

Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana no Porto

Proposta de Plano de Negócios

ALBINO JOSÉ DO ESPÍRITO SANTO NÓBREGA RODRIGUES

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL – ESPECIALIZAÇÃO EM CONSTRUÇÕES CIVIS

Orientador: Professor Doutor José Manuel Marques Amorim de Araújo Faria

JUNHO DE 2017

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2016/2017

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2016/2017 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2017.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrónica fornecida pelo respetivo Autor.

À minha família, em particular à minha esposa e ao meu pai e a todos os que me querem bem,

“O Empreendedorismo é uma revolução silenciosa, que será para o século XXI mais importante do que a revolução industrial foi para o século XX.”

Timmons (1994).

AGRADECIMENTOS

Neste percurso, muitas pessoas permitiram por meio do seu saber, da sua disponibilidade para a discussão, e da sua amizade, que o trabalho agora apresentado pudesse ir ganhando corpo e sustentabilidade, aos quais expresso o meu profundo agradecimento.

Ao meu orientador, Sr. Professor Doutor José Manuel Marques Amorim de Araújo Faria, que me concedeu durante semanas parte do seu tempo, com dedicação e incomensurável paciência, acompanhando todo o nosso trabalho com o seu rigoroso e sábio apoio científico. Sem a sua preciosa ajuda, este trabalho seria certamente diferente do agora apresentado.

Aos meus Colegas, Sr. Eng. António Mendes da Silva e Carlos Oliveira, por todo o apoio e importantes sugestões, concretizando-se em melhorias.

O meu profundo agradecimento, ao Sr. Eng. José Luís Carvalho, Técnico da Junta de Freguesia do Bonfim, por todo o apoio, disponibilidade e informação prestada.

À minha esposa, ao meu pai e restantes familiares, e a todos os que me querem bem pelo apoio incondicional, mesmo face às muitas horas e dias de ausência. Eles testemunham como um percurso é sempre algo de partilhado e, por isso, também humanamente gratificante.

RESUMO

O tema da Reabilitação Urbana tem sido uma das grandes preocupações atuais dos governos, autarquias e promotores, dada a complexidade das questões a ele associadas, desde uma equilibrada e sustentável gestão urbana, até à revitalização de centros históricos ou à proveitosa (re)habilitação do parque habitacional mais degradado ou devoluto. Esta problemática sente-se também com particular premência numa grande cidade como o Porto.

A reabilitação Urbana é essencial para o desenvolvimento das cidades! Trata-se porventura de um dos setores de atividade mais importantes e fundamentais para o desenvolvimento da economia portuguesa e a dinamização da construção civil, para além de todo o desenvolvimento económico, social, cultural, patrimonial e turístico.

Esta dissertação tem assim como tema geral a Reabilitação Urbana.

O enquadramento legal da reabilitação urbana em Portugal é dado pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU). O contexto político local, sendo a definição legal e orçamental feita a nível nacional, é considerado o panorama estratégico, definido pelos órgãos governamentais locais, para a aplicação, a nível local, dos fundos e das leis desenvolvidas pelo governo central. Nesse contexto, faz-se no capítulo 2 uma síntese do enquadramento legal, político, económico, social e estratégico da reabilitação na cidade do Porto. Essa constitui a primeira parte do trabalho.

O trabalho refere-se à reabilitação na cidade do Porto mas, atendendo à dimensão da cidade, reduziu-se o âmbito geográfico do estudo apenas à ARU (Área de Reabilitação Urbana) do Bonfim. Assim, na segunda parte da dissertação (capítulo 3), faz-se a caracterização da ARU do Bonfim, nas suas vertentes geométrica, histórica, patrimonial, arquitetónica e urbanística.

Numa terceira parte, que inclui os capítulos 4, 5 e 6, desenvolvem-se os conteúdos mais inovadores da dissertação que se referem ao desenvolvimento de um plano de negócio de investimento em reabilitação urbana na sua fase mais inicial de análise de viabilidade e planificação. O trabalho desenvolvido inclui uma parte mais genérica que se materializou num estudo de mercado exclusivamente realizado numa parte mais central da ARU do Bonfim (cap. 4) e no desenvolvimento de um plano de negócio simplificado aplicável ao investimento em reabilitação no Porto em geral e na ARU do Bonfim em particular (cap.5). Conclui-se esta parte do trabalho com um estudo de caso onde se comparam duas possíveis soluções de investimento, definindo-se inicialmente a solução mais interessante do ponto de vista de retorno económico e de minimização de riscos e apresentando em seguida uma definição concreta das ações a desenvolver para concretizar o negócio.

PALAVRAS-CHAVE: Reabilitação Urbana, Investimento, Plano de Negócios, Porto, Bonfim.

ABSTRACT

The Urban Rehabilitation theme has been one of the actual big concerns of the governments, municipalities and promoters, based on the complexity of the questions associated to this theme, from a balanced and sustainable urban management, to the revitalization of historical centres or to the profitable rehabilitation of the most degraded housing stock. This problematic is also felt with particular urgency in a big city as Oporto.

The Urban rehabilitation is essential for the development of the cities! It is perhaps one of the most important and fundamental activity sectors for the development of the Portuguese economy and the revitalization of the civil construction, apart from all the economical, social, cultural, patrimonial and touristic development.

This dissertation has, therefore, as a general theme the Urban Rehabilitation.

The legal framework of the urban rehabilitation in Portugal is given by the Legal Regime of Urban Rehabilitation (RJRU). The local political context, being the legal and budget definition made at a national level, is considered the strategic overview defined by the local governmental bodies, for the application at a local level of the funds and the laws developed by the central government. In that context, in chapter 2 is done a synthesis of the legal, political, economical, social and strategical framework of the rehabilitation in the city of Oporto. That constitutes the first part of the work.

The work refers to the rehabilitation in the city of Oporto but, considering the dimension of the city, the geographical scope of the study was reduced just to the Urban Rehabilitation Area of Bonfim. Therefore, in the second part of the dissertation (chapter 3), the characterization of the Urban Rehabilitation Area of Bonfim is done, in its geometrical, historical, patrimonial, architectural and urbanistic dimensions

In a third part, that includes the chapters 4, 5 and 6, the most innovated contents of the dissertation are developed and they refer to the development of an investment business plan in urban rehabilitation in its most initial phase of analysis of feasibility and planning. The developed work includes a more generic part that has been materialized in a market study exclusively carried out in a more central part of the Urban Rehabilitation Area of Bonfim (chapter 4) and in the development of a simplified business plan that is applicable to the rehabilitation investment in Oporto, in general, and in the Urban Rehabilitation Area of Bonfim, in particular (chapter 5). This part of the work is concluded with a case study where two possible investment solutions are compared, being initially defined the most interesting solution from the point of view of economical return and risk minimization, followed presented by a concrete definition of the actions to develop in order to substantiate the business.

KEY-WORDS: Urban Rehabilitation, Investment, Business Plan, Oporto, Bonfim.

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	v
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. OBJETO E JUSTIFICAÇÃO	1
1.2. OBJETIVOS, ÂMBITO E METODOLOGIA	2
1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO	3
1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO LEGAL, POLÍTICA, SOCIAL E ECONÓMICA	5
2.1. INTRODUÇÃO	5
2.2. A LEGISLAÇÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO E A SUA RELAÇÃO COM A REABILITAÇÃO URBANA	6
2.2.1. DECRETO-LEI Nº 104/2004 DE 7 DE MAIO.....	6
2.2.2. O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (RJRU)	7
2.2.3. O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE) NA REABILITAÇÃO URBANA	11
2.2.4. OS REGULAMENTOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO E O SEU CONTEXTO COM A REABILITAÇÃO URBANA	14
2.3. A REABILITAÇÃO URBANA NA CIDADE DO PORTO – CONDICIONANTES E OPORTUNIDADES.	20
2.3.1. INTERVENÇÃO AUTÁRQUICA	20
2.3.1.1. OS PLANOS ESTRATÉGICOS LOCAIS	21
2.3.1.2. OS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PMOT).....	24
2.3.2. CONDICIONALISMOS E INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO NACIONAL E INTERNACIONAL	26
2.3.3. OPORTUNIDADES PARA OS INVESTIDORES.....	28
2.3.3.1. APOIOS FINANCEIROS	29
2.3.3.2. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS.....	31

2.3.3.3. INCENTIVOS MUNICIPAIS NO PORTO	33
---	----

3. INVESTIMENTO EM REABILITAÇÃO URBANA – “BONFIM”

	35
--	----

3.1. INTRODUÇÃO	35
-----------------------	----

3.2. HISTÓRIA DA CIDADE	36
-------------------------------	----

3.3. FREGUESIA DO BONFIM - GEOGRAFIA	38
--	----

3.4. FREGUESIA DO BONFIM - HISTÓRIA.....	40
--	----

3.5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO BONFIM	41
--	----

3.6. CARATERIZAÇÃO URBANÍSTICA	42
--------------------------------------	----

3.7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	43
----------------------------------	----

3.8. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL.....	43
-----------------------------------	----

3.9. CONTINUIDADE ESTRATÉGICA	44
-------------------------------------	----

3.10. CARATERIZAÇÃO PATRIMONIAL E ARQUITETÓNICA.....	45
--	----

4. ESTUDO DE MERCADO IMOBILIÁRIO EM REABILITAÇÃO URBANA - BONFIM.....

	61
--	----

4.1. INTRODUÇÃO	61
-----------------------	----

4.2. PROCESSO DO ESTUDO DE MERCADO	61
--	----

4.3. ESTUDO DE MERCADO NA ARU DO BONFIM – EDIFÍCIOS A REABILITAR E REABILITADOS	62
--	----

4.3.1. OBJEÇÕES E OBJETIVOS DO ESTUDO	63
---	----

4.3.2. DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PESQUISA	64
---	----

4.3.3. RECOLHA DE DADOS E INFORMAÇÃO.....	64
---	----

4.3.4. ANÁLISE DOS DADOS.....	75
-------------------------------	----

4.3.5. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.....	76
---	----

5. ANÁLISE DA VIABILIDADE DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM REABILITAÇÃO URBANA	81
5.1. INTRODUÇÃO	81
5.2. PLANEAMENTO ESTRATÉGICO DO NEGÓCIO	81
5.3. PRÉ-VIABILIDADE DE UMA EVENTUAL OPORTUNIDADE.....	86
5.3.1. AVALIAÇÃO PRELIMINAR	86
5.3.2. ESTUDO DE EXEQUIBILIDADE	86
5.3.3. PROCURA DE MERCADO	87
5.3.4. ESTIMATIVA DE CUSTOS, RECEITAS, RESULTADOS E NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO	87
5.3.5. DA PRÉ-VIABILIDADE À VIABILIDADE ECONÓMICA - FINANCEIRA.....	88
5.4. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA.....	88
5.4.1. PRÉ- DIAGNÓSTICO DA PRÉ-EXISTÊNCIA.....	88
5.4.2. LINHAS ORIENTADORAS – PROGRAMA	89
5.5. VIABILIDADE ECONÓMICA – FINANCEIRA	90
5.5.1. INTRODUÇÃO	90
5.5.2. ESTRUTURA DE CUSTOS	91
5.5.3. ESTRUTURA DE RECEITAS E RESULTADOS	94
5.5.4. ESTRUTURA DAS NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO.....	95
5.6. ANÁLISE DE RISCO	96
5.7. GESTÃO DO RISCO	101
 6. CASO DE ESTUDO	 105
6.1. INTRODUÇÃO	105
6.2. PLANEAMENTO DO PROJETO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	105
6.3. CONSULTA / PESQUISA IMOBILIÁRIA	106
6.3.1. REQUISITOS NA QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR E DO IMÓVEL	106
6.3.2. CARATERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS SELECIONADOS	107
6.3.3. PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO	108

6.4. ANÁLISE DA RENTABILIDADE DAS SOLUÇÕES	109
6.4.1. ANÁLISE DO IMÓVEL 1	109
6.4.2. ANÁLISE DO IMÓVEL 2	113
6.5. TOMADA DE DECISÃO “AQUISIÇÃO DO IMÓVEL”	117
6.5.1. INTRODUÇÃO	117
6.5.2. CARATERIZAÇÃO SINTÉTICA DOS IMÓVEIS SELECIONADOS	117
6.5.3. ANÁLISE COMPARADA DE CUSTOS E RECEITAS.....	118
6.5.4. ANÁLISE COMPARADA GLOBAL	119
6.5.5. LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL SELECIONADO	120
6.6. PROJETOS “ARQUITETURA E ESPECIALIDADES”	121
6.6.1. ANÁLISE SUMÁRIA DO PROGRAMA.....	121
6.6.2. EXECUÇÃO DOS PROJETOS “ARQUITETURA E ESPECIALIDADES”	122
6.7. LICENCIAMENTO	123
6.8. PREPARAÇÃO DO PROGRAMA DE CONCURSO E DAS CONDIÇÕES DE CONTRATO	124
6.8.1. ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO DE CONCURSO	125
6.8.2. CONSULTA DE EMPRESAS.....	130
6.8.3. ANÁLISE DE PROPOSTAS “QUALITATIVA E QUANTITATIVA”	130
6.8.4. NEGOCIAÇÃO E CONTRATAÇÃO DE EMPRESA CONSTRUTORA.....	131
6.9. PREPARAÇÃO DO PLANEAMENTO OPERACIONAL.....	131
6.9.1. ESTRUTURA DE CUSTOS ATUALIZADA.....	131
6.9.2. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO ATUALIZADA.....	134
6.9.3. RESULTADOS “CONTROLO DE RENTABILIDADE”	135
6.9.4. OPERACIONALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO – CONTROLO E MONITORIZAÇÃO	136
6.9.5. PROMOÇÃO DO IMÓVEL / PLANO DE MARKETING	137
6.10. GARANTIA - INÍCIO DA UTILIZAÇÃO.....	137
6.11. ANÁLISE DE RISCO	138
 7. CONCLUSÕES / CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	 139
7.1. SÍNTESE DO ESTUDO DESENVOLVIDO	139

7.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS FERRAMENTAS LEGAIS E ATORES NA REABILITAÇÃO URBANA	
.....	140
7.3. AÇÕES DE MELHORIA PARA O DESENVOLVIMENTO DA REABILITAÇÃO URBANA	141
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	143
ANEXOS	147
ANEXO A – CASO “IMÓVEL 1” – PLANTAS DAS FRAÇÕES EM VENDA	149
ANEXO B – CASO “IMÓVEL 2” – PLANTAS DAS FRAÇÕES EM VENDA	155

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 - Gravura da Cidade do Porto Muralhada no Séc. XIV	37
Fig. 2 - Porto “Cidade Património Mundial”	38
Fig. 3 - Localização do Bonfim no Concelho do Porto	39
Fig. 4 - Mapa da Freguesia do Bonfim	39
Fig. 5 - O Campo 24 de Agosto no Primeiro Quartel do Séc. XX	41
Fig. 6 - Delimitação de Sete áreas de Reabilitação Urbana na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)	41
Fig. 7 - Limite Territorial da Área de Reabilitação Urbana do Bonfim	44
Fig. 8 - Limites Propostos para as ARU's e Classificação de Uso do Solo (Plano Diretor Municipal do Porto, Publicado na 1ª Série do DR de 03/02/2006)	45
Fig. 9 - A Oposição entre Palacetes e Casas do Operariado, no Limite Sudeste da Freguesia do Bonfim	46
Fig. 10 - Modelo Habitacional "Casa" - Pessoas com Rendimentos Médios	48
Fig. 11 - Modelo Habitacional "Ilha" - Pessoas com Poucos Recursos	49
Fig. 12 - Modelo Habitacional "Palacete" - Classe Poderosa e Abastada.....	49
Fig. 13 - Projeto de Arruamentos nos Campos do Cirne - João Carlos d'Almeida Machado, 1883.....	50
Fig. 14 - Avenida Rodrigues de Freitas Repleta de Palacetes na Segunda Década do Século XX ...	51
Fig. 15 - Zona Sul do Bonfim "1832" - Mancha que Absorve o Limite Territorial da ARU do Bonfim .	53
Fig. 16 - Zona Sul do Bonfim "1892" - Mancha que Absorve o Limite Territorial da ARU do Bonfim .	54
Fig. 17 - Zona Sul do Bonfim "Atual" - Mancha que Absorve o Limite Territorial da ARU do Bonfim .	55
Fig. 18 - Carta de Património do Plano Diretor Municipal do Porto, 2006	57
Fig. 19 - Carta de Património do Plano Diretor Municipal do Porto, 2006 - Mancha que Absorve o Limite Territorial da ARU do Bonfim	58
Fig. 20 - Fotografia do Alçado Principal do Edifício 1	65
Fig. 21 - Fotografia do Alçado Principal do Edifício 2	66
Fig. 22 - Fotografia do Alçado Principal do Edifício 3	67
Fig. 23 - Fotografia de um dos Alçados do Edifício 4	68
Fig. 24 - Fotografia do Alçado Principal do Edifício 5	69
Fig. 25 - Fotografia do Interior do Edifício 6	70
Fig. 26 - Fotografia do Alçado Principal do Edifício 7	71
Fig. 27 - Fotografia dos Alçados do Edifício 8	72
Fig. 28 - Fotografia dos Alçados do Edifício 9	73
Fig. 29 - Fotografia do Alçado Posterior do Edifício 10	74

Fig. 30 - Processo Simplificado de Decisão na Análise de Projetos Imobiliários – Fase 1 e 2	84
Fig. 31 - Análise SWOT - Matriz com Quatro Quadrantes	97
Fig. 32 - Diagrama do Processo de Gestão de Riscos da Norma BS ISO 31000:2009	102
Fig. 33 - Planta do Rés do Chão "Fração A - T0" e "Fração B - T1"	112
Fig. 34 - Planta da Cave e Rés do Chão "Fração A - Loja"	116
Fig. 35 - Processo Tomada de Decisão - Aquisição "Imóvel1" - Projeto da ARU do Bonfim	120
Fig. 36 - Localização do Imóvel 1 "Zona Norte do Limite Territorial da ARU do Bonfim"	120
Fig. 37 - Localização do Imóvel 1 "Zona Norte do Limite Territorial da ARU do Bonfim"	121

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Amostra dos Edifícios para Reabilitar	75
Tabela 2 - Amostra dos Edifícios Reabilitados	76
Tabela 3 - Resultados "Amostra dos Edifícios para Reabilitar"	77
Tabela 4 - Resultados "Amostra dos Edifícios Reabilitados"	77
Tabela 5 - Estimativa de Custos Finais "Amostra dos Edifícios para Reabilitar"	78
Tabela 6 - Estimativa de Lucros Brutos "Amostra dos Edifícios para Reabilitar"	79
Tabela 7 - Diagrama das Fases do Projeto Imobiliário	83
Tabela 8 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto Imobiliário - Aquisição do Imóvel	93
Tabela 9 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto Imobiliário - Projetos	93
Tabela 10 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto Imobiliário - Serviços	93
Tabela 11 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto Imobiliário - Construção	93
Tabela 12 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto Imobiliário - Custos Financeiros	94
Tabela 13 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto Imobiliário - Vendas	94
Tabela 14 - Resultados do Projeto Imobiliário	96
Tabela 15 - Estrutura de Financiamento do Projeto Imobiliário	96
Tabela 16 - Diagrama das Fases do Projeto Imobiliário - ARU do Bonfim	106
Tabela 17 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Aquisição (Imóvel 1)	109
Tabela 18 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Projetos (Imóvel 1)	109
Tabela 19 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Serviços (Imóvel 1)	110
Tabela 20 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim – Construção (Imóvel 1)	110
Tabela 21 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Custos Financeiros (Imóvel 1)	110
Tabela 22 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Vendas (Imóvel 1)	111
Tabela 23 - Imóvel 1 - Áreas - Projeto da ARU do Bonfim	111
Tabela 24 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Aquisição (Imóvel 2)	113
Tabela 25 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Projetos (Imóvel 2)	113
Tabela 26 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Serviços (Imóvel 2)	113
Tabela 27 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Construção (Imóvel 2)	114

Tabela 28 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Custos Financeiros (Imóvel 2)	114
Tabela 29 - Viabilidade Económico-Financeira do Projeto da ARU do Bonfim - Vendas (Imóvel 2)..	114
Tabela 30 - Imóvel 2 - Áreas - Projeto da ARU do Bonfim.....	115
Tabela 31 - Síntese da Análise de Rentabilidade dos Imóveis - Projeto da ARU do Bonfim	119
Tabela 32 - Mapa de Descrição dos Trabalhos - Imóvel 1 - Projeto da ARU do Bonfim.....	125
Tabela 33 - Programa de Trabalhos - Imóvel 1 - Projeto da ARU do Bonfim	128
Tabela 34 - Previsão de Pagamentos - Imóvel 1 - Projeto da ARU do Bonfim.....	129
Tabela 35 - Estrutura de Custos - Imóvel 1 - Projeto da ARU do Bonfim	133
Tabela 36 - Estrutura de Financiamento - Imóvel 1 - Projeto da ARU do Bonfim.....	135
Tabela 37 - Resultados "Controlo de Rentabilidade" - Imóvel 1 - Projeto da ARU do Bonfim	136

ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

ACCRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
AIP - Área de Intervenção Prioritária
ANPC - Autoridade Nacional de Proteção Civil
APVA - Áreas de Potencial Valor Arqueológico
AQS - Águas Quentes Sanitárias
ARU – Área de Reabilitação Urbana
BPI - Banco Português de Investimento
CGD - Caixa Geral de Depósitos
CIVA – Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado
CMP – Câmara Municipal do Porto
CRUARB - Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira / Barredo
DGPC – Direção Geral do Património Cultural
DR – Diário da República
FDU - Fundos de Desenvolvimento Urbano
FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FERP - Fórum Europeu de Responsáveis pelo Património
FII – Fundos de Investimento Imobiliário
ICOMOS - International Council on Monuments and Sites
IGESPAR - Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
IMPIC – Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção
IMT – Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IRC - Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas
IRS – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
ISO - International Organization for Standardization
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado
JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
NRAU - Novo Regime de Arrendamento Urbana
NTA - Normas Técnicas de Acessibilidade
ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PDM – Plano Diretor Municipal

PEPA - Perímetros Especiais de Proteção Arqueológica

PME – Pequenas e Médias Empresas

PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Territorial

PPRU - Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana

PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados

R/C – Rés do Chão

RCCTE - Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios

RECRIA - Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados

RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

RERU – Regime Excecional de Reabilitação Urbana

RERU2004 - Regime Excecional de Reabilitação Urbana 2004

RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas

RGR - Regulamento Geral do Ruído

RJRU – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico de Urbanização e Edificação

RRAE - Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios

RSCIE - Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios

RSECE - Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios

S.A. – Sociedade Anónima

SH - Setores Homogéneos

SIM-PORTO - Sistema de Informação Multicritério

SMAS – Serviços Municipais de Água e Saneamento

SOLARH - Programa Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

SWOT – Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

TIR – Taxa Interna de Retorno

UNESCO – *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*

UP – Unidades de Participação

VAL – Valor Atual Líquido

ZAP - Zonas Automáticas de Proteção

ZEP - Zonas Especiais de Proteção

ZIP – Zona de Intervenção Prioritária

ZOPA - Zonas de Potencial Arqueológico

1

INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E JUSTIFICAÇÃO

A dinamização da Reabilitação Urbana é um dos compromissos assumidos nos últimos Programas Governamentais e Autárquicos, não merecendo esta estratégia qualquer discussão. Esta medida gera emprego, importante em termos socioeconómicos, promove uma valorização do património edificado, nomeadamente, em termos culturais, económicos e de entretenimento e cria melhores condições na oferta turística, “setor com um crescimento exponencial nos últimos anos”. Tudo isto, é considerado um objetivo estratégico e um desígnio nacional para o qual devem ser canalizados esforços consideráveis, tanto pelo Estado como pelos particulares. É evidente que o poder político deve dar o exemplo na dinamização deste mercado, embora se possa considerar consensual que o esforço público é claramente insuficiente para gerar ritmos de reabilitação adequados às necessidades. Para que este objetivo tenha maior êxito e torne esta atividade mais atrativa e dinâmica, o Estado necessita assim do esforço e dinâmica de investidores privados e de promotores imobiliários, entre outros agentes privados interessados na dinamização do setor, proporcionando-lhes as melhores condições, através de incentivos específicos, com a finalidade de reduzir os riscos inerentes a esta indústria.

No Porto, a definição de um projeto e dos respetivos instrumentos de aplicação, que permitissem soluções globais para a reabilitação do espaço público e do património imobiliário degradado, deu origem à criação da “Porto Vivo, SRU”, empresa a quem foi confiada aquela missão. Após a constituição desta empresa, passou a existir uma nova estratégia de dinamização na recuperação dos espaços urbanos e do seu edificado, com o recurso a algum investimento público para apoio a privados que reabilitassem os seus próprios edifícios, desígnio já antes definido e iniciado, logo após o 25 de Abril de 1974, com o CRUARB (Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira / Barredo) que surgiu logo após a revolução.

A fragmentação, dispersão e degradação do tecido urbano das cidades portuguesas, ocorridas sobretudo na segunda metade do século passado, deram origem à necessidade de inverter essa tendência e adaptar as cidades às necessidades atuais e futuras de forma eficiente, já que as tendências modernas do uso dos solos e habitação conduziram a um movimento de saída das populações dos centros urbanos para as periferias, com a consequente perda significativa da respetiva qualidade de vida.

Verificando-se assim a insustentabilidade da sucessiva ocupação dos solos e expansão para além dos perímetros urbanos centrais das cidades, tornou-se necessário focar o interesse de novo nos centros das cidades, tanto no que refere ao espaço público como privado, no sentido de conseguir inverter essa tendência que estava progressivamente a levar à ruína dos centros urbanos. A estratégia seguida em geral, tanto em Portugal como no Mundo mais desenvolvido, com destaque para a Europa, focou-se na ação de dotar os centros das cidades com novas e melhores condições de habitabilidade, conforto e

segurança, para assim captar novos residentes, trazer novas funcionalidades e sobretudo criar atividade e vida económicas. Essas ações permitiram devolver aos centros urbanos fatores de competitividade entretanto perdidos e a inversão dos fluxos das pessoas inverteram-se. Este é o conceito contemporâneo da reabilitação urbana. Pode-se dizer que, no Porto os jovens voltaram a querer viver (morar, divertir-se e trabalhar...) no Centro!

O futuro da construção civil vai continuar a passar inevitavelmente pelo mercado da reabilitação urbana. Existiam em 2014, cerca de dois milhões de fogos a necessitar de recuperação, ou seja, 34% do parque habitacional nacional. A reabilitação do edificado existente em Portugal representava apenas cerca de 6,5% do total da atividade do sector da construção (2014), muito aquém da média europeia, situada nos 37% [1].

Perante este cenário, conclui-se que Portugal encontra-se comparativamente atrasado, em relação à maioria dos países da União Europeia, onde nestes a afirmação neste segmento de mercado tem uma elevada percentagem prevendo-se, portanto, que nos próximos anos a aposta nesta atividade continue a acentuar-se e constitua a principal componente do investimento realizado em Portugal.

Este estudo procura conduzir os possíveis investidores imobiliários para metodologias de análise dos projetos de reabilitação na perspetiva de garantir melhores resultados económicos e financeiros, estudando as várias soluções técnicas para este tipo de obras, tendo em consideração os requisitos legais, sociais, económicos, culturais e os planos estratégicos das potenciais zonas a investir.

As soluções técnicas adotadas por muitos dos investidores e promotores em reabilitação urbana, envolvendo por exemplo intervenções profundas (demolição e reconstrução total de todo o interior, conservando as fachadas), tem encarecido o preço da reabilitação, sendo muitas vezes aplicadas técnicas construtivas desajustadas por serem muito intrusivas e conduzirem em simultâneo à perda da identidade dos espaços e a um maior custo da intervenção. Estas decisões produzem nos investidores um conjunto de ideias porventura erradas embora em geral defendidas por todos, que se concretizem no convencimento de que reabilitar é muito mais caro que construir de novo, não sendo este facto um fator positivo e que favoreça o mercado e as boas práticas da reabilitação.

Procedeu-se à realização do presente trabalho, para perceber o estado do setor da reabilitação urbana no Porto, de modo a analisar a viabilidade de investimento neste mercado, na perspetiva de desenvolvimento de uma proposta de plano de negócios. Esta proposta, nesta área de atividade, centra-se no estudo dos métodos necessários para garantir um melhor resultado dos investimentos sustentado na redução dos custos (técnicas construtivas mais ajustadas / melhores soluções construtivas), respeitando as exigências regulamentares aplicáveis e a satisfação máxima do utilizador.

1.2. OBJETIVOS, ÂMBITO E METODOLOGIA

O primeiro importante objetivo deste trabalho foi contextualizar a atividade da reabilitação urbana em termos legais, políticos, sociais, económicos e estratégicos, tendo sempre presente a realidade na cidade do Porto em geral e da ARU do Bonfim em particular.

O objetivo principal desta dissertação consistiu na estruturação de uma proposta de plano de negócios, alicerçada no investimento imobiliário, mais concretamente, no setor da reabilitação urbana na cidade do Porto.

Para alcançar este objetivo foi necessário perceber a funcionalidade do setor da reabilitação urbana, quer a nível técnico (intervenções profundas, médias ou ligeiras), quer a nível da gestão organizacional.

Também foi imprescindível compreender determinados aspetos relacionados com a criação de um plano de negócios, nomeadamente, estudos de mercado, elaboração de planos de negócios, organização económica, administrativa, financeira e comercial. Em suma, encadear todas as formalidades para a programação no desenvolvimento do investimento imobiliário.

Em termos de âmbito, a dissertação aplica-se apenas ao Porto e em particular à ARU do Bonfim e, em termos de investimento, na reabilitação de edifícios antigos existentes com cerca de 30 ou mais anos destinados exclusivamente a habitação. Não se estendeu a análise aos edifícios de comércio e serviços, sobretudo daqueles exclusivamente dedicados a essa atividade, já que o autor considera em geral interessante misturar habitação em pisos superiores com comércio ou serviços na Cave e R/C.

Em termos de metodologia, a pesquisa de informação sobre a temática da reabilitação urbana e o Plano de negócios, apoiou-se na utilização dos motores de busca da internet e de outras publicações encontradas em livrarias e bibliotecas. Foi também importante, a informação e publicações cedidas por profissionais do ramo, tal como, as conversas informais e reuniões mais formais, partilhando experiências e pontos de vista bem como algum trabalho de campo que foi necessário realizar na área estudada.

1.3. BASES DO TRABALHO DESENVOLVIDO

Esta dissertação fundamenta-se em documentação muito diversa e que em seguida se apresenta:

- Análise de sites imobiliários, com o objetivo de perceber as perspetivas futuras deste segmento de mercado, em termos qualitativos e quantitativos, tal como, as potenciais zonas para investir;
- Acompanhamento, através do site oficial da Câmara Municipal do Porto e da imprensa, de decisões políticas e estratégicas do município sobre a temática da reabilitação urbana em novas zonas a intervir (novas ARU's – Áreas de Reabilitação Urbana);
- Legislação e literatura diversa sobre alojamento local;
- Enquadramento legislativo nacional e autárquico; sintetizou-se e resumiram-se decretos-lei e analisaram-se estudos efetuados por outras entidades sobre a mesma legislação, nomeadamente emitidos por gabinetes de advogados e outros profissionais do mercado da reabilitação urbana;
- Análise de documentos sobre a temática do Empreendedorismo, plano de negócios e sua elaboração, organização, formalidades e avaliação do risco inerente a toda esta indústria.

O conhecimento pessoal e profissional do autor, ao longo de mais de duas décadas de trabalho, cerca de doze anos em direção de obras de construção civil sobretudo, no distrito de Vila Real, constituíram também uma fonte fundamental de informação empírica que permitiu produzir, sobretudo nos capítulos 5 e 6, conteúdos relativamente inovadores sobre o tema da dissertação.

1.4. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Esta Dissertação é composta por 7 capítulos.

No Capítulo 1, existe uma contextualização, focando a metodologia, objetivos e a organização de todo o trabalho.

No capítulo 2, sintetiza-se o enquadramento legal, político, social, económico e estratégico da reabilitação urbana, quer a nível nacional e mais concretamente na cidade do Porto.

No capítulo 3, fez-se uma contextualização da Freguesia do Bonfim, mais concretamente na Área de Reabilitação Urbana (ARU Bonfim), estudando a sua geometria, história, património arquitetónico e urbanismo. Esta análise serviu para apoiar os capítulos seguintes.

Os capítulos 2 e 3 constituem a base teórica desta dissertação. Os capítulos seguintes têm uma menor base bibliográfica e constituem o principal conteúdo inovador desta dissertação.

No capítulo 4, desenvolveu-se um estudo de mercado, analisando-se o produto em venda sobre duas perspetivas distintas e seguindo abordagens totalmente independentes. Por um lado, o produto bruto degradado a necessitar de obras mais ou menos profundas de restauro ou reabilitação. Por outro, o produto existente no mercado “pronto a vender” após ação de reabilitação relativamente recente.

A análise comparada das duas situações estudadas, permite-nos obter um melhor enquadramento do negócio atual e do processo de reabilitação de edifícios em curso na ARU do Bonfim em particular e do Porto em geral.

No capítulo 5, estruturou-se uma metodologia simplificada de análise da viabilidade do investimento imobiliário em reabilitação urbana, projetando o planeamento estratégico do negócio, passando pela viabilidade económica e financeira até à análise e gestão de todos os riscos associados a esta indústria.

No capítulo 6 apresenta-se um caso de estudo, aplicando-se a metodologia proposta no capítulo anterior (cap. 5), e também apoiada nos capítulos anteriores (2, 3 e 4).

No capítulo 7, apresenta-se a análise dos resultados obtidos, abordam-se as ferramentas legais e respetivos atores neste segmento de mercado e por fim propõem-se ações de melhoria para o desenvolvimento futuro da reabilitação urbana.

2

CONTEXTUALIZAÇÃO LEGAL, POLÍTICA, SOCIAL E ECONÓMICA

2.1. INTRODUÇÃO

A reabilitação urbana tem constituído uma prioridade das diversas entidades, públicas e privadas, tendo em conta a crescente necessidade de recuperação do edificado degradado e as evidentes vantagens socioeconómicas daí resultantes. Impunha-se, por isso, uma mudança do ciclo vicioso de degradação do edificado e de construção de obra nova, tornando o investimento na reabilitação atrativo e contribuindo igualmente para a dinamização de importantes sectores conexos como é o caso do sector da construção.

