

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO PRAGAL DO 1º ANO DE EXERCÍCIO

De acordo com o número 1 do Artigo 20.ºA, do Decreto-Lei 307/09, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

O presente relatório procura dar conta do exercício de gestão da Área de Reabilitação do Pragal, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, procurando encontrar uma visão prospetiva da operação, potencializando o sentido primordial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

A Área de Reabilitação do Pragal foi aprovada na sequência das experiências adquiridas nas ARU de Cacilhas, Almada e Trafaria, tendo sido mantidas no fundamental as metodologias adotadas nestas áreas do território.

O presente relatório diz respeito à monitorização do primeiro ano de vigência que decorreu desde a publicação em Diário da República da ARU do Pragal em 22 de agosto de 2013 até 22 de agosto de 2014.



1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) 25 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas em Diário da República.
- c) 31 de janeiro de 2012 - Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU de Almada e Trafaria em Diário da República.
- d) 22 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ARU do Pragal em Diário da República.
- e) 23 de agosto de 2013 – Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU do Monte de Caparica e Cova da Piedade em Diário da República.

2. Nota Prévia.

A Área de Reabilitação Urbana do Pragal têm-se revelado, tal como nas outras áreas congéneres do território, uma experiência extremamente gratificante, quer no que diz respeito aos resultados obtidos, quer na forma como tem funcionado a interação e corresponsabilidade entre o município e os munícipes.

Em face das experiências anteriores, o primeiro ano de implementação de uma ARU, revela-se sempre como um ano exploratório de contactos, em que os potenciais interessados se inteiram das vantagens do programa, sendo necessariamente um período de arranque, onde um número reduzido de obras se inicia.

Contudo, sendo o Núcleo Histórico do Pragal um território com uma forte identidade própria e onde as relações de vizinhanças adquirem uma especial importância, contrariamente com outras experiências no Concelho, houve desde o início, uma adesão muito interessante de potenciais interessados que se refletiu numa procura significativa e na aprovação de quatro candidaturas.

Com as abordagens personalizadas, analisando caso a caso, levadas a efeito pelos serviços, tem sido possível que, em evidente contraciclo, se obtenham resultados muito significativos, reconhecidos pelas entidades da tutela assim como por outros municípios onde se aprovaram situações congéneres.

Tem sido particularmente gratificante o número de solicitações de outros municípios para conhecer a nossa experiência, referenciando-a como um exemplo a seguir, quer na metodologia quer no tratamento dos processos.

Na abordagem da temática da reabilitação, na atual conjuntura social e económica, torna-se necessário inovar, criando novos paradigmas de relacionamento entre as entidades públicas e os privados. Tem sido esse o maior reconhecimento que quem nos visita releva.

Os resultados obtidos assentam fundamentalmente na perspetiva de encarar o potencial investidor na reabilitação como um parceiro, assumindo o município fundamentalmente um papel de facilitador e conselheiro, com o propósito último de concretizar as operações.

3. Metodologia de Abordagem.

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ARU com mais anos de vigência, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos, a saber:

- Relação de proximidade.

Entendeu-se necessário, se não mesmo imprescindível, estabelecer localmente um atendimento privilegiado de primeira linha, com o objetivo de atender a todas as pretensões, esclarecer dúvidas, apresentar o programa e fazer o atendimento técnico necessário.

- Informação.

A informação reflete-se em dois níveis que são determinantes para a operação: o conhecimento generalizado do programa e a informação sobre os aspetos específicos do mesmo.

No primeiro caso, tem sido feito um esforço importante de divulgação, quer através de informação escrita designadamente no Boletim Municipal quer através de contacto pessoal com os proprietários. Considera-se também importante a execução de faixas informativas a colocar nas obras a realizar, constituindo-se assim como fator mobilizador de outras intervenções.

Quanto aos aspetos específicos do programa, considerando a complexidade inerente à compreensão dos aspetos ligados às subvenções, financiamentos, benefícios fiscais e procedimentais, tem sido feita uma abordagem personalizada, analisando caso a caso, e explicando a cada interessado as vantagens do programa. Neste caso, a abordagem é feita em entrevista com cada proprietário e explicado no seu caso concreto os benefícios a que poderá recorrer e, sempre que possível, o estudo das vantagens financeiras de que pode usufruir.

