Vivo, SRU entendeu ser necessário disponibilizar ferramentas que facilitassem e mobilizassem as intervenções dos proprietários e dos promotores privados. Criou-se a Loja da Reabilitação Urbana (LRU), como front-office da Porto Vivo, SRU, onde se fornece e trabalha a informação para quem quer reabilitar, residir, trabalhar ou investir na Baixa. É o local onde se encontram os agentes, onde se conhecem os apoios, as oportunidades e as condições de agilização de projectos.

No âmbito da LRU, a Porto Vivo, SRU celebrou um conjunto de protocolos de parceria com entidades de diferentes sectores, a fim de oferecer serviços que respondessem às necessidades dos agentes. Foi seleccionada uma mediadora imobiliária para estar presente na LRU, para fazer o encontro entre a procura e a oferta de imóveis na Baixa, dando resposta a um mercado em aberto, bem como um conjunto de bancos que oferecem as melhores condições financeiras do mercado.

Programa Viv'a Baixa

Foi criado o Programa Viv'a Baixa, com o objectivo de diminuir os custos de obra nos imóveis da ZIP, assim contribuindo para dinamizar as operações de reabilitação do edificado. O programa foi montado recorrendo a várias empresas fornecedoras de materiais

de construção, negociando-se preços e descontos. O Programa Viv'A Baixa passa ainda por informar sobre projectistas / consultores nas áreas da arquitectura, engenharia e consultoria jurídica, que garantam padrões de qualidade de serviço, cumprimento de normas e honorários reduzidos. Para o efeito a Porto Vivo, SRU seleccionou equipas de jovens arquitectos / engenheiros / juristas para se instalarem em ateliers da LRU, dinamizando a zona (Bairro da Sé) e criando oportunidades de trabalho para jovens.

Incentivos Fiscais

Na reabilitação de imóveis nas áreas de intervenção da SRU a taxa de IVA a aplicar é de 5%. Esta é uma medida que o Governo aceitou incluir no orçamento de 2007, pois a Porto Vivo, SRU desde a primeira hora sensibilizou os sucessivos Governos para a necessidade de criar alguma competitividade com a construção nova, sob pena de se não vencer a inércia.

A Câmara Municipal do Porto também adoptou uma política fiscal favorável à reabilitação urbana ao reduzir em 30% a taxa de IMI para prédios reabilitados e um agravamento de 30% para os degradados. Na área de intervenção da SRU a Câmara isenta de taxas de ocupação de via pública e de publicidade as obras de reabilitação, bem como, na quase totalidade das situações, não há lugar a taxas de compensação. O IMT pago em prédios adquiridos para reabilitação poderá ser recuperado se a mesma se efectuar no período de dois anos. Caso o prédio seja adquirido no centro histórico está isento por força da classificação de património da humanidade.

O conjunto de incentivos descritos permite que, em condições normais, os custos de reabi-

litação de um edifício no centro histórico sejam inferiores em cerca de 30% aos custos de uma construção nova fora da ACCRU da cidade.

Sim-Porto

A Porto Vivo, SRU elaborou um regulamento municipal que visa apreciar os projectos de reabilitação com base em critérios específicos, genericamente assentes na melhoria das condições de habitabilidade. Além disso, esse método de multi-critérios concede direitos de construção nova, transaccionáveis no mercado, que acrescem ao índice de edificabilidade fixado em PDM, ganhos em função do número de m2 efectuados em prédios reabilitados nas unidades de intervenção da SRU, o que poderá permitir elevar o índice de edificabilidade de 0,8 para 1.

Financiamento

A Porto Vivo, SRU definiu um plano de financiamento para o período de 2006 a 2011, para todas as intervenções previstas nas 6 AIP, nas Áreas de Acção Especial, quer ao nível do edificado (no pressuposto de que não haveria parceiro privado), quer ao nível de espaço e equipamento público, que apresentou junto do BEI e que mereceu acolhimento. Está-se também a preparar a apresentação de projectos junto do próximo QREN, pois a visão integrada do projecto de reabilitação urbana, permitirá ter grandes condições de elegibilidade.

Lei das Rendas

Já em 2006, foi finalmente concluído um novo diploma para o arrendamento de pré-

dios urbanos, que veio resolver alguns dos principais bloqueios a um salutar e concorrencial mercado, capaz de gerar novas dinâmicas de reabilitação, apesar de (o futuro o dirá) se prever que ainda não contenha todos os factores de atractividade e mudança célere que era necessário introduzir.

8 Gestão de área urbana

A implementação das políticas "imateriais" de reabilitação urbana vão ser objecto de acções mais concretas e vigorosas ao longo de 2007, vitais para a consolidação e sucesso de todo o processo, designadamente ao nível do comércio, com base em planos de urbanismo comercial para as AIP, ao nível do turismo, se possível, com a criação de um Welcome Center de âmbito regional, ao nível da instalação de empresas, dinamizando o parque da inovação, ao nível social, criando rapidamente melhores condições de habitabilidade nos quarteirões críticos e condições de atracção de investimento. A dinamização de todo este processo passará pela criação e lançamento da figura do Gestor da Área Urbana, que articulará a população, os empresários e as instituições em torno das principais estratégias e respectivas acções transversais a uma reabilitação urbana sustentada.

9 Conclusão

Obviamente que ainda há muito a fazer, a corrigir, mas o que é mais imperioso, é a manutenção de uma linha de rumo, de criação de um clima de confiança nos agentes e, sobretudo, no curto prazo, dar mostras concretas de obra de reabilitação física, acompanhada de regresso de população.