Esta aposta na política de reabilitação urbana articula-se com as demais realidades económicas, em particular, no que aqui importa analisar, as que se relacionam com incentivos ao investimento privado.

A criação de um regime próprio da reabilitação urbana é também reflexo desta opção estratégica, reforçada pelas alterações entretanto introduzidas quer ao nível da simplificação dos procedimentos e regras aplicáveis à aprovação de operações de reabilitação urbana, quer ao nível da dispensa do cumprimento de certos requisitos previstos na vasta regulamentação da atividade da construção, procurando conciliar os princípios da preservação do existente com a realidade do terreno. Sem descuidar a salvaguarda dos valores do património histórico arquitetónico, ainda é necessário aligeirar a discricionariedade e burocracia existentes nos procedimentos da reabilitação e, acima de tudo, uniformizar critérios e consolidar conceitos, como é, desde logo, o caso da noção de obra de reabilitação urbana, com vista a manter e potenciar este ciclo virtuoso que levou tantos anos a criar. Na verdade, ainda subsiste a ideia de que o investimento na reabilitação urbana, apesar de estratégico, é ainda um caminho algo sinuoso, dada a existência de vários regimes dispersos, que por vezes se sobrepõem e contêm alguns alçapões que importa ter em conta no momento de analisar e estruturar o investimento.

Na cidade do Porto, o investimento público foi a semente que levou os privados a investir. No decurso da IV edição da Semana da Reabilitação Urbana do Porto, segundo dados divulgados pelo Sr. Dr. Álvaro Santos, Presidente da Porto Vivo, SRU, *“estima-se que nos últimos 12 anos (até ao final do primeiro semestre de 2016), um total de 1.500 milhões de euros de investimento privado, sendo que, 1 euro de investimento público terá alavancado 23 euros de investimento privado”* [2]. O Porto é cada vez mais visto pelas empresas internacionais como uma localização geográfica estratégica. Distingue-se também pelas suas universidades, pelo seu alto poder aquisitivo, grande base terciária e pela sua qualidade de vida.

O enquadramento histórico, legal e socioeconómico da reabilitação urbana, na cidade do Porto é essencial para se perceber a forma como se poderão comportar os investidores neste segmento de mercado.

A legislação nacional, os regulamentos técnicos da construção, os regulamentos jurídicos da reabilitação urbana e da urbanização e da edificação, são as grandes condicionantes e um dos principais fatores da indefinição dos investidores, no momento da tomada de decisão. A celeridade de todo o processo de licenciamento e financiamento externo (se existir) está dependente da sua correta análise, interpretação e aplicação por parte dos técnicos.

Neste capítulo, sintetizam-se as normas mais significativas para a pesquisa, por parte do investidor, da viabilidade do seu projeto, destacando as suas principais condicionantes e oportunidades.

Por fim, são também estudadas as condicionantes socioeconómicas da envolvente nacional e local, e as oportunidades que o mercado da reabilitação urbana da cidade do Porto está a oferecer aos seus investidores e quais os benefícios fiscais e programas de apoio que podem facilitar o desenvolvimento do negócio.

2.2. A LEGISLAÇÃO NACIONAL DA CONSTRUÇÃO E A SUA RELAÇÃO COM A REABILITAÇÃO URBANA

Como já foi referido anteriormente, a celeridade dos processos de licenciamento, dependem muito da interpretação e aplicação da legislação por parte dos responsáveis técnicos, pois a desadequação de alguns dos regulamentos, podem conduzir a atrasos consideráveis no processo do investimento.

Apesar do quadro legal da construção em Portugal ter evoluído favoravelmente nos últimos anos, a nível da reabilitação continuam a existir diversos problemas. Fundamentalmente, devido à desadequação dos regulamentos técnicos para as intervenções de reabilitação e também devido à nomenclatura introduzida em certos documentos jurídicos, proporcionando dúvidas na sua interpretação e posterior aplicação por parte dos responsáveis técnicos.

Apesar dos esforços do poder central e local quanto à temática da reabilitação urbana, a legislação aplicável à mesma em Portugal, ainda promove alguns impedimentos na gestão dos processos e na captação de investimento por ter políticas limitativas em relação aos apoios e benefícios fiscais resultantes da aposta neste segmento de mercado.

De seguida são expostos os documentos da legislação nacional mais predominantes para a reabilitação urbana e também é feita uma abordagem da consequência de cada um nos processos de reabilitação.

2.2.1. DECRETO-LEI Nº 104/2004 DE 7 DE MAIO

No uso da autorização legislativa concedida pela lei nº 106/2003, de 10 de dezembro [3], aprova um regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e a prever o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana. Este Decreto-Lei, exibia o primeiro documento definidor do regime jurídico da reabilitação urbana, entretanto, revogado pelo decreto-lei nº 307/2009 de 23 de outubro [4] e tinha por objetivo responder às primeiras carências da reabilitação urbana em Portugal, relacionando alguns princípios fundamentais para regular a atividade da mesma.

Foi legislado que a responsabilidade pelos procedimentos de reabilitação urbana competia a cada município. Neste sentido, foi concedida aos municípios a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana (SRU), entidades empresariais que promovem o procedimento da reabilitação

urbana, às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento, ficando assim todo o processo certificado pelos poderes públicos.

Os proprietários de edifícios em zonas de reabilitação, definidas pelas SRU, podem solicitar às entidades públicas que procedam às obras projetadas sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. O princípio geral de que aos proprietários cabe promover a reabilitação do seu património edificado ficava protegido, através de um conjunto de direitos e deveres dos mesmos e do equilíbrio na proteção dos direitos dos arrendatários.

Neste decreto-lei são legislados os primeiros incentivos económicos à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação. Neste âmbito, foi criado um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana. Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação.

Neste documento, passou também a existir um aumento da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos. Pode assim salientar-se que, face ao regime geral do Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos passariam a ser simplificados, os prazos legais reduzidos, podendo recorrer-se em todas as situações ao instituto do deferimento tácito e, como já foi supracitado, a autoridade pública de reabilitação disporia sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos [5].

2.2.2. O REGIME JURÍDICO DA REABILITAÇÃO URBANA (RJRU)

No uso da autorização concedida pela lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) atualmente em vigor foi estabelecido pelo decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro [4] e alterações posteriores. Este diploma fornece um conjunto de instrumentos jurídicos aplicáveis nas áreas de reabilitação urbana, sendo a versão mais recente datada de setembro de 2014.

De acordo com o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) “...*A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna...*” [4].

De seguida passa-se a sintetizar as ferramentas jurídicas para a análise do atual regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), estabelecido pelo decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro [4], alterado pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [6] e pelo decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7], e do regime excecional de reabilitação urbana (RERU) criado pelo decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que define as exigências mínimas para a reabilitação de edifícios e dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de algumas normas técnicas.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

Este novo regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), substitui o quadro legislativo anterior, a que correspondia essencialmente a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU, decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de maio [5]), e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU, lei dos solos, decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro [8]). Revoga o decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de maio (RERU2004) [5] e o capítulo XI do decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro [8] relativo às ACCRU.

Este regime procede ao enquadramento normativo da reabilitação urbana a três níveis: programático, de procedimentos e de execução. Tem como principal objetivo substituir o regime anterior de “*caráter disperso e assistemático*” que regulamentava “*essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das SRU e na figura das ACRRU*” [4].

O novo regime organiza as intervenções de reabilitação urbana com base em dois novos conceitos, de área de reabilitação urbana (ARU) e de operação de reabilitação urbana (ORU). Nos termos deste diploma “*As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro, podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana*”, sendo “*aplicável o regime previsto no decreto-lei n.º 794/76, de 5 de novembro*” [4] nas ACRRU até à sua conversão em ARU.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;

Procede à primeira alteração ao decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro [4] (RJRU). Aprova medidas para agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, através da flexibilização e simplificação dos procedimentos de criação de áreas de reabilitação urbana, da criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas e da regulação da reabilitação urbana de edifícios ou frações, mesmo fora de áreas de reabilitação urbana, construídos há mais de trinta (30) anos e em que se fundamente uma interferência de reabilitação destinada a conceder-lhe apropriadas características de desempenho e de segurança.

Nesta alteração continua a ser da responsabilidade dos proprietários reabilitar os seus edifícios, assim como o dever da promoção da reabilitação ser dos municípios, apesar de estarem submetidos à aprovação, pela assembleia municipal sob proposta da câmara, da delimitação da área de reabilitação urbana (ARU) pretendida, e da operação de reabilitação.

Quanto às operações de reabilitação urbana, passou a existir uma nova distinção, operações de reabilitação urbana simples e sistemáticas. As operações de reabilitação urbana simples, são aquelas que incidem essencialmente no edificado e as sistemáticas, aquelas que, para além do edificado, atingirem também as infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva.

Perante esta descrição se depreende que as operações de reabilitação simples devem ser efetuadas pelos proprietários e as sistemáticas pelas entidades gestoras, município ou empresa do setor empresarial local, que se designa por Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), caso tenha como função exclusiva a gestão de operações de reabilitação urbana. As SRU continuam a operar de forma análoga ao que estava disposto no decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de maio [5], através de participação privada e municipal, assim como a intervenção de capitais do Estado, se se verificar o seu excecional interesse. Relativamente à atribuição de poderes por parte do município, as SRU possuem as capacidades de:

- Controlo prévio de operações urbanísticas (licenciamento e admissão de comunicação prévia);

- Imposição da obrigação de reabilitar e de realizar obras coercivas;
- Ordenação da demolição de edifícios;
- Realização de inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística (Aplicação de direitos de preferência, arrendamentos forçados, etc.).

De acordo com os procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações de reabilitação urbana, simples ou sistemáticas, como definido em plano de pormenor de reabilitação urbana, e na sequência das políticas de simplificação e celeridade procedimental, foi estabelecido um procedimento simplificado de controlo prévio, para as operações sujeitas a comunicação prévia segundo o RJUE.

Esta lei foi alterada pelo decreto-lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro [9], no que respeita à determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas.

Esta revisão do RJRU fortaleceu o conceito de proteção do existente, já previsto naquele diploma. *“De acordo com o regime específico de proteção do existente, é permitida a não observância de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que a operação de reabilitação urbana não origine ou agrave a desconformidade com essas normas ou permita mesmo a melhoria generalizada do estado do edifício. Em todo o caso, a não observância de tais regras de construção deve ser identificada e fundamentada pelo técnico autor do projeto de reabilitação, mediante termo de responsabilidade, reforçando-se, em contrapartida, a responsabilidade do mesmo técnico, designadamente pelas suas declarações”* [9].

Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro;

Através deste Despacho, foi criada uma comissão redatora, que assumiu a missão de elaborar um projeto de diploma que estabelecesse as *“Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos”*, que constituem um regime excecional e transitório que visa *“em complemento das medidas consagradas no decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (RJRU), com a redação dada pela lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana”* [10].

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU);

O trabalho desenvolvido pela Comissão, resultou na publicação do decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que visa a adoção de medidas excecionais e temporárias de simplificação administrativa, que reforçam o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana, entendendo-se esta como uma área diversa da construção nova, devendo, nesse sentido, ser olhada e regulada de acordo com a sua diversidade.

Este diploma visa, portanto, criar condições para a dinamização dos centros urbanos e homologa o regime excecional e temporário (duração de sete anos) aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta (30) anos, ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos, total ou predominantemente, ao uso habitacional.

Dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de alguns requisitos pensados para as construções novas e que, até aqui, eram exigidas e aplicáveis aos imóveis a reabilitar. A manutenção da

segurança estrutural dos edifícios é salvaguardada pois “*prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção, desde que, em qualquer caso, as operações urbanísticas não originem desconformidades, nem agravem as existentes, ou contribuam para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração*” [1].

Para efeitos do RERU são consideradas operações de reabilitação, as seguintes operações urbanísticas:

- Obras de conservação;
- Obras de alteração;
- Obras de reconstrução;
- Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;
- Alterações de utilização.

As operações urbanísticas realizadas no âmbito deste diploma, dispensam o cumprimento da observância de algumas disposições técnicas do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) aprovado pelo decreto-lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951 [11], designadamente, aspetos relacionados com áreas mínimas de habitação, altura do pé-direito ou instalação de ascensores. Do mesmo modo, o diploma prevê a dispensa de observância de determinados requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios, desde que não prejudique, a manutenção da aplicação desses regimes na parte em que este decreto-lei não disponha em contrário.

É dispensada “*a observância de disposições técnicas cujo cumprimento importa custos inoportáveis e que não se traduzem numa verdadeira garantia da habitabilidade do edificado reabilitado*”. São ainda dispensados, no mesmo contexto, “*requisitos resultantes dos regimes jurídicos em vigor sobre acessibilidades, requisitos acústicos, eficiência energética e qualidade térmica, instalações de gás e infraestruturas de telecomunicações em edifícios*” [1] quando não exista viabilidade económica para o seu cumprimento.

Este decreto-lei salvaguarda as operações de reabilitação que venham a ser realizadas com dispensa dos requisitos nele previstos, não sendo afetadas pela cessação de vigência do regime excecional, desde que seja mantido um uso habitacional predominante.

Com vista a simplificar a interpretação e aplicação do Regime Excecional para a Reabilitação Urbana, foi criado um “*Guia Prático*”, que contou com a colaboração das seguintes entidades: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, Instituto da Construção e do Imobiliário, Autoridade Nacional de Comunicações e Agência Portuguesa do Ambiente.

Decreto-Lei n.º 194/2015 de 14 de setembro;

Procede à segunda alteração ao decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto [12], relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta (30) anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Por outro lado, o decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana, veio reconhecer, na esteira do estipulado no decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto [12], a possibilidade de, nas situações em que exista inviabilidade de ordem técnica, funcional, de valor arquitetónico ou económico e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto, seja dispensado o cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica nos casos de operações de reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta (30) anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que destinados ao uso habitacional [13].

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de setembro;

Este diploma, procede à décima terceira alteração ao RJUE (decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14]), reforçando o esforço de simplificação e de aproximação ao cidadão e às empresas, introduzindo alterações, em particular, em alguns aspetos do procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas.

Procede também à segunda alteração ao decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro [4]. Introduz alterações ao RJRU (decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro [4] e lei n.º 32/2012, de 14 de agosto [6]), no que diz respeito ao procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou frações (comunicação prévia e autorização de utilização).

Em termos de reabilitação urbana convém referir a alteração de alguns conceitos introduzidos no RJUE. O artigo 2º do RJUE [7] mereceu alterações pontuais, algumas quase impercetíveis, com o intuito de uniformizar alguns conceitos e contribuir para uma melhor perceção dos mesmos: obras de reconstrução, alteração e ampliação.

É de notar apenas uma alteração significativa no que toca ao conceito de obras de reconstrução, que deixa de distinguir a realização de obras “com preservação da fachada” ou “sem preservação da fachada” e introduz o conceito de “estrutura da fachada” [7].

Ora, no que respeita à primeira alteração, verifica-se que a mesma acaba por se revelar pouco significativa, na medida em que se cria a distinção entre obras de reconstrução com ou sem aumento da altura da fachada, fazendo-se depender a sua execução, respetivamente, de licenciamento ou comunicação prévia. A ser assim, não releva para o conceito a preservação das fachadas, desde que se preveja a reconstituição da sua estrutura, mas releva para efeitos de determinação do procedimento, o aumento da sua altura (artigo 4º do RJUE) [7].

2.2.3. O REGIME JURÍDICO DA URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO (RJUE) NA REABILITAÇÃO URBANA

O regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), atualmente em vigor foi instituído pelo decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14] e alterações posteriores. A sua última redação foi dada pelo decreto-lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro [15], sendo esta a sua 14ª alteração desde 1999.

O decreto-lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14], foi objeto de diversas transformações com o “*propósito de promover a simplificação legislativa e de reduzir os tempos inerentes aos processos de licenciamento*”, sendo a versão mais recente, como referido no parágrafo anterior, datada de outubro de 2015. “*As sucessivas alterações introduzidas àquele regime procuraram obter o necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio e o aumento da responsabilidade do particular,*

adotando um novo padrão de controlo prévio das atividades, assente no princípio da confiança nos intervenientes e limitando as situações que devem ser objeto de análise e controlo pela Administração, retirando dela todas as verificações que, atentos os valores e interesses urbanísticos a salvaguardar, não se revelaram justificadas” [15].

Aprova o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE) que estabelece as regras do controlo sobre as operações urbanísticas com vista a garantir o respeito dos interesses públicos urbanísticos e ambientais.

Agrega num único diploma o regime jurídico do licenciamento municipal de loteamentos urbanos e obras de urbanização e do licenciamento municipal de obras particulares. Estes decretos apresentavam algumas discrepâncias e previam um procedimento administrativo excessivamente complexo. O principal propósito do atual RJUE foi assim a simplificação legislativa.

Emoldura a simplificação de procedimentos de autorização administrativa, principalmente no âmbito da regulamentação do controlo prévio. Baseia a distinção das diferentes formas de procedimento não apenas na densidade de planeamento vigente na área de realização da operação urbanística, mas também no tipo de operação a realizar, com base na consideração de que a intensidade do controlo que a administração municipal realiza preventivamente pode e deve variar em função do grau de concretização da posição subjetiva do particular perante determinada pretensão. Assim, quando os parâmetros urbanísticos de uma pretensão já se encontram definidos em plano ou anterior ato da Administração, ou quando a mesma tenha escassa ou nenhuma relevância urbanística, o tradicional procedimento de licenciamento é substituído por um procedimento simplificado de autorização ou por um procedimento de mera comunicação prévia.

O procedimento de licença não se distingue, no fundamental, do modelo consagrado na legislação anterior.

As novidades mais significativas referem-se a:

- Princípio da sujeição a prévia discussão pública dos procedimentos de licenciamento de operações de loteamento urbano;
- Possibilidade de ser concedida uma licença parcial para a construção da estrutura de um edifício, mesmo antes da aprovação final do projeto da obra.

A simplificação do controlo prévio acarreta maior responsabilização do requerente e dos autores dos projetos no procedimento de autorização, sendo em compensação a fiscalização mais rígida. *”Manifesta-se, aqui, uma clara opção pelo reforço da fiscalização em detrimento do controlo prévio, na expectativa de que este regime constitua um incentivo à reestruturação e modernização dos serviços municipais de fiscalização de obras” [15].*

No RJUE são definidos os diversos tipos de operações urbanísticas. Por sua vez, estas definições geram dúvidas no âmbito da sua utilização nas operações de reabilitação urbana, dado que existem operações urbanísticas que podem ser realizadas no desenrolar de uma operação de reabilitação.

De acordo com o RJUE, podem considerar-se as seguintes operações urbanísticas:

- Obras de construção – *“criação de novas edificações”;*
- Obras de reconstrução – *“obras de construção subseqüentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas”;*
- Obras de alteração – obras das quais *“resulte a modificação das características físicas de uma edificação existente, ou sua fração, designadamente a respetiva estrutura resistente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento*

exterior, sem aumento da área total de construção, da área de implantação ou da altura da fachada”;

- Obras de ampliação – obras das quais *“resulte o aumento da área de implantação, da área total de construção, da altura da fachada ou do volume de uma edificação existente”;*
- Obras de conservação – *“as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza”;*
- Obras de demolição – *“as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente”;*
- Obras de urbanização – *“as obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva”;*
- Operações de loteamento – *“as ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subsequentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento”;*
- Obras de escassa relevância urbanística – *“as obras de edificação ou demolição que, pela sua natureza, dimensão ou localização tenham escasso impacto urbanístico”;*
- Trabalhos de remodelação de terrenos - outras operações urbanísticas *“que impliquem a destruição do revestimento vegetal, a alteração do relevo natural e das camadas de solo arável ou o derrube de árvores de alto porte ou em maciço para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros”.* [15]

A partir do decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7], como já foi referido no ponto 2.2.2., passou a existir uma redefinição nas obras de reconstrução. As mesmas, passaram a definir-se como obras de construção realizadas depois da demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura da fachada. Deixou, portanto, de se fazer a distinção entre obras de reconstrução com ou sem preservação de fachada.

De acordo com o RJUE, a realização de uma operação urbanística depende de controlo prévio. O controlo prévio corresponde aos procedimentos submetidos a prévia emissão de título e pode ser de três tipos: licenciamento, comunicação prévia ou autorização administrativa. Para além destes existe ainda a figura de pedido de informação prévia. Contudo, existem trabalhos que estão isentos de controlo prévio (licenciamento, autorização ou comunicação prévia), como as obras de escassa relevância urbanística, as obras de simples conservação e as obras de alteração no interior de edifícios ou frações que não impliquem modificações na estrutura de estabilidade, não estando as mesmas isentas da observância das normas legais e regulamentares aplicáveis.

As obras de reconstrução com aumento da altura da fachada ou do número de pisos ficam sujeitas à obtenção prévia de licença administrativa junto da câmara municipal competente. Em todos os demais casos em que sejam realizadas obras de reconstrução (sem aumento da fachada, sem aumento de pisos), e desde que não se trate de imóveis classificados ou em vias de classificação, o controlo é feito através de mera comunicação prévia.

Um artigo essencial e que se insere no âmbito da reabilitação urbana é o artigo 60º. O artigo 60º do RJUE, narra as condições especiais de licenciamento ou comunicação prévia de obras em edificações existentes e reflete o princípio de proteção do existente. O princípio da proteção do existente é consagrado no RJUE: *“Consagra-se ainda expressamente o princípio da proteção do existente em matéria de obras de edificação, ...Assim, à realização de obras em construções já existentes não se aplicam as disposições legais e regulamentares que lhe sejam supervenientes, desde que tais obras*

não se configurem como obras de ampliação e não agravem a desconformidade com as normas em vigor” [15].

De acordo com o RJUE, as edificações existentes e utilizações respetivas não são afetadas por legislação superveniente. *“A licença de obras de reconstrução ou de alteração das edificações não pode ser recusada com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais obras não originem ou agravem desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação”.* Mas a lei pode condicionar a realização de obras de alteração e de reconstrução à execução de trabalhos acessórios indispensáveis para garantir condições de segurança e salubridade (artigo 60º, nº. 4) [15].

Outro artigo relevante e que se insere no âmbito da reabilitação urbana é o artigo 89º. O artigo 89º do RJUE, refere-se ao dever de conservação e proibição de deterioração. Neste contexto devem as edificações *“ser objeto de obras de conservação pelo menos uma vez em cada período de oito anos, devendo o proprietário, independentemente desse prazo, realizar todas as obras necessárias à manutenção da sua segurança, salubridade e arranjo estético”.* Adicionalmente *“o proprietário não pode, dolosamente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a deterioração do edifício ou prejudicar o seu arranjo estético” [15].*

As câmaras podem ainda assim a todo o tempo oficiosamente ou a requerimento de qualquer interessado, *“determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético”* ou *“ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas”.* Estas decisões são precedidas de vistoria prévia (RJUE, artigo 90º) [15].

Em suma, o maior obstáculo que o RJUE gera para as operações de reabilitação urbana, tem a ver com a clarificação das definições das operações urbanísticas, o ainda excessivo controlo prévio (necessário para grande parte das obras) e também nas dificuldades do cumprimento regulamentar, apesar do definido no artigo 60º, que permite fazer a operação de reabilitação urbana respeitando a arquitetura e as soluções técnicas iniciais no edificado envelhecido, conservando a sua traça original.

2.2.4. OS REGULAMENTOS TÉCNICOS DA CONSTRUÇÃO E O SEU CONTEXTO COM A REABILITAÇÃO URBANA

A regulamentação técnica da construção está orientada para a construção nova e aplicada à reabilitação urbana revela-se desajustada.

Os custos de reabilitação mais profunda são, no geral, mais elevados do que na construção nova e mais imprevisíveis, fazendo aumentar o risco do investimento. Há maiores dificuldades para aplicar regulamentos do século XXI a prédios do século XIX, destinados a pessoas com baixos rendimentos. Existe também, maior dificuldade nas implantações de estaleiros e de ocupação de via pública.

Apesar deste desajustamento e de acordo com o que foi referido no ponto anterior 2.2.3., o artigo 60º do RJUE, defende o princípio da proteção do existente. Portanto, as obras de reconstrução ou de alteração, mesmo desconformes com normas legais ou regulamentares atuais, não podem ser recusadas se for verificada uma das seguintes condições:

- as obras não originam nem agravam desconformidades com as normas atualmente em vigor;
- apesar das obras originarem ou agravarem desconformidades com as normas atualmente em vigor, em contrapartida têm como resultado uma melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

Para que os técnicos possam não aplicar rigorosamente algumas normas previstas nos regulamentos, são necessários termos de responsabilidade dos autores dos projetos identificando as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e fundamentar a sua não observância.

De seguida, faz-se um sumário, contextualizando a aplicabilidade dos regulamentos técnicos na reabilitação urbana.

1 - Segurança Contra Incêndios;

O Regulamento de Segurança Contra Incêndios em Edifícios (RSCIE), aprovado através da Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro [16], tem como âmbito de aplicação todos os edifícios e frações autónomas, qualquer que seja a utilização e respetiva envolvente. Este regulamento é sem dúvida um dos principais obstáculos no licenciamento de obras de reabilitação urbana.

Nos edifícios habitacionais, excetuam-se os espaços interiores de cada habitação, onde apenas se aplicam as condições de segurança das instalações técnicas, mas os problemas surgem quando se trabalham as zonas comuns dos edifícios, onde a principal operação urbanística que se tem verificado na reabilitação urbana, tem sido a criação de pequenas frações.

Quando o cumprimento das normas de segurança contra incêndios nos imóveis classificados se revele lesivo dos mesmos ou sejam de concretização manifestamente desproporcionada são adotadas as medidas de autoproteção adequadas, após parecer da Autoridade Nacional de Proteção Civil (ANPC).

O Princípio da Conservação do Existente, legislado pelo RJRU e RJUE, é com certeza a forma mais usual para suplantar as condicionantes impostas pelo RSCIE, permitindo que as autoridades competentes certifiquem se o incumprimento não será excessivamente oneroso e em compensação concebendo melhoramentos no edificado através de ações complementares que facilitem a avaliação das autoridades e a saída dos usuários em caso de incêndio.

As dificuldades mais frequentes na aplicação do RSCIE para condições exteriores aos edifícios antigos, prendem-se com as acessibilidades, propagação do incêndio pelo exterior e abastecimento e prontidão dos meios de socorro.

No comportamento ao fogo, isolamento e proteção, os condicionalismos mais comuns advêm, da resistência ao fogo de elementos estruturais, da compartimentação geral do fogo, do isolamento e proteção de locais de risco, de vias de evacuação e de canalizações, da proteção de vãos interiores e das condições de reação ao fogo dos materiais, essencialmente devido à indefinição em relação a alguns dos materiais utilizados no edificado antigo.

No que diz respeito às condições gerais de evacuação, os grandes problemas ocorrem devido ao formato deficiente dos edifícios, estes são geralmente demasiado estreitos e extensos, dificultando na definição dos caminhos de evacuação. Relativamente, à definição dos caminhos de evacuação, as complicações mais comuns resultam, do número e largura das saídas dos locais, das distâncias a percorrer nos locais e nas vias horizontais, na largura das vias horizontais, do número, da inclinação e largura das vias verticais.

Para cumprir o RSCIE, em certos projetos de reabilitação, os projetistas têm a necessidade de fazer uma reformulação profunda, provocando redefinições dos espaços e como consequência não conseguindo manter soluções pré-existentes nos edifícios.

2 - Proteção Contra o Ruído;

Os diplomas atuais que regulamentam o comportamento acústico, o Regulamento Geral do Ruído (RGR), anexo ao decreto-lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro [17] e o Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios (RRAE), com a última redação no decreto-lei n.º 96/2008, de 9 de junho [18], não têm sugestões quanto à obrigatoriedade de utilização em obras de reabilitação. O termo “reabilitação”, apenas surge no RRAE no artigo 5.º, ponto 8, onde é referido que, para os edifícios habitacionais e mistos e unidades hoteleiras, localizados em zonas históricas que sejam objeto de ações de reabilitação, mantendo uma das vocações de uso previstas no presente artigo e a mesma identidade patrimonial, podem ser aplicados os limites dos parâmetros de medida do isolamento a sons aéreos e a sons de percussão (requisitos constantes das alíneas b) a g) do n.º 1, artigo 5.º) com uma tolerância de 3 dB.

As restantes intervenções terão de respeitar os princípios do RRAE e do RGR, a não ser em circunstâncias específicas e devidamente fundamentadas pelos projetistas, apoiando-se no Princípio da Conservação do Existente, referenciado no RJRU e no RJUE.

Com a entrada em vigor do decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU) [1], com a última redação no decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro [13], que estabelece um regime excecional e temporário (vigora até 9 de abril de 2021) aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta (30) anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional, passou a ser dispensada a aplicação de requisitos acústicos (conforme artigo 5.º), previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, com exceção das operações urbanísticas que tenham por objeto partes de edifício ou frações autónomas destinadas a usos não habitacionais.

3 - Economia de Energia e Isolamento Térmico;

Os diplomas atuais que regulamentam esta temática são, o Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE), aprovado pelo decreto-lei n.º 80/2006 [19] e o Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios (RSECE), aprovado pelo decreto-lei n.º 79/2006 [20], ambos de 4 de abril.

Regulamentos que abordem especificamente assuntos relacionadas com ventilação e higratérmica não existem no nosso país. Contudo, na reabilitação urbana, dado que as soluções do passado beneficiavam a ventilação transversal, essencialmente devido à fraca estanquicidade das caixilharias, levou a que este tema tenha hoje uma maior importância, devido à necessidade de os utilizadores deste segmento habitacional economizarem mais energia e consequentemente aumentarem o conforto térmico.

Em termos de reabilitação urbana, o RCCTE é o único regulamento que tem de ser respeitado na maioria das operações urbanísticas. As necessidades legisladas pelo referido regulamento, são:

- As necessidades de aquecimento;
- Os requisitos mínimos de isolamento térmico;
- A avaliação de pontes térmicas;
- As necessidades de arrefecimento;
- Os requisitos mínimos de proteção solar;
- As necessidades de energia para Águas Quentes Sanitárias (AQS);
- As necessidades de energia primária.

Este regulamento, desde que corretamente aplicado, para além de garantir economia energética, garante igualmente qualidade do ar dentro das habitações e satisfação das necessidades de AQS, sem excessivo

consumo de energia. Convém também realçar que, através da correta aplicação deste regulamento, existe um melhor comportamento higrotérmico, minimizando as patologias de condensações.

Em certas operações urbanísticas na reabilitação urbana, a aplicação deste regulamento é de difícil execução, por exemplo, tratamento de pontes térmicas de elementos a preservar e que são visíveis pelo interior e exterior ou na aplicação de isolamentos térmicos em paredes de arquitetura tradicional que deveriam ser conservadas. Portanto há uma dificuldade em compatibilizar as melhores soluções técnicas e a preservação da arquitetura tradicional.

No RSECE, o seu âmbito está mais catalogado com grandes espaços, normalmente não encontrados nas operações urbanísticas de reabilitação. No entanto, é recomendável que alguns valores de referência presentes neste regulamento sejam avalizados, nomeadamente, a garantia da qualidade do ar e o conforto dos espaços habitacionais.

Com a entrada em vigor do decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU) [1], com a última redação no decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro [13], os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica estão expressos no artigo 6º. O ponto 1 do artigo 6º, refere que, *“As operações urbanísticas identificadas no n.º 2 do artigo 2.º devem cumprir os requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica, salvo nas situações de inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica admitidas nos termos do decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto”*. O ponto 2 do artigo 6º, menciona que, *“A inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica dos requisitos mínimos de eficiência energética e de qualidade térmica nas operações urbanísticas referidas no número anterior deve ser fundamentada, de acordo com os termos do decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto”*. O ponto 3 do artigo 6º, cita que, *“As exigências legais de instalação de sistemas solares térmicos para aquecimento de água sanitária, assim como o recurso a formas alternativas e renováveis de energia são obrigatórias, salvo nas situações de inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica, admitidas nos termos do decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto”*. Por último o ponto 4 do artigo 6º, narra que, *“A inviabilidade de ordem técnica, funcional e ou económica da instalação de sistemas solares térmicos para aquecimento de água sanitária, assim como o recurso a formas alternativas e renováveis de energia, referidas no número anterior, deve ser fundamentada, de acordo com os termos do decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto”*. [13]

O decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro [13], procede à segunda alteração do decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto [12], relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração do decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que estabelece um regime excecional e temporário (...) a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.

Por outro lado, o decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação urbana, veio reconhecer, na esteira do estipulado no decreto-lei n.º 118/2013, de 20 de agosto [12], a possibilidade de, nas situações em que exista inviabilidade de ordem técnica, funcional, de valor arquitetónico ou económico e desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto, seja dispensado o cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica nos casos de operações de reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta (30) anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que destinados ao uso habitacional.

4 – Acessibilidade;

O decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto [21], aprova o regime de acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais, revogando o decreto-lei n.º

123/97, de 22 de maio [22]. O projeto de revisão do decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto [21], visa introduzir alguns aperfeiçoamentos que a experiência de aplicação prática demonstrou serem justificados.

O decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7], já mencionado neste trabalho, no seu artigo 5º, procede também à primeira alteração ao decreto-lei n.º 163/2006, de 8 de agosto [21], na redação dada ao artigo 3º.

O artigo 3º passa a referir o seguinte:

1 - Os pedidos de licenciamento e de autorização de utilização e a apresentação de comunicação prévia relativos a obras de construção, alteração, ampliação, reconstrução e urbanização devem ser instruídos com um plano de acessibilidades que apresente a rede de espaços e equipamentos acessíveis, bem como soluções de detalhe métrico, técnico e construtivo, esclarecendo as soluções adotadas em matéria de acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade condicionada, nos termos regulamentados na Portaria n.º 1110/2001, de 19 de setembro.

2 - Quando o plano de acessibilidades referido no número anterior seja acompanhado por termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado do cumprimento do disposto no presente diploma e demais normas legais e regulamentares aplicáveis, fica dispensada a sua apreciação prévia pela câmara municipal. [7]

3 – (Anterior n.º 2).

4 - [...]

5 - [...]

O número 3 do artigo 3.º do decreto-lei transpõe parcialmente o princípio da proteção do existente estabelecido no RJUE. Condiciona a aplicação do princípio da proteção do existente a duas condições cumulativas:

- As obras não podem originar ou agravar a desconformidade com as normas técnicas;
- As obras devem estar abrangidas pelas disposições constantes dos artigos 9.º e 10.º.