- Processo

O processo de instrução das candidaturas foi simplificado ao máximo resultando na generalidade dos casos no preenchimento dos respetivos requerimentos no próprio serviço sem mais delongas.

De forma a simplificar os procedimentos e clarificar os aspetos que se constituem como obrigações dos proprietários, tem estado a ser elaborado estudo de recomposição, alinhamento e cérceas que é, à priori, apresentado aos proprietários, constituindo-se esse estudo como elemento suficiente para

se iniciar a respetiva obra de conservação ou beneficiação sem a necessidade de mais formalismos.

Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, têm-se aprofundado com o Departamento de Administração Urbanística a metodologia de procedimentos que acelera estes processos, quer através do seu tratamento prioritário, quer pelo acompanhamento interno do seu encaminhamento administrativo.

Um dos fatores que se apresenta como a maior dificuldade na instrução das candidaturas às obras de reabilitação é a elaboração correta das medições e orçamentos. É a partir destes dados que se faz o cálculo das comparticipações e dos valores praticados para a atualização dos arrendamentos após a conclusão das obras. De forma a obviar a esta dificuldade, é fornecida a cada candidato uma base de dados com os descritivos dos trabalhos e dos preços unitários de mercado que têm vindo a ser praticados nas diferentes obras, com o objetivo de tabelar valores e tipificar os trabalhos. Esta base de dados serve de referência para todas as intervenções, ao mesmo tempo que funciona como um importante auxiliar para a instrução das candidaturas às obras.

4. Procedimentos adotados.

Nas diversas ARU foram estabelecidas as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

- a) Contacto direto com todos os proprietários dando a conhecer a existência do programa.
- b) Entrevista personalizada com todos os proprietários disponíveis analisando caso a caso a adaptabilidade do programa a uma eventual candidatura, bem como procurando no concreto avaliar do ponto de vista económico a eventual operação de reabilitação.
- c) Elaboração de estudo de recomposição, alinhamento e cérceas dos edifícios de forma a esclarecer à partida quais as obras pertinentes em cada intervenção.
- d) Elaboração de vistorias prévias.
- e) Elaboração de mapa descritivo dos trabalhos com os respetivos preços unitários médios, facilitando assim a elaboração das medições e orçamentos de cada candidatura.
- f) Acompanhamento personalizado de cada processo com minutas tipificadas, geralmente preenchidas no ato da entrevista auxiliando e aligeirando ao máximo a instrução dos processos.
- g) Desburocratização do processo diminuindo tempos de demora desnecessários.
- h) Constituição nos serviços de prioridade máxima para processos de candidatura em áreas de ARU quer se constituam como comunicações prévias ou exijam licenciamento municipal.
- i) Estabelecimento de uma relação privilegiada e expedita entre os diversos serviços municipais intervenientes no processo.
- j) Informação e divulgação regular sobre o programa no boletim municipal e na página eletrónica do município.
- k) Acompanhamento técnico periódico das obras em curso.

5. Ameaças e Potencialidades.

Abordar uma área de reabilitação nos pressupostos da Lei consubstanciada no Documento Estratégico que a informa, constituiu-se desde logo num desafio determinante para o êxito ou inêxito da operação.

A ARU do Pragal é maioritariamente constituída por edifícios de pequeno porte, onde se verifica uma significativa percentagem de proprietários residentes com recursos limitados e onde a atividade comercial é incipiente.

Por outro lado a vivência de bairro onde as relações de vizinhança têm ainda muita expressão, com uma percentagem significativa de população idosa, contrariamente a outras ARU do concelho ainda não é atrativa para investimentos externos.

Entendeu-se face às experiências de reabilitação de edifícios, acumuladas quer através da reabilitação sistemática de Almada Velha quer pelos processos RECRIA e RECRIPH, que necessitaríamos de uma atitude proactiva por parte do município que conduzisse ao maior conhecimento possível das potencialidades do programa de todos os interessados.

