

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO PRAGAL DO 2º 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 primacial 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 segundo ano de vigência que decorreu desde a publicação em Diário da República da ARU do Pragal em 22 de agosto de 2014 e até 22 de agosto de 2015.

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, pese embora estarmos perante um tecido social e económico que apresenta evidentes dificuldades e a capacidade de captação de investimentos externos é insipiente, o que faz com que nesta ARU, contrariamente ao que se passa noutras áreas, o volume de candidaturas e os montantes financeiros investidos em reabilitação não sejam tão expressivos.

Em face das experiências anteriores, os primeiros anos de implementação de uma ARU, revelam-se sempre como anos exploratórios de contactos, em que os potenciais interessados se inteiram das vantagens do programa, sendo necessariamente um período de arranque.

O Núcleo Histórico do Pragal é um território que possui uma forte identidade própria e onde as relações de vizinhanças adquirem uma especial importância.

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

Continua a ser 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, vastamente relatadas nos relatórios anteriores, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos e que assentam fundamentalmente em três vetores, a saber:

- Relação de proximidade com todos os interessados.
- Informação e divulgação sobre o programa de forma personalizada, e por iniciativa dos serviços, quer ela se refira aos aspetos relacionados com os apoios financeiros quer fiscais.
- Quanto ao processo tem havido um esforço cada vez maior e eficaz na desburocratização de procedimentos, no apoio à elaboração de orçamentos, na elaboração de estudos para auxílio às intervenções e na celeridade das respostas.

4. Procedimentos adotados.

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

- a) Contato 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 redireccionamento 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.

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, nos dois primeiros anos de vigência, e só na ARU do Pragal, esse montante já atingiu 227.683,45€, sendo que para o conjunto das seis ARU em vigor se cifra em 7.327.066,26€.

No contexto das ARU no concelho foram ou estão a ser intervencionados 287 fogos dos quais 107 se encontravam devolutos e que se destinam na sua esmagadora maioria ao mercado do arrendamento.

Desde a publicação da ARU de Cacilhas e com a experiência adquirida nas restantes ARU, já foi acumulada a experiência necessária para se poder fazer um ponto de situação representativo das operações de reabilitação em curso, comparando-as com os programas anteriores (RECRIA e RECRIPH) que vigoraram por cerca de vinte e dois anos, numa conjuntura económica muito mais favorável, para todos os onze núcleos históricos do Concelho numa conjuntura económica muito mais favorável.

Obras RECRIA e RECRIPH

TOTAIS 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

TOTAIS de 2011 a 2014	
Valor de obra	7.327.066,26 €
Comparticipação CMA	453.538,08 €
Comparticipação IHRU	0,00 €

% de participação camarária	6,19%
Rácio de investimento público vs. privado	16,16

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 6,16%, 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 16,16€.
- 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.

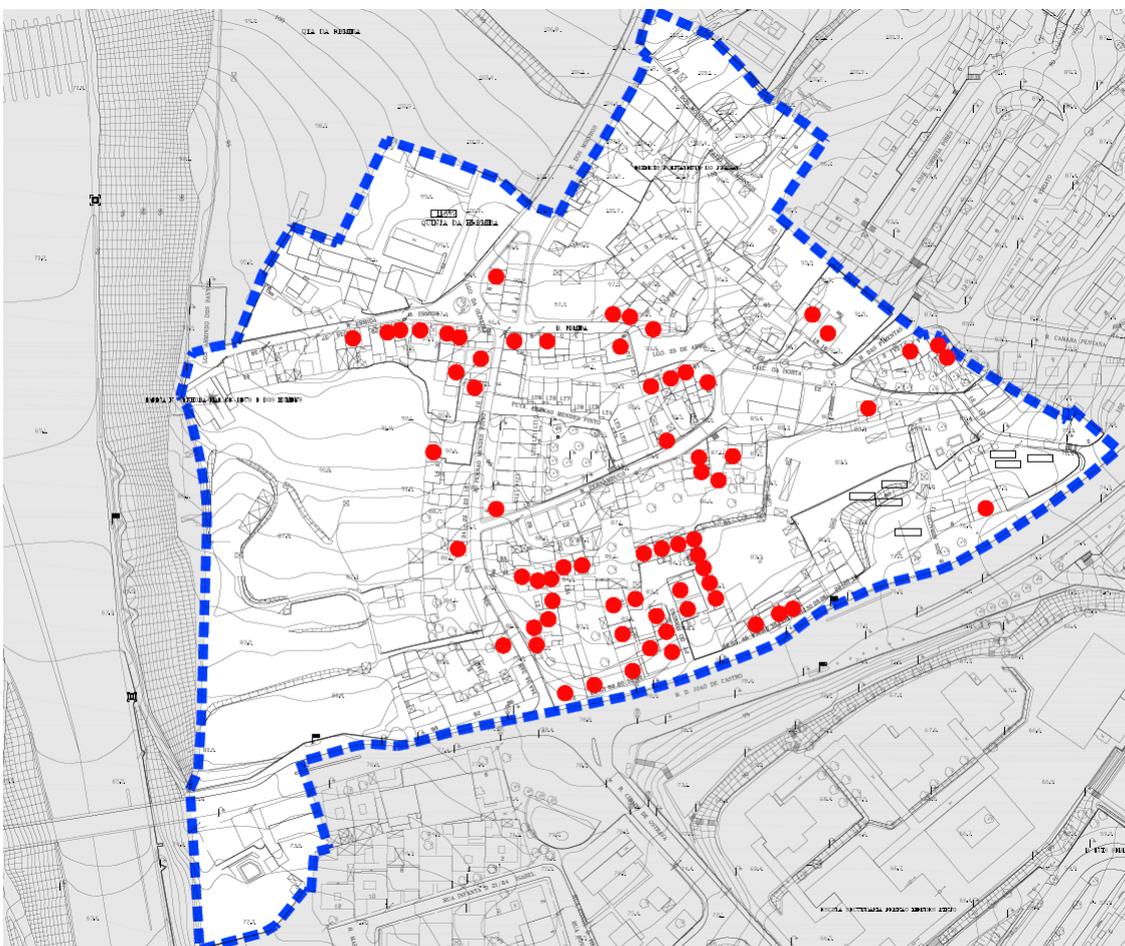
6. Dados da Intervenção.