Atendendo a que as disposições dos artigos 9.º e 10.º não abrangem os edifícios habitacionais, verifica-se que o estabelecido no número 3 do artigo 3.º não se aplica aos mesmos.

De acordo com a nova redação, as obras de alteração ou reconstrução em edifícios habitacionais, já existentes à data da entrada em vigor do decreto-lei, não pode ser recusada com fundamento na desconformidade com as NTA (Normas Técnicas de Acessibilidade), desde que essas obras não originem ou agravem desconformidades com essas normas.

Com a entrada em vigor do decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU) [1], com a última redação no decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro [13], que estabelece um regime excecional e temporário (vigora até 9 de abril de 2021) (...) uso habitacional, passou a ser dispensada a aplicação do regime legal de acessibilidades (conforme artigo 4º), que isenta o cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

5 - Estabilidade – Segurança Estrutural e Sísmica:

Em termos de análise Estrutural e Sísmica no contexto de reabilitação urbana, a experiência e a preparação dos projetistas é fundamental. O estudo prévio, a descrição das condições de estabilidade

existentes, para modelar a melhor solução estrutural na operação urbanística, é da mais elementar importância. É necessário que o projetista tenha capacidade e experiência, para modelar estruturalmente edifícios, conjugando estruturas pré-existentes (em cantaria, alvenaria e madeira) com novas de aço ou betão. O cálculo automático estrutural, habitualmente aplicado em construções novas, neste tipo de operações urbanísticas, nomeadamente, em edifícios antigos de arquitetura tradicional, é de difícil aplicação e em certos casos praticamente ineficaz.

A regulamentação referente a esta temática no contexto de reabilitação urbana, sobretudo, nas intervenções em edificações mais antigas, é praticamente inexistente. Apenas para edifícios presentes na parte 3 do Eurocódigo 8 [23], se faz abordagem a esta problemática, descriminando as disposições específicas para análise, reparação e reforço sísmico.

Os códigos atuais são demasiado exigentes para a arquitetura tradicional, pois estão direcionados para a construção nova. No caso de serem aplicados, levariam a intervenções profundas e desvirtuariam a lógica da reabilitação urbana. Devido a esta problemática, existem conselhos por parte da ICOMOS (*International Council on Monuments and Sites*) [24], em relação à intervenção estrutural nestas conjunturas, salientando-se os seguintes aspetos:

- A planificação de qualquer conservação estrutural exige:
 - Dados qualitativos fundamentados na observação direta das deteriorações de materiais e dos danos estruturais e pesquisa histórica;
 - Danos quantitativos alicerçados em ensaios específicos e modelos matemáticos ajustados da engenharia moderna;
- O cumprimento rigoroso dos regulamentos sísmicos e geotécnicos pode conduzir a avaliações enérgicas e frequentemente dispensáveis que não consideram o comportamento estrutural real;
- A avaliação de uma construção antiga exige uma abordagem que concebe a realidade como um todo e considere a construção na globalidade em vez de avaliar elementos individuais.

O ICOMOS atua nas áreas da conservação e da proteção dos sítios e do património cultural. É a única organização não-governamental global deste género que se dedica à promoção da teoria, metodologia e técnicas científicas para a conservação do património arquitetónico e arqueológico. O seu trabalho baseia-se nos princípios consagrados na “Carta Internacional para a Conservação e Restauro de Monumentos e Sítios” (Carta de Veneza, 1964).

Com a entrada em vigor do decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril (RERU) [1], com a última redação no decreto-lei n.º 194/2015, de 14 de setembro [13], que estabelece um regime excecional e temporário (vigora até 9 de abril de 2021) (...) uso habitacional, subsiste no entanto a salvaguarda estrutural (conforme artigo 9º), ou seja as intervenções em edifícios existentes não podem diminuir as condições de segurança e de salubridade da edificação nem a segurança estrutural e sísmica do edifício.

6 - Síntese e Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU);

Do ponto 1 ao 4, fez-se uma descrição, contextualizando a aplicabilidade dos regulamentos técnicos mais importantes na reabilitação urbana.

Relativamente ao regime excecional, tantas vezes citado, convém referir que o mesmo abrange outros regulamentos, nomeadamente, Regulamento Geral de Edificações Urbanas, Instalações de Gás, Infraestruturas de Telecomunicações e Gestão dos Resíduos de Construção e Demolição.

O RERU, não é mais que um conjunto de normas, aprovado pelo decreto-lei n.º 53/2014, de 8 de abril [1], que dispensa as obras de reabilitação urbana do cumprimento de determinadas normas técnicas

aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios. É excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

2.3. A REABILITAÇÃO URBANA NA CIDADE DO PORTO – CONDICIONANTES E OPORTUNIDADES

A cidade do Porto é o principal centro económico, universitário e cultural da Região Norte, desempenha um papel vital na estruturação do sistema urbano do noroeste peninsular, e ocupa uma posição relevante em diferentes escalas territoriais. O seu papel de dinamizador de uma área metropolitana de dimensão significativa à escala europeia confere-lhe uma posição central enquanto pólo de competitividade e internacionalização do país. A qualidade patrimonial, arquitetónica e paisagística da cidade, e em particular do seu Centro Histórico, classificado como Património Mundial, constituem fatores de atratividade, contribuindo para um crescente número de utilizadores e visitantes provenientes de todo o Mundo.

A vitalidade evidenciada em anos recentes não permitiu, ainda, a superação de desafios importantes, por vezes decorrentes de tendências que persistem desde há décadas. Vários destes desafios apresentam uma forte componente territorial. A cidade do Porto confronta-se com a necessidade de reabilitar grande parte do seu tecido urbano, criando deste modo condições para a fixação de população jovem e para a atração de novas empresas. Através desta estratégia, também minimiza desequilíbrios territoriais importantes.

Um dos pilares, na estratégia da cidade do Porto no domínio do urbanismo, baseia-se na sustentabilidade do desenvolvimento urbano, materializada na opção prioritária pela reabilitação urbana e pela colmatação dos espaços sobranceiros, em detrimento de novas áreas de expansão.

2.3.1. INTERVENÇÃO AUTÁRQUICA

A intervenção autárquica na evolução da reabilitação urbana na cidade do Porto, manifesta-se através, da participação na definição dos Planos Municipais de Ordenamento do Território e pela delegação de poderes na empresa municipal que criou para administrar este processo, a Porto Vivo, SRU. Contudo, a maioria das decisões da Porto Vivo, SRU, requerem aprovação do executivo autárquico e por vezes da assembleia municipal após consulta pública.

A Porto Vivo, SRU é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos, (60% IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana e 40% CMP – Câmara Municipal do Porto) que tem como objeto promover a reabilitação urbana da área correspondente às freguesias da Sé; Miragaia; S. Nicolau; Vitória; Massarelos; Bonfim; Cedofeita e Santo Ildefonso, que está delimitada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística. A Porto Vivo, SRU promove a reabilitação urbana mediante a definição de áreas de reabilitação urbana e de unidades de intervenção que, em regra, correspondem a um quarteirão, e para as quais elabora um programa de execução que traduz as opções de reabilitação e revitalização urbana da unidade em causa, de acordo com regime jurídico da reabilitação urbana regulado pelo decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de outubro [4], e alterações posteriores. No cumprimento dessa missão, cabe à Porto Vivo, SRU o papel de orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais que lhe foram conferidos.

No âmbito das atribuições conferidas pelo novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro [4]), a Câmara Municipal do Porto incumbiu a Porto Vivo, SRU de elaborar um “Projeto Preliminar de Conversão da Z.I.P. – Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana”, o qual foi apreciado e aprovado em reunião pública do Município ocorrida a 22 de fevereiro de 2011. A C.M. do Porto deliberou ainda, na mesma ocasião, encarregar a Porto Vivo da elaboração dos projetos de delimitação das 7 ARU’s propostas, segundo o faseamento e cronograma de execução previsto naquele documento, o qual iria durar até 2014, iniciando-se pela constituição da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.

Foram então criadas sete (7) ARU’s, ARU do Centro Histórico do Porto, Aliados, Bonfim, Cedofeita, Miragaia, Lapa, Santos Pousada. Atualmente, existe uma nova ARU aprovada, a ARU de Campanhã-Estação, sendo este projeto já elaborado pela Direção Municipal do Urbanismo.

A entidade gestora da ARU do Centro Histórico do Porto, é a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana. Nas restantes ARU’s é a Câmara Municipal do Porto.

Para além da ARU, o Centro Histórico do Porto também tem aprovado a Operação de Reabilitação Urbana (ORU), que é sistemática, com um âmbito temporal de quinze (15) anos. Nos restantes casos, a situação é diferente, as ORU ainda não estão aprovadas, sendo o seu limite temporal de três (3) anos. A entidade gestora da ORU do Centro Histórico do Porto é também a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana.

O RJRU atualmente em vigor permite aprovar a delimitação de áreas de reabilitação urbana sem a aprovação simultânea de operações de reabilitação fixando, neste caso, para as primeiras, um prazo de caducidade de três anos, caso as operações correspondentes não venham a ser aprovadas.

No dia 28/7/2015, foi aprovado por unanimidade, em reunião pública de Executivo, o início do processo de delimitação de três novas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), nas zonas envolventes à Praça da Corujeira e Cerco do Porto (Campanhã), área histórica do Ouro (União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos) e Foz Velha (União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde).

As áreas propostas são muito distintas na sua génese e características. Apesar dessas diferenças, em todas se reconhece a necessidade de promoção de ações de reabilitação e regeneração urbana pela insuficiência, degradação ou obsolescência do edificado, das infraestruturas, ou dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva.

A Direção Municipal do Urbanismo tem a responsabilidade de elaborar estes projetos. Com a aprovação destas novas áreas, o Porto ficará com onze (11) ARU’s delimitadas.

Todas as áreas correspondem às do território municipal em que se pretende incentivar o investimento na reabilitação urbana, materializando a estratégia de alargamento do conceito da reabilitação urbana à totalidade do território do concelho (não a limitando apenas ao centro histórico).

2.3.1.1. OS PLANOS ESTRATÉGICOS LOCAIS

1 - Criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU’s);

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), criou uma nova definição de áreas de reabilitação urbana, as ARU, que veio substituir o conceito de Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) e a sua disposição por quarteirões ou eixos urbanos com carências mais urgentes de regeneração e identificando os Setores Homogéneos (SH) que definem as zonas de independente gestão de área urbana.

Uma ARU é uma zona territorialmente delimitada que, por se encontrar num elevado grau de degradação ou obsolescência a nível de infraestruturas, equipamentos, edifícios e espaços urbanos, nomeadamente devido à falta de condições de uso, segurança, salubridade, entre outros problemas, justifique uma solução integrada de intervenção através de uma operação de reabilitação coordenada pelas entidades públicas.

Cada projeto de delimitação de uma ARU é suportado por um documento estratégico que é aprovado em Assembleia Municipal, após passar pela tramitação processual de consulta a entidades, e publicado em Diário da República.

Este documento estratégico é um instrumento de definição de objetivos para a ARU a que diz respeito, define as metas e os prazos para a sua concretização faseada, quer do investimento público, quer do que se prevê de investimento privado para o horizonte de quinze (15) anos de aplicação do mesmo projeto.

Um dos aspetos mais importantes que este documento define é o expectável no que diz respeito ao investimento público em ações de melhoria do ambiente urbano, como a reabilitação de vias e infraestruturas urbanas, equipamentos de apoio a residentes, visitantes e outros utentes, promoção de acessibilidades e transportes e defesa do património monumental da cidade.

Planear as intervenções constitui uma oportunidade de analisar a evolução das unidades territoriais que estão a ser alvo de reorganização, ficando-se assim com a oportunidade de imprimir fatores de dinamismo que ajudam a estabelecer as prioridades para cada zona. Todavia, no ambiente de indecisão que se vive atualmente, é necessário que esta programação seja flexível e seja capaz de, sem destruir os seus princípios, se adaptar a uma nova conjuntura de investimento, seja ela favorável ou desfavorável.

Para melhor perceber as condições de evolução dos procedimentos de implantação da estratégia foram definidos pelo RJRU os momentos de monitorização, que irão ser usados para se compreender se a evolução da remodelação está a ser favorável ou se é necessário alterar os objetivos para a unidade territorial em estudo.

Com a entrada em vigor do novo regime jurídico, os quarteirões com os antigos planos estratégicos aprovados continuam em vigor e os procedimentos aí sugeridos permanecem válidos, ou seja, as ZIP do Porto mantêm-se válidas, bem como os respetivos planos estratégicos de intervenção [25].

2 – Masterplan;

Este documento desenvolvido pela Porto Vivo, SRU, tem como objetivo primordial definir as linhas estratégicas de intervenção global da cidade. Este plano tem como objetivo definir as linhas gerais não do planeamento físico, mas das vertentes sociais e económicas que contextualizam o progresso estratégico das cidades.

Os princípios definidos para a atuação na cidade do Porto são o da sustentabilidade nos seus mais diversos domínios, da identidade dos locais onde se projeta a renovação, da aposta na criatividade para as soluções apresentadas e da inclusão do conhecimento e da inovação numa perspetiva de resolução dos problemas da cidade, assentando na necessidade e oportunidade de revitalização da mesma.

A sustentabilidade como princípio para a reabilitação do Porto é vista no Masterplan como a satisfação das carências do presente não comprometendo as necessidades futuras, compreendendo três domínios, o económico, o social e o ambiental, mas não descurando as suas inter-relações e a influência que uns podem ter nos outros. Procura, através de fortes linhas orientadoras, um mundo próspero, mas habitável, justo, partilhado e limpo e com base na utilização eficiente dos recursos.

O princípio da identidade dos locais para onde se projetam as alterações pretende ser um guia da percepção da história da zona a operar para os agentes de mudança. Pretende-se que os ajude a definir melhor a lógica do crescimento físico, mas também das melhorias da imagem, perfil social e dinâmica económica que qualificam aquele espaço.

A criatividade é um dos fundamentais motores do desenvolvimento humano, sendo também um dos maiores motivos para a concorrência e promove a inovação e a capacidade imaginativa dos locais, abrindo novas frentes de atuação e a exploração de novos projetos.

A inclusão dos conhecimentos dos diferentes agentes da cidade num procedimento colaborativo de melhoria contínua é a melhor forma de estimular as populações a chamar a si a obrigação de fortalecer os princípios expostos no documento estratégico, de forma a que se consiga aplicá-los na construção de uma cidade melhor [26].

3 - Plano de Gestão;

Apresentado publicamente a 5 de dezembro de 2008 pela Câmara Municipal do Porto (CMP), em conjunto com a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial é um documento que apresenta uma exaustiva análise do bem classificado e reporta a listagem das suas potencialidades e das ameaças ao seu estado de conservação, contendo, no fim, um plano de ação para a resolução dos seus problemas e uma melhor divulgação da importância do bem classificado, através de um modelo de gestão de longo prazo.

O Plano de Gestão tem por missão:

“Proteger, Preservar, Valorizar e Promover o Centro Histórico do Porto Património Mundial, Expressão Física da Natureza Universal da Criatividade Humana, Coração e Alma da Cidade, Fonte de Vida e Inspiração das Gerações Atuais e Futuras” (Câmara Municipal do Porto, 2008, p. 152).

O Plano de Gestão é um documento estratégico que aponta os principais problemas do sítio classificado assinalando novas oportunidades e soluções que sirvam ao desenvolvimento sustentável da área Património Mundial, Centro Histórico do Porto, baseando-se, para isso, em ações de preservação, valorização e salvaguarda deste território, procurando também garantir a sua vitalidade a longo prazo.

O primeiro capítulo do Plano de Gestão é dedicado à caracterização da cidade do Porto ao longo do tempo, relatando e delimitando a mesma, e aponta o conjunto de valores históricos e as razões que levaram a inscrever a cidade como património mundial.

O segundo capítulo analisa os instrumentos de proteção associados à cidade por ascendência da comunidade mundial, europeia e nacional onde a cidade está inserida.

O terceiro capítulo faz uma caracterização do estado do edificado classificado numa perspetiva mais geral e analisando dados da Porto Vivo, SRU e também de uma forma mais particular, analisando o estado do património de valor singular por freguesia. Neste capítulo é também analisado o estado socioeconómico, cultural, turístico, de mobilidade e ambiental do centro histórico.

O quarto capítulo refere as oportunidades e desafios resultantes das dinâmicas já instaladas na cidade e dos atributos principais da mesma.

O quinto capítulo faz a contextualização estratégica da reabilitação da ARU do centro histórico património mundial, partilhando a visão, missão e os objetivos estratégicos da empresa para a área classificada pela UNESCO.

No sexto e último capítulo, são explicados os planos de ação por eixo de desenvolvimento temático ou transversal, assim como os planos de monitorização, gestão e implementação [27].

2.3.1.2. OS PLANOS MUNICIPAIS DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (PMOT)

1 – Plano Diretor Municipal do Porto;

O Plano Diretor Municipal (PDM), é o instrumento de gestão territorial que assegura, à escala municipal, a harmonização dos vários interesses públicos com expressão espacial, tendo em conta as estratégias de desenvolvimento económico e social, bem como a sustentabilidade e a solidariedade intergeracional na ocupação e utilização do território.

Os planos municipais de ordenamento do território são instrumentos de natureza regulamentar que vinculam as entidades públicas e ainda direta e imediatamente os particulares.

O Plano Diretor Municipal (PDM), é um instrumento legal fundamental na gestão do território municipal e define o quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município, sendo o instrumento de referência para a elaboração dos demais planos municipais.

O PDM do Porto em vigor foi publicado a 3 de fevereiro de 2006 e encontra-se nesta altura a ser revisto. Irá conter a visão para a organização espacial da cidade para os próximos anos.

O PDM é constituído por um regulamento, uma Planta de Ordenamento, que inclui uma carta de Qualificação do Solo, uma carta do Património e uma carta de Hierarquia da Rede Rodoviária, e uma Planta de Condicionantes.

Relativamente à temática da reabilitação urbana, o mesmo refere que, *“nos edifícios existentes, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva e ainda a construção de novas edificações quando se destinam a substituir edifícios existentes que constituam uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano em que se insere”* [28].

Nas obras, sejam elas de ampliação de edifícios existentes ou novos edifícios, *“as condições de edificabilidade devem ter presente a correta relação com os edifícios vizinhos, nomeadamente no respeito pela cêrcea dos edifícios da frente urbana respetiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público e na conservação dos elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização patrimonial da imagem urbana da zona onde se integram”* [28].

Quanto a demolições, sejam elas totais ou parciais, de edifícios existentes, só se admitem quando a recuperação dos mesmos é inviável e nos casos em que *“Ponham em causa a segurança de pessoas e bens”* e *“Quando o edifício existente constitua uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano em que se insere”* [28].

O PDM, faz também citações ao Sistema Patrimonial, designadamente:

- Áreas com Interesse Urbanístico e Arquitetónico;
- Imóveis de Interesse Patrimonial;
- Áreas de Potencial Valor Arqueológico;
- Espaços Verdes com Valor Patrimonial.

Relativamente, às Áreas com Interesse Urbanístico e Arquitetónico, aos Imóveis de Interesse Patrimonial e aos Espaços Verdes com Valor Patrimonial, estes estão identificados na Planta de Ordenamento – Carta do Património. No anexo I do regulamento existe também a lista dos Imóveis de Interesse Patrimonial e que, correspondem a imóveis que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico ou ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização.

No que diz respeito às Áreas de Potencial Valor Arqueológico (APVA), encontram-se também delimitadas na Planta de Ordenamento – Carta do Património e integram as seguintes Unidades de Proteção:

- Zonas Especiais de Proteção (ZEP), definidas pelo perímetro de proteção de imóveis classificados e da área classificada do Centro Histórico;
- Zonas Automáticas de Proteção (ZAP), correspondendo aos perímetros das zonas de proteção de cinquenta (50) metros de imóveis classificados ou em vias de classificação para os quais não esteja estabelecida a ZEP;
- Perímetros Especiais de Proteção Arqueológica (PEPA), compreendendo áreas não incluídas nos itens anteriores e definidas com base em intervenções arqueológicas ou achados devidamente localizados;
- Zonas de Potencial Arqueológico (ZOPA), compreendendo áreas não incluídas nos itens anteriores e definidas com base em referências documentais, toponímias ou eventuais achados, dos quais se desconhece a localização precisa, e ainda todas as igrejas não classificadas de construção anterior ao século XIX, com um perímetro envolvente de cinquenta (50) metros;
- Todas as áreas históricas definidas no regulamento do PDM;
- As áreas afetadas a empreendimentos de grande magnitude, que impliquem escavações e revolvimentos de terra ou alterações da topografia inicial, como túneis, parques de estacionamento subterrâneos, abertura de novas vias e grandes arranjos urbanísticos;
- Os prédios afetados a operações urbanísticas de significativa relevância nos termos do artigo 89º do presente regulamento (PDM).

Estes pontos sobre o Sistema Patrimonial definem os instrumentos de controlo destas áreas e edifícios protegidos.

Por último, convém referir, que o novo PDM do Porto vai com certeza reforçar a aposta na reconstrução e reabilitação urbana da cidade, em detrimento da construção nova [28].

2 – *Planos de Pormenor;*

Na cidade do Porto, os Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU), fundem-se com os projetos definidos pela Porto Vivo, SRU, no âmbito dos documentos estratégicos para cada bairro, concebidos no contexto do decreto-lei 104/2004 [5].

Estes projetos, tal como os planos de pormenor correntes, definem os recursos que têm de ser adotados para cada edifício das diferentes zonas que foram alvo de projeto de documento estratégico, assim como as condicionantes que devem ser aplicadas em função da degradação do edificado e do uso a que deve ser destinado.

Convém destacar que, apesar do novo enquadramento jurídico (RJRU), os bairros com os antigos planos estratégicos aprovados continuam em vigor e os procedimentos aí indicados permanecem válidos, ou seja, as zonas de intervenção prioritária (ZIP) do Porto mantêm-se válidas, bem como os respetivos planos estratégicos de intervenção.

2.3.2. CONDICIONALISMOS E INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO NACIONAL E INTERNACIONAL

A maioria das construções antigas da cidade do Porto, são alvo de alguns mecanismos de proteção, isto é, um conjunto de normas que têm por objetivo estabelecer sistemas de proteção, onde se inclui o património edificado.

De seguida, faz-se uma pequena descrição dessas principais normas e as entidades que dirigem esta proteção do edificado.

1 - Convenção do Património Mundial, Paris, 16 de novembro de 1972;

Nesta Convenção do Património Mundial sobre a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural pretendeu estabelecer-se um sistema de proteção do património cultural e natural com valor excecional, à escala mundial [29].

Cada Estado que assina esta convenção, responsabiliza-se a assegurar a preservação dos bens localizados no seu território e a proteger o seu património cultural e natural, e no caso de Portugal foi aprovada a adesão à mesma através do decreto-lei nº 49/79, de 6 de junho.

2 - Lei de Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural;

Nesta Lei nº 107/2001, de 8 de setembro [30], foram definidos quais os conceitos capitais da cultura portuguesa que devem ser preservados e promovidos para que a identidade nacional não se perca.

Procurou-se também definir quais os deveres, direitos e garantias dos diferentes envolvidos no procedimento de proteção e valorização do património cultural, nomeadamente dos cidadãos, entidades públicas, associações de valorização e proteção cultural, entre outros.

3 - Porto, Cidade Património Mundial da UNESCO;

A constituição do Centro Histórico do Porto como Património Mundial da UNESCO, para além da valorização e projeção internacional que trouxe à cidade e ao país, trouxe também um conjunto de encargos acrescidos na gestão e proteção deste património.

Os documentos que são analisados de seguida, assim como algumas entidades internacionais ou nacionais também aqui mencionadas, são responsáveis pela supervisão da preservação dos bens culturais classificados pela UNESCO, podendo interferir no desenrolar de algumas obras.

3.1 - Carta de Cracóvia de 2000;

Este documento, redigido no seguimento da Carta de Veneza que determinava as regras para a manutenção dos monumentos históricos, desenvolve uma série de princípios para a preservação e restauro do património edificado, deixando de ser um documento dirigido para o património monumental.

É alvo deste documento o património arquitetónico, paisagístico e urbano e é tónica geral desta carta a preferência dada a ações de restauro, manutenção e conservação, por oposição às ações de reconstrução, declarando mesmo que estas devem ser evitadas.

Por último, é potenciada a ideia de que os procedimentos de gestão e acompanhamento devem ser privilegiados por uma formação e educação baseadas no património, para que os processos futuros não percam as qualidades dos do passado, e pela adoção de medidas legais e administrativas que mais uma vez valorizem o património e orientem os agentes da reabilitação e conservação dos locais [31].

3.2 - Declaração de Viena de 2009;

O Fórum Europeu de Responsáveis pelo Património (FERP) reuniu, na Declaração de Viena, um conjunto de indicações para os Governos nacionais sobre o papel capital do património para as políticas de recuperação económica sustentável.

Considera que o investimento na reabilitação do património tem forte preponderância em três áreas elementares, que a seguir se esclarecem.

a) - Área Económica:

- A reabilitação do património cria muitos postos de trabalho, sobretudo em pequenas e médias empresas, porque necessita de muita mão de obra;
- O investimento público em reabilitação tem um fator multiplicador do investimento privado muito alto, agitando a economia;
- O investimento em património tem um efeito direto no incremento do turismo cultural, que conduz a benefícios sociais e económicos a longo prazo.

b) - Área Ambiental:

- As técnicas de construção tradicionais são mais amigas do ambiente, trazendo benefícios ambientais imediatos;
- Por outro lado, minimiza-se a produção dos materiais de construção novos, cujos procedimentos produtivos absorvem muita energia e são mais desfavoráveis ao ambiente.

c) - Área Sociocultural:

- A preocupação natural das populações pelo património continua a aumentar sem sentir a ação dos ciclos económicos menos afirmativos, valorizando o sentido de identidade e de coesão social;
- Os lugares históricos são sinónimo de qualidade de vida, integração e sentido de comunidade, continuando a ser estes fatores importantes para a definição dos locais de trabalho e de residência.

Considerando os fundamentos para estas três áreas cruciais ao progresso dos países, o FERP recomenda todos os Governos a terem um orçamento específico para a reabilitação de edifícios e sítios históricos nas políticas nacionais de recuperação económica, dado que estes constituem ferramentas eficazes de recuperação económica [32].

3.3 – *ICOMOS*;

O *International Council on Monuments and Sites* (ICOMOS) [24] é uma rede de profissionais que trabalham na conservação e proteção do património cultural, assentando o seu trabalho nas informações passadas por documentos como os acima descritos (Carta de Veneza, Carta de Cracóvia, entre outras).

É uma organização não-governamental única que, através dos seus associados, dedica-se a promover a aplicação da teoria, metodologia e técnicas científicas de conservação do património edificado, para que melhor se conserve o espólio arquitetónico e arqueológico, promovendo também a normalização da atividade e a fiscalização dos locais classificados e das renovações que se lhes aplicam.

4 - *IGESPAR e Direção-Geral do Património Cultural (DGPC)*;

A Direção-Geral do Património Cultural é o órgão nacional que tutela a preservação do património, sendo responsável pela aplicação das leis de proteção do património em território nacional.

Faz parte também das suas obrigações uma fase do licenciamento das obras que se encontrem dentro das fronteiras de proteção estabelecidos pelos PDM locais, sendo que por diversas vezes a sua atuação é lenta e uma das principais queixas dos agentes da reabilitação nacional.

O IGESPAR (Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico) é a instituição que, tutelada pela DGPC, entre outras aptidões representa o Estado na verificação do cumprimento dos princípios de salvaguarda e proteção do património definidos na legislação portuguesa, com realce para as áreas da Arqueologia e da Arquitetura [33].

2.3.3. OPORTUNIDADES PARA OS INVESTIDORES

Investir em imóveis é seguro, é sempre um bom investimento, e acima de tudo, é acessível e transversal a todos nós. Apesar do que se escreve na imprensa financeira, o imobiliário sempre foi e continuará a ser um dos investimentos ideais para todos e, hoje, cada vez mais seguro.

O grande entrave do investimento imobiliário em anos passados foi sempre a sua iliquidez a curto prazo. Hoje, com o negócio desenvolvido, com a internet, com o apoio de novas tecnologias e sobretudo com a especialização do sector de mediação. Esse entrave tende a desvanecer-se cada vez mais, tendo em conta que estamos a falar de ativos imobiliários a preço, que podem ser rapidamente transformados em dinheiro.

O segredo é não ser forçado a vender, devendo sim vender quando o mercado lhe der a maior taxa de retorno do seu investimento. “Compre em baixa, venda em alta”, é um conselho sábio e sabido. No entanto, quando se trata de imobiliário podemos acrescentar e dizer “compre em baixa, mantenha o bem por muito tempo e depois venda em alta”. Quase sempre terá retorno do investimento, com uma taxa de rentabilidade interessante ou em alguns casos, fantástica.

O investimento imobiliário é, atualmente, visto como uma alternativa viável ao investimento bancário, devido aos problemas da banca nos últimos anos, às taxas de juro com rentabilidade praticamente nula e à situação de crise que os mercados financeiros atravessam. Todavia, a crise económica atual, não pode ser considerada apenas uma ameaça, pode ser encarada e transformada numa oportunidade para investidores bem preparados.

O investimento imobiliário em zonas de elevado potencial de crescimento é garantia de retorno, dado que a desvalorização de um imóvel é reduzida ao longo do tempo e pode ser facilmente controlada através de pequenas ações de manutenção.

Às oportunidades de investimento estão associadas a iniciativas governamentais de apoio para os investidores privados para tentarem dinamizar o mercado da reabilitação.

2.3.3.1. APOIOS FINANCEIROS

1 - Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados (RECRIA);

Trata-se de um programa de financiamento com vista a apoiar a recuperação de fogos e imóveis de arrendamento em estado de degradação, constando essencialmente em comparticipações a fundo perdido (até 65% do valor total da obra), concedidas pelo IHRU e pelas Câmaras Municipais correspondentes, com a hipótese de ser concedido financiamento para a parte não comparticipada, com recurso ao próprio IHRU e ou às instituições de crédito autorizadas. A criação deste programa pretendeu fomentar o arrendamento em detrimento da propriedade e a sua criação teve fundamento nas debilidades do programa PRID, ao nível do valor baixo das rendas. O RECRIA é regulado pelo decreto-lei n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro [34] e pela Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de janeiro [35].

2 - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH);

Para colmatar a lacuna existente ao nível do financiamento destinado a edifícios em propriedade horizontal, foi criado o programa RECRIPH (1996). A prioridade deste programa incide sobre as obras de beneficiação das áreas comuns dos prédios, mediante a comparticipação e crédito bonificado às administrações de condomínio. A comparticipação a fundo perdido é de até 20%, com a possibilidade de recorrer a financiamento bonificado junto do IHRU ou outra instituição de crédito autorizado. O RECRIPH é regulado pelo decreto-lei n.º 106/96, de 31 de julho [36].

3 - Programa Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH);

O SOLARH trata-se de um programa de apoio financeiro que na sua versão original teve como objetivo garantir a concessão de crédito isento do pagamento de juros, de forma a apoiar pequenas reparações nos fogos. Este programa surge no intuito de colmatar uma lacuna que se repercutia nos programas de financiamento anteriores, particularmente no que refere aos montantes não comparticipados e que muitas vezes eram satisfeitos mediante a contratação de créditos bonificados. Acontece que as candidaturas a esses créditos, apesar de bonificados, eram constantemente rejeitadas pelas instituições por força da idade avançada da maioria dos requerentes e dos baixos rendimentos auferidos. O SOLARH é regulado pelo decreto-lei n.º 7/99, de 8 de janeiro [37].

4 - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA);

O REHABITA trata-se de um programa de financiamento, criado em 1996, de maior escala urbanística face aos programas de apoio à recuperação e beneficiação de edifícios isolados. O REHABITA é uma extensão do RECRIA em muitos aspetos (desde logo, uma majoração de 10% na comparticipação a

fundo perdido para os 75%). Este regime tem como finalidade apoiar as câmaras municipais na recuperação urbana das suas áreas antigas sinalizadas como ACRRU, desde que exista plano de pormenor para essa zona ou outros planos urbanísticos aprovados. Simultaneamente, o programa prevê o financiamento e comparticipação na aquisição ou construção de fogos por parte do município com a finalidade de realojar as famílias, aplicando o regime de renda apoiada. O REHABITA é regulado pelos decretos-lei n.º 197/92, de 22 de setembro [38], e n.º 105/96, de 31 de julho [39], com as alterações introduzidas pelo decreto-lei n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro [40].

5 – *Reabilitar para Arrendar*;

A 5 de Abril de 2013 surge um novo programa de apoio à reabilitação urbana denominado Reabilitar para Arrendar, cuja fase de apresentação de candidaturas decorreu até 6 de junho de 2013.

O programa Reabilitar para Arrendar tem uma dotação inicial de cinquenta (50) milhões de euros (linha de crédito do Banco Europeu de Investimento) e destina-se a projetos de reabilitação de habitações com o objetivo de serem colocadas no mercado de arrendamento, nomeadamente para agregados mais carenciados, mediante o pagamento de uma renda apoiada ou condicionada. Para além deste fim, serve também o programa para financiar a reabilitação de edifícios e espaços no âmbito do novo RJRU.

Este programa destina-se a municípios, empresas municipais e SRU e consiste na concessão de empréstimos a trinta (30) anos, com dez (10) anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor a rondar os 3%, de forma a financiar 50% dos custos do investimento total de cada intervenção. Ao nível da legislação deste novo programa, o mesmo contém um Regulamento próprio (que incide essencialmente sobre os procedimentos de candidatura) e rege-se pelo disposto no RJRU.

6 – *Iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)*;

Esta iniciativa desenvolvida pela União Europeia permite aos Estados beneficiarem de fundos estruturais comunitários para a concretização de “intervenções integradas de desenvolvimento urbano”.

O *JESSICA Holding Fund Portugal* é a operacionalização deste fundo para Portugal, permitindo o acesso a um instrumento de engenharia financeira, o Fundo de Participações, com o valor de cento e trinta (130) milhões de euros.

Através da celebração de parcerias público-privadas, permite-se que investidores privados possam investir nos Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU), um instrumento de financiamento reembolsável.