À data da publicação da ARU do Pragal, com a experiência já adquirida nas ARU de Cacilhas, Almada e Trafaria, foi-nos possível encarar com outra solidez e conhecimento esta área do território, que aliás não nos era estranho, uma vez que já tinha sido alvo de diversas intervenções no âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH.

Por outro lado, afigura-se determinante a manutenção do atual quadro de incentivos fiscais de âmbito nacional aplicável às Áreas de Reabilitação Urbana, consagrados em Orçamento de Estado, sem os quais este tipo de operações perderá toda a viabilidade pondo-se assim em causa todo o processo.

A paralisação generalizada do mercado da construção civil em áreas de expansão potencia o redirecionamento desse mercado para a reabilitação urbana.

É especialmente relevante que o tipo de investimentos que a ARU propicia, leva a que os proprietários encarem a reabilitação de uma forma mais abrangente encarando as obras a realizar de uma forma mais profunda saneando os edifícios globalmente e, conseqüentemente, melhorando significativamente as condições do edificado, contrariamente ao que muitas vezes se verificava nos programas anteriores onde na maioria dos casos se acudiam fundamentalmente às questões essenciais.

Tanto quanto se conhece as ARU do Concelho de Almada são as únicas no país que acrescentam ao quadro de incentivos nacional subvenções financeiras a fundo perdido.

Por sua vez, as Áreas de Reabilitação Urbana potenciam-se num conjunto de benefícios de natureza fiscal que, em Almada, se colecionam com incentivos de natureza financeira e procedimental de iniciativa municipal e que, comparativamente a outras áreas do Concelho, se constituem como fatores concorrenciais bastante favoráveis ao investimento dos particulares.

A este nível cabe referir que com os programas disponíveis até à publicação do DL 307/09, designadamente o RECRIA e RECRIPH, que se encontravam vigentes para onze núcleos históricos do concelho, nos cinco últimos anos realizou-se um investimento global na reabilitação apoiada de edifícios, de cerca de 700.000€. Em contrapartida, no primeiro ano de vigência, e só na ARU do Pragal, esse montante já atingiu 195.972,25€, sendo que para o conjunto das três ARU em vigor se cifra em 4.431.318,19€.

Em três anos de vigência da ARU de Cacilhas, dois anos das ARU de Almada e Trafaria e um ano das ARU do Pragal, Monte de Caparica e Cova da Piedade, já foi acumulada a experiência necessária para se poder fazer um ponto de situação representativo das operações, comparando-as com os programas anteriores (RECRIA e RECRIPH) que vigoraram por cerca de vinte e dois anos para todos os onze núcleos históricos do Concelho numa conjuntura económica muito mais favorável.

Obras RECRIA e RECRIPH

| TOTALS de 1988 a 2010 | |
|-----------------------|----------------|
| Valor de obra | 3.501.430,75 € |
| Comparticipação CMA | 620.820,70 € |
| Comparticipação IHRU | 884.111,21 € |

| | |
|---|------|
| % de participação pública (IHRU+CMA) | 43% |
| % de participação camarária | 18% |
| Rácio de investimento público vs. privado | 2,33 |

Obras nas ARU

| TOTALS de 2011 a 2014 | |
|-----------------------|----------------|
| Valor de obra | 4.431.318,19 € |
| Comparticipação CMA | 295.867,47 € |
| Comparticipação IHRU | 0,00 € |

| | |
|---|-------|
| % de participação camarária | 6,68% |
| Rácio de investimento público vs. privado | 14,98 |

Nos quadros comparativos dos dois programas podemos constatar as seguintes conclusões:

- Embora a conjuntura económica do país nos anos de vigência das ARU tenha sido particularmente adversa, quando comparada com o período 1988 a 2010, o montante de captação de investimentos em reabilitação foi já largamente ultrapassado.
- O esforço de investimento público direto a fundo perdido nos programas anteriores que se cifrou em 43% que, embora substancialmente

superiores aos atuais 6,68%, não se constituiu como fator suficiente nem determinante para assegurar uma significativa adesão dos proprietários à causa da reabilitação.