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, dá-se conta dos aspetos quantitativos da operação a dois anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

a) Proprietários contactados.

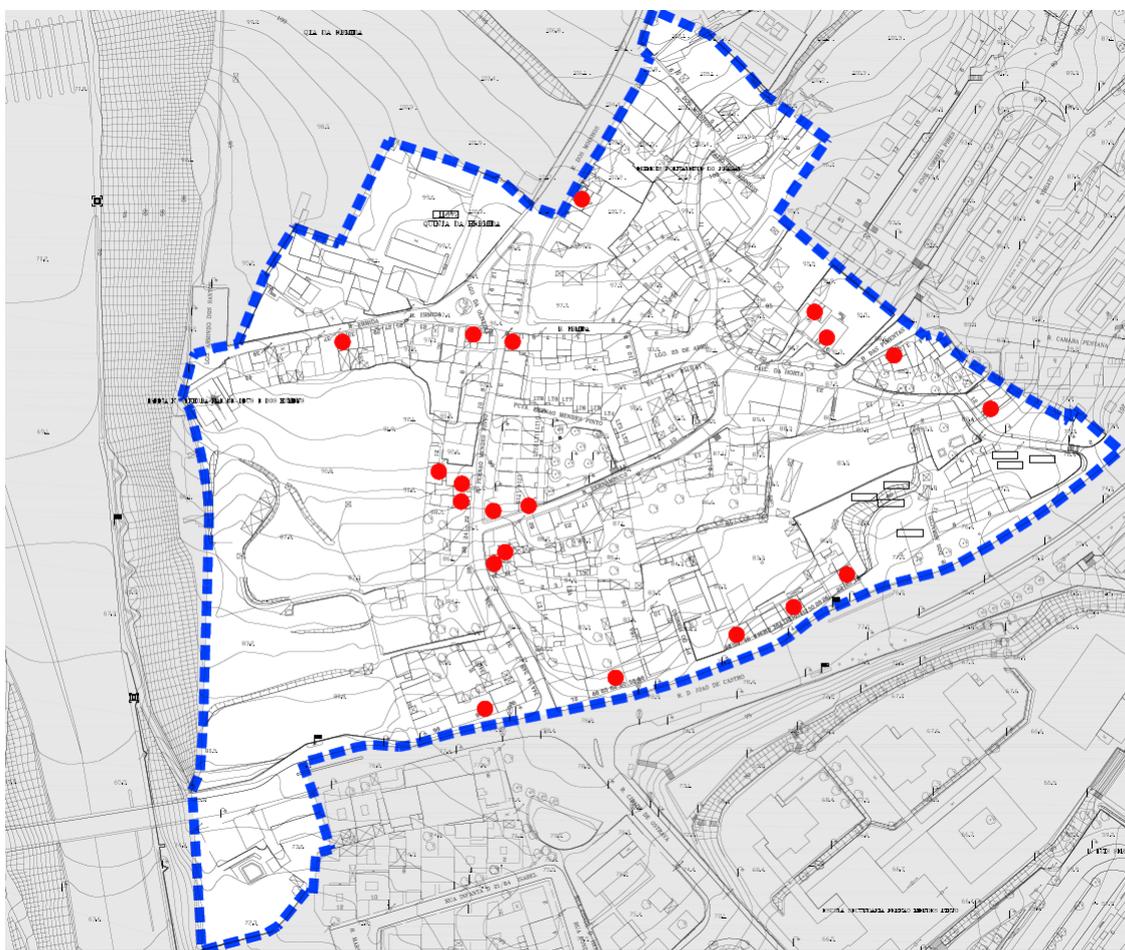
Os contatos foram sempre feitos através de uma técnica destacada no local, o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a uma entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente 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.