O acesso a estes fundos na cidade do Porto é feito através da Caixa Geral de Depósitos (CGD) e do Banco Português de Investimento (BPI).

Dentro destas intervenções de valorização sustentável das áreas urbanas estão:

- As operações de reabilitação e regeneração urbana, incluindo reabilitação de equipamentos e infraestruturas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da Economia Urbana, especialmente PME e empresas inovadoras / exportadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda-larga e sem fios;
- Investimentos que potenciam a integração social e o desenvolvimento cultural.

Os critérios de elegibilidade para apoio por este fundo comunitário são bastante simples, quando comparados com os critérios para os fundos anteriormente apresentados. São eles:

- Para os projetos:
 - Que fomentem a melhoria das atividades económicas e das condições de vida nos aglomerados urbanos;
 - Que sejam economicamente viáveis;
 - Que sejam coerentes com a política de investimento dos Fundos de Desenvolvimento Urbano e do Programa Operacional Regional respetivo.
- Para as despesas efetuadas:
 - Que respeitem os critérios de elegibilidade dos fundos comunitários JESSICA [41].

2.3.3.2. BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS

De forma a continuar a apoiar a reabilitação Urbana, e sobretudo numa ótica que privilegie a participação financeira do setor privado, existem em Portugal alguns incentivos fiscais em sede de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA), Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), Imposto sobre Rendimento Singular (IRS) e Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC).

a) – IVA;

São passíveis de Taxa Reduzida de IVA (6%), segundo a Lista I (Bens e Serviços Sujeitos a Taxa Reduzida) do Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA) as seguintes situações:

- Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos inseridos em ARU (ou ACRRU, áreas de intervenção das SRU, entre outras);
- Empreitadas de reabilitação urbana contratadas pelo IHRU, independentemente da localização;
- Empreitadas de reabilitação de propriedades de cooperativas de habitação e construção cedidas aos seus membros em regime de propriedade coletiva;
- Empreitadas de reabilitação de imóveis das autarquias, SRU, empresas públicas responsáveis pela rede pública de escolas secundárias ou associações e corporações de bombeiros.

Republicado pelo decreto-lei n.º 102/2008, de 20 de junho [42].

b) – IMI, IMT, IRS E IRC;

O artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, regulado pelo decreto-lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro [43], apresenta o texto regulamentar sobre os incentivos à reabilitação urbana em sede de IRS, IRC, IMI e IMT. Por seu turno, a listagem de benefícios fiscais resulta do exposto no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, introduzido pelo Orçamento de Estado de 2008 (Artigo 82º, da lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro [44]).

No âmbito geral do diploma, que permanece em vigor, os incentivos destinam-se a obras de reabilitação urbana sobre prédios localizados em ARU e/ou cujas rendas sejam atualizadas de acordo com o Novo Regime de Arrendamento Urbana (NRAU) que estiver em vigor.

No que se refere ao âmbito temporal, na primeira versão, este regime aplicava-se às ações de reabilitação iniciadas entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2010 e que se encontrassem concluídas até 31

de dezembro de 2012. Depois, com a entrada em vigor do Orçamento de Estado de 2013, regulado pela lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro [45], o âmbito temporal foi atualizado, passando a vigorar para obras de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.

c) – IRS;

Em sede de IRS, destacam-se os seguintes benefícios fiscais:

- Dedução à coleta de 30%, até ao máximo de 500€, dos encargos suportados pelos proprietários com a reabilitação de imóveis enquadrados no âmbito geral do diploma;
- Tributação à taxa de 5% sobre as mais-valias auferidas pelos sujeitos passivos de IRS com a alienação de imóveis recuperados localizados em ARU, sem prejuízo da opção pelo englobamento;
- Tributação à taxa de 5% sobre os rendimentos prediais, sem prejuízo da opção pelo englobamento, sobre imóveis arrendados e de acordo com o âmbito geral do diploma.

d) – IMI e IMT;

Relativamente aos impostos a aplicar sobre a propriedade – IMI e IMT, verificam-se os seguintes benefícios fiscais:

- Isenção do pagamento de IMI sobre imóveis submetidos a reabilitação por um período de cinco (5) anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da operação de reabilitação;
- A isenção pode ser renovada por mais cinco (5) anos;
- Isenção do pagamento de IMT na aquisição de prédio urbano ou fração autónoma destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, desde que localizado em ARU.

e) – Regime dos Fundos de Investimento Imobiliário;

Paralelamente aos benefícios fiscais descritos anteriormente, o Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana introduz um regime de benefícios fiscais destinado, exclusivamente, a Fundos de Investimento Imobiliário (FII) constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e cujos ativos sejam constituídos, pelo menos, por 75% de prédios localizados em ARU com necessidades de reabilitação urbana. Dadas estas especificidades, estes FII foram denominados de FII em Reabilitação Urbana.

Assim, se forem observadas estas condições, os FII ficam isentos do pagamento de IRC sobre qualquer rendimento obtido.

Ao nível dos participantes, em condições gerais, os rendimentos obtidos por distribuição de dividendos ou resgate das unidades de participação (UP) estão sujeitos a retenção na fonte (com carácter definitivo), em sede de IRC ou IRS, à taxa de 10%. Nos casos em que os participantes estão isentos ou forem entidades não residentes em Portugal, aplicam-se outras condições igualmente previstas na lei.

O saldo positivo entre mais-valias e menos-valias resultante da alienação das UP é tributado a 10% para sujeitos residentes passivos de IRS (desde que esses rendimentos não sejam provenientes de atividades

comerciais, industriais ou agrícolas e o sujeito passivo não opte pelo englobamento) e a entidades não residentes que não tenham direito às isenções previstas no Estatuto dos Benefícios Fiscais (artigo 27º).

No que refere aos rendimentos obtidos pelos participantes por distribuição de resultados (dividendos), os participantes podem deduzir 50% desses rendimentos, se optarem pelo seu englobamento.

2.3.3.3. INCENTIVOS MUNICIPAIS NO PORTO

1 – Redução de Taxas e Licenças Municipais;

- As taxas de ocupação do domínio público devidas pelo licenciamento por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado dentro da ACRRU, são reduzidas em 80% do seu valor;
- As taxas devidas pelo licenciamento, autorização ou admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas são reduzidas em 50% do seu valor desde que as mesmas sejam realizadas dentro da zona de intervenção prioritária (ZIP);
- As taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar na ZIP, alusivas às entidades que atuam em parceria com a Porto Vivo, SRU, são reduzidas em 80%.

2 – Sistema de Informação Multicritério (SIM – PORTO);

Os proprietários de prédios localizados dentro dos limites da ACRRU que realizem obras de reabilitação em linha com o quadro do programa SIM-Porto, têm direito a créditos de construção a aplicar em construção nova noutras zonas da cidade do Porto.

Estes créditos de construção são transacionáveis podendo a empresa ou proprietário que reabilita o seu edifício na ACRRU, vender esses créditos a outra empresa que queira construir noutras zonas da cidade.

3

INVESTIMENTO EM REABILITAÇÃO URBANA – “BONFIM”

3.1. INTRODUÇÃO

Apesar de já ter cento e setenta cinco (175) anos, o Bonfim consegue, ainda assim, ser a mais recente freguesia do Porto. Fundada em 1841, numa época em que a cidade se expandia muito para além da sua muralha gótica, a chamada Muralha Fernandina, a freguesia do Bonfim é aquela que mais cresceu na segunda metade do século XIX.

Entre o seu vasto território, destaca-se, imponente, a Avenida Rodrigues de Freitas com árvores centenárias e edifícios apalaçados. Aí e nas artérias adjacentes, a par de um movimento que tem levado novos habitantes à zona, foram-se instalando negócios que procuraram fugir do frenesim da Baixa e que privilegiam a relação de vizinhança desta zona de cariz residencial. É o palco ideal para um dia preenchido, com ofertas que vão da gastronomia às compras, sem esquecer alguns momentos de cultura e uma passagem pelos seus espaços ao ar livre.

A freguesia do Bonfim, um território que é abrangido por três ARU's (Bonfim, Santos Pousada e Campanhã-Estação), é sem dúvida uma zona estratégica a explorar em termos de reabilitação urbana. Porém, este trabalho focaliza-se apenas na ARU do Bonfim.

A proximidade geográfica da ARU do Bonfim ao Centro Histórico, é um fator importante, aliado a um património edificado a necessitar de ser intervencionado, com uma população bastante idosa, cerca de um terço da mesma tem mais de sessenta e cinco (65) anos, são sem dúvida indicadores que poderão tornar os negócios, presentemente, nesta zona, neste segmento de mercado, bastante mais atrativos. Convém referir, que a cidade do Porto perdeu cerca de trinta (30) mil habitantes nos últimos vinte (20) anos, sendo esta zona uma das mais afetadas. Hoje, sem dúvida, que a cidade com todas as transformações existentes, com destaque para o Centro Histórico, está a inverter esse percurso.

Outro aspeto que convém mencionar, é também a proximidade da ARU de Campanhã-Estação, com todo o projeto político, económico e social que esta envolve, sendo com certeza mais um fator de segurança no investimento. Segundo o poder político, na apresentação da ARU de Campanhã – Estação, considerou este projeto a principal operação do género no país, a intervenção pública nesta zona será ainda mais musculada, sendo a zona oriental, apelidada da cidade do amanhã. Toda esta intervenção, obrigatoriamente, beneficia por consequência a ARU do Bonfim. Esta, com todas as transformações mencionadas, e dada a sua centralidade, com um cariz muito residencial, tornar-se-á com toda a certeza uma zona muito solicitada em termos habitacionais e comerciais.

3.2. HISTÓRIA DA CIDADE

A existência de vestígios pré-históricos, há muito estão assinalados na área demarcada da cidade e da região do Porto (antas, castros, citânias). Recentes escavações na Casa do Infante permitiram perceber alguma da evolução da ocupação da cidade.

O lugar ocupado pela Sé foi, seguramente, um castro. Há mesmo referências a um «castrum novum de Portucale», identificável com o Porto. Com a conquista peninsular pelos romanos, a região assiste a profundas mudanças, quer a nível da organização espacial, quer a nível económico, religioso e político. A Sé era o centro da atividade romana e o seu ponto estratégico mais importante. A expansão da cidade foi até à zona da Ribeira. Na atual Casa do Infante foi encontrado um mosaico romano do século IV a.C. que atesta da expansão da cidade. Os núcleos de povoamento multiplicam-se. Existia mesmo uma vila romana em Campanhã (campaniana) e uma aglomeração romana na Foz do Douro. Durante três séculos a romanização de todo o território é completa.

No início do século V, surgem modificações que marcarão indelevelmente o curso dos acontecimentos. Os povos além Reno, Suevos e Vândalos, instalam-se na Península. Os Suevos estabelecem mesmo um curto reinado. Os Suevos depressa são absorvidos por outro povo bárbaro, os Visigodos.

Mas pouco mais de um século após a conquista dos suevos, a monarquia visigótica atingia o seu fim. Um exército muçulmano, desembarca, em 711, no sul da Península Ibérica, e em rápida avançada chega à região do Douro. Uma personalidade marca este período da história do Porto, Vímara Peres, peça fulcral no reordenamento e povoamento do Porto.

O condado, cujo nome deriva do topónimo Portucale, nasceu de uma dádiva do rei Afonso VI à sua filha D. Teresa e a D. Henrique de Borgonha. A cidade do Porto era o morro da Sé. A Rua das Aldas ou a Rua da Penaventosa datam desta altura. O morro era rodeado por muralhas. Por iniciativa de D. Teresa, em 1120, é concedido ao bispo D. Hugo um vasto território. O prelado, volvidos três anos, dá a carta de foral aos moradores. O foral era bastante generoso, o que contribuiu para o rápido desenvolvimento do território. As muralhas foram rapidamente extravasadas em todas as direções.

Em 1330, o Porto era uma cidade importante e grande, era ponto obrigatório da atividade mercantil. Em meados do século XIV, torna-se premente construir uma nova muralha no Porto, de modo a proteger a cidade em pleno crescimento de todas as arremetidas inimigas.

Esta decisão foi tomada pelo rei pois a obra era tão exigente e cara que só ele poderia patrociná-la. Foi mobilizada toda a população. As zonas limítrofes do Porto também colaboraram no empreendimento. Foi então D. Afonso IV o verdadeiro autor do amuralhar da cidade.

Em 1414, D. João I resolve preparar a expedição a Ceuta. A população do Porto voltou a mobilizar-se, a cidade era um autêntico bulício. Daqui advirá a alcunha de tripeiros dos habitantes do Porto, uma vez que estes teriam oferecido toda a carne que tinham para a armada, e reservado para si as tripas.

O Porto do século XV dividia-se em três áreas: Alta, Baixa e Monte do Olival. A zona Alta era constituída pelo morro da Sé. Era conotada com o poder eclesiástico. A Baixa começou a afirmar-se na segunda metade do século XIV, obra de pescadores, mercadores e gente da Finança. A Praça da Ribeira representava o fervilhar desta nova vida. O Monte do Olival era uma zona de lavradio e pouco populosa.

Os séculos XIV e XV, assistem a um crescimento enorme da cidade. As feiras são como cogumelos, o Porto era o monopolizador da economia regional. A rede viária melhora consideravelmente. Surgem praças novas, mais largas. Nos finais do século XVIII, o crescimento da cidade dirige-se para fora das muralhas.



FIG. 1 - GRAVURA DA CIDADE DO PORTO MURALHADA NO SÉC. XIV [46]

Em 1725, chega ao Porto, o arquiteto italiano Nicolau Nasoni. A cidade deve-lhe alguns legados, sendo o maior exemplo a Torre dos Clérigos. Foi ainda responsável, pelo Palácio do Freixo e pela fachada da Igreja da Misericórdia.

João de Almada foi o grande urbanista da cidade. Prolonga diversas ruas, como a S. João, Santa Catarina e Santo Ildefonso. Constrói novas artérias, tecendo uma malha urbana parecida com a atual. Francisco de Almada, filho de João de Almada, vai continuar o trabalho do pai.

Em 1807, as tropas francesas de Napoleão invadem o país. O rei D. João VI refugia-se no Brasil, aconselhando os portugueses a receber os invasores como amigos. A segunda invasão francesa foi a mais penosa para os portuenses. O ataque das tropas dá-se no dia 29 de março de 1809.

Em 1828, D. Miguel chega ao poder. O Porto revolta-se imediatamente. As revoltas liberais sucedem-se, mas só com a adesão de D. Pedro ao movimento, este ganha verdadeira consistência. A 8 de Julho de 1832, D. Pedro desembarca em Matosinhos, para tomar a cidade do Porto. A população simpatiza com os liberais. Os confrontos entre absolutistas e liberais durarão dois anos, deixando a cidade completamente arruinada. Foram tempos de horror e carnificina. A peste, a fome e a guerra provocam horribéis destroços nos habitantes do Porto.

O rescaldo da guerra foi lento e penoso. Politicamente, a instabilidade reinava. Surgiram na época dois movimentos “O Setembrismo” e o “Cartismo”, onde as suas principais figuras eram Passos Manuel e Costa Cabral. Até meados do século XIX a luta política será entre as duas facções.

Em 1856, a Febre Amarela chega ao Porto, causando a morte a grande número de habitantes. Ao longo de todo o período da Regeneração, uma figura destaca-se, Fontes Pereira de Melo. O fontismo no Porto correspondeu a um período de grande progresso.

O Porto é uma cidade pujante, fortemente industrializada, nomeadamente nas áreas do vinho, metalomecânica, têxteis e calçado. São construídas as pontes D. Maria e D. Luíz I. É a cidade que elege o primeiro deputado republicano do país, Rodrigues de Freitas.



FIG. 2 - PORTO “CIDADE PATRIMÓNIO MUNDIAL” [47]

Em 1996, perante a irrefutável riqueza histórica da cidade, sobretudo na sua parte antiga, a Unesco conferiu à cidade o estatuto de «Cidade Património Mundial».

Em 2001, o Porto, juntamente com Roterdão, foi Capital Europeia da Cultura. Artistas de renome participam nos eventos do Porto 2001, dando nesse ano uma oportunidade de ouro para desenvolver o gosto da população pelas diversas manifestações artísticas. À cidade acorreram milhares de turistas [46].

3.3. FREGUESIA DO BONFIM - GEOGRAFIA

O Bonfim é uma freguesia localizada na parte oriental da cidade do Porto. Voltada ao rio Douro, possui uma mescla de património edificado que vai desde os grandes palacetes, na sua maioria pertencentes a brasileiros de “torna-viagem”, às conhecidas ilhas do Porto, localizadas principalmente na rua de S. Vítor. Com cerca de vinte e cinco (25) mil habitantes, o Bonfim é a quarta freguesia mais populosa da cidade do Porto, sendo apenas ultrapassada pelas freguesias de Paranhos, Ramalde e Campanhã. Conhecida, em tempos, pelo seu cluster industrial, ainda hoje encontramos, no território, vestígios dessa presença que marcou todo o século XIX e boa parte do século XX.

O Bonfim constituiu-se então como um pequeno território suprimido à freguesia da Sé, aproveitando ainda alguma parte do território pertencente às freguesias de Santo Ildefonso e Campanhã, que eram

consideradas excessivamente grandes. Possui uma área de duzentos e noventa e dois (292) hectares, ficando em quinto lugar no que diz respeito às freguesias com maior área total (antes da reforma administrativa concretizada em 2013, existiam quinze (15) freguesias, atualmente existem sete (7), sendo quatro (4) freguesias e três (3) uniões de freguesias), destacando-se em 1º lugar Campanhã.



FIG. 3 - LOCALIZAÇÃO DO BONFIM NO CONCELHO DO PORTO [48]



FIG. 4 - MAPA DA FREGUESIA DO BONFIM [49]

3.4. FREGUESIA DO BONFIM - HISTÓRIA

Outrora periférica, a freguesia do Bonfim cresceu ao longo dos antigos caminhos de Gondomar (Caminho do Padrão de Campanhã, atual Rua do Heroísmo) e Valongo e Penafiel (atual Rua do Bonfim), desenvolvendo-se em torno do Monte das Feiticeiras, onde fora erguido o cruzeiro da duodécima estação da Via Sacra, também designado do Senhor do Bom Fim e da Boa Morte. A fisionomia do local foi sendo alterada, sobretudo no século XIX, o que levou à criação da Freguesia do Bonfim, por decreto de Costa Cabral, de onze 11 de dezembro de 1841, desmembrada das vizinhas Santo Ildefonso, Campanhã e Sé. Reinava nessa altura em Portugal D. Maria II e governava a diocese D. Jerónimo José da Costa Rebelo.

Entre a segunda metade do século XIX e do século XX, surgiram inúmeras fábricas e manufaturas, que fixaram população em bairros operários, criados em novas ruas, rasgadas sobre antigas quintas, como as de Sacais ou do Poço das Patas. Aqui e ali alguns palacetes demarcaram-se na paisagem, casas de industriais e comerciantes, por vezes brasileiros de “torna-viagem”, quase sempre burgueses de grande trato. Nas fachadas destes edifícios colocaram-se painéis de azulejos, uns de padrão industrial, outros exemplares únicos, uns lisos e monocromáticos, outros de mil cores com desenhos que misturam estilos “fin-de-siècle” e arte nova, e que tanto caracterizam a freguesia. Atualmente, as fábricas e manufaturas deixaram de existir dando lugar a outras atividades económicas como o comércio, as instituições bancárias, as pequenas empresas e os serviços.

O edifício da Junta do Bonfim está situado na chamada Quinta dos Cirnes de Francisco Diogo de Sousa Cirne Madureira (um dos conjurados do 24 de agosto). O palácio foi comprado pela Junta em 1880. A arca de Água do Poço das Patas veio a pertencer ao fidalgo José de Sousa Cirne, proprietário da Quinta do Reimão (século XVI) mais tarde chamada dos Cirnes.

A freguesia do Bonfim é talvez a mais central de todas as que compõem a cidade Invicta. Conta com cerca de vinte e cinco (25) mil habitantes e é a mais recente freguesia do Porto. Segundo dados retirados da Câmara Municipal do Porto, possui uma área de duzentos e noventa e dois (292) hectares.

Relativamente ao património, destaca-se a Igreja Paroquial do Bonfim, um belo monumento, dedicado ao Senhor do Bonfim e da Boa Morte. Edificado entre 1874 e 1894, em substituição de uma capela que ali existia desde 1786, esta igreja é um dos muitos símbolos da história desta freguesia. A Fábrica de Manuel Pinto de Azevedo, a Casa-oficina António Carneiro, a Avenida de Camilo, a Quinta de Sacais, o Liceu Alexandre Herculano, a Casa do Poço das Patas (Junta de Freguesia do Bonfim), o Convento de Santo António da Cidade (Biblioteca Pública Municipal do Porto), a Casa Viúva Forbes dos Braguinhas (Escola Superior de Belas-Artes), a Casa dos Viscondes de Gândara e a Quinta Wright (SMAS) são outros espaços que sobressaem no Bonfim, uma freguesia que se desenvolveu ao longo dos anos, situada numa cidade histórica, com inúmeros cartões de visita. Além do elevado número de estabelecimentos de ensino e comércio, a freguesia conta ainda com um grande número de coletividades, que cumprem um papel decisivo no desenvolvimento cultural desta freguesia. O Bonfim continua a ter avenidas com árvores centenárias (Avenida Camilo e Avenida Rodrigues de Freitas). Com a chegada do Metro, valorizou-se ainda mais, alargando a sua rede viária e os acessos [50].



FIG. 5 - O CAMPO 24 DE AGOSTO NO PRIMEIRO QUARTEL DO SÉC. XX [51]

3.5. ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DO BONFIM

A câmara Municipal do Porto, em 22 de fevereiro de 2011, deliberou aprovar o “Projeto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU’s)” e encarregar a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. de proceder de forma faseada, à elaboração dos projetos de delimitação de sete ARU’s, cobrindo na sua totalidade a zona de intervenção referida, ver figura 6.



FIG. 6 - DELIMITAÇÃO DE SETE ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (ZIP) [25]

De entre as sete áreas a delimitar, inclui-se a Área de Reabilitação Urbana denominada “Bonfim”, situada a sudeste da “Zona de Intervenção Prioritária”.

Este Projeto encontra-se discriminado através de um documento, que contém a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Bonfim, desenvolvida com base no trabalho dirigido pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), criado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e posteriores alterações.

Neste documento constam os seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa da delimitação;
- Planta com a delimitação da área abrangida;
- Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

O RJRU atualmente em vigor permite aprovar a delimitação de ARU's sem a aprovação simultânea de operações de reabilitação (ORU's), fixando para as ARU's um período de caducidade de três anos, caso as ORU's não venham a ser aprovadas.

A proposta da ARU do Bonfim enquadra-se nesta hipótese aberta pelo novo quadro legal de faseamento do procedimento e corresponde, unicamente, ao projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bonfim. Fica remetido para momento posterior a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU), que se pretende que venha a ser de tipo sistemática.

A aprovação das delimitações de áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Em termos de trâmites legais, o RJRU prevê que, após o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, o projeto seja divulgado em Diário da República e difundido na página eletrónica do município, e também, enviado ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos [52].

3.6. CARATERIZAÇÃO URBANÍSTICA

Nos dias de hoje, a definição das características urbanas da cidade está a cargo dos planos de ordenamento do território, já analisados no capítulo 2, e dos documentos estratégicos definidos para as ARU's.

A delimitação da ARU do Bonfim, tal com as restantes, obedeceu a critérios urbanísticos, de dinamismo urbano, de dimensão territorial e de continuidade estratégica em relação ao “Projeto Preliminar” referido no ponto anterior.

A ARU do Bonfim é morfologicamente muito homogénea “Duques”, com um processo urbanizador iniciado em meados do século XIX, com exceção da escarpa sobre o Douro (das Fontainhas e dos Guindais). A trama urbana, estruturada em torno da Avenida de Rodrigues de Freitas, planeada de acordo com os princípios urbanísticos da época, é privilegiada pela abundância de alinhamentos arbóreos nas ruas. O Jardim de S. Lázaro, o Largo de Soares do Reis, a Avenida Camilo Castelo Branco e o Passeio das Fontainhas, além de outros, são áreas urbanas de significativa qualidade ambiental.

Trata-se de uma zona de cariz residencial e de pequenas unidades comerciais, de serviços e industriais. Esta área ostenta condições muito favoráveis para a habitação, reutilização de equipamentos, particularmente, educativos e dinamização do comércio local. É também caracterizada, pela presença de

edifícios de grande porte e relevância, nomeadamente, a Biblioteca Municipal, a Escola Superior de Belas Artes, o Colégio da N. S. da Esperança e a Escola Secundária de Alexandre Herculano, entre outros.

Porém, é uma área que sofreu uma grande diminuição de população e consequente envelhecimento da que ainda resta (um terço da população tem mais de sessenta e cinco (65) anos). Em S. Vitor subsiste uma grande concentração de ilhas [52].

3.7. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Os objetivos estratégicos para a ARU do Bonfim são:

- Requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, particularmente, através da beneficiação dos espaços coletivos e do desenvolvimento das condições de acessibilidade e de transporte de bens e pessoas;
- Evolução da atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e habitação dos atuais residentes, com especial atenção à dotação de equipamentos de apoio à vida doméstica, à educação, ao desporto e à saúde;
- Dinamização das atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local e aos serviços de proximidade;
- Valorização dos bens patrimoniais que caracterizam esta parte da cidade, com saliência para a proteção e preservação da paisagem urbana consolidada, dos espaços verdes, dos edifícios e conjuntos monumentais e dos sistemas arquitetónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão essência ao edificado corrente [52].

3.8. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL

O limite da ARU do Bonfim é constituído, a norte, pela Rua de Fernandes Tomás, Campo 24 de Agosto e Rua do Bonfim, a sul, pelas Avenida Gustavo Eiffel e Paiva Couceiro, a nascente, pelas Ruas de António Carneiro e Barão de Nova Sintra e, a poente, pela Rua de Santa Catarina, Praça da Batalha, Rua Augusto Rosa e muralha Fernandina, ver figura 7.

A ARU do Bonfim tem uma área de, sensivelmente, cento e vinte (120) hectares, em que o espaço público ocupa perto de vinte e três (23) hectares. Foram identificados na área delimitada, cinquenta e nove (59) quarteirões [52].



FIG. 7 - LIMITE TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO BONFIM [52]

3.9. CONTINUIDADE ESTRATÉGICA

A continuidade estratégica em termos urbanísticos, relaciona-se com opções anteriores de estratégia territorial e que se consideram válidas, nomeadamente a classificação do uso do solo do Plano Diretor Municipal e as Áreas de Intervenção Prioritária (AIP's), criadas no âmbito do Masterplan.

Na ARU do Bonfim sobressaem as áreas classificadas como de Frente Urbana Contínua Consolidada [52], ver figura 8.

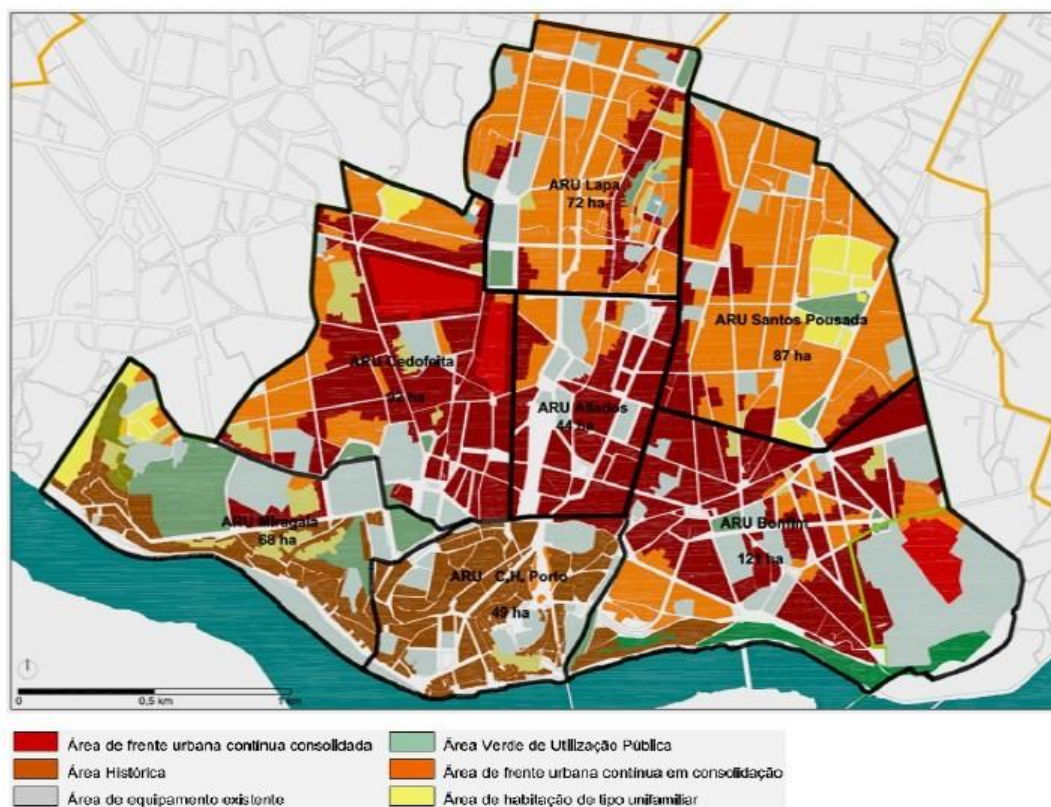


FIG. 8 - LIMITES PROPOSTOS PARA AS ARU'S E CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO (PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO PORTO, PUBLICADO NA 1ª SÉRIE DO DR DE 03/02/2006) [25]

3.10. CARATERIZAÇÃO PATRIMONIAL E ARQUITETÓNICA

Em meados do século XIX, o Bonfim era o principal ponto industrial da cidade do Porto, destacando-se a indústria têxtil.

A instalação massiva das fábricas nesta parte oriental da cidade do Porto, levou ao surgimento de uma solução habitacional conhecida como ilha, que se foi espalhando um pouco por toda a freguesia, mas com maior incidência em S. Vítor, Gomes Freire e Praça da Alegria.

Ao mesmo tempo que as ilhas se iam multiplicando, foram-se erguendo grandes palacetes, construídos com materiais de qualidade e mandados edificar por capitalistas, industriais e grandes comerciantes, muitos deles brasileiros de “torna-viagem” que enriqueceram em Terras de Vera Cruz. Neles encontrávamos espécies exóticas dessa terra longínqua e soluções arquitetónicas inovadoras que marcaram uma época e que ainda hoje podem ser apreciados.

Atualmente, as fábricas já não laboram e deram lugar a diferentes atividades económicas, tais como o comércio e a restauração, a estruturas vocacionadas ao ensino e à saúde, a instituições bancárias, a pequenas empresas e aos serviços [51].



FIG. 9 - A OPOSIÇÃO ENTRE PALACETES E CASAS DO OPERARIADO, NO LIMITE SUDESTE DA FREGUESIA DO BONFIM [51]

A degradação do edificado na cidade do Porto é um problema consensual, que tem centrado forçosamente a atenção de todos os quadrantes da sociedade.

A degradação existe no Porto a várias escalas, mas a que mais interessa é aquela que é mais discreta, que apenas se faz notar pela sua repetição e pelos efeitos que tem na cidade, ou seja, a obsolescência funcional do edificado habitacional. Nesta análise, focada com maior ênfase na área de reabilitação urbana do Bonfim, concentramos esta auscultação em três modelos tipológicos, cuja sistematização resultou em grande parte do edificado construído no séc. XIX, a “Ilha”, a “Casa” e o “Palacete”.

É fundamental compreender os vários comportamentos da transformação urbana, o desenvolvimento exponencial no processo de industrialização da cidade. O fenómeno inverso, o da desindustrialização, que impulsionou a desertificação destes locais, e naturalmente a deterioração do edificado.

Grande parte do legado construído na cidade do Porto e em particular no Bonfim, advém do impacto da revolução industrial do século XIX, que exprimiu um desenvolvimento exponencial do território, tal como novas formas de ocupação da cidade. No contexto portuense, o Bonfim surge como exemplo paradigmático do rápido crescimento das antigas coroas industriais. A desindustrialização trouxe consequências, com a terciarização da sociedade no século XX, as atividades industriais transferiram-se para outras paragens, conduzindo muita população com elas, resultando uma desertificação do centro urbano. Com este abandono populacional, o edificado entrou num processo gradual de decadência até aos dias de hoje.

A identidade de uma cidade é normalmente representada pelas marcas físicas do tempo. Neste sentido, o património arquitetónico é o depoimento físico da memória coletiva de uma população.

Em Portugal, na era industrial, é o Porto que se encontra num processo de transformação rápido, assumindo-se como metrópole de vanguarda na segunda metade do século XIX. Por conseguinte, a habitação portuense tem progressos muito particulares que não podem ser desagregados da época onde se inserem.

Através deste progresso repentino da cidade, foram-se naturalmente destacando as discrepâncias culturais e as assimetrias nas capacidades económicas, tornando cada vez mais patente a segmentação da sociedade em diferentes classes sociais. No Porto, *“para a zona ocidental deslocava-se a alta burguesia e para a parte oriental, instalavam-se as indústrias e os capitalistas retornados do Brasil, tal como operários oriundos do mundo rural”* [53].

Mesmo dentro das freguesias, existiam muitas discrepâncias sociais. O Bonfim é um exemplo flagrante, com operários de poucos recursos a viverem em ilhas e trabalharem nas indústrias, e possuindo também grandes palacetes de brasileiros de “torna-viagem”, assim como de algumas famílias inglesas.

Numa cidade onde os estratos sociais se definem mais, também os distintos tipos de habitação se tornam mais claros. A habitação portuense oitocentista é rigorosamente o reflexo da sociedade e das pessoas que viviam a cidade industrial, tal como das diferentes classes sociais que se afirmavam.

Dividindo socialmente o Porto e em particular o Bonfim em três classes, com rendimentos baixos (geralmente operários), com rendimentos médios (geralmente comerciantes) e com rendimentos altos (geralmente industriais), considera-se, em combinação com outros fatores, três modelos de habitação, a “Ilha”, a “Casa” e o “Palacete”, respetivamente.

A estruturação do tecido urbano da cidade e as influências britânicas pré-definiam à partida uma ocupação do território com edifícios unifamiliares em lotes estreitos e compridos.