- A Câmara de Almada é, ao que sabemos ao momento, a única autarquia que atribui apoios subvencionados a fundo perdido.
- Ainda relativamente às subvenções financeiras a fundo perdido, nos programas anteriores, por cada euro pago pelo estado o privado investia em reabilitação 2,33€. Em contrapartida, nas ARU em Almada o fator multiplicador situa-se atualmente nos 14,98€.
- Contribuem decisivamente para estes resultados fatores externos e internos, a saber:
 - Fatores internos – Atitude proactiva dos serviços na procura personalizada de potenciais interessados; isenção de taxas e licenças municipais; desburocratização dos processos; celeridade na resposta; encarar os requerentes como parceiros do processo e não meramente como os motores do mesmo; acompanhamento técnico ativo e sistemático na procura das melhores soluções e a atribuição de apoio financeiro a fundo perdido que situa o município na plataforma de parceiro interessado e não como mera entidade fiscalizadora e sancionadora do processo.
 - Fatores externos – Programa de incentivos fiscais constantes no Estatuto dos Benefícios Fiscais; legislação recentemente publicada que permite uma maior desburocratização e conseqüente maior celeridade no processo e necessariamente a quase falência do mercado de construção em áreas de expansão.

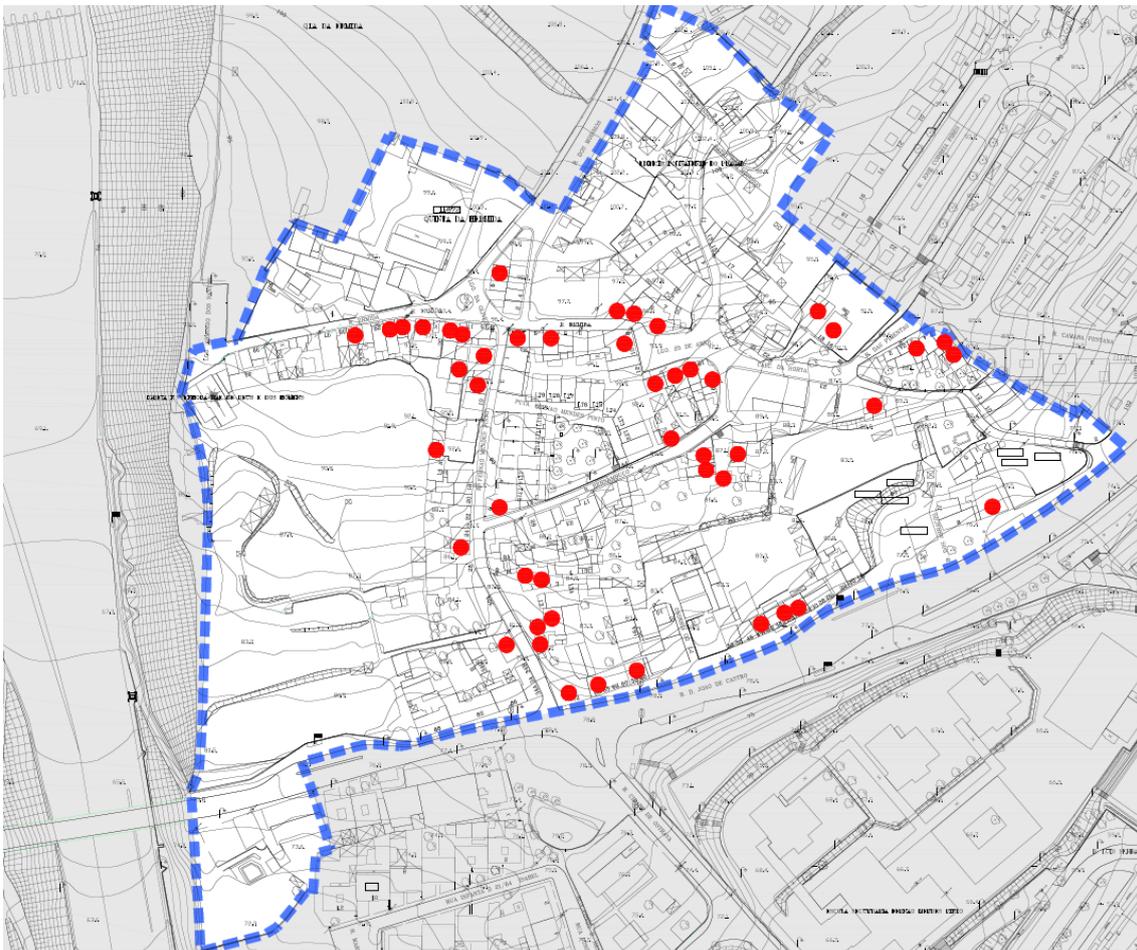
6. Dados da Intervenção.