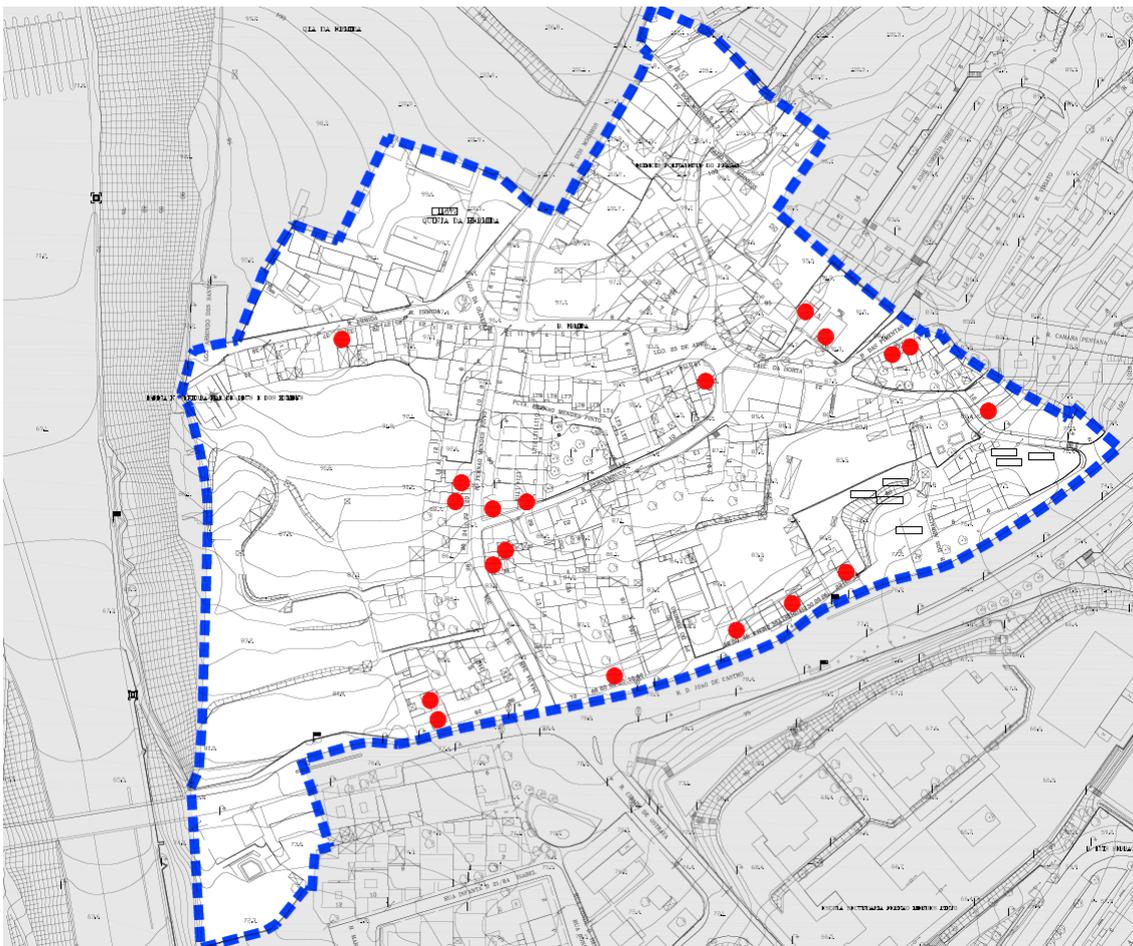


c) Vistorias prévias realizadas.

Após as entrevistas onde se analisam os casos concretos de cada potencial candidatura, os proprietários voluntariamente solicitam as respetivas vistorias prévias, 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.