Apesar de o plano Almadino desenhar lotes com base nos medievais (estreitos e compridos), existe mais área disponível, o que permite preços mais baixos, e a conceção de quarteirões de superior dimensão e por conseguinte, lotes onde a construção não ocupa a totalidade do terreno. Isto abre a possibilidade à existência de duas frentes e de um logradouro nas traseiras que suporta outras valências, como hortas, extensões das oficinas, jardins, ou ainda, a sua apropriação para a conceção de um novo tipo de habitação de reduzidas dimensões e baixo custo.

Numa primeira fase, num período iluminista portuense, os edifícios usufruíam no piso térreo de um espaço para loja ou oficina, caracterizando-se assim por possuir um programa híbrido.

Posteriormente, em meados do século XIX, já num período liberal, a casa burguesa torna-se monofuncional, desagregando-se o espaço de ofício do de habitar. Em vez da loja, passa a existir um escritório meio piso acima da cota da rua. Assim, o contacto com a rua deixa de ser de nível, facilitando a inclusão de uma cave, que muitas vezes se implanta ao nível da cota do logradouro.

O modelo da casa típica burguesa portuense, também conhecido como sobrado, é *sui generis* e claramente influenciado pelas especificidades locais, seja pela forma como se implanta na topografia portuense, pelas condicionantes económicas, pelas técnicas construtivas locais, ou até pela utilização de materiais característicos do norte de Portugal, como é o caso do granito que caracteriza as fachadas.

Em ambos os períodos, está presente a essência do modelo tipológico que compõe a base da organização urbana da cidade, nos dois casos existe uma casa estreita e alta, unifamiliar. Esta é a caracterização do modelo habitacional “Casa”, das pessoas com rendimentos médios.



FIG. 10 - MODELO HABITACIONAL "CASA" - PESSOAS COM RENDIMENTOS MÉDIOS [50]

A ilha, é um modelo habitacional de pequenas dimensões e poucas condições que se encontra dentro do quarteirão, que teve na sua origem a carência de alojamento para uma classe operária pobre que, no processo de industrialização do Porto do século XIX, migrou em massa dos meios rurais para a cidade em busca de emprego e consequentemente de melhores condições de vida.

O aparecimento das ilhas foi uma consequência de diversos fatores que dizem respeito, tanto aos operários de classe baixa como aos burgueses de classe média. *“No caso dos burgueses, deveu-se muito à possibilidade de obterem uma fonte de rendimento extra, proveniente do arrendamento de pequenas habitações no interior das suas propriedades”* [53]. Os lotes definidos no período Almadino, estreitos e extremamente profundos, as casas eram construídas face à rua, libertando os terrenos nas retaguardas, o que permitia a construção de pequenas habitações pelos proprietários e o seu arrendamento.

As ilhas são espaços de uma organização simples, acompanhando uma lógica de repetição, quase como a lógica da produção em série industrial.



FIG. 11 - MODELO HABITACIONAL "ILHA" - PESSOAS COM POUCOS RECURSOS [50]

O palacete, surgiu com o desígnio de mostrar uma forte vontade por parte de uma classe poderosa e abastada, uma classe burguesa, a maioria emigrantes regressados do Brasil, que assumia essencialmente a sua aristocracia, através da sua superioridade económica.



FIG. 12 - MODELO HABITACIONAL "PALACETE" - CLASSE PODEROSA E ABASTADA [54]

Este tipo de habitação é caracterizado pela ocupação de grandes terrenos ou a agregação de lotes, possuindo habitualmente quatro frentes e vastas áreas interiores e ajardinadas.

Dos três modelos é o menos sistematizado e o que menos segue uma linha tipológica uniforme, uma vez que é uma arquitetura que procurava por parte do proprietário a exuberância. São edifícios que diferem também na relação com a cidade. Algumas vezes podem estar introduzidos na estrutura urbana, fazendo frente de rua, outras vezes estão inseridos no interior do lote, distanciando-se da rua.

A zona sul do Bonfim (ARU do Bonfim) é um excelente exemplo, tanto das transformações urbanas, como da construção e relação dos três modelos arquitetónicos. Uma das intervenções mais notáveis, e que caracterizava o espírito moderno da época, foi a urbanização do Cirne. “A quinta do Reimão ou quinta do Cirne (propriedade da família Cirne Madureira), possui um projeto de loteamento da Quinta do final do século XVIII que mostra claramente o sistema regrado Almadino de organização do território. No entanto, permaneceu por urbanizar, à entrada da penúltima década do século XIX, funcionando como uma barreira à inevitável expansão urbana. João Carlos d’Almeida Machado foi o Engenheiro responsável pelo projeto” [53].

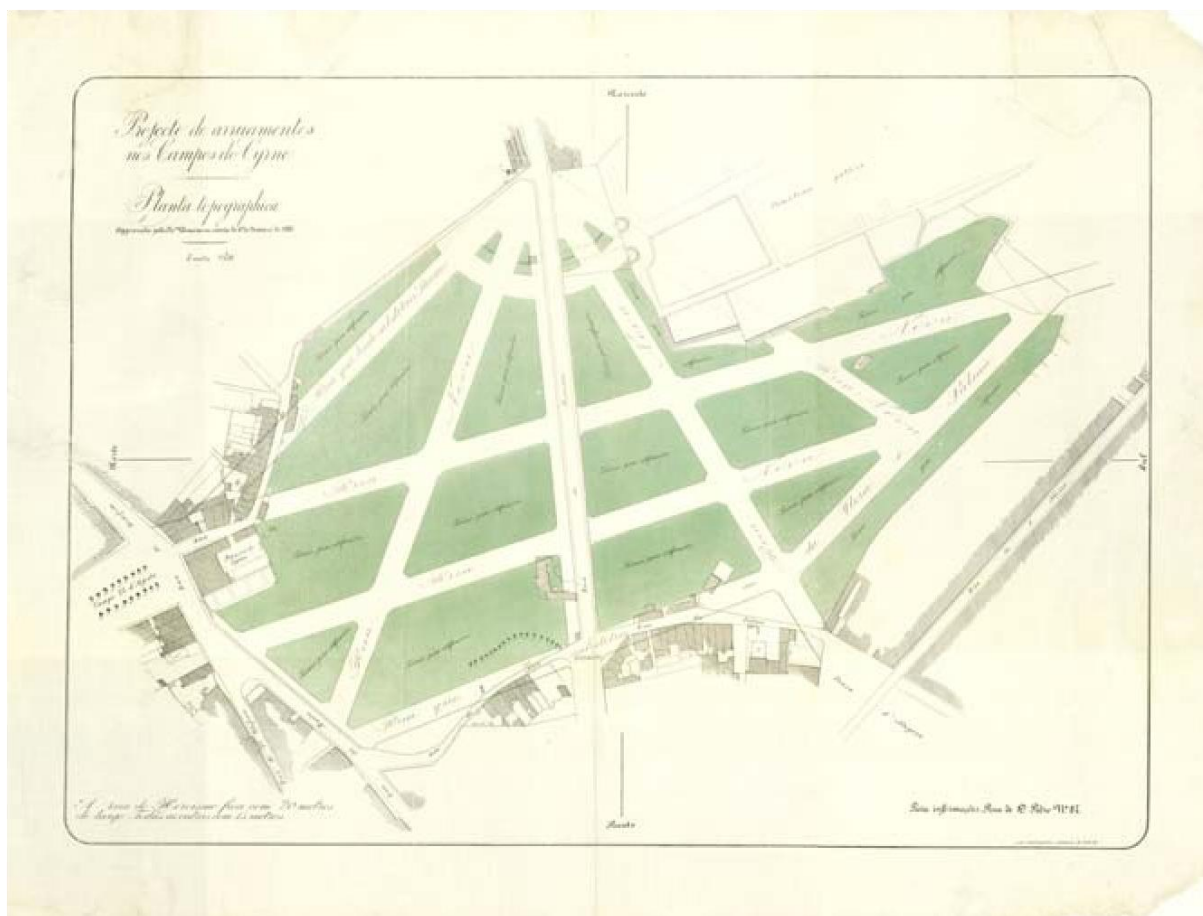


FIG. 13 - PROJETO DE ARRUAMENTOS NOS CAMPOS DO CIRNE - JOÃO CARLOS D'ALMEIDA MACHADO, 1883 [53]

Utilizou para o seu plano e pela primeira vez no Porto, a “Pata de Ganso”. “Esta solução propõe a partida de diferentes raios de um ponto central, em que a via estruturante é, em regra, axial e os

arruamentos laterais mantêm relações de simetria com o eixo, terminando o ponto de escoamento das vias numa única praça e, na sua forma perfeita, num único ponto” [53].

Existia já uma noção e cultura urbanística que, se concretizou num plano organizado e rigoroso, mas ao mesmo tempo criativo, definindo nitidamente hierarquias. Por exemplo, o eixo central do plano simétrico, é a via mais larga que continua a ligação do centro para o oriente. Essa via mais larga, rua de S. Lázaro que, atualmente se designa por Avenida Rodrigues de Freitas. O eixo principal foi definido com uma largura de vinte (20) metros, enquanto os laterais tinham quinze (15) metros. As casas mais nobres, tal como os grandes palacetes dos burgueses abastados implantaram-se no eixo principal.



FIG. 14 - AVENIDA RODRIGUES DE FREITAS REPLETA DE PALACETES NA SEGUNDA DÉCADA DO SÉCULO XX [53]

O plano de urbanização do Cirne foi uma clara afirmação de modernidade subsequente ao funcionamento da estação de Campanhã, que foi em larga medida responsável por grande parte da urbanização do Bonfim.

Também na zona sul do Bonfim (ARU do Bonfim), existe uma grande concentração de ilhas, particularmente na rua de S. Vitor. Esta rua, repartida no tempo em duas partes, esteve longos anos à espera da conclusão do seu prolongamento até S. Lázaro, estando apenas construído um tramo que se virava para o rio. Esta situação à medida que o tempo ia passando, discriminava cada vez mais a zona e consequentemente os seus habitantes.

“Emergiu, sobretudo por isto, uma leitura de unidade interna mas de fractura com o resto da cidade, potenciada pelo desenho urbano da rua fechada e dos lotes compridos que alimentaram a produção de ilhas e a construção do maior arquipélago do Porto” [53].

Existia, portanto, na segunda metade do século XIX, uma cidade do Porto definida a diferentes ritmos simultaneamente, sendo o património arquitetónico da cidade a materialização dessa mesma realidade.

A discrepância entre classes, refletia-se em áreas pequenas da cidade. O mesmo quarteirão, como acontece entre a rua de S. Vítor e a Duque de Palmela, possuía de um lado, casas burguesas para uma classe média/alta, enquanto do outro, portões que davam acesso a ilhas, que eram rematadas por um muro que separava inequivocamente os ricos dos pobres. Essas disparidades sociais eram sentidas inclusive ao nível do lote, não fosse a ilha na sua essência uma construção no logradouro de uma casa, tudo dentro do mesmo lote.

As cidades não progridem de forma linear, existem naturalmente picos. No Porto, talvez o maior da sua história, foi nitidamente na segunda metade do século XIX. De seguida surge a estagnação ou mesmo a desertificação da área urbanizada, a chamada desindustrialização, que sucedeu no Porto na segunda metade do século XX.

Todo este processo foi bem evidente na freguesia do Bonfim. *“Na década de 60, a sua população residente na freguesia atingia o seu valor mais alto, com 42 105 habitantes. Nos censos de 2011, observa-se que a freguesia tem apenas 24 335 habitantes, o que mostra uma perda de cerca de 50% da população”* [53].

Esta análise, interessa para compreender os efeitos da industrialização no património arquitetónico, particularmente na que teve como função principal o habitar, e que, essencialmente através de três modelos arquitetónicos, proliferou em grande velocidade no final do século XIX. Estes modelos patenteiam as diferentes formas de habitar que foram caindo em decadência ao longo do século seguinte. Construções da cidade que por motivos diversos, não despertaram interesse na sua reabilitação, seja por parte do estado, seja por instituições públicas e privadas ou mesmo por particulares. E assim, no decorrer do tempo foram-se multiplicando os casos de “Ilhas”, “Casas” e “Palacetes” que se tornaram antiquados, tal como a desertificação das zonas onde estão inseridos.

No Porto, a transferência populacional e a desadequação funcional dos edifícios resultaram em áreas descaracterizadas com um elevado índice de edifícios abandonados ou precários que, sendo alvos do desgaste dos fenómenos naturais e das apropriações humanas impróprias, traduziram-se numa pioria das condições gerais da vida urbana. Com o processo de desertificação, certos edifícios caíram em tal decadência que a sua recuperação, ora por motivos económicos, políticos e culturais deixou de ser viável, deixando vestígios degradados da hegemonia industrial, que se foram acumulando ao longo dos anos face à falta de estratégias urbanas e políticas de intervenção.

Seguidamente, vamos verificar a evolução urbanística da zona sul do Bonfim, mancha que absorve o limite territorial da área de reabilitação urbana do Bonfim (ARU do Bonfim).



FIG. 15 - ZONA SUL DO BONFIM "1832" - MANCHA QUE ABSORVE O LIMITE TERRITORIAL DA ARU DO BONFIM [53]



FIG. 16 - ZONA SUL DO BONFIM "1892" - MANCHA QUE ABSORVE O LIMITE TERRITORIAL DA ARU DO BONFIM [55]



FIG. 17 - ZONA SUL DO BONFIM "ATUAL" - MANCHA QUE ABSORVE O LIMITE TERRITORIAL DA ARU DO BONFIM [56]

No século XIX, de uma forma geral, são três os modelos de habitação que ocuparam a zona do Porto oitocentista, “Palacetes, Casas e Ilhas” e que, desocupados e/ou envelhecidos, continuam a ocupar.

Foram construções pensadas para servir as carências de uma cidade, que sendo diferentes de pessoa para pessoa, resultaram numa morfologia urbana caracterizada pela disparidade de classes. Têm em comum o facto, de se inserirem na mesma época, e consequentemente no mesmo contexto, o da revolução industrial, possuem assim, a mesma memória coletiva.

Na zona sul do Bonfim (ARU do Bonfim), existem muitos espaços públicos de variados campos importantes na lógica de funcionamento da cidade. Numa área reduzida, encontramos edifícios como a Faculdade de Belas Artes, o Liceu de Alexandre Herculano, a Junta de Freguesia do Bonfim, a Biblioteca Municipal do Porto, o Museu Militar, o Colégio dos Órfãos, entre outros. A par destes importantes edifícios, existem também espaços públicos relevantes, como o Jardim de S. Lázaro, inúmeros espaços comerciais e de serviços, tal como fácil acesso às redes de transporte público, com estações de metro e paragens de autocarro. Tudo isto, se encontra alternado com “Palacetes, Casas e Ilhas”, construções de carácter habitacional levadas a cabo no século XIX, e que partilham geograficamente a mesma fração da cidade.

Parte da freguesia do Bonfim está incluída na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), como já foi referido em subcapítulos anteriores. Porém, os principais focos de atenção na intervenção têm sido os mais visíveis, ou seja, os mais turísticos, deixando para segundo plano as antigas coroas industriais, apesar do reconhecimento do seu nível de obsolescência. Para além disso, o público-alvo das estratégias de reabilitação é influenciado pelos interesses imobiliários, não correspondendo a muitas das necessidades sociais.

A especulação imobiliária excede consideravelmente a influência na programação urbana. Os interesses imobiliários condicionam muitas vezes a própria reabilitação dos edifícios, seja pela forma de ocupação que pretendem, seja pelos preços que são praticados.

O Bonfim surge como paradigma da obsolescência urbana no Porto, e da necessidade de “resgatar” a cidade para a população, da necessidade de olhar “mais para dentro”, revigorando os espaços intersticiais esquecidos ao longo do último século.

Estando o Palacete, a Casa e a Ilha dimensional e funcionalmente desadequados às necessidades contemporâneas, e sendo ao mesmo tempo a base de uma parte considerável da morfologia do Bonfim, tal como da cidade, é na readaptação destes espaços que parece estar a solução. Não existem soluções perpetuas, existem respostas aos problemas atuais.

O nível de obsolescência dos Palacetes não é de perto análogo ao das Casas, principalmente pela menor quantidade que existe, mas também por algumas empresas se sediarem muitas vezes nestes edifícios, o que ajuda a sua preservação.

Nas ilhas, atualmente, algumas das células encontram-se integralmente obsoletas. No entanto, a maioria são habitadas por idosos, mas também por jovens, subsistindo um espírito forte de familiaridade e entreaajuda. Contudo, as vantagens que existem, em particular as relações comunitárias que a organização espacial permite, contrastam com as poucas condições de habitabilidade, seja na débil qualidade dos materiais e técnicas construtivas, como na reduzida dimensão dos espaços.

O problema da reabilitação, para a generalidade dos edifícios sem um novo programa, é o de se estar a sentenciar à partida a sua utilização funcional e prática pelas pessoas, que é o que lhe dá significado. Neste sentido, o equilíbrio na determinação da função do novo espaço é uma questão fundamental, fortalecendo uma nova conceção de encarar o património.

Atualmente, pretende-se reformular os edifícios, fazê-los acompanhar das fases de transformação da cidade sem lhes destruir a identidade. A arquitetura não pode estagnar, necessita de progredir com o tempo e consequentemente adaptar-se à nova cidade, no sentido em que é um somatório de tempos, de arquiteturas sempre distintas que se vão sobrepondo, mas sem negligenciar a sua memória.

Reabilitar implica readaptar, que por sua vez implica introduzir um novo ou renovado programa, ou seja, reprogramar.

Desde os primeiros desenhos até à sua demolição, os edifícios são adaptados e readaptados pelas constantes mudanças culturais, especulações imobiliárias e pelas diferentes necessidades de ocupação. Uma arquitetura, mesmo não sendo efémera no sentido convencional da palavra, nunca é certamente eterna. O edifício como foi desenhado de raiz é sempre temporário, variando apenas o intervalo de tempo até sofrer transformações.

Convém destacar que, apenas no ano de 1896 se impôs na legislação que regulava os licenciamentos urbanísticos, a obrigatoriedade da apresentação de documentação gráfica completa de um projeto, plantas, cortes, alçados e pormenores.

No Porto, como já vimos nos subcapítulos antecedentes, as anteriores zonas industriais, como por exemplo, a zona sul do Bonfim (ARU do Bonfim), fazem parte do núcleo consolidado da cidade, possuindo uma grande diversidade de equipamentos públicos, tal como uma ótima oferta no que diz respeito à mobilidade, tendo todas as condições na prática para ser uma zona privilegiada da cidade. Contudo, a obsolescência no edificado é evidente e grande parte das pessoas que aí vivem são de uma classe social baixa e vivem em condições muito precárias. Consequentemente, existe também alguma criminalidade, provocando algum clima de insegurança.

Introduzir nesta zona, habitação de luxo, seria espacialmente possível, porém, iria certamente criar uma tensão social, provocando algum insucesso nesta solução. O objetivo é antes, incrementar uma maior mescla social com um variado leque de possibilidades de apropriação dos espaços.

Todavia, para esta interação social no núcleo urbano ser bem-sucedida, aponta-se como público-alvo ideal uma camada mais jovem, mais concretamente, estudantes universitários e jovens trabalhadores. Perante a crise económica, empregos com vínculos precários e dificuldades no acesso ao crédito bancário, a redistribuição do edifício em parcelas mais pequenas, diminui o custo da habitação, aumentando a probabilidade da sua ocupação. A isto, junta-se o facto da grande maioria dos edifícios não permitir a inclusão de algumas mais-valias contemporâneas, como garagens ou elevadores, de forma a preservar o legado construído e evitar a sua descaraterização. Muitas famílias, que vivem na periferia, sejam por necessidade ou por opção, não dispõem este tipo de conforto.

Em suma, trata-se de uma freguesia rica em termos de património e arquitetura, desde igrejas e capelas, quintas, palacetes e edifícios históricos, pontes, cemitérios, sítios arqueológicos e património industrial.

O Plano Diretor Municipal do Porto (PDM), de 2006, criou também uma lista dos edifícios a proteger no município do Porto, tanto na sua integridade estrutural como enquanto elemento valioso da paisagem urbana. A lista, que inclui os designados “imóveis de interesse patrimonial”, foi definida, como explica o documento, pelo “interesse histórico, arquitetónico ou ambiental” do edifício [28].

Convém referir que, o Plano Diretor Municipal do Porto (PDM), de 2006, é ainda o principal instrumento de planeamento e ordenamento da cidade do Porto. Na freguesia do Bonfim, onde se insere a ARU do Bonfim, incluem-se cento e trinta e um (131) edifícios a proteger [28].

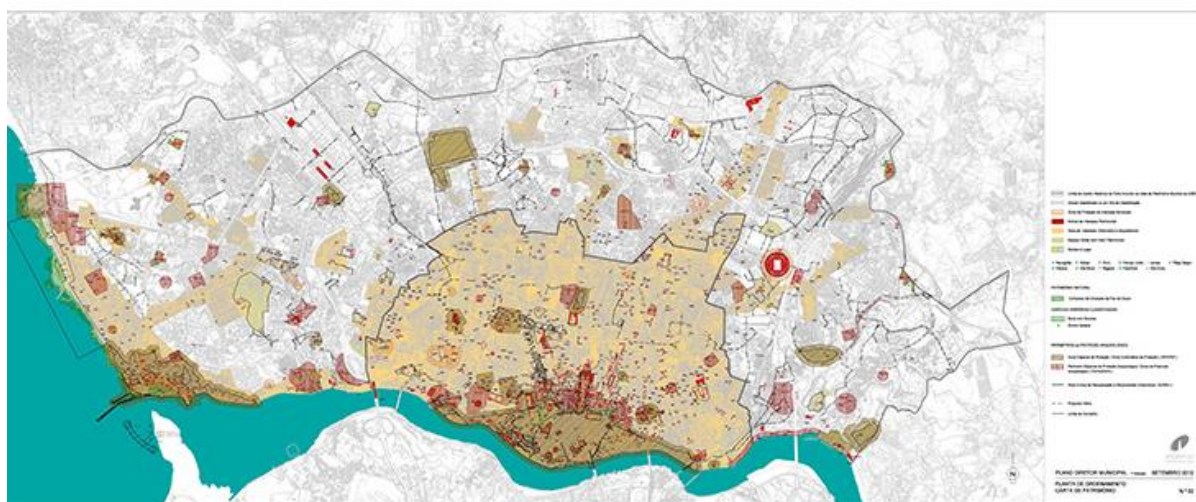


FIG. 18 - CARTA DE PATRIMÓNIO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO PORTO, 2006 [57]

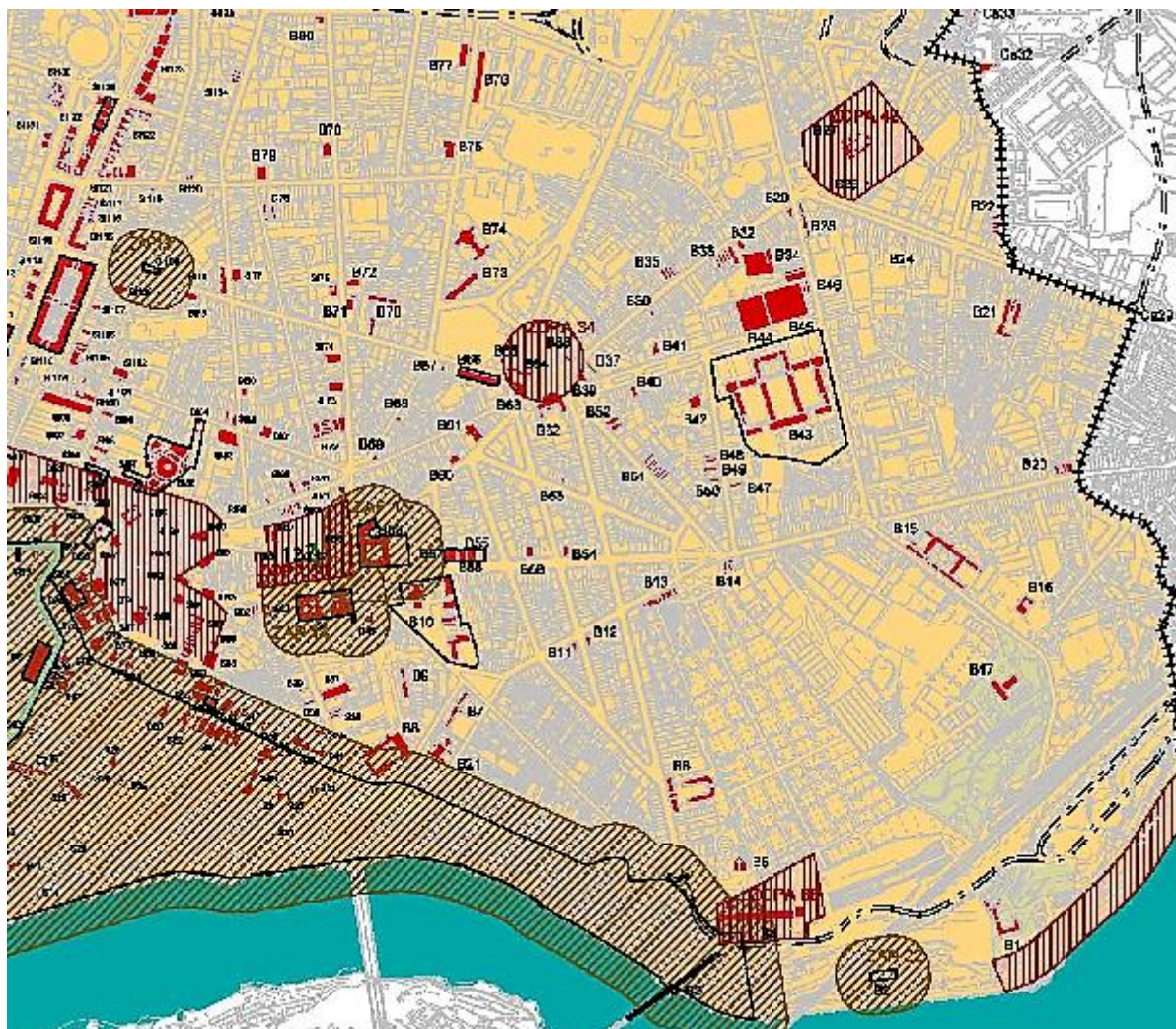


FIG. 19 - CARTA DE PATRIMÓNIO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DO PORTO, 2006 - MANCHA QUE ABSORVE O LIMITE TERRITORIAL DA ARU DO BONFIM [57]

Sendo o PDM um instrumento de planeamento e ordenamento territorial, a preocupação fundamental da listagem cingiu-se a elementos edificados (e também a áreas com interesse urbanístico e arquitetónico, a áreas com potencial valor arqueológico e a espaços verdes com valor patrimonial) com impacto continuado na gestão do território, por oposição a eventos esporádicos ou periódicos.

Sem espaço na longa lista dos cento e trinta e um (131) edifícios a proteger (total da freguesia do Bonfim), ficou “*um legado mais prosaico, seguramente menos eloquente em termos artísticos, sem arquitetura de autor nem primores estéticos de eleição, mas que representa a própria identidade da freguesia, feita de indústria e operários, que nasciam, cresciam e morriam nas ilhas do Porto. Se um terço da população da cidade vivia em ilhas, no fim do século XIX, como apontava o médico Ricardo Jorge, então uma boa parte do ser portuense, da forma de estar e sentir do cidadão do Porto, foi concebida nas ilhas do miolo dos bairros e são as raízes de uma identidade coletiva e da forma como nos relacionamos com o outro e com a cidade, num lastro cultural que inevitavelmente se prolonga pela contemporaneidade*” [53].

Apesar da extensa lista selecionada, catalogada e protegida de edifícios do Bonfim, ter sido feita por técnicos qualificados, obedecendo a determinados parâmetros, ficaram contudo excluídos imóveis que, contêm elementos arquitetónicos interessantes, nomeadamente, casas, palacetes e capelas, entre outros.

4

ESTUDO DE MERCADO IMOBILIÁRIO EM REABILITAÇÃO URBANA - BONFIM

4.1. INTRODUÇÃO

Decidir estrategicamente com base na análise de mercado permite antecipar padrões de comportamento, tendências de mercado e compreender o público-alvo.

O termo “Estudo de Mercado” é muito usado no universo do “Marketing”. Basicamente, o estudo de mercado é um conjunto de atividades orientadas para antever as vendas e os preços de certo produto com a finalidade de estimar as receitas futuras e analisar as possibilidades de obter resultados compensadores tanto para investimentos empresariais quanto para investimentos públicos.

Resumindo, este é um estudo usualmente feito quando empreendedores criam uma empresa e pretendem ingressar num mercado específico. Também é feito para acompanhar o desenvolvimento do mercado em que atua para poder direcionar melhor a sua própria empresa.

O estudo de mercado é um instrumento que permite ao investidor uma garantia de viabilidade económica e desenvolvimento do seu empreendimento. Ele é o ponto de partida para a criação de projetos e estratégias, oferecendo uma avaliação sobre a possibilidade ou não de um negócio ser eficaz.

Por isso, ele analisa mecanismos como estratégias de marketing, meios de comunicação, ações comerciais e formatos de negociação, para que haja uma base de informações suficientes a fim de determinar as oportunidades do empreendimento.

4.2. PROCESSO DO ESTUDO DE MERCADO

O processo do estudo de mercado, desenvolve-se tendo como princípio as objeções existentes sobre uma determinada temática e culminam num resultado final, que não é mais do que dissipar essas mesmas objeções.

De seguida passa-se a expor, as principais etapas do processo do estudo de mercado:

- Definição do problema e dos objetivos do estudo;
- Desenvolvimento do plano de pesquisa;
- Recolha de dados e informação;
- Análise dos dados;
- Apresentação dos resultados.

a) - Definição do problema e dos objetivos de estudo:

É necessária uma boa definição do problema, sendo que o problema deve ser especificado ao pormenor.

A falta, ou ausência de informação está sempre na base do problema e constituirá, simultaneamente, a razão de ser do estudo pretendido e, em consequência, os seus objetivos.

b) - Desenvolvimento do plano de pesquisa:

A preparação de um plano de pesquisa exige decisões sobre fontes de dados, abordagens e instrumentos, plano de amostragem e métodos de contacto.

c) - Recolha de dados e informação:

A recolha de dados é uma fase em que se desenvolve um conjunto de esforços e de meios para obter as respostas. A dificuldade do processo depende do tipo de abordagem, do plano de amostragem e do método de contacto.

d) - Análise dos dados:

Nesta fase do processo aplicam-se métodos estatísticos que, conduzem à seleção e manipulação de dados para os relacionar de modo a poder chegar a conclusões que se traduzirão na informação produzida a disseminar.

e) - Apresentação dos resultados:

Esta fase corresponde à finalização do processo do estudo de mercado, traduz o momento em que se apresentam as conclusões quanto aos objetivos inicialmente propostos.

É a fase do relatório, este deverá ser sintético, claro e preciso. Trata-se de um documento de fácil interpretação, conseguindo proporcionar aos decisores uma análise crítica dos resultados e deles retirar conclusões em termos de deliberações a tomar.

Normalmente, o relatório final de um estudo de mercado contém:

- Os objetivos pretendidos;
- O plano de trabalho decidido;
- Os dados recolhidos e o seu tratamento;
- As conclusões e resultados obtidos.

4.3. ESTUDO DE MERCADO NA ARU DO BONFIM – EDIFÍCIOS A REABILITAR E REABILITADOS

Neste estudo pretende-se, essencialmente ter uma noção mais precisa sobre as condições atuais desde segmento de mercado. Com tanta atividade e especulação no mercado atual da reabilitação urbana, os estudos de mercado têm cada vez menos durabilidade. As condições de um potencial negócio sofrem mutações permanentes, os investidores têm de se ancorar cada vez mais em colaboradores e parceiros que o apoiem nas tomadas de decisão. Os estudos empíricos, cada vez têm menos condições de resistir

nesta indústria tão exigente e competitiva, que se rodeia de muita especificidade técnica, legal, económica e comercial.

Apesar, de toda a dinâmica deste mercado, de muitos indicadores apontarem a cidade do Porto, como o local de eleição para os investidores nos próximos anos, sendo por um lado um indicador aliciante, por outro incrementa logicamente riscos acrescidos a quem se posiciona nesta indústria. Convém nunca ignorar que, neste tipo de negócio, o intervalo entre o investimento e o retorno económico é de médio/longo prazo e num mercado cada vez mais competitivo, os detalhes podem marcar a diferença.

4.3.1. OBJEÇÕES E OBJETIVOS DO ESTUDO

Qualquer investidor responsável, num universo cada vez mais globalizado, onde o controlo de informação é mais difícil de dominar, antes de se posicionar numa determinada zona e preparar-se para investir, tem de identificar dúvidas e objeções e criar condições para as dissipar ou minimizar.

Basicamente, neste estudo de mercado podemos definir como o grande objetivo primordial, a análise do produto bruto para reabilitar e o produto já reabilitado e colocado no mercado “pronto a usar”.

A fusão destas análises, permite-nos obter uma contextualização do negócio atual de todo o processo de reabilitação de edifícios. Para que haja sucesso nesta intervenção e se possa considerar o resultado final fidedigno, credível e sustentável para apoiar tomadas de decisão, é fundamental em cada caso pesquisar o maior número de parâmetros, a saber:

- Preço (expectativa inicial);
- Preço venda final;
- Preço/m² final;
- Mês de venda;
- Período de venda (Tempo em que o imóvel se encontrou em stock);
- Área do lote;
- Área bruta de construção;
- Área útil de construção;
- Área de logradouro;
- Rácio (área útil/área bruta);
- N° pisos;
- Envolvente (cércea dos edifícios confinantes);
- Estudo prévio ou projeto de execução;
- Estado de conservação;
- Zona;
- Ano de construção;
- Classe energética;
- Caracterização geral.

Obtendo a resposta ao maior número possível de parâmetros, a análise fica alicerçada em bases sólidas que servirão de apoio para nos enquadrarmos com a potencial zona de investimento. Claramente que não é fácil recolher tanta informação, mas, quanto mais conhecimento tivermos de um imóvel melhor.

4.3.2. DESENVOLVIMENTO DO PLANO DE PESQUISA

O plano de pesquisa de edifícios a reabilitar e reabilitados no território da ARU do Bonfim, incidiu na consulta de sites imobiliários, via internet, sobretudo no “imovirtual” [58], que agrega a informação das diversas imobiliárias a operar naquela área. Porém, apesar de este site expressar toda a freguesia do Bonfim, extravasa, portanto, o nosso âmbito de estudo, houve a necessidade de o tornar credível filtrando a informação, considerando que a amostra contempla apenas os imóveis inseridos no perímetro urbano da referida ARU.