Neste capítulo procura dar-se um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na área da ARU, bem como da sua distribuição geográfica.

Do mesmo modo dão se conta dos aspetos quantitativos da operação a um ano de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

a) Proprietários contactados.

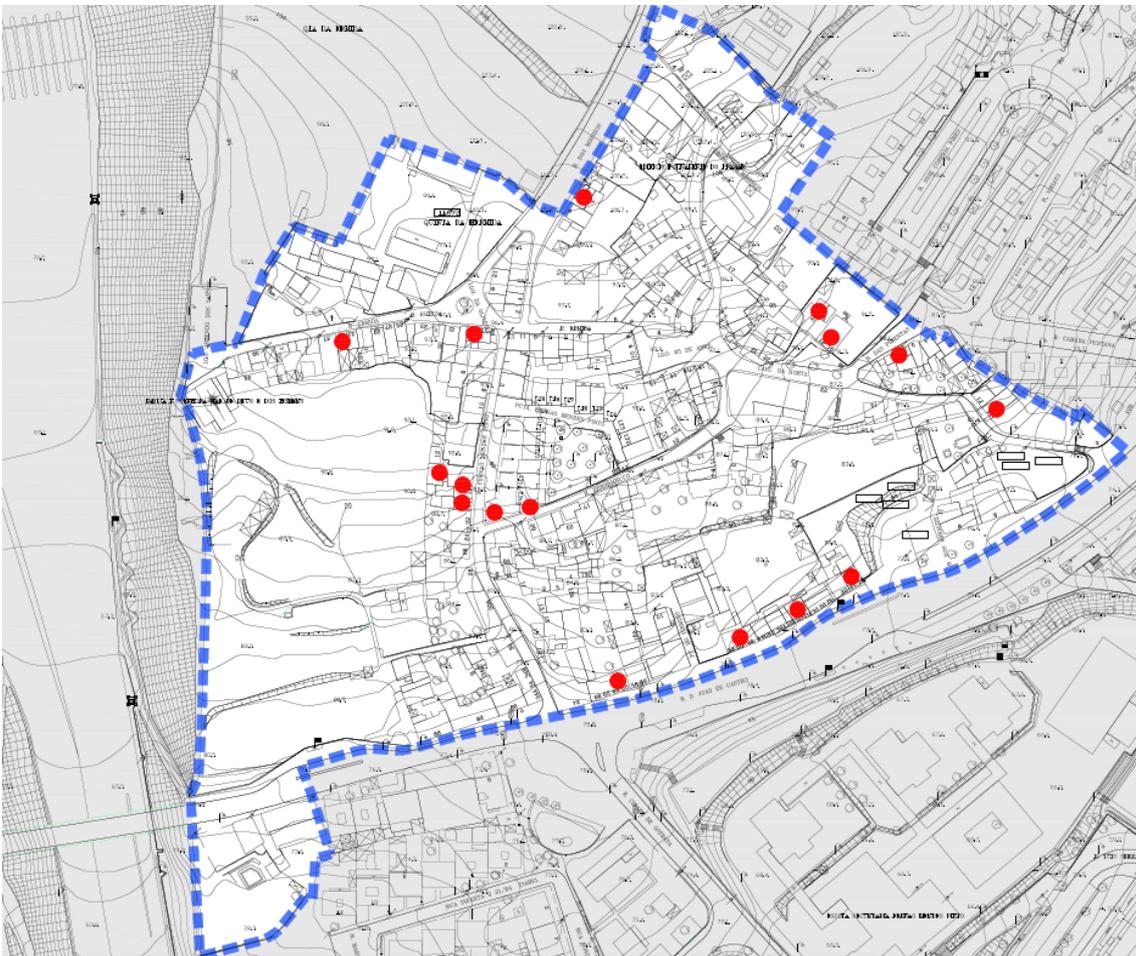
Os contactos foram sempre feitos através de uma técnica destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a uma entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, se possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto.



b) Entrevistas realizadas.