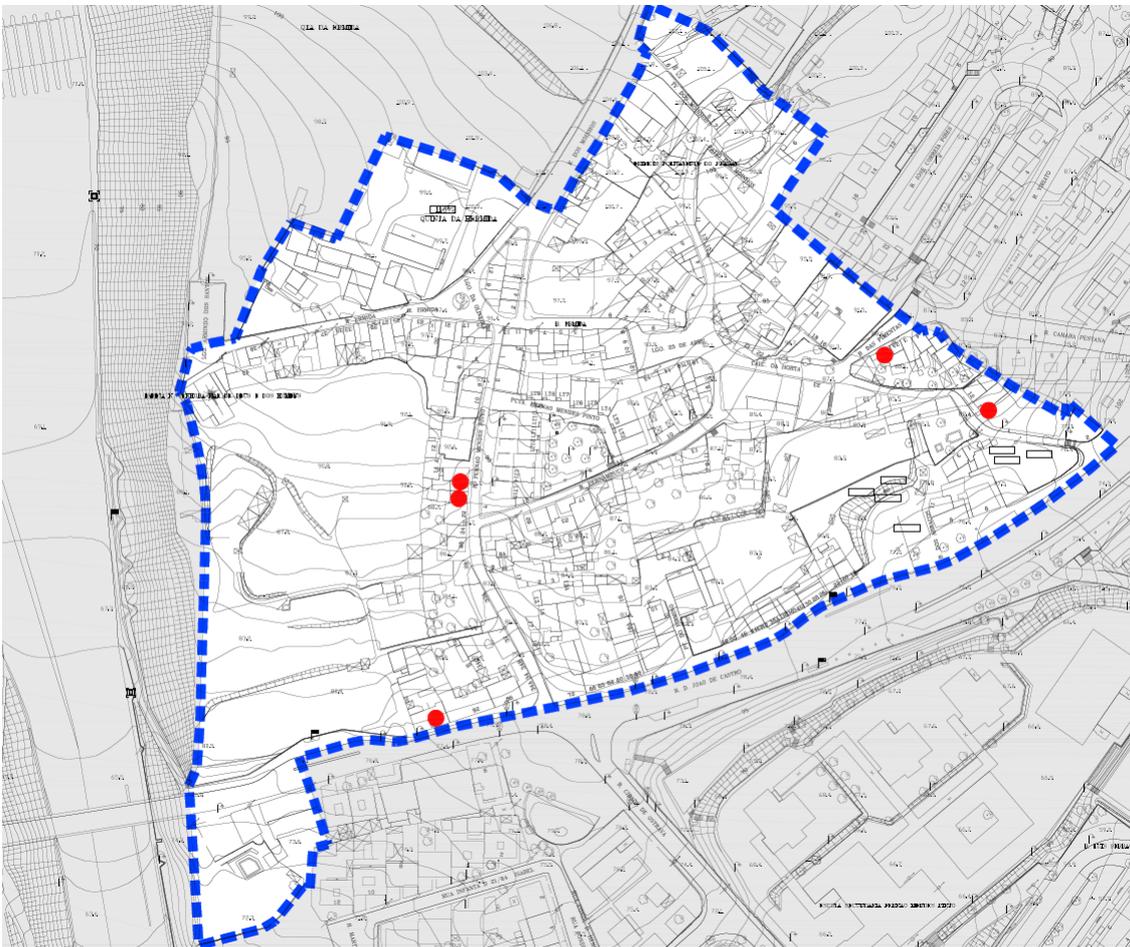
A realização das vistorias prévias é já um indicador importante das potenciais candidaturas, atendendo que, em face dos dados existentes, e no contexto das seis ARU, 25% das vistorias têm resultado em candidaturas aprovadas e, conseqüentemente, em obras de reabilitação.



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.

Das cinco candidaturas aprovadas três correspondem atualmente a obras em curso sendo que duas já foram concluídas.



- Dados quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	257
Proprietários contactados	68
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	20
Vistorias técnicas realizadas	19
Candidaturas aprovadas	5
Obras concluídas	2
Número total de frações intervencionadas (**)	11
Número de frações devolutas intervencionadas (**)	4
Investimento dos proprietários na reabilitação (***)	227.683,45 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	21.635,02 €
Percentagem de subvenção camarária/investimento global (****)	9,50%
Investimento privado/comparticipação municipal direta	10,52

(*) – 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 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, 01 de outubro de 2015.

O Chefe da Divisão de Reabilitação e Revitalização Urbana e Espaço Público

António Carlos Morgado Janeiro