Neste tipo de abordagem, como de resto noutras, mesmo na consulta direta em imobiliárias, existem diversos problemas para que a informação da amostra seja fiável, a saber:

- Apenas uma imobiliária trabalha em regime de exclusividade “Remax” [59], os imóveis são promovidos com maior liberdade em termos de informação fornecida, mas apenas num período de seis meses (contratos de seis meses renováveis, se as partes não o denunciarem), traduzindo uma menor dificuldade em obter informações. Contudo, isto não implica que a informação fornecida seja credível, a formação dos consultores imobiliários apresenta muitas lacunas e também passado esse meio ano de contrato, o proprietário pode também tornar-se vendedor do seu próprio imóvel;
- Nas imobiliárias que trabalham em regime de não exclusividade, o problema agrava-se, pois como existem várias empresas para transacionar o mesmo imóvel, a informação fornecida é mínima, criando mais dificuldades na recolha da mesma. Na pesquisa, existe por vezes, o mesmo imóvel com preço e alguns parâmetros diferentes;
- O problema que é mais comum em todos os regimes reside na deficiente formação dos consultores imobiliários. Uma grande percentagem dos mesmos não possui formação adequada para caracterizar o edifício, confundindo por vezes áreas brutas com úteis, não sabendo descrever o imóvel de forma explícita e objetiva;
- Os locais dos imóveis não são divulgados, os consultores evitam difundir os mesmos, já que em regimes de não exclusividade, os próprios proprietários também são concorrentes e vendedores.

Com isto quero salientar que, existem muitas dificuldades na pesquisa, umas de fácil compreensão, pura e simplesmente não querem fornecer todos os dados para não serem ultrapassados no negócio, outras por uma questão estratégica, parcerias com empresas já implantadas nesta indústria e as piores por falta de formação e conhecimento, reportando informações sem qualquer credibilidade.

Perante este cenário, a recolha de informação dos edifícios que compõem a amostra terá de ser criteriosa, perceber antecipadamente quando a mesma tem dados sem fundamento e quando a dúvida subsistir contactar o consultor ou se for possível visitar o imóvel em causa.

4.3.3. RECOLHA DE DADOS E INFORMAÇÃO

Tal como foi referido no ponto anterior, a internet é o principal motor de busca na recolha de informação. O objetivo é procurar o maior número de edifícios possível para que a amostra seja mais diversificada e consistente. Esses edifícios serão representativos de algumas zonas da ARU do Bonfim.

Em primeiro lugar, a pesquisa visa edifícios em bruto para reabilitar, sendo selecionados cinco imóveis. Posteriormente, a pesquisa visa edifícios já reabilitados, sendo selecionados também cinco imóveis.

1 – Pesquisa de edifícios para reabilitar “Site Imovirtual” [58]:

Edifício 1:

- Preço: 425 000,00€;
- Preço/m2: 1 270,00€/m2;
- Área do lote: 111,50 m2;
- Área bruta de construção: 334,50 m2;
- Área de logradouro: 0 m2;
- Nº pisos: R/C “Comércio” + 2 “Habitação”;
- Zona: Batalha;
- Ano de construção: 1951;
- Classe energética: F;
- Caraterização geral: Edifício localizado numa zona nobre, junto aos principais monumentos históricos, servido por uma boa rede de transportes, hotéis e comércio tradicional. Edifício com uma rentabilidade mensal de 1 700,00€ ($1\,700\text{€} \cdot 12 / 425\,000\text{€} = 4,8\%$).



FIG. 20 - FOTOGRAFIA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO 1 [58]

Edifício 2:

- Preço: 345 000,00€;
- Preço/m²: 690,00€/m²;
- Área do lote: 110 m²;
- Área bruta de construção: 500 m²;
- Área de logradouro: 10 m²;
- Nº pisos: Cave + R/C “Comércio” + 3 “Habitação”;
- Zona: Heroísmo “Duque de Saldanha / Duque de Palmela”;
- Ano de construção: 1978;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: Edifício que confronta com duas ruas importantes, rua Duque de Palmela e Duque de Saldanha. Possui já projeto aprovado.



FIG. 21 - FOTOGRAFIA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO 2 [58]

Edifício 3:

- Preço: 299 000,00€;
- Preço/m²: 1 080,00€/m²;
- Área do lote: 302 m²;
- Área bruta de construção: 276 m²;
- Área útil de construção: 214 m²;
- Área de logradouro: 164 m²;
- Rácio (Área útil/Área bruta): 0,775;
- Nº pisos: R/C “Comércio” + 1 “Habitação”;
- Zona: Campo 24 de Agosto;
- Ano de construção: 1937;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: Edifício a necessitar de obras de recuperação. Possui duas frentes. Boa orientação solar “Nascente/Poente”. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 22 - FOTOGRAFIA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO 3 [58]

Edifício 4:

- Preço: 270 000,00€;
- Preço/m²: 640,00€/m²;
- Área do lote: 234 m²;
- Área bruta de construção: 420 m²;
- Área de logradouro: 24 m²;
- Nº pisos: Cave + R/C;
- Zona: Largo Soares dos Reis;
- Ano de construção: 1935;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: Edifício isolado, devoluto, com uma vista fantástica para o rio Douro e três pontes (Infante, D. Luiz e D. Maria). Possui dois pisos, um piso ao nível da rua de S. Vitor (com vista para o rio Douro) e um piso em cave (também com vista para o rio Douro). Usufrui de um grande terraço com uma vista deslumbrante. Necessita de obras de remodelação profundas. Próximo da Faculdade de Belas Artes e estação de metro. Adequado para alojamento local, sede de uma empresa ou clínica, etc. Para este edifício, existe um estudo prévio já elaborado.



FIG. 23 - FOTOGRAFIA DE UM DOS ALÇADOS DO EDIFÍCIO 4 [58]

Edifício 5:

- Preço: 115 000,00€;
- Preço/m2: 660,00€/m2;
- Área do lote: 104 m2;
- Área bruta de construção: 174 m2;
- Área de logradouro: 4 m2;
- Nº pisos: R/C “Comércio” + 1 “Habitação”;
- Zona: Campo 24 de Agosto;
- Ano de construção: 1989;
- Classe energética: B-;
- Caraterização geral: Edifício de dois pisos, R/C com 100 m2 (comércio) e o 1º piso com 74 m2 (habitação – T2). Ambos os espaços estão arrendados. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 24 - FOTOGRAFIA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO 5 [58]

2 – Pesquisa de edifícios reabilitados “Site Imovirtual” [58]:

Edifício 6:

- Preço: 490 000,00€;
- Preço/m²: 1 750,00€/m²;
- Área do lote: 70 m²;
- Área bruta de construção: 280 m²;
- Área útil de construção: 230 m²;
- Rácio (Área útil/Área bruta): 0,821;
- Nº pisos: R/C + 3;
- Zona: Poveiros;
- Tipologia: T0;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: Edifício constituído por quatro frações “T0”. Foi remodelado recentemente, tratou-se de uma renovação geral média. Encontra-se com a cozinha totalmente equipada e possui instalação de ar condicionado. A fração do último andar usufrui de terraço. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 25 - FOTOGRAFIA DO INTERIOR DO EDIFÍCIO 6 [58]

Edifício 7:

- Preço: 535 000,00€;
- Preço/m2: 1 600,00€/m2;
- Área do lote: 112 m2;
- Área bruta de construção: 336 m2;
- Nº pisos: R/C “Garagem” + 2 “Habitação”;
- Zona: Batalha;
- Tipologia: T1, T2 e T3;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: Edifício recuperado e equipado, sofreu uma intervenção geral ligeira. Constituído por R/C + 2 pisos. No piso do R/C funcionam as garagens, com capacidade para 3 lugares. O piso 1 é constituído por duas frações, 1 “T1” e 1 “T2 com terraço”. O piso 2 é composto por 1 “T3”. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto, em plena zona histórica. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 26 - FOTOGRAFIA DO ALÇADO PRINCIPAL DO EDIFÍCIO 7 [58]

Edifício 8:

- Preço: 425 000,00€;
- Preço/m²: 1 900,00€/m²;
- Área do lote: 74,75 m²;
- Área bruta de construção: 224,25 m²;
- Área útil de construção: 167,10 m²;
- Rácio (Área útil/Área bruta): 0,745;
- Nº pisos: R/C + 2;
- Zona: Campo 24 de Agosto;
- Tipologia: T1;
- Classe energética: B;
- Caraterização geral: Edifício completamente reconstruído com três frações de tipologia “T1”. Ao nível do R/C e 1º piso, possui 1 “T1/piso”, com 51,10 m². No 2º piso, existe 1 “T1” com 64,90 m². Foi remodelado recentemente, no ano de 2015, tratando-se de uma renovação geral profunda. As cozinhas encontram-se totalmente equipadas. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 27 - FOTOGRAFIA DOS ALÇADOS DO EDIFÍCIO 8 [58]

Edifício 9:

- Preço: 3 000 000,00€;
- Preço/m2: 1 200,00€/m2;
- Área do lote: 500 m2;
- Área bruta de construção: 2 500 m2;
- Nº pisos: R/C “Comércio” + 4 “Habitação”;
- Zona: Rua Fernandes Tomás;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: O edifício sofreu uma renovação muito ligeira. Trata-se de um imóvel que foi construído em 1983. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 28 - FOTOGRAFIA DOS ALÇADOS DO EDIFÍCIO 9 [58]

Edifício 10:

- Preço: 950 000,00€;
- Preço/m²: 1 900,00€/m²;
- Área do lote: 258 m²;
- Área bruta de construção: 500 m²;
- Nº pisos: R/C + 3;
- Zona: Rua Fernandes Tomás / Rua da Alegria;
- Tipologia: T0, T1 Duplex com terraço, T2 Duplex com terraço e T2 Duplex;
- Classe energética: NC;
- Caraterização geral: Edifício em reconstrução. A previsão para a conclusão da intervenção urbanística é outubro de 2017. O edifício vai ser constituído por seis frações, 1 “T2 Duplex com terraço”, 1 “T1 Duplex com Terraço”, 2 “T2 Duplex” e 2 “T0”. Edifício localizado numa zona privilegiada da cidade do Porto. Servido por uma boa rede de transportes públicos, incluindo metro.



FIG. 29 - FOTOGRAFIA DO ALÇADO POSTERIOR DO EDIFÍCIO 10 [58]

4.3.4. ANÁLISE DOS DADOS

Nesta fase do processo, analisam-se e sintetizam-se todos os dados, conduzindo à seleção e manipulação dos mesmos, relacionando-os de modo a poder chegar a conclusões que se traduzirão na informação produzida a difundir.

1 - Síntese da amostra dos edifícios para reabilitar na ARU do Bonfim:

TABELA 1 - AMOSTRA DOS EDIFÍCIOS PARA REABILITAR

EDIFÍCIOS PARA REABILITAR NA ARU DO BONFIM					
Edifício	Ano	Zona	Estado - Conservação/Tipo - Intervenção	Preço (€)	Preço/m2(€)
1	1951	Batalha	Razoável. Intervenção ligeira ou média.	425 000,00	1 270,00
2	1978	Heroísmo	Razoável. Intervenção ligeira ou média.	345 000,00	690,00
3	1937	C. 24 de Agosto	Mau estado. Intervenção profunda.	299 000,00	1 080,00
4	1935	L. S. dos Reis	Mau estado. Intervenção profunda.	270 000,00	640,00
5	1989	C. 24 de Agosto	Razoável. Intervenção ligeira ou média.	115 000,00	660,00

Considerações Preliminares:

- Quanto mais próximo do “Centro Histórico”, edifício 1 “Batalha”, mais caro é o produto;
- O edifício 3 está com um preço inacessível, o preço/m2 é elevado, para além da própria intervenção ser profunda (os custos associados à reprogramação do edifício são muito elevados);
- Os edifícios (2 e 5), pautam-se pelo equilíbrio no que diz respeito a preços/m2, estado de conservação e tipo de intervenção;
- O edifício 4, apesar de não estar fora de preço, exige uma intervenção profunda (custos mais elevados) e tem uma arquitetura muito particular, conduzindo-o tal como foi descrito na sua caracterização geral, para um público alvo mais específico.

2 - Síntese da amostra dos edifícios reabilitados na ARU do Bonfim:

TABELA 2 - AMOSTRA DOS EDIFÍCIOS REABILITADOS

EDIFÍCIOS REABILITADOS NA ARU DO BONFIM				
Edifício	Zona	Qualidade Construtiva	Preço (€)	Preço/m2(€)
6	Poveiros	Qualidade Média	490 000,00	1 750,00
7	Batalha	Qualidade Média	535 000,00	1 600,00
8	Campo 24 de Agosto	Qualidade Boa	425 000,00	1 900,00
9	Rua Fernandes Tomás	Qualidade Baixa	3 000 000,00	1 200,00
10	Rua Fernandes Tomás/Rua da Alegria	Qualidade Boa	950 000,00	1 900,00

Considerações Preliminares:

- O edifício 6, na zona dos Poveiros está a bom preço/m2, atendendo à sua localização geográfica, próximo do centro histórico e à sua qualidade construtiva;
- O edifício 7 está com um preço muito acessível, o preço/m2 é baixo para a zona em questão e qualidade construtiva. Contudo, foi considerado no cálculo o preço da garagem igual ao da habitação, o que efetivamente não corresponde à realidade. Se atribuirmos pesos diferentes nos preços/m2, da garagem e habitação, o preço/m2 final desde edifício rondará os 2 000€/m2;
- Os edifícios (8 e 10), pautam-se pelo equilíbrio no que diz respeito a preços/m2, qualidade construtiva e localização geográfica;
- O edifício 9, possui um preço/m2 reduzido, dado que a qualidade construtiva é baixa. O tipo de intervenção que o edifício sofreu foi muito ligeira. Trata-se também de um investimento avultado, implicando um risco superior.

4.3.5. APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Esta fase corresponde à finalização do processo do estudo de mercado. Este é o momento da apresentação das conclusões quanto aos objetivos inicialmente propostos.

Neste estudo de mercado, o grande objetivo primordial incide na análise do produto bruto para reabilitar e no produto já reabilitado. A fusão destas análises, permite-nos obter um enquadramento do negócio atual de todo o processo de reabilitação de edifícios.

Em termos de estratégia, procurou-se recolher uma amostra (5 imóveis/análise) para cada cenário, representativa de algumas zonas da ARU do Bonfim. O motor de busca foi a internet, sobretudo, o site da “imovirtual” [58] e quando os dados apresentados eram pouco credíveis, contactou-se telefonicamente ou por correio eletrónico, o angariador ou seu representante para dissipar as dúvidas.

Como se pode constatar na descrição dos imóveis, a mesma não é uniforme, pois os problemas inicialmente apontados verificaram-se, nomeadamente, nas caracterizações deficientes e incompletas dos edifícios, devido à falta de formação de alguns consultores imobiliários. Estas incongruências verificam-se, sobretudo, na descrição dos edifícios e em termos técnicos na definição de áreas, desde a área do lote, a implantação da edificação, as áreas brutas, úteis e os logradouros.

Procurou-se que, os imóveis que constituem a amostra para cada análise, representassem algumas zonas da ARU do Bonfim, para ser mais diversificada e que expressasse diferentes realidades.

A informação recolhida, o seu tratamento e síntese estão descritos nas tabelas 1 e 2, do subcapítulo anterior (4.3.4.), tal como as considerações preliminares.

Em termos de resultados obtidos, podemos retirar as seguintes conclusões para cada caso de estudo, a saber:

1 - Edifícios para reabilitar na ARU do Bonfim:

TABELA 3 - RESULTADOS "AMOSTRA DOS EDIFÍCIOS PARA REABILITAR"

EDIFÍCIOS PARA REABILITAR NA ARU DO BONFIM					
Edifício	Ano	Zona	Preço (€)	Preço/m ² (€)	Tomada de decisão
5	1989	Campo 24 de Agosto	115 000,00	660,00	Solução a analisar-1 ^a
2	1978	Heroísmo	345 000,00	690,00	Solução a analisar-2 ^a
1	1951	Batalha	425 000,00	1 270,00	Solução a analisar-3 ^a
4	1935	Largo Soares dos Reis	270 000,00	640,00	Solução rejeitada
3	1937	Campo 24 de Agosto	299 000,00	1 080,00	Solução rejeitada

Esta tabela traduz as soluções a analisar, da mais para a menos interessante, aparentemente aquelas que têm maior potencial para se efetuar um investimento imobiliário com menor risco e as soluções rejeitadas, pelos motivos já apontados.

2 - Edifícios reabilitados na ARU do Bonfim:

TABELA 4 - RESULTADOS "AMOSTRA DOS EDIFÍCIOS REABILITADOS"

EDIFÍCIOS REABILITADOS NA ARU DO BONFIM				
Edifício	Zona	Preço (€)	Preço/m ² (€)	Tomada de decisão
6	Poveiros	490 000,00	1 750,00	Solução a analisar-1 ^a
8	Campo 24 de Agosto	425 000,00	1 900,00	Solução a analisar-2 ^a
10	Rua Fernandes Tomás/R. da Alegria	950 000,00	1 900,00	Solução a analisar-3 ^a
7	Batalha	535 000,00	1 600,00	Solução a analisar-4 ^a
9	Rua Fernandes Tomás	3 000 000,00	1 200,00	Solução rejeitada

Esta tabela traduz as soluções a analisar, da mais para a menos interessante, aparentemente aquelas que têm maior potencial para se efetuar um investimento imobiliário com menor risco e a solução rejeitada, pelos motivos já apontados.

Nesta tabela que representa os edifícios reabilitados na ARU do Bonfim, pretende-se obter dois objetivos:

- Até que ponto será melhor solução adquirir um edifício reabilitado e rentabilizá-lo, dado que o retorno económico neste tipo de investimentos é de médio / longo prazo. Neste caso evita-se todo este tempo, toda a oscilação e especulação do mercado, toda a logística que envolve um processo desta natureza e pode-se quase de imediato procurar rentabilizar o edifício.
- Determinar a previsão do lucro bruto dos edifícios a reabilitar. Calcular para as mesmas zonas ou com as mesmas características, o intervalo económico do produto por reabilitar e reabilitado. Sabendo o custo do ativo principal, acrescido de todos os restantes custos (financeiros e não financeiros), podemos comparar as duas soluções e determinar a previsível margem bruta do investimento.

3 – Análise comparativa - edifícios por reabilitar e reabilitados na ARU do Bonfim:

Nesta tabela vamos obter uma estimativa dos custos finais/m², das três soluções selecionadas de edifícios para reabilitar.

TABELA 5 - ESTIMATIVA DE CUSTOS FINAIS “AMOSTRA DOS EDIFÍCIOS PARA REABILITAR

EDIFÍCIOS PARA REABILITAR NA ARU DO BONFIM						
Edifício	Zona	Preço (€)	Preço/m ² (€)	Tipo-Intervenção	Custo(%)	C. Final/m ² (€)
5	C. 24 de Agosto	115 000,00	660,00	Intervenção média	40,00	1 650,00
2	Heroísmo	345 000,00	690,00	Intervenção média	40,00	1 725,00
1	Batalha	425 000,00	1 270,00	Intervenção ligeira	60,00	2 116,67

Através de experiências já vividas, considerou-se que a percentagem dos custos dos imóveis em bruto, relativamente aos custos totais (custos financeiros e não financeiros), em função do tipo de intervenção a executar são respetivamente:

- Intervenção profunda: 20%;
- Intervenção média: 40%;
- Intervenção ligeira: 60%.

Nesta tabela vamos obter uma estimativa de lucros brutos, diferença entre as receitas e os custos, a saber:

- Previsão de receitas “Preço de venda/m²”: análise do preço/m² de edifícios reabilitados por zona e qualidade construtiva;
- Previsão de custos “Preço de custo/m²”: análise dos custos finais/m², apurado na tabela anterior.

TABELA 6 - ESTIMATIVA DE LUCROS BRUTOS "AMOSTRA DOS EDIFÍCIOS PARA REABILITAR"

EDIFÍCIOS PARA REABILITAR NA ARU DO BONFIM						
Edifício	Zona	Preço/m2(€)	C. Final/m2(€)	Receitas/m2(€)	Lucro bruto/m2(€)	L. bruto(%)
5	C. 24 Agosto	660,00	1 650,00	1 900,00	250,00	15,15
2	Heroísmo	690,00	1 725,00	1 900,00	175,00	10,14
1	Batalha	1 270,00	2 116,67	2 000,00	-116,67	-5,51

4 - Síntese final:

Perante todos estes factos conclui-se que, apenas os edifícios 5 e 2, merecem um estudo económico, financeiro, técnico e comercial mais aprofundado. O edifício 1, acresce o lote de soluções rejeitadas, relativamente aos edifícios para reabilitar.

Relativamente aos edifícios reabilitados, a previsão da rentabilidade só faz sentido na eventualidade da aquisição dos imóveis se destinar ao mercado do arrendamento. Segundo a imobiliária “Remax” [59], atualmente, a rentabilidade mínima anual nunca deve ser inferior a 6%.

5

ANÁLISE DA VIABILIDADE DO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM REABILITAÇÃO URBANA

5.1. INTRODUÇÃO

O investimento imobiliário está a sofrer uma mutação nos últimos anos, por razões diversas, algumas das quais já indicadas ao longo deste trabalho. A crise económica que o país continua a atravessar, e o excessivo investimento em construção nova no período que a antecedeu, levou a um excesso de oferta em relação à procura e à descapitalização dos investidores, que se vêm ainda condicionados a investir nos novos mercados.

Muitos destes investimentos, que não tiveram o retorno expectável, podiam ter sido minimizados ou mesmo evitados, caso os investidores elaborassem estudos adequados quanto à sua viabilidade e riscos associados, usando os instrumentos certos e os modelos de análise e estudos de mercado que melhor o caracterizavam. As incongruências aqui narradas, descrevem o modo de operar de muitas organizações empresariais que, desde a sua criação, manifestaram uma deficiente formação específica nos mercados em que competiam.

Este capítulo, tem por objetivo desenvolver os mais eficazes instrumentos e modelos para a obtenção do melhor resultado, minimizando, controlando ou mesmo eliminando riscos na concretização de investimentos imobiliários neste segmento de mercado.

5.2. PLANEAMENTO ESTRATÉGICO DO NEGÓCIO

O sucesso de um empreendimento de reabilitação urbana engloba dois aspetos fundamentais: um aspeto relacionado com as questões estritamente técnico-económicas, “estudo de viabilidade”, e outro que implica o acompanhamento e gestão das relações que as pessoas envolvidas no projeto vão estabelecer entre si, as tarefas a executar, os prazos a cumprir, bem como os custos das diversas fases e consequente qualidade das atividades, “Gestão do Projeto”.

O estudo de viabilidade é uma fase capital na definição de um processo de investimento em promoção imobiliária dado que os setores da construção e da promoção imobiliária têm um conjunto de características especiais que os distinguem de outros projetos de investimento, das quais se evidenciam:

- O intervalo de tempo entre a decisão de investir e a venda do produto final é grande;

- Os investimentos são geralmente de valores elevados;
- Os investimentos são irreversíveis;
- O sucesso dos projetos depende muito de fatores externos.

A gestão de projetos é o processo que engloba e abrange os atos de planejar, executar e controlar o projeto desde o seu início até à conclusão do mesmo, dentro de um determinado período, utilizando recursos humanos e materiais para o efeito.

O Planeamento é uma operação capital no negócio. Trata-se do primeiro ato do ciclo de melhoria contínua (Planear, Executar, Verificar e Agir), onde a análise de risco já faz parte integrante. O planeamento estabelece os objetivos e os processos necessários para apresentar resultados, de acordo com os requisitos dos potenciais clientes e as políticas da organização. Por exemplo, é nuclear estudar muito bem a localização onde se concretizará o investimento, pois nem todo o investimento imobiliário valoriza. Relativamente à capacidade financeira do investidor, é fundamental alguma autonomia e menor dependência bancária na materialização de um projeto imobiliário. O investimento não deve ser suportado na sua maioria através de capitais alheios (financiamento bancário). *“Para quem tem dinheiro não há nada em Portugal, neste momento, mais tentador e que dê mais rentabilidade do que o imobiliário”* [60].

Os investidores, sejam eles promotores, construtores ou particulares procuram obter um certo benefício com um determinado empreendimento. A decisão de investir deve ser precedida de uma avaliação cuidadosa para assegurar que o projeto proposto pode efetivamente atingir os seus objetivos.

Em termos de estratégia, enumeraram-se em seguida (ver Tabela 7) todas as fases do projeto imobiliário:

Fase 1 - Estudo de Viabilidade:

- Económico, financeiro, técnico e comercial.

Fase 2 – Tomada de decisão - Aquisição do imóvel:

- Materialização da aprovação do estudo de viabilidade.

Fase 3 – Execução de Projetos:

- Arquitetura e Especialidades, se necessário;
- Constituição do imóvel em regime de propriedade horizontal, se necessário.

Fase 4 – Licenciamento / Autorização Administrativa / Comunicação Prévia:

- Operação urbanística com controlo prévio municipal.
 - Isenção de licenciamento:
- Operação urbanística isenta ou não de controlo prévio municipal.

Fase 5 - Consulta e contratação de empreiteiros e fornecedores:

- Negociação e contratação.

Fase 6 – Execução da reabilitação da edificação:

- Execução, controlo e gestão.

Fase 7 - Comercialização das frações:

- Acompanhamento, apoio técnico e comercial.

Fase 8 – Garantia do empreendimento:

- Vistoria de entrega das frações autónomas;
- Tratamento de anomalias;
- Apoio na utilização inicial.

TABELA 7 - DIAGRAMA DAS FASES DO PROJETO IMOBILIÁRIO

FASES DO PROJETO IMOBILIÁRIO												
Período	Início de "t1" até final de "t6"											
Fases	t1		t2		t3	t4			t5	t6		
1	■											
2		■										
3			■									
4				■								
5					■							
6						■	■	■	■	■	■	■
7									■	■	■	■
8										■	■	■

Fase 1- Estudo de viabilidade (t1).

Fase 2 – Tomada de decisão - Aquisição do imóvel (No final de t1).

Fase 3 - Projetos (execução e aprovação) (Os projetos necessários de apoio à obra e propriedade horizontal) (t2).

Fase 4 - Licenciamento (No final de t2).

Fase 5 - Consulta e contratação de empreiteiros e fornecedores (t3).

Fase 6 - Execução da reabilitação da edificação (t4).

Fase 7 - Comercialização das frações (Considerou-se após a transformação da pré-existência) (t5).

Fase 8 - Garantia: Início da garantia (Início de t5); Final da garantia (Final de t6) - (5 anos após a transação da última fração).

Pretende-se que o ciclo destas oito (8) fases se concretize num determinado espaço temporal ($\sum t_i$, $i=1$ a 6), obtendo o melhor resultado possível, podendo o valor da rentabilidade económica cifrar-se na ordem dos 20%. As transações imobiliárias, são uma variável do negócio de difícil previsão, como tal o investidor tem de ter capacidade financeira, para num cenário mais pessimista não comprometer o projeto imobiliário. Assim, no caso de ser necessário recorrer a financiamento externo, o investidor deverá investir pelo menos com 50% de capitais próprios.

Apresenta-se de seguida uma análise mais desenvolvida das “Fases 1 e 2” do projeto de investimento imobiliário, por serem as mais importantes, pois são elas que determinam o aspeto fundamental do sucesso económico do investimento que se associa à compra do ativo base:

Fase 1 – Estudo de Viabilidade:

- Económico, financeiro, técnico e comercial;

Fase 2 – Tomada de Decisão - “Aquisição do Imóvel”:

- Materialização da Aprovação do Estudo de Viabilidade.

A “Fase 1 – Estudo de Viabilidade” do projeto imobiliário é capital! Os investimentos são elevados e irreversíveis. O final desta fase culmina com a sua ou não aprovação. Se o Estudo de Viabilidade for aprovado, damos início à “Fase 2 – Tomada de Decisão - Aquisição do Imóvel” que, não é mais que a materialização da aprovação do estudo de viabilidade, “Fase 1”.

No caso de se considerar que é uma boa oportunidade para o investidor e que estão reunidas as condições para avançar, o projeto é aprovado e dá-se início à sua execução. Caso contrário, o projeto é rejeitado e pode-se iterativamente voltar a uma fase anterior do processo de decisão para reavaliá-lo e tentar melhorar a sua proposta de valor, ver figura 30.

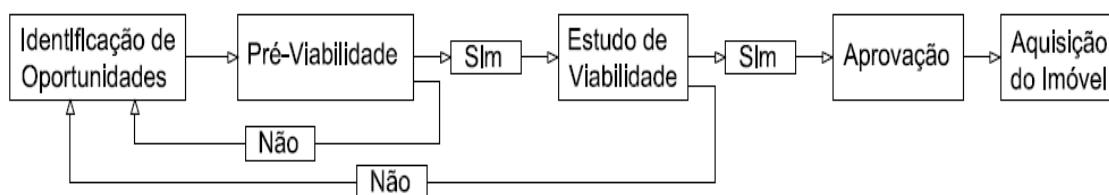


FIG. 30 - PROCESSO SIMPLIFICADO DE DECISÃO NA ANÁLISE DE PROJETOS IMOBILIÁRIOS – FASE 1 E 2

Durante a “Fase 1” é imprescindível ter o conhecimento profundo do desenvolvimento de todas as fases posteriores, a esquematização de todo o projeto. Esse conhecimento é abrangente, implica projetar cenários alicerçados em fontes fidedignas, minimizando todos os riscos associados ao negócio.

Esta fase, implica um estudo profundo em termos técnicos, legais, económicos, financeiros e comerciais.

De seguida passa-se a descrever as principais tarefas neste processo de decisão:

1) - Conhecer a zona de investimento:

- Caracterização social, cultural, económica e demográfica;
- Caracterização urbanística;
- Caracterização arquitetónica;
- Apoios e incentivos ao investimento em reabilitação urbana;
- Programas previstos de investimento público autárquico, operações de reabilitação urbana (ORU) do tipo sistemática, incrementando valor;
- Enquadramento técnico, legal e regulamentar;
- Estudar o mercado imobiliário, através de pesquisas e de consultas diretas – Recolha de informação, criar base de dados credível e projetar cenários sólidos, minimizando riscos; Este estudo envolve preços médios de comercialização em cada segmento de mercado, tempo médio de escoamento do produto, caracterização da procura e da oferta, identificar carências, entre outros.

2) – Conhecer o objeto de investimento:

- Efetuar um pré-diagnóstico da pré-existência;
- Pesquisar caracterização construtiva da pré-existência;
- Pesquisar história do uso da pré-existência;
- Pesquisar transformações sofridas ao longo do tempo na pré-existência.

3) – Análise de risco associada ao projeto de investimento imobiliário:

- Definir tipo e natureza dos riscos;
- Avaliação do risco através da metodologia SWOT (Forças, Fraquezas, Oportunidades e Ameaças).

4) – Pré-viabilidade do projeto de investimento imobiliário:

- Avaliação preliminar do projeto (Exequibilidade técnica da reprogramação do imóvel, custos, receitas, resultados, necessidades de financiamento e procura de mercado) - Define a Pré-Viabilidade – Se for positiva (avança-se para o Estudo de Viabilidade), caso contrário, o projeto é rejeitado ou reavaliado, procurando melhorar a sua proposta de valor.

5) – Definição do modelo de gestão do projeto de investimento imobiliário:

- Estrutura de contratação – Empreiteiro geral (Execução, parte operacional da transformação da edificação) ou outra solução mais adequada; empreiteiros com currículo e experiência em reabilitação urbana;
- Projetos “Arquitetura e especialidades” – Gabinete com experiência neste tipo de intervenção urbanística;
- Serviços de apoio - Gabinete com experiência neste tipo de intervenção urbanística.

6) – Análise da Viabilidade do projeto de investimento imobiliário:

- Aprofundar os pressupostos da avaliação preliminar em relação a custos, receitas, resultados, necessidades de financiamento e procura de mercado;
- Execução de projetos prévios;
- Estudo de mercado mais detalhado neste segmento.

Após esta análise estamos em condições de considerar, se é ou não uma boa oportunidade para o investidor e se estão reunidas as condições para materializar o projeto. Se a mesma for positiva, o estudo de viabilidade é aprovado e concretiza-se a primeira fase do projeto de investimento imobiliário.

A segunda fase (Tomada de Decisão – Aquisição do Imóvel), corresponde à materialização da aprovação do Estudo de Viabilidade, efetuado na primeira fase. Assim, esta segunda fase, representa a concretização do ato a partir do qual estamos vinculados a um determinado projeto de investimento imobiliário.

Podia existir a fusão destas duas fases (1 e 2), contudo, para dar ênfase a este ato tão importante e responsável, a esta materialização, optou-se pela criação da própria fase “Tomada de Decisão – Aquisição do imóvel”. Essencialmente, traduz o ato emblemático, o assumir e acreditar num

determinado projeto, logo merecendo ser destacado. No próprio diagrama das fases do projeto imobiliário (Tabela 7), não há definição temporal nesta fase. Ela representa, como já foi dito, uma ação, uma concretização que vincula o investidor à pré-existência e por sua vez ao projeto de investimento.

5.3. PRÉ-VIABILIDADE DE UMA EVENTUAL OPORTUNIDADE

Um estudo prévio de viabilidade é fundamental para o sucesso de um empreendimento de reabilitação. Nele são analisadas as condições do mercado imobiliário, bem como as despesas e receitas do investimento, visando simular diversos cenários para o mesmo.

Chegando então à fase em que surgem oportunidades para promoção imobiliária, e definida que está a estratégia do investidor, é decidida a abordagem ao projeto através de uma avaliação preliminar. Esta avaliação determinará a pré-viabilidade do mesmo para o investidor. A pré-viabilidade caracteriza-se por ser um processo iterativo, onde são analisadas todas as oportunidades potenciais de negócio e se verifica se o investidor tem capacidade para as executar.

5.3.1. AVALIAÇÃO PRELIMINAR

Esta avaliação preliminar consiste num estudo de exequibilidade do projeto, na estimativa dos custos e necessidades de capital para a sua execução, na estimativa de receitas, resultados e da procura de mercado. Caso esta avaliação seja considerada positiva, aprofunda-se a mesma, através da execução dos projetos prévios e da recolha de estudos de mercado, para aperfeiçoar os pressupostos da avaliação preliminar em relação a custos, necessidades de capital, receitas e procura de mercado. Chama-se a esta fase o estudo de viabilidade.