As entrevistas realizadas correspondem a um atendimento personalizado nos serviços onde é exaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

Estas entrevistas são normalmente antecedidas do primeiro contacto e correspondem a proprietários que manifestaram interesse em aprofundar o seu caso concreto e necessariamente revelaram interesse em aderir ao programa.

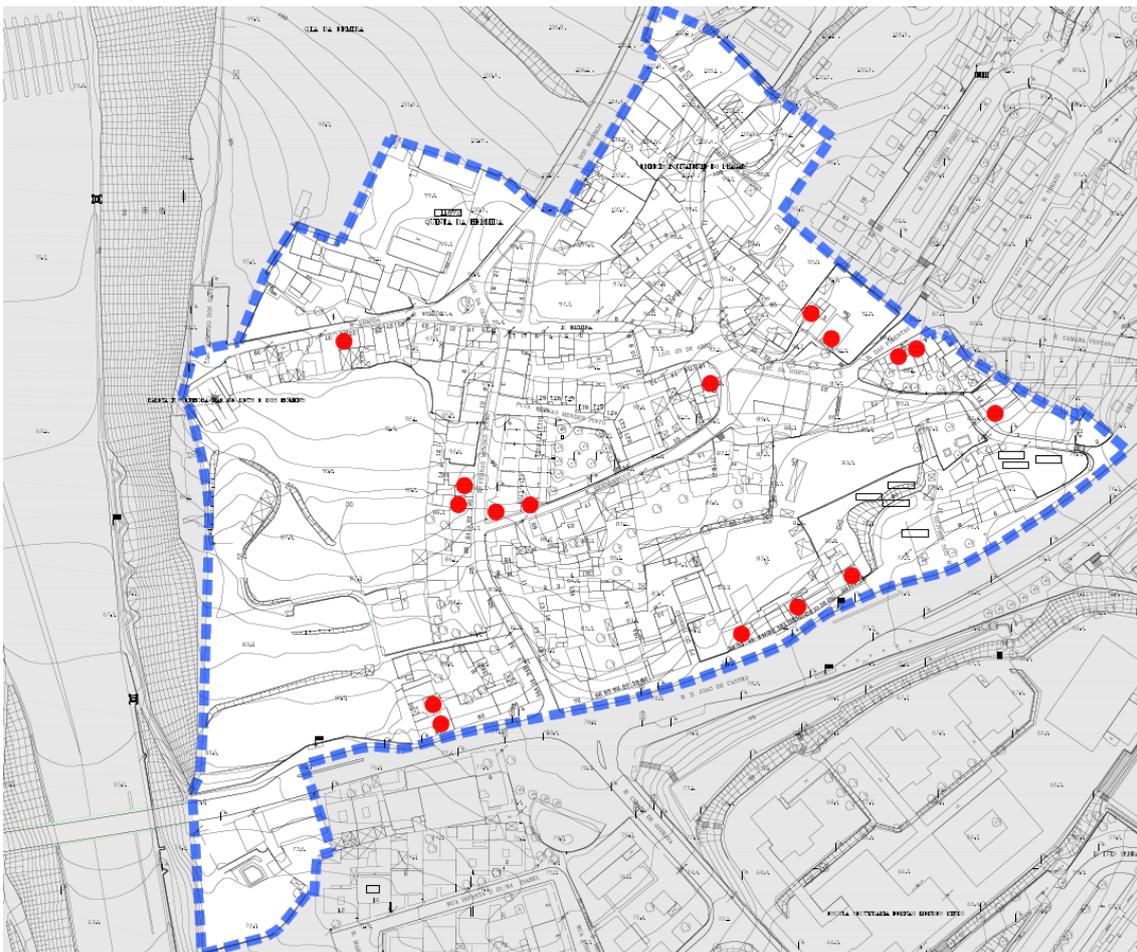


c) Vistorias prévias realizadas.

Após as entrevistas onde se analisam os caos concretos de cada potencial candidatura, os proprietários voluntariamente solicitam os respetivos relatórios técnicos, primeiro elemento de instrução de cada candidatura.

As vistorias prévias são efetuados através da deslocação de três técnicos ao local da possível candidatura, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado conservação do imóvel.

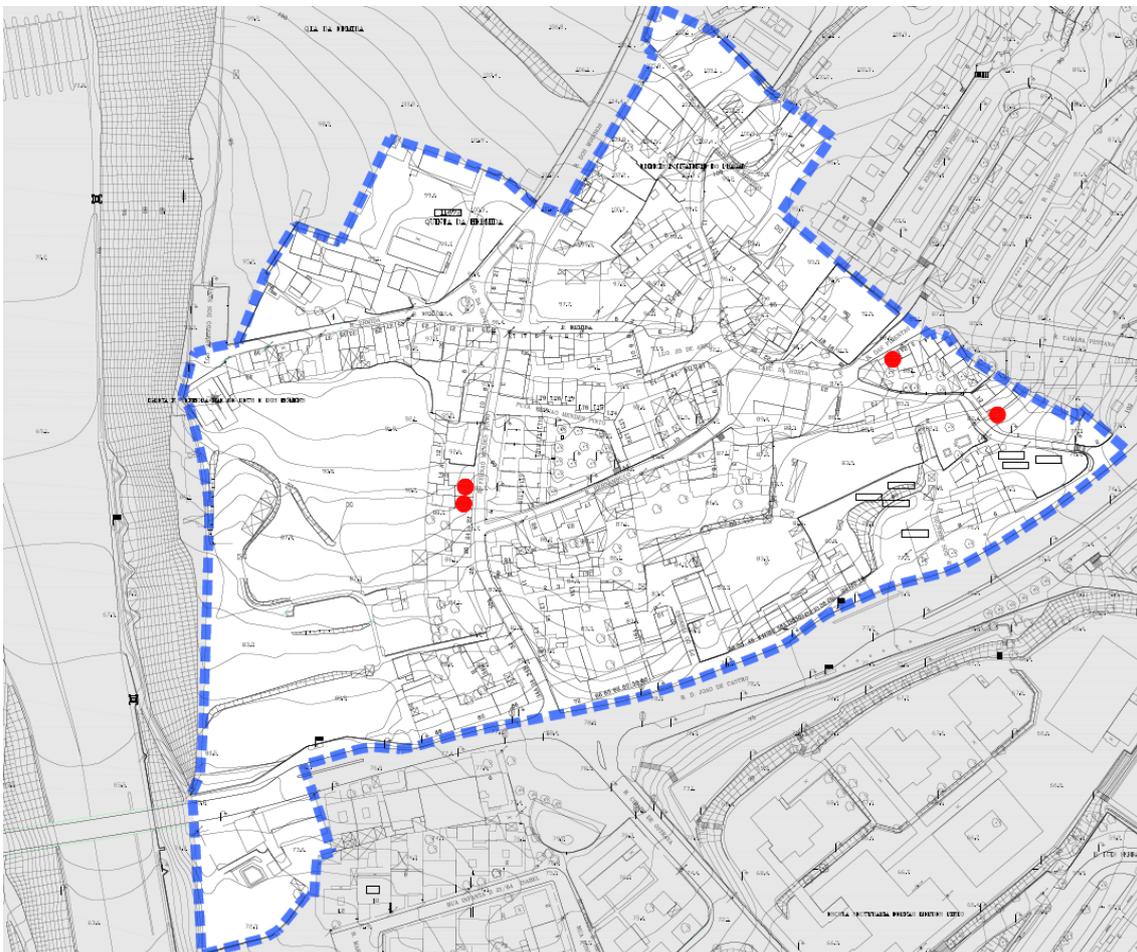
A realização das vistorias prévias são já um indicador importante das potenciais candidaturas, atendendo que, em face dos dados existentes, e no contexto das seis ARU, 25% das vistorias têm resultado em candidaturas aprovadas e conseqüentemente em obras de reabilitação. No primeiro ano de vigência, como é o caso, essa percentagem tem-se revelado francamente menor, atendendo ao fato do programa estar na sua fase de arranque.



d) Candidaturas aprovadas.