5.3.2. ESTUDO DE EXEQUIBILIDADE

A primeira fase de análise de um projeto de promoção imobiliária de reabilitação, após a identificação de uma oportunidade de negócio é, tal como no projeto de construção nova, a pré-viabilidade. Porém, esta fase, na promoção de reabilitação, deve ter uma predominância muito maior e uma abordagem especial nos critérios de exequibilidade da obra.

Para a análise de exequibilidade do projeto de promoção imobiliária, são os levantamentos as ferramentas imprescindíveis, tendo sido destacados três tipos a realizar nesta primeira fase:

- Documental;
- Pré-diagnóstico;
- Oferta potencial da zona.

Os levantamentos têm como finalidade iniciar o estudo da oportunidade em termos de riscos técnicos, possibilidades de estratégia comercial e ajuda ao financiamento. Todavia, cada um destes levantamentos, pode trazer um conjunto de condicionantes que ajudarão a caracterizar a exequibilidade do projeto e a verificar a pré-viabilidade financeira do mesmo.

Em termos de levantamentos documentais temos:

- Planos Estratégicos e PDM; Topografia; Carta Geotécnica; Água nos Solos; Arqueologia; Anteriores Usos; Benefícios Fiscais; Apoios Possíveis.

Em termos de levantamentos de Pré-Diagnóstico temos:

- Qualidade dos Materiais; Degradação dos Elementos Construtivos; Geometria e Arquitetura; Disposições Legais e Regulamentares; Gestão da Obra; Condicionantes Estruturais; Intervenções Imediatas e Infraestruturas.

Em termos de Levantamentos de Oferta Potencial da Zona temos:

- Fatores de Fixação Humana; Acessibilidades; Transportes; Estacionamento; Segurança; Atividade Económica; Localização; Atividade Comercial.

5.3.3. PROCURA DE MERCADO

No investimento imobiliário é indispensável dominar o mercado da zona onde se pretende investir.

É fundamental criar uma boa base de dados, através da recolha de informação fidedigna na zona a investir, trabalhando-a e projetando estatisticamente cenários credíveis e minimizando riscos associados ao negócio.

Neste tipo de investimento, há muitas variáveis em jogo, sendo algumas difíceis de monitorizar, como por exemplo, a comercialização das frações.

5.3.4. ESTIMATIVA DE CUSTOS, RECEITAS, RESULTADOS E NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO

Após ter o estudo de exequibilidade e procura de mercado, temos os ingredientes necessários para obtermos o estudo económico-financeiro, estimativa de custos, receitas, resultados e necessidades de financiamento.

Estamos a trabalhar perante uma pré-existência cuja reprogramação implica um investimento por parte de um promotor, com o objetivo de obter o melhor retorno económico possível.

Na estimativa de custos, temos:

- Custos não financeiros – Aquisição da pré-existência, projetos, serviços, demolição / construção;
- Custos financeiros – Juros (empréstimo bancário) e custo de oportunidade de capital próprio.

Na estimativa de receitas, temos:

- O valor das transações das frações autónomas.

Na estimativa de resultados, temos:

- Diferença entre as receitas e os custos.

As necessidades de financiamento do projeto imobiliário incluem:

- Capitais próprios do investidor;
- Financiamento bancário;
- Receitas provenientes das vendas.

5.3.5. DA PRÉ-VIABILIDADE À VIABILIDADE ECONÓMICA - FINANCEIRA

A pré-viabilidade, como já foi referido, caracteriza-se por ser um processo iterativo de responsabilidade onde são analisadas todas as oportunidades potenciais de negócio e se verifica se a empresa tem capacidade para as executar. Para ser aprovada está dependente de uma avaliação preliminar positiva. Caso esta avaliação seja negativa será liminarmente rejeitada ou reavaliada, procurando melhorar a sua proposta de valor.

Assim sendo, caso esta avaliação preliminar seja considerada positiva, aprofunda-se a mesma, através da execução dos projetos prévios e da recolha de estudos de mercado, para aprimorar os pressupostos da avaliação preliminar em relação a custos, receitas, resultados, necessidades de capital e procura de mercado. Chama-se a esta fase, tal como já foi referido anteriormente, o estudo de viabilidade.

O estudo de viabilidade reflete naturalmente, um grau de responsabilidade superior, uma maior exatidão e uma elevada exigência em termos de pormenorização e detalhe.

Tudo o que está a ser narrado é de tal forma importante que, a fase final deste processo determina a “tomada de decisão”, em função da sua ou não aprovação. Com a aprovação do estudo de viabilidade (Conclusão da Fase 1), surge a materialização desta aprovação através da “Tomada de Decisão – Aquisição do Imóvel” (Fase 2).

5.4. DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

Após a aprovação da pré-viabilidade conjugando-a com a capacidade do investidor em termos de recursos humanos, materiais e financeiros para a execução do projeto imobiliário, começa a definir-se a estratégia que servirá de base de definição do programa para a intervenção.

O programa, permitirá uma melhor gestão e controlo sobre os riscos e também uma melhor e mais eficaz estratégia comercial, permitindo um maior retorno financeiro para o projeto em questão.

Tendo já conhecimento do aproveitamento técnico da pré-existência, cruzando essa informação com as avaliações de mercado executadas e com a estratégia de intervenção escolhida, pode-se então definir um programa para a reabilitação. O programa, será alvo do estudo de viabilidade económica - financeira.

5.4.1. PRÉ- DIAGNÓSTICO DA PRÉ-EXISTÊNCIA

Em primeiro lugar tem de ser efetuada uma análise cuidada sobre a “qualidade dos materiais e sistemas construtivos”, avaliação de elementos construtivos de construção mais tradicional. Esta avaliação da degradação de elementos como caixilharias interiores e exteriores, revestimento de pavimentos, tetos e paredes, entre outros, deve ser feita numa perspetiva de aproveitamento máximo. Para além da componente técnica, aqui está também presente a componente económica, procurando perceber quais os custos associados à recuperação ou substituição dos elementos construtivos. Existe também, a situação de elementos construtivos não estruturais, que serão demolidos para posterior reutilização, se for possível, pois podem não se enquadrar na pretensão final do imóvel.

Existirá, portanto, sempre o princípio da conservação do existente, recuperando na medida do possível todos os elementos construtivos.

O trabalho nas coberturas e vãos exteriores é prioritário, evitando infiltrações, que se traduz na redução da degradação dos elementos construtivos.

No pré-diagnóstico das pré-existências, um aspeto com grande relevância para a análise do risco técnico, é a pesquisa dos prováveis incumprimentos regulamentares da legislação atualmente em vigor. O regulamento mais importante é o de segurança contra incêndios, que é essencial e totalmente inflexível relativamente a caminhos de fuga, particularmente corredores e caixas de escadas.

Foi focada atrás, a necessidade de fazer como intervenção prioritária no imóvel, a recuperação pontual de algumas anomalias na cobertura e vãos exteriores, evitando infiltrações e reduzindo o processo de degradação do mesmo. Porém, há outras intervenções que podem minimizar a degradação do imóvel, por exemplo, desligar as infraestruturas existentes, limpeza geral, ventilação natural através da abertura de vãos e tornando-o inacessível a animais e a seres humanos mal-intencionados. Tudo o que se conseguir manter de boa qualidade, evitará custos suplementares na sua recuperação.

Para finalizar o pré-diagnóstico da pré-existência, é necessário pensar na reformulação das infraestruturas, começando por localizar as infraestruturas originais. Pressupõe-se a necessidade de executar a renovação das condutas de abastecimento de água, drenagem de esgotos e águas pluviais e das instalações elétricas, segundo os regulamentos da especialidade. Há que prever também espaço para condutas de ventilação, regulamentares, e instalações de telecomunicações, que atualmente são essenciais para a valorização comercial de um imóvel.

5.4.2. LINHAS ORIENTADORAS – PROGRAMA

A implantação do imóvel, ajuda na definição das linhas orientadoras do programa, permitindo também avaliar a qualidade comercial do investimento.

A estratégia comercial é outro dos pontos que terá que ser mais aprofundado nesta fase, usando instrumentos de estudo dos mercados, para definir qual ou quais os segmentos de mercado com melhor retorno financeiro para a pré-existência em causa.

A habitação e o turismo são os segmentos mais solicitados no contexto atual, essencialmente transformando, habitações unifamiliares (tipo casa burguesa) em habitações coletivas (pequenas frações autónomas) ou para alojamento local.

É indispensável certificar as condições de financiamento do projeto, analisando os riscos associados aos capitais próprios, capitais alheios e a autofinanciamento, sendo que este último, com a situação de desconfiança que os clientes finais têm na conjuntura atual, as transações em geral só se efetuam após a conclusão do processo de construção.

Esta situação, no contexto da reabilitação urbana ainda é mais habitual, porque para além do risco natural associado à compra sem o produto final pronto (designação popular “comprar em planta”), há também o risco de existirem problemas durante a transformação do imóvel, inviabilizando algumas soluções que estariam contempladas em projeto.

Havendo já conhecimento dos limites do aproveitamento técnico da pré-existência, das análises de mercado efetuadas e da estratégia de intervenção adotada, pode-se então definir um programa para a reabilitação, sendo este alvo de um estudo de viabilidade económico-financeira.

5.5. VIABILIDADE ECONÓMICA – FINANCEIRA

5.5.1. INTRODUÇÃO

A análise da viabilidade económico-financeira, último momento no processo da promoção imobiliária antes da compra do imóvel, é determinante para a decisão de avançar para o projeto ou não e é uma ferramenta de análise do programa.

Os pressupostos da avaliação preliminar do projeto imobiliário que deram origem à aprovação da pré-viabilidade são então aprofundados, relativamente a custos, receitas, resultados, necessidades de capital e procura de mercado.

Descrição sumária dos “Custos”:

Os custos são de dois tipos, de natureza não financeira e financeira.

Os custos não financeiros dizem respeito, à aquisição do ativo principal “imóvel”, à elaboração dos projetos de “arquitetura e especialidades”, aos serviços de apoio à gestão, fiscalização, comercialização, promoção e serviços de licenciamento do empreendimento e à beneficiação da edificação “transformação do imóvel”.

Os custos financeiros subdividem-se, nos juros sobre o capital alheio e nos custos de oportunidade do capital próprio.

Descrição sumária das “Receitas”:

As receitas são calculadas a partir das perspetivas de vendas num determinado espaço temporal.

Descrição sumária dos “Resultados”:

O resultado bruto traduz o diferencial entre as receitas e os custos totais.

Descrição sumária das “Necessidades de financiamento”:

As necessidades de financiamento dependem de algumas variáveis, sobretudo, das transações das frações autónomas e nos custos não previstos no desenvolvimento da beneficiação do imóvel. Devido a estas variáveis, não é possível definir com exatidão em termos quantitativos (percentuais) a estrutura de financiamento. Contudo, em termos qualitativos, o financiamento do empreendimento depende normalmente da articulação, de capitais próprios do investidor, de financiamento bancário e das receitas provenientes das vendas.

As variáveis aqui focadas, “obrigam” a prever cenários menos otimistas, logo uma maior autonomia financeira por parte do investidor.

Descrição sumária da “Procura de mercado”:

Num projeto de investimento imobiliário é absolutamente fundamental perceber o mercado da zona onde se pretende trabalhar. Mesmo dentro da mesma zona, com distâncias relativamente curtas entre empreendimentos existem realidades distintas que, induzem em erro o investidor e comprometem todo o projeto.

Toda a informação recolhida, designada por base de dados, obtida através da pesquisa de sites imobiliários, artigos de opinião, imobiliárias a trabalhar na zona, consultores imobiliários peritos na área, tem de ser agregada, compilada, cruzada, muito bem trabalhada, para se tornar fidedigna e sustentável na avaliação do investimento e do risco do projeto imobiliário. Apesar de tudo, como também já foi referido atrás, há sempre variáveis difíceis de controlar, como a previsão temporal das vendas e as dificuldades que acarretam custos na conceção e execução da obra.

Nesta abordagem de mercado terão de ser analisadas muitas questões na zona a investir, como também em termos estatísticos, procurar perceber toda a análise contextual, para poder efetuar projeções com algum critério e assertividade.

Convém, contudo, prever cenários menos otimistas, mais conservadores, minimizando riscos e falsas expectativas em termos do retorno económico do investimento.

Aspetos considerados relevantes no estudo de mercado:

- Caracterização demográfica, social e económica;
- Caracterização patrimonial e arquitetónica;
- Enquadramento dos programas autárquicos, em termos de intervenções públicas que incrementem mais valias e valorizem a zona a investir;
- Evolução turística;
- Quantificar e qualificar as transações dos segmentos de mercado (habitação, comércio e escritórios);
- No segmento habitacional, analisar por tipologia;
- Quantificação das transações (venda e arrendamento);
- Tempo médio de efetivação das transações;
- Oferta de produto;
- Procura de produto;
- Preços médios nas transações (venda e arrendamento).

5.5.2. ESTRUTURA DE CUSTOS

Na estrutura de custos foram considerados dois (2) “Custos Tipo”, a saber:

1 - Custos não Financeiros, subdivididos em quatro (4) “Custos Tipo”:

- Aquisição do Imóvel;
- Projetos;
- Serviços;
- Construção.

2 - Custos Financeiros.

Relativamente aos custos não financeiros, desenvolvem-se em seguida de forma qualitativa as principais preocupações a respeitar:

O primeiro custo associado ao projeto de investimento imobiliário é a aquisição do imóvel (Tabela 8). Adquire-se uma pré-existência edificada, pagando pela sua qualidade e considerando o seu estado de degradação / conservação.

Na concretização da compra do imóvel, é necessário pagar os impostos associados e as taxas imputadas à escritura e ao registo predial, a saber:

- O IMT (Imposto sobre Transmissões Onerosas de Imóveis) de 6,5% sobre o maior dos dois valores seguintes, valor de aquisição ou valor patrimonial, estando isento no caso de ser classificado como monumento nacional ou imóvel de interesse público ou municipal;
- Existe também a possibilidade de devolução do valor pago no caso de ser um prédio urbano a reabilitar, desde que se iniciem as respetivas obras no prazo de dois anos;
- O Imposto de Selo por aquisição onerosa de imóveis, de 0,8% sobre o valor de aquisição;
- As taxas de escritura e de registo predial e os honorários respeitantes aos serviços de notariado.

No que diz respeito a Projetos e Serviços (Tabelas 9 e 10), existe em termos quantitativos uma grande oferta no mercado da construção para a sua concretização. Contudo, em termos qualitativos a oferta é mais reduzida, já que a reabilitação de edifícios requer especialização, experiência e prática.

Os encargos com os projetos de arquitetura são de valor semelhante aos encargos totais para todas as outras especialidades.

Os serviços que devem ser garantidos são a gestão do empreendimento, a fiscalização, a comercialização, que é normalmente contratada a mediadoras, a publicidade e o marketing e o serviço de licenciamento, com taxas municipais consultáveis em “Tabela de Taxas Municipais”.

O custo da demolição (Tabela 11) depende do aproveitamento previsto da pré-existência. Convém sempre considerar situações imprevistas, sobretudo pelos cuidados que se tem que garantir em relação aos elementos construtivos a preservar. O custo da construção (Tabela 11) depende dos níveis de qualidade que se procura no programa e projeto a executar e da complexidade da execução da obra, sendo mais caro quanto maior for a qualidade desses dois fatores.

Relativamente aos custos financeiros, temos:

Os custos financeiros (Tabela 12), dependem do investidor, da sua autonomia, e do financiamento que foi escolhido para o projeto. Os juros sobre o capital alheio são definidos pela entidade financiadora e podem aqui ser mais benéficos do que os garantidos para outros financiamentos, no caso de se estar ao abrigo de um apoio ou programa de apoios do tipo dos estudados no capítulo 2, por exemplo, ao abrigo do Apoio Jéssica (2,5% + Euribor a seis meses), [41].

O custo de oportunidade do capital próprio, depende do investidor e de outras aplicações financeiras que o mesmo possa efetuar. Geralmente, define-se como o valor que renderia o investimento efetuado se estivesse aplicado num produto financeiro bancário alternativo.

TABELA 8 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO IMOBILIÁRIO - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

Custo Tipo	Desc. do Custo do Imóvel	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Imóvel	Aquisição		-	-	
	IMT (*)		6,5	-	
	Imposto de selo		0,8	-	
	Custos notariais		-	-	
	Serviços notariais		-	23	
Subtotal - Imóvel					

(*) - Devolução do valor pago.

TABELA 9 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO IMOBILIÁRIO - PROJETOS

Custo Tipo	Desc. do Custo dos Projetos	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Projetos	Arquitetura		5	23	
	Especialidades				
	Levantamentos Diversos				
	Arqueologia				
Subtotal - Projetos					

TABELA 10 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO IMOBILIÁRIO - SERVIÇOS

Custo Tipo	Desc. do Custo dos Serviços	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Serviços	Gestão do Empreendimento		3	23	
	Fiscalização		1,5	23	
	Comercialização		5	23	
	Publicidade e Marketing		1,5	23	
	Licenciamento		10€/m2(Ab)	-	
Subtotal - Serviços					

TABELA 11 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO IMOBILIÁRIO - CONSTRUÇÃO

Custo Tipo	Desc. do Custo da Construção	A.Bruta(m2)	Custo/m2(€)	IVA(%)	Subtotal(€)
Construção	Demolição			6	
	Construção				
Subtotal - Construção					
Custos não Financeiros					

TABELA 12 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO IMOBILIÁRIO - CUSTOS FINANCEIROS

Custo Tipo	Desc. dos Custos Financeiros	Taxa(%)	70%CNF(€)	P.(Anos)	Subtotal(€)
Custos Financeiros	Juros	4			
	Imposto de Selo				
	Custo de Oportunidade do Capital Próprio				
Subtotal - Custos Financeiros					
Custos Totais - CF e CNF					

Taxa de Juro: considerou-se uma taxa combinada dos juros do financiamento externo com o custo de oportunidade do capital próprio, dado por uma rentabilidade do capital do investidor, de 4%.

Capital Imobilizado: Valor estimado (70% dos Custos não Financeiros).

5.5.3. ESTRUTURA DE RECEITAS E RESULTADOS

As receitas (Tabela 13) são calculadas a partir das perspetivas de vendas ao longo de um determinado período de tempo e considerando a possibilidade de retorno do IMT, por se tratar de um projeto de reabilitação urbana. Este procedimento é estudado de acordo com um planeamento de pagamentos e de receitas que equilibrará o processo ao longo do tempo.

Finaliza-se com o cálculo do lucro bruto, dado pela diferença entre o total de vendas e o total de custos, e dos quocientes do lucro sobre as vendas e do lucro sobre os custos.

Quando os projetos imobiliários envolvem volumes financeiros e riscos superiores, os investidores apoiam-se em recursos humanos com capacidade para gerar análises mais desenvolvidas e com variáveis económicas mais exatas, através de métodos como o dos *cash-flows* descontados, o VAL e a TIR, Valor Atual Líquido e Taxa Interna de Retorno. Recorrendo a essas metodologias, os resultados esperados do projeto podem ser previstos com maior precisão.

TABELA 13 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO IMOBILIÁRIO - VENDAS

Receitas	Tipologias	A.Total(m2)	Preço/m2(€)	Total(€)
Vendas				
Receitas				

Resultados:

Lucro Bruto = $\sum \text{Vendas} - \sum \text{Custos}$

Rácio - Lucro Bruto/ Receitas

Rácio - Lucro Bruto/ Custos

5.5.4. ESTRUTURA DAS NECESSIDADES DE FINANCIAMENTO

Através do que foi descrito nos subcapítulos anteriores, estrutura de custos, receitas e resultados, o investidor passa a ter noção das necessidades de financiamento, para colocar em prática o seu projeto.

As estruturas dos capitais a investir no projeto imobiliário são importantes, para se determinar o risco imobiliário que o investidor corre em cada momento, já que os capitais podem ser provenientes de três formas distintas e cada uma das três tem implicações diferentes para o projeto, a saber:

1 - Capitais próprios:

- O investidor possui e disponibiliza para o projeto, sendo a opção mais aliciante porque o retorno do capital pode ser conseguido num prazo mais dilatado e o custo do mesmo é determinado pelo próprio investidor.

2 - Autofinanciamento:

- O resultado das transações antecipadas e dos sinais dados por potenciais compradores na situação de comercialização ainda em projeto “designação popular – aquisição ainda em planta”. Este tipo de operação é importante, porque garante o escoamento do produto e o financiamento do projeto, mas está dependente de uma estratégia de marketing forte, para além de depender da variável mais difícil de controlar num projeto, as transações.

3 - Capitais alheios:

- Parte mais cara do financiamento e está subordinada a uma entidade financiadora que define o prazo de retorno e a taxa de juro.

No subcapítulo (5.5.2.), esquematizaram-se os diversos “Custo tipo”:

- Aquisição do imóvel;
- Projetos;
- Serviços;
- Construção;
- Custos financeiros.

No subcapítulo (5.5.3.), esquematizou-se a expectativa de receitas e resultados:

- Receitas – “Vendas”;
- Resultados – “Receitas – Custos”.

O investidor perante estes indicadores, está em condições de estimar, com alguma segurança, as necessidades de financiamento para o seu projeto.

Contudo, no contexto atual, de crise económico-financeira e de insegurança, sobretudo laboral, convém por parte dos investidores perspetivarem cenários menos otimistas.

Este processo está associado a um planeamento temporal da distribuição dos custos e da entrada das receitas e suas origens. Esta distribuição existe para uma melhor gestão dos pagamentos ao longo do tempo e, quando bem efetuada, permite que o promotor tenha um bom equilíbrio financeiro ao longo do projeto, cumprindo as suas obrigações contratuais.

TABELA 14 - RESULTADOS DO PROJETO IMOBILIÁRIO

RESULTADOS DO PROJETO			
Período: "t1" até "ti+2"			
Mês	Custo (€)	Receitas (€)	Resultado Acumulado (€)
t1	x1	y1	z1
t2	x2	y2	z2
t3	x3	y3	z3
(...)	(...)	(...)	(...)
ti	xi	yi	zi
ti+1	xi+1	yi+1	zi+1
ti+2	xi+2	yi+2	zi+2
Totais	X	Y	Z

Mês "ti" - Resultado Acumulado "zi" positivo.

TABELA 15 - ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO DO PROJETO IMOBILIÁRIO

ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO		
Período: "t1" até "ti+2"		
Mês	Custo Acumulado (€)	Financiamento
De "t1" até "(...)"	$X-(xi+2)-(xi+1)-xi$	Investidor + Empréstimo Bancário
De "ti" até "ti+2"	$(xi+2)+(xi+1)+xi$	Receitas provenientes das vendas
Total	X	

5.6. ANÁLISE DE RISCO

Para a decisão de avançar para uma determinada estratégia empresarial ou para avaliar a introdução no mercado de um determinado produto são usados diferentes métodos de análise. Num ambiente competitivo como a indústria da construção e da promoção imobiliária, utilizou-se a análise SWOT para avaliação do risco da estratégia de investimento.

Sabe-se que a técnica foi fundamentada por Kenneth Andrews e Roland Christensen e tinha por objetivo auxiliar e aperfeiçoar o planeamento estratégico empresarial, que já vinha a ser bastante estimulado nas escolas tradicionais americanas ao longo das décadas de 60 e 70 [61].

A Análise SWOT é uma ferramenta de gestão muito utilizada pelas empresas para o diagnóstico estratégico. O termo SWOT é composto pelas iniciais das palavras Strengths (Pontos Fortes), Weaknesses (Pontos Fracos), Opportunities (Oportunidades) e Threats (Ameaças).

Este tipo de análise permite:

- Efetuar uma síntese das análises internas e externas;
- Identificar os elementos chave para a gestão da empresa, permitindo estabelecer prioridades de atuação;
- Preparar opções estratégicas - a análise SWOT permite ver claramente quais são os riscos a ter em conta e quais os problemas a resolver, assim como as vantagens e as oportunidades a potenciar e explorar;
- Constituir um elemento fundamental para fazer a previsão de vendas em articulação com as condições do mercado e com as capacidades da empresa.

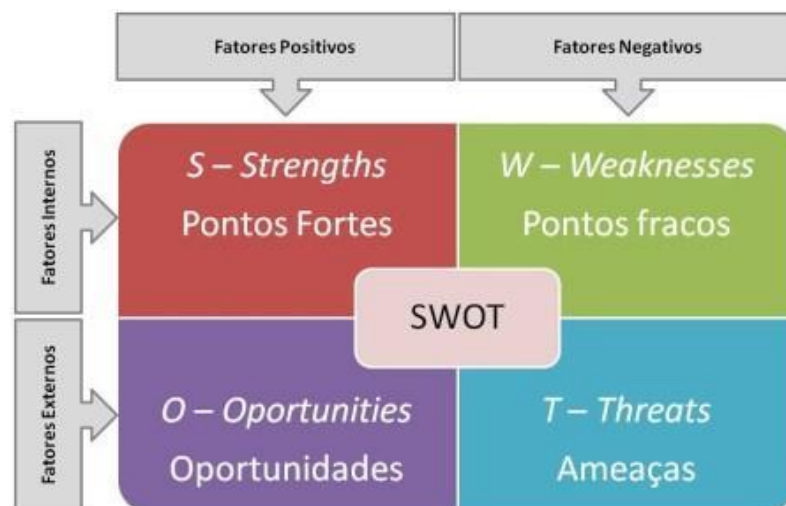


FIG. 31 - ANÁLISE SWOT - MATRIZ COM QUATRO QUADRANTES [62]

Esta ferramenta subdivide-se em duas análises complementares entre si:

a) – Análise externa;

Corresponde às principais perspetivas de evolução do mercado em que a empresa atua. São fatores provenientes do Mercado e do Meio Envolvente – decisões e circunstâncias fora do controlo direto da empresa, das quais se deve tirar partido ou proteger, construindo barreiras defensivas:

- Opportunities (Oportunidades): Aspectos positivos da envolvente, com impacto significativo no negócio da empresa;
- Threats (Ameaças): Aspectos negativos da envolvente, com impacto significativo no negócio da empresa.

b) – Análise interna;

Corresponde aos principais aspetos que diferenciam a empresa ou o(s) produto(s) dos seus concorrentes. São provenientes do produto e da empresa – decisões e níveis de performance que podemos gerir:

- Strengths (Pontos Fortes): Vantagens internas da empresa ou produto(s) em relação aos seus principais concorrentes;
- Weaknesses (Pontos Fracos): Desvantagens internas da empresa ou produto(s) em relação aos seus principais concorrentes.

No final da análise SWOT pretende-se definir, as relações existentes entre os pontos fortes e fracos com as tendências mais importantes que se verificam na envolvente da empresa, seja ao nível do mercado global, do mercado específico, da conjuntura tecnológica, social e demográfica, do contexto económico e das imposições legais [63].

De seguida descrevem-se os passos para fazer uma análise de risco de um investimento imobiliário, aplicando a metodologia SWOT:

a) - Passo 1: Análise Externa;

Etapa 1 - Reunir todos os fatores externos de influência para o negócio:

Os fatores correspondentes a esta etapa têm como fontes, a Análise do Meio Envolvente, o Mercado, a Concorrência e os Clientes / Consumidores.

1 - Meio Envolvente:

Consideram-se como fatores fundamentais de análise das potenciais zonas a investir, os seguintes:

- Caraterização económica;
- Caraterização sociocultural;
- Caraterização demográfica;
- Caraterização arquitetónica e urbanística;
- Caraterização Político-legal;
- Avaliação e análise de incentivos de apoio ao investimento - Contrapartidas fiscais;
- Avaliação e análise de protocolos de desenvolvimento urbanístico - Negociações de contrapartidas com as autoridades.

2 – Mercado:

Relativamente ao mercado, é importante reunir e sintetizar informação relativa a alguns aspetos chave das potenciais zonas a investir, a saber:

- Caracterização genérica do mercado: recolha de informação, compilação da mesma, construção de base de dados fidedigna, trabalhá-la estatisticamente e projetar a dimensão global do negócio por zona;
- Decomposição do mercado em segmentos: caracterização detalhada do negócio por segmento de mercado por zona;
- Análise de carências de mercado: implementação de novos segmentos, através de soluções inovadoras que podem constituir uma boa oportunidade de negócio.

3 – Concorrência:

Relativamente à concorrência é crucial, caracterizar da forma mais rigorosa possível os principais concorrentes a vários níveis, a saber:

- Caracterização genérica da estrutura concorrencial;
- Identificação das forças e fraquezas dos principais concorrentes;
- Zonas privilegiadas de investimento - posicionamento;
- Produtos que transformam e transacionam;
- Identificar qual o público alvo dos concorrentes;
- Identificar parceiros estratégicos do negócio – consultores imobiliários com informações privilegiadas, empreiteiros, fornecedores, gabinetes de projeto e apoio à gestão de empreendimentos, entre outros;
- Investigar estratégias futuras dos concorrentes.

A análise destes fatores permite-nos concluir, se os mesmos podem ser vistos como oportunidades ou como ameaças para a organização.

4 – Clientes / Consumidores:

A caracterização dos consumidores finais nas potenciais zonas de investimento é de extrema importância. É fundamental caracterizar com o maior grau de profundidade, os consumidores para cada segmento de mercado por zona, identificando:

- Quais as suas características;
- Hábitos de compra;
- Atributos mais valorizados no ato da compra;
- Análise do grau de satisfação com as soluções existentes no mercado atual.

Esta análise poderá resultar de um trabalho interno, através de uma pesquisa comercial ou de um estudo de mercado.

Etapas 2 - Distinguir as ameaças das oportunidades:

Após a caracterização e análise dos principais fatores (externos) que podem influenciar o negócio, temos de os distinguir e classificar como ameaças (aspectos negativos da envolvente com impacto significativo

no negócio da empresa) ou oportunidades (aspetos positivos da envolvente com impacto significativo no negócio).

b) - Passo 2: Auditoria Interna;

Etapa 1 - Reunir todos os fatores internos de influência para o negócio:

Nesta fase deverá existir uma abstração da realidade da organização e identificar quais os fatores que, de facto conferem uma vantagem para qualquer empresa que atue neste setor de atividade. Esta análise, deve ser efetuada com recurso a estudos de mercado que, comprovem o contributo favorável e diferenciador para o negócio.

Para realizar esta auditoria interna à organização deve-se ter em consideração aspetos como:

- O seu percurso – Análise quantitativa e qualitativa (vertente económica, financeira e comercial);
- Poder negocial com fornecedores;
- Poder negocial com clientes;
- Área produtiva – Instalações, equipamentos e cumprimento de prazos;
- A sua estrutura – Capacidade técnica, administrativa e operacional;
- Detentora ou não da certificação de qualidade, de acordo com a norma (NP EN ISO 9001:2015) [64];
- Grau de satisfação dos clientes finais – Foco no “cliente”, um dos princípios da gestão da qualidade, segundo a norma (NP EN ISO 9001:2015) [64];
- Gestão de reclamações;
- Gestão de prazos;
- Fidelização dos clientes;
- Capacidade de resposta face às exigências do mercado atual;
- Quota de mercado por segmento e por zona;
- Tipo de produto transformado;
- Comercialização do produto – Preço e tempo médio de venda;
- Implementação de estratégias competitivas, face à entrada de novos concorrentes;
- Aposta permanente na inovação.

Etapa 2 – Distinguir os pontos fortes dos pontos fracos:

Após a caracterização e análise dos principais fatores (internos) que podem influenciar o negócio, temos de os distinguir e classificar como pontos fracos (desvantagens internas da organização ou produto em relação aos seus principais concorrentes) e pontos fortes (vantagens internas da organização ou produto em relação aos seus principais concorrentes).

Conclusões:

A análise SWOT é um instrumento precioso para o desenvolvimento de uma estratégia empresarial, através das conclusões retiradas das análises externa e interna.

5.7. GESTÃO DO RISCO

O processo de gestão do risco é fundamental em qualquer estrutura, independentemente da sua dimensão ou setor de atividade. Nos projetos de investimento imobiliário, como em qualquer outro ramo de atividade, caso se ignore a identificação e gestão das ameaças aos objetivos dos mesmos, podem alcançar-se resultados negativos, relativamente a prazos, custos e objetivos, que se reportam em perdas financeiras.

A gestão do risco não é só um método de atuação sobre as atividades em desenvolvimento no projeto, já que o processo assim administrado não conseguirá detetar todos os problemas com a necessária antecedência. Assim sendo, a gestão do risco deve ser exercida como uma atividade de antevisão e deteção das ameaças para, na eventualidade de elas acontecerem, estejam organizados os mecanismos de ação da empresa para combater essas ocorrências.

Neste estudo foi identificada uma norma, a BS ISO 31000:2009 [65], que aborda, os princípios e linhas orientadoras para o processo de gestão de risco tradicional.

Em 2009, o organismo ISO publicou a norma internacional BS ISO 31000:2009, genericamente aplicável a todas as formas de risco em qualquer contexto industrial.

Entre as principais normas de gestão de risco, a BS ISO 31000:2009 ocupa papel de destaque, devido ao reconhecimento internacional do organismo ISO (*International Organization for Standardization*).

A definição de risco na norma BS ISO 31000:2009 muda a preocupação de alguma coisa acontecer, pela probabilidade de um efeito nos objetivos. Nesse sentido, gerir riscos é um processo de otimização que promove o alcance do objetivo mais provável, assumindo que o risco é um facto habitual, não sendo permanentemente bom ou mau.

Na realidade, a gestão de riscos associa-se cada vez mais a ambos os aspetos positivos e negativos das atividades, procurando maximizar o primeiro e anular ou diminuir o segundo.

A BS ISO 31000:2009 apresenta um conjunto de opções genéricas a serem consideradas enquanto um risco é tratado, as quais são:

- Anular o risco, decidindo não dar início ou não prosseguir com a atividade que lhe dá origem;
- Assumir ou aumentar o risco na procura de uma oportunidade;
- Remover a fonte do risco;
- Alterar a probabilidade do risco;
- Mudar as consequências do risco;
- Compartilhar o risco com outra(s) parte(s) (o que inclui contratos e financiamento de risco);
- Reter o risco com decisão fundamentada.

São características atribuídas à eficácia da gestão de riscos na norma BS ISO 31000:2009:

- Criar e proteger valor;
- Constituir parte integral de todo processo organizacional;
- Fazer parte da tomada de decisão;
- Fazer referência explícita à incerteza;
- Ser sistemática, estruturada e oportuna;
- Ser esclarecida na melhor informação disponível;
- Se adequar às necessidades;
- Considerar fatores humanos e culturais;
- Ser transparente e inclusiva;

- Ser dinâmica, iterativa e receptiva à mudança;
- Facilitar o processo de melhoria contínua da organização.