As candidaturas aprovadas correspondem à aprovação em reunião de câmara das candidaturas e respetivos orçamentos e geram o compromisso de início das obras noventa dias após a deliberação de aprovação.

As quatro candidaturas aprovadas correspondem atualmente a obras em curso.



- Dados quantitativos.

| | |
|---|--------------|
| Número de edifícios no perímetro da ARU (*) | 257 |
| Proprietários contactados | 51 |
| Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários | 16 |
| Vistorias técnicas realizadas | 16 |
| Candidaturas aprovadas | 4 |
| Obras em curso | 4 |
| Número total de frações intervencionadas (**) | 7 |
| Número de frações devolutas intervencionadas (**) | 3 |
| Investimento dos proprietários na reabilitação (***) | 195.972,25 € |
| Comparticipação municipal direta a fundo perdido | 16.423,08 € |
| Percentagem de subvenção camarária/investimento global (****) | 11,93% |
| Investimento privado/comparticipação municipal direta | 12 |

(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse. Engloba todos os edifícios inclusive os que estão em bom estado de conservação.

(**) – Apenas foram contabilizados os edifícios alvo de candidatura à ARU.

(***) – Valor inferior ao do relatório do ano anterior justificado pelo facto de terem sido reduzidos em alguns casos os valores de investimento de algumas obras candidatas.

(****) – Foi apenas contabilizada a subvenção camarária direta a fundo perdido. Não é possível avaliar o montante do apoio municipal indireto resultante das isenções sobretudo de IMI e IMT, componentes significativas dos apoios globais, e componente decisiva para a adesão dos proprietários.

7. Análise Prospetiva.

Recentemente no programa “Espaços & Casas” da SIC foi transmitida uma reportagem sobre um estudo da “Confidencial Imobiliário”, acerca do mercado da reabilitação na margem sul, concluindo que os investimentos na reabilitação para arrendamento nesta área atingiam taxas de rentabilidade brutas de cerca de 10%, tornando-os mais atrativos do que nas zonas centrais de Lisboa, Oeiras ou Cascais.

Na reportagem indicam que estas áreas são especialmente atrativas para pequenos investidores que levantavam as suas poupanças para comprar e reabilitar e alugar os edifícios com taxas de rentabilidade líquidas de 6 a 8%, valor muito superior ao que conseguem na banca.

Referiam ainda que, contrariamente ao que acontece na margem norte, o tempo de negociação de um imóvel nas mediadoras é em média de três meses cerca de metade da verificada noutros concelhos.

Torna-se por demais evidente que o surgimento das ARU em Almada são um contributo significativo para os resultados do estudo referido, sendo que as taxas de rentabilidade acima referidas só são possíveis com a aplicação do programa de incentivos vigente que contribui cumulativamente, de forma decisiva, para um ajustamento correto a valores de mercado.

A manutenção do atual enquadramento fiscal, sustentado no Estatuto dos Benefício Fiscais, anualmente confirmado na Lei do Orçamento de Estado, é fundamental para a prossecução e implementação do programa. Qualquer alteração reduzindo ou anulando os benefícios fiscais em vigor, revelar-se-á como uma condenação do programa e porá em causa todo o esforço realizado.

A impossibilidade de recurso ao crédito imobiliário a juros suportáveis continua a ser um obstáculo decisivo para o prosseguimento de muitas candidaturas.

Por outro lado a conjuntura económica que gera fatores de incerteza no futuro é, sem sombra de dúvida, um dos aspetos determinantes para que muitos dos proprietários não avancem com os respetivos processos de candidatura.

Da experiência adquirida podemos verificar que o programa por si próprio tem condições para criar dinâmicas e investimentos que potenciem a reabilitação.

Almada, 07 de outubro de 2014.
O chefe da Divisão de Qualificação Urbana

António Carlos Morgado Janeiro