Na abordagem da norma BS ISO 31000:2009, o processo de gestão de riscos é representado pelo diagrama da figura 32.

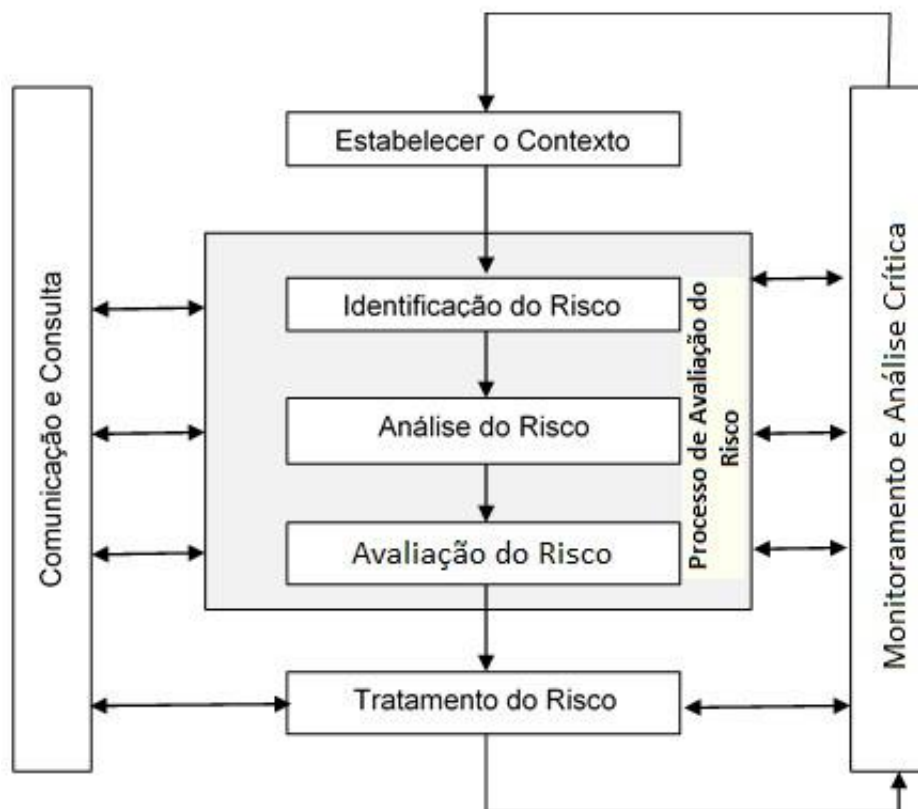


FIG. 32 - DIAGRAMA DO PROCESSO DE GESTÃO DE RISCOS DA NORMA BS ISO 31000:2009 [66]

As etapas contidas no diagrama da figura 32 são explicadas de seguida:

- Estabelecer o Contexto – refere-se ao processo de avaliação do risco, definindo o que a organização quer alcançar e os fatores internos e externos que podem influenciar o sucesso do alcance desses objetivos;
- Identificação do risco – implica a aplicação do processo sistemático para compreender o que pode acontecer, como, quando e porquê;
- Análise do risco – relaciona-se com a compreensão de cada risco, suas consequências e probabilidades;
- Avaliação do risco – envolve a tomada de decisão sobre o nível do risco e prioridade de atenção através da aplicação do critério desenvolvido na ocasião em que o contexto foi estabelecido;
- Tratamento do risco – refere-se ao processo pelo qual os controlos existentes são aperfeiçoados, ou novos controlos são desenvolvidos e implementados. Compreende a avaliação e seleção de opções, o que inclui a análise de custos e benefícios e a avaliação de novos riscos que podem

ser gerados a partir de cada opção e, desse modo, priorizando e implementando o tratamento selecionado segundo o processo planeado.

Os elementos “comunicação e consulta” e “monitoramento e análise crítica” são considerados agentes de ação contínua do processo de gestão de riscos. A comunicação e consulta implica no envolvimento de stakeholders (partes interessadas) internos e externos, considerando os seus pontos de vista e conhecendo os seus objetivos por meio de envolvimento planeado. O monitoramento e análise crítica preveem a tomada de ação no momento em que surgirem novos riscos que mudem os riscos existentes, como produto de mudança nos objetivos organizacionais ou nos ambientes interno e externo, [66].

6

CASO DE ESTUDO

6.1. INTRODUÇÃO

Este capítulo, tem por objetivo, o estudo de um caso concreto efetuado num cenário o mais real possível. Pretendeu-se assim aplicar todo o trabalho desenvolvido nos capítulos anteriores, na transformação ou reprogramação de uma pré-existência.

Neste contexto, os conteúdos dos capítulos anteriores (2 a 5) foram utilizados neste capítulo cruzando-os com outros conhecimentos, referentes ao mercado da construção nova, adaptados para a realidade da reabilitação, na concretização objetiva das fases iniciais do desenvolvimento de um caso real.

6.2. PLANEAMENTO DO PROJETO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

De acordo com o que foi descrito no capítulo anterior (capítulo 5), em termos de planeamento, estruturou-se o projeto de investimento imobiliário em oito (8) fases, ver subcapítulo 5.2.

Pretende-se que o ciclo das primeiras sete (7) fases se concretize em 24 meses. A fase oito (8), início da garantia, a partir do vigésimo quarto (24º) mês perdurará durante cinco (5) anos.

Apesar do período referente à comercialização das frações se situar entre o décimo quinto (15º) e o vigésimo quarto (24º) mês, dez (10) meses, considerou-se neste caso de estudo, um cenário menos otimista, isto é, as vendas efetuarem-se nos últimos sete (7) meses, uma em cada mês. Então, a última fração autónoma poderá ser transacionada no final desse período, começando aí a sua garantia.

Considerou-se também que, os custos totais do empreendimento não irão além dos 600 000€, podendo haver alguma flexibilidade se o cenário menos otimista das transações se alterasse. Estes custos serão suportados, 50 % pelos investidores (capitais próprios) e os restantes 50 %, através do recurso a financiamento bancário.

De seguida, esquematiza-se o diagrama das oito (8) fases deste projeto imobiliário (tabela 16):

TABELA 16 - DIAGRAMA DAS FASES DO PROJETO IMOBILIÁRIO - ARU DO BONFIM

FASES DO PROJETO IMOBILIÁRIO																									
Prazo	24 Meses																								
Período	Maio de 2017 a Abril de 2019																								
Fases	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
1	■	■																							
2			■																						
3				■	■																				
4					■																				
5						■	■																		
6								■	■	■	■	■	■	■	■										
7																■	■	■	■	■	■	■	■	■	
8																								■	

Fase 1- Estudo de viabilidade (2 meses).

Fase 2 - Tomada de decisão - Aquisição do imóvel (No final do 2º mês).

Fase 3 - Projetos (execução e aprovação) (Os projetos necessários de apoio à obra e propriedade horizontal) (2 meses).

Fase 4 - Licenciamento (No final do 4º mês).

Fase 5 - Consulta e contratação de empreiteiros e fornecedores (2 meses).

Fase 6 - Execução da reabilitação da edificação (8 meses).

Fase 7 - Comercialização das frações (10 meses, mas só se concretizarão nos últimos 7 meses).

Fase 8 - Garantia: Início da garantia (Início a partir do 24º mês).

6.3. CONSULTA / PESQUISA IMOBILIÁRIA

6.3.1. REQUISITOS NA QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR E DO IMÓVEL

As exigências na pesquisa imobiliária, definiam que o imóvel respeitasse os seguintes requisitos:

- Estivesse livre de qualquer ónus ou encargos;
- Não tivesse inquilinos;
- Dispusesse de uma boa localização;
- Os custos totais do empreendimento não fossem superiores a 600 000€ (neste ponto pode haver alguma flexibilidade, por exemplo, se houver vendas antes da conclusão do mesmo).

Após consulta imobiliária de alguns imóveis na ARU do Bonfim e respeitando os requisitos pré-definidos, fez-se uma triagem, selecionando-se dois imóveis, que são já comercializados com projetos. Esta foi uma estratégia dos proprietários, para não criar dúvidas relativamente à exequibilidade técnica e potencial dos mesmos e proporcionar condições ao investidor de um arranque quase imediato do

empreendimento. Contudo, jamais se poderá executar qualquer negócio sem uma prévia consulta ao processo na Câmara Municipal e outras entidades, para constatar todos estes factos.

Os imóveis em causa localizam-se em dois locais distintos da ARU do Bonfim (por questões de confidencialidade, não podem ser revelados os locais exatos).

Pesquisa de outras oportunidades:

Como já foi referido, efetuou-se uma pesquisa mais alargada de oportunidades junto de empresas imobiliárias e fazendo-se uma abordagem direta concluiu-se que, não seria fácil encontrar mais alternativas dentro de níveis comparáveis de investimento necessário.

6.3.2. CARATERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS SELECIONADOS

a) - Imóvel 1:

Com um investimento inicial superior, mas, com um custo total inferior (estão projetados sete (7) apartamentos, um (1) de tipologia “T0” e seis (6) de tipologia “T1”), melhor localizado, com uma intervenção média em termos de reabilitação, aparentemente com maior facilidade de comercialização do produto acabado, havendo obviamente um risco menor.

A sua comercialização já com projeto (Estudo que transforma uma habitação unifamiliar de 4 pisos – R/C + 3, em sete (7) frações autónomas - habitação coletiva), importa em 235 000,00€. As áreas brutas de construção são as seguintes:

- R/C e Piso 1 a 3 – “380,00 m²” - (Habitação – 7 frações – 1 “T0” + 6 “T1”).

Convém destacar relativamente a este imóvel que:

- É um imóvel em propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente;
- Em termos de localização geográfica, não se encontra nenhum imóvel classificado ou em vias de classificação, num raio de 50 metros;
- As transformações previstas não implicam a mudança na volumetria;
- Mantem-se a mesma utilização (habitação unifamiliar para coletiva), sendo criadas sete (7) frações autónomas;
- As fachadas mantêm-se, apenas se intervém na conservação das mesmas.

Perante este quadro, esta intervenção fica isenta de licenciamento. Apenas é necessário efetuar na Câmara Municipal do Porto, uma “Comunicação de início dos trabalhos”, em conformidade com o estabelecido no artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14], com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7], e de acordo com a parte B do Código Regulamentar do Município do Porto [67].

A operação urbanística pretendida (alteração de habitação unifamiliar para habitação coletiva) carece, no entanto, de controlo prévio municipal nos termos do n.º 5 do artigo 4º do RJUE [7].

A reconfiguração do interior, adaptando todos os pisos, das infraestruturas adequadas, sobretudo, cozinhas e instalações sanitárias, obrigam à execução de projetos de especialidades, particularmente, de águas, saneamento, eletricidade, telecomunicações, segurança contra incêndios, ventilação mecânica e natural).

Nesta intervenção, com a transformação de uma habitação unifamiliar, propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente, em sete (7) frações autónomas – habitação coletiva, é indispensável constituir o imóvel em regime de propriedade horizontal, em conformidade com o estabelecido no artigo 66º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14], com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7].

Quando a intervenção urbanística estiver concluída, é necessário efetuar a solicitação de licença de utilização das frações autónomas, junto da Câmara Municipal do Porto.

b) - Imóvel 2:

Com um menor investimento inicial, mas, com um custo total superior (O projeto elaborado transforma uma habitação unifamiliar – Cave + R/C + 2, em onze (11) frações autónomas, dez (10) apartamentos de tipologia “T0” e um espaço comercial), com uma localização menos atraente, e requerendo uma intervenção profunda em termos de reabilitação, apenas com aproveitamento da fachada. O edifício encontra-se totalmente degradado, não foram tomadas medidas de ação preventiva no momento certo, impedindo infiltrações de águas pluviais provenientes da cobertura e vãos exteriores.

A sua comercialização já com projeto importa em 160 000,00€. As áreas brutas de construção são as seguintes:

- Cave e R/C – “180,50 m²” - (Comércio);
- Piso 1 a 5 – “101,40 m²/Piso - 507.00 m²” - (Habitação – 10 “T0”).

Convém destacar relativamente a este imóvel que:

- É um imóvel em propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente;
- Em termos de localização geográfica, não se encontra nenhum imóvel classificado ou em vias de classificação, num raio de 50 metros;
- As transformações previstas implicam a mudança na volumetria (aumento da cércea, mais três pisos, de acordo com os edifícios confinantes);
- No R/C, há uma mudança de uso, passa a comércio, servindo a cave de apoio ao espaço comercial;
- Nos pisos superiores mantém-se a mesma utilização (habitação – 10 “T0”).

Este caso, requer um processo normal de licenciamento de obras, desde a execução e aprovação dos projetos (arquitetura e especialidades), na Câmara Municipal e outras entidades competentes, solicitação de licença de obras e utilização e constituição do edifício em regime de propriedade horizontal.

6.3.3. PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO

Nesta consulta imobiliária, através da partilha de informações com mediadores especialistas e conhecedores do mercado na zona, engenheiros, arquitetos e promotores a operarem naquele território, concluiu-se que, são os apartamentos com as tipologias mais pequenas os mais procurados (T0 e T1).

Os preços médios de venda variam entre os 1500€/m² (localizações menos privilegiadas) a 2000 €/m² (localizações mais nobres), de acordo com o estudo “Reabilitação Urbana para uso residencial no Porto”, realizado pela Prime Yield, em parceria com a Predibisa e as sociedades de advogados SRS e ALC [68].

No capítulo 4 deste trabalho “Estudo de Mercado Imobiliário em Reabilitação Urbana - Bonfim”, constatamos a fiabilidade dos preços médios de venda, efetuados no estudo atrás referido.

Em termos de escoamento do produto, neste momento, não há dificuldades. Há inclusive empreendimentos em que parte das frações são transacionadas ainda em projeto “designação popular - aquisição ainda em planta”.

Consultaram-se também sites imobiliários, nomeadamente, o site do “Imovirtual” [58], que agrega informação da maioria das imobiliárias, mas não reportava estatisticamente a verdade, pois o objeto de estudo é na ARU do Bonfim e não na freguesia que é muito heterogénea e abrangida por três ARU’s (Bonfim, Santos Pousada e Campanhã-Estação).

6.4. ANÁLISE DA RENTABILIDADE DAS SOLUÇÕES

6.4.1. ANÁLISE DO IMÓVEL 1

1 – Custos;

TABELA 17 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - AQUISIÇÃO (IMÓVEL 1)

Custo Tipo	Desc. do Custo do Imóvel	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Imóvel	Aquisição	-	-	-	235 000,00
	IMT (*)	-	6,5	-	0,00
	Imposto de selo	235 000,00	0,8	-	1 880,00
	Custos notariais	-	-	-	500,00
	Serviços notariais	250,00	-	23	307,50
Subtotal - Imóvel					237 687,50

(*) - Devolução do valor pago.

TABELA 18 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - PROJETOS (IMÓVEL 1)

Custo Tipo	Desc. do Custo dos Projetos	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Projetos	Arquitetura	760 000,00	3	23	28 044,00
	Especialidades				
	Levantamentos Diversos				
	Arqueologia				
Subtotal - Projetos					28 044,00

Nota - Apesar de na transação do imóvel já fazerem parte os projetos, considerou-se 3%, pois é necessário durante a intervenção na pré-existência de aditamentos aos mesmos.

TABELA 19 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - SERVIÇOS (IMÓVEL 1)

Custo Tipo	Desc. do Custo dos Serviços	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Serviços	Gestão do Empreendimento	760 000,00	3	23	28 044,00
	Fiscalização	760 000,00	1,5	23	14 022,00
	Comercialização	760 000,00	5	23	46 740,00
	Publicidade e Marketing	760 000,00	1,5	23	14 022,00
	Licenciamento	-	10€/m2-Ab	-	3 800,00
Subtotal - Serviços					106 628,00

TABELA 20 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM – CONSTRUÇÃO (IMÓVEL 1)

Custo Tipo	Desc. do Custo da Construção	A.Bruta(m2)	Custo/m2(€)	IVA(%)	Subtotal(€)
Construção	Demolição	380,00	450	6	181 260,00
	Construção				
Subtotal - Construção					181 260,00
Custos não Financeiros					553 619,50

TABELA 21 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - CUSTOS FINANCEIROS (IMÓVEL 1)

Custo Tipo	Desc. dos Custos Financeiros	Taxa(%)	70%CNF(€)	P.(Anos)	Subtotal(€)
Custos Financeiros	Juros	4	387 533,65	1	15 501,35
	Imposto de Selo				
	Custo de Oportunidade do Capital Próprio				
Subtotal - Custos Financeiros					15 501,35
Custos Totais - CF e CNF					569 120,85

Taxa de Juro: considerou-se uma taxa combinada dos juros do financiamento externo com o custo de oportunidade do capital próprio, dado por uma rentabilidade do capital do investidor, de 4%.

Capital Imobilizado: Valor estimado (70% dos Custos não Financeiros).

Período de Vendas - Considerou-se 1 ano.

2 – Receitas e Resultados;

TABELA 22 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - VENDAS (IMÓVEL 1)

Receitas	Tipologias	A.Total(m2)	Preço/m2(€)	Total (€)
Vendas	1"T0"+6"T1" (R/C + 1º + 2º + 3º)	380,00	2 000,00	760 000,00
Receitas				760 000,00

Resultados:

Lucro Bruto = $\sum$ Vendas - $\sum$ Custos	190 879,15 €
Rácio - Lucro Bruto/ Receitas	25,12%
Rácio - Lucro Bruto/ Custos	33,54%

3 – Peças Escritas e Desenhadas (Imóvel 1);3.1. – Peças Escritas - Frações Autónomas (Áreas):

TABELA 23 - IMÓVEL 1 - ÁREAS - PROJETO DA ARU DO BONFIM

Imóvel 1 - Áreas					
Fração	Piso	Tipologia	Área Útil (m2)	Área Bruta (m2)	Perc. (%)
Fração A	R/C	T0	29,5	39,5	10,39
Fração B	R/C	T1	55,7	64,8	17,05
Fração C	1º Piso	T1	41,0	50,7	13,34
Fração D	1º Piso	T1	53,5	63,2	16,63
Fração E	2º Piso	T1	41,0	50,7	13,34
Fração F	2º Piso	T1	53,5	63,2	16,63
Fração G	3º Piso	T1	38,2	47,9	12,61
Total			312,4	380,0	100,0

3.2. – Peças Desenhadas - Frações Autónomas (Plantas):

As frações autónomas a transacionar são sete (7).

Apresenta-se em seguida a planta do Rés do Chão (Fração A e B), figura 33.

No “Anexo A”, exibem-se todas as plantas do produto a comercializar (7 frações – A, B, C, D, E, F e G).

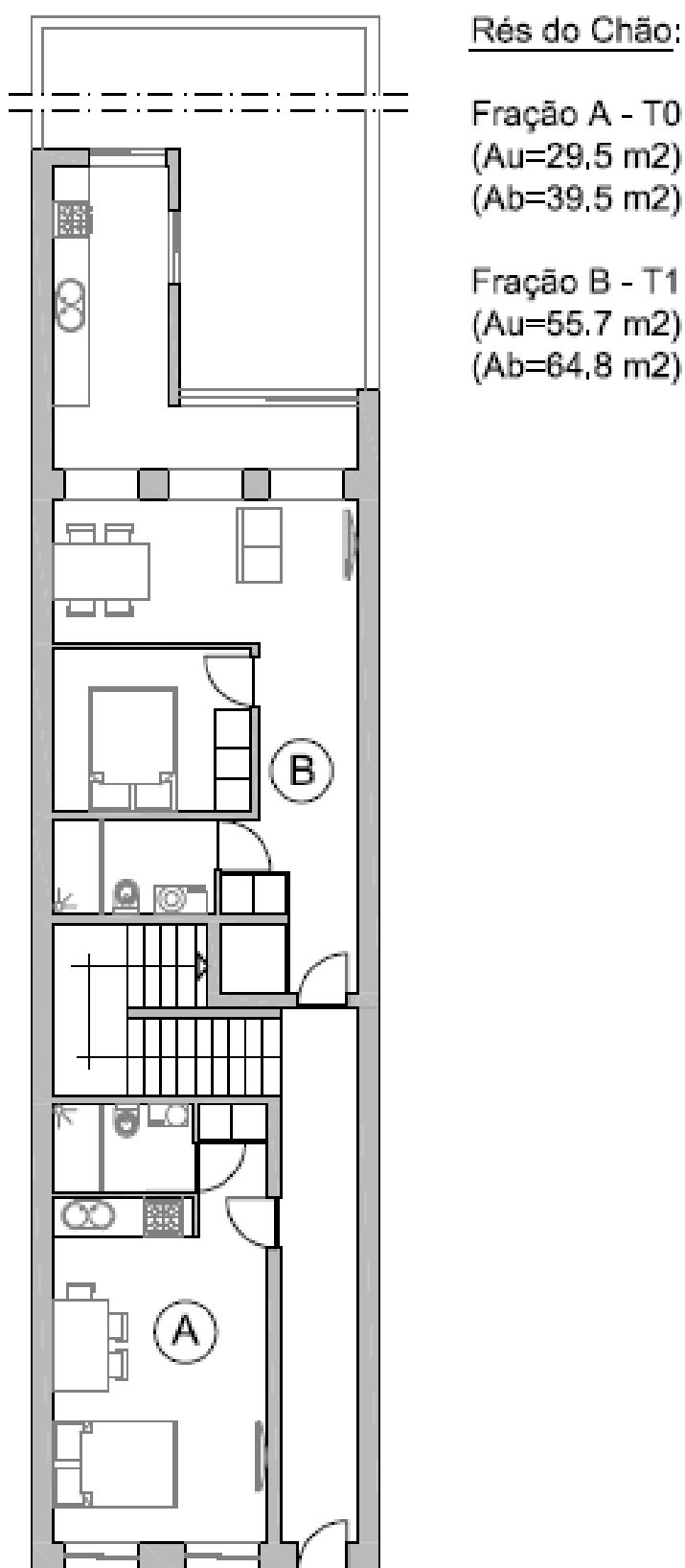


FIG. 33 - PLANTA DO RÉS DO CHÃO "FRAÇÃO A - T0" E "FRAÇÃO B - T1"

6.4.2. ANÁLISE DO IMÓVEL 2

1 – Custos;

TABELA 24 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - AQUISIÇÃO (IMÓVEL 2)

Custo Tipo	Desc. do Custo do Imóvel	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Imóvel	Aquisição	-	-	-	160 000,00
	IMT (*)	-	6,5	-	0,00
	Imposto de selo	160 000,00	0,8	-	1 280,00
	Custos notariais	-	-	-	500,00
	Serviços notariais	250,00	-	23	307,50
Subtotal - Imóvel					162 087,50

(*) - Devolução do valor pago.

TABELA 25 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - PROJETOS (IMÓVEL 2)

Custo Tipo	Desc. do Custo dos Projetos	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Projetos	Arquitetura	1 000 000,0	3	23	36 900,00
	Especialidades				
	Levantamentos Diversos				
	Arqueologia				
Subtotal - Projetos					36 900,00

Nota - Apesar de na transação do imóvel já fazerem parte os projetos, considerou-se 3%, pois é necessário durante a intervenção na pré-existência de aditamentos aos mesmos.

TABELA 26 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - SERVIÇOS (IMÓVEL 2)

Custo Tipo	Desc. do Custo dos Serviços	C. Unit.(€)	Perc.(%)	IVA(%)	Subtotal(€)
Serviços	Gestão do Empreendimento	1 000 000,0	3	23	36 900,00
	Fiscalização	1 000 000,0	1,5	23	18 450,00
	Comercialização	1 000 000,0	5	23	61500,00
	Publicidade e Marketing	1 000 000,0	1,5	23	18450,00
	Licenciamento	-	10€/m2-Ab	-	6 875,00
Subtotal - Serviços					142 175,00

TABELA 27 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - CONSTRUÇÃO (IMÓVEL 2)

Custo Tipo	Desc. do Custo da Construção	A.Bruta(m2)	Custo/m2(€)	IVA(%)	Subtotal(€)
Construção	Demolição	687,50	750	6	546 562,50
	Construção				
Subtotal - Construção					546 562,50
Custos não Financeiros					887 725,00

TABELA 28 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - CUSTOS FINANCEIROS (IMÓVEL 2)

Custo Tipo	Desc. dos Custos Financeiros	Taxa(%)	70%CNF(€)	P.(Anos)	Subtotal(€)
Custos Financeiros	Juros	4	621 407,50	1	24 856,30
	Imposto de Selo				
	Custo de Oportunidade do Capital Próprio				
Subtotal - Custos Financeiros					24 856,30
Custos Totais - CF e CNF					912 581,30

Taxa de Juro: considerou-se uma taxa combinada dos juros do financiamento externo com o custo de oportunidade do capital próprio, dado por uma rentabilidade do capital do investidor, de 4%.

Capital Imobilizado: Valor estimado (70% dos Custos não Financeiros).

Período de Vendas - Considerou-se 1 ano.

2 – Receitas e Resultados;

TABELA 29 - VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DO PROJETO DA ARU DO BONFIM - VENDAS (IMÓVEL 2)

Receitas	Tipologias (Ap.) e Esp. Comercial	A.Total (m2)	Preço/m2 (€)	Total (€)
Vendas	10 "T0" (1º + 2º + 3º + 4º + 5º)	507,00	1 600,00	811 200,00
Vendas	Loja (Cave + R/C)	180,50	1 000,00	180 500,00
Receitas				991 700,00

Resultados:

Lucro Bruto = $\sum$ Vendas - $\sum$ Custos

79 118,70 €

Rácio - Lucro Bruto/ Receitas

7,98%

Rácio - Lucro Bruto/ Custos

8,67%

3 – Peças Escritas e Desenhadas (Imóvel 2):

3.1. – Peças Escritas - Frações Autónomas (Áreas):

TABELA 30 - IMÓVEL 2 - ÁREAS - PROJETO DA ARU DO BONFIM

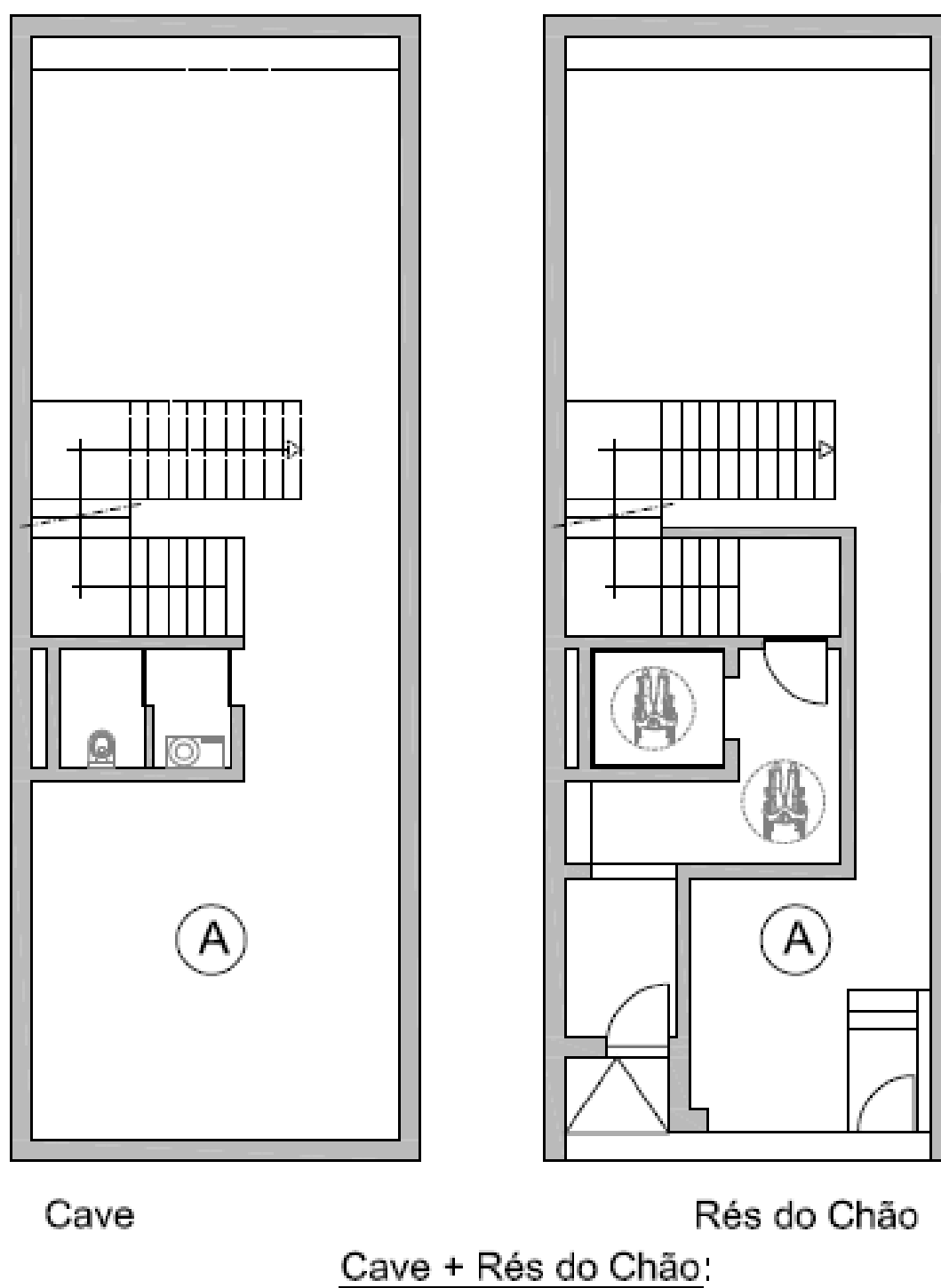
Imóvel 2 - Áreas					
Fração	Piso	Tipologia	Área Útil (m2)	Área Bruta (m2)	Perc. (%)
Fração A	Cave + R/C	Loja	140,3	180,5	26,25
Fração B	1º Piso	T0	32,0	45,5	6,62
Fração C	1º Piso	T0	42,5	55,9	8,13
Fração D	2º Piso	T0	32,0	45,5	6,62
Fração E	2º Piso	T0	42,5	55,9	8,13
Fração F	3º Piso	T0	32,0	45,5	6,62
Fração G	3º Piso	T0	42,5	55,9	8,13
Fração H	4º Piso	T0	32,0	45,5	6,62
Fração I	4º Piso	T0	42,5	55,9	8,13
Fração J	5º Piso	T0	32,0	45,5	6,62
Fração K	5º Piso	T0	42,5	55,9	8,13
Total			512,8	687,5	100,0

3.2. – Peças Desenhadas - Frações Autónomas (Plantas):

As frações autónomas a transacionar são onze (11).

Apresentam-se em seguida as plantas da Cave e Rés do Chão, figura 34, onde é possível perceber os limites da loja.

Expõem-se no “Anexo B”, as plantas representativas de todas as frações em comercialização que incluem a loja (figura 34) e dez (10) “T0” a transacionar.



Fração A - Loja
(Au=140.3 m²)
(Ab=180.5 m²)

FIG. 34 - PLANTA DA CAVE E RÉS DO CHÃO "FRAÇÃO A - LOJA"

6.5. TOMADA DE DECISÃO “AQUISIÇÃO DO IMÓVEL”

6.5.1. INTRODUÇÃO

A tomada de decisão quanto à aquisição do imóvel (Fase 2), materializa a aprovação da primeira e principal fase do projeto de investimento imobiliário (Estudo de Viabilidade Económico-Financeira, Técnica e Comercial). Adquire-se um ativo, uma pré-existência edificada, pagando pela sua qualidade e estado de degradação, com o objetivo claro de a reprogramar dando-lhe uma nova vida, uma nova funcionalidade, sem nunca perder a sua identidade.

A tomada de decisão, traduz a aprovação da viabilidade económico-financeira, técnica e comercial de uma oportunidade, entre outras analisadas. A metodologia que, suportou toda esta decisão foi desenvolvida e narrada ao longo do capítulo cinco (5) desta dissertação.

Esta oportunidade transformou-se numa aposta de investimento imobiliário, ancorada num estudo detalhado, com a expectativa de obter o maior retorno económico, no menor espaço temporal.

As tomadas de decisão, no mundo atual, numa indústria tão competitiva e em constante mutação, requerem conhecimento muito amplo do negócio, uma formação permanente, diria que quase em tempo real, alicerçada em metodologias de apoio eficazes.

Precisamente por serem negócios que, envolvem quantias avultadas, irreversíveis, com retorno económico a médio e longo prazo, dependente de muitos fatores externos, associado a um mercado dinâmico, especulativo, tornam as tomadas de decisão o momento crucial de todo o projeto imobiliário.

Em suma, os métodos empíricos já não funcionam, a crise recolocou tudo no seu lugar, filtrou precisamente quem criou metodologias de apoio à decisão, quem percebeu que o conhecimento, a formação permanente e a organização das estruturas empresariais são os elementos diferenciadores neste mercado tão competitivo.

6.5.2. CARATERIZAÇÃO SINTÉTICA DOS IMÓVEIS SELECIONADOS

Neste trabalho foram selecionados dois imóveis, numa pesquisa que envolveu outros, mas que não respeitavam os requisitos pré-definidos.

Caraterização Sintética do Imóvel 1:

Trata-se de uma moradia unifamiliar de 4 pisos (R/C+3), em propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente, com uma localização privilegiada e um razoável estado de conservação.

Em termos de implantação, o edifício é estreito e profundo, casa típica burguesa, com a caixa de escadas incorporada a meio do imóvel, ideal para se conseguir implementar a pretensão técnica desejada.

Este imóvel já sofreu intervenções, já tem lajes de piso e de escadas em betão armado. A cobertura e fachadas precisam de ser beneficiadas. As caixilharias exteriores encontram-se bastante degradadas e serão substituídas, não apenas por questões económicas de recuperação das existentes, mas também para conseguir um melhor desempenho térmico e acústico.

Pretende-se fazer uma reprogramação ao imóvel, passando de habitação unifamiliar para habitação coletiva (7 frações autónomas), sem alterar volumetria, cércea, fachadas e coberturas, apenas executar reconfigurações interiores.

Este tipo de intervenção está isento de licenciamento, no entanto, carece de controlo prévio municipal. Apenas necessita de uma “comunicação de início dos trabalhos”, que deve ser efetuada com a antecedência mínima de 5 dias úteis da data de início de trabalhos pretendida.

No final das obras é necessário solicitar a licença de utilização de todas as frações autónomas.

Por último, convém destacar que, é imprescindível constituir o edifício em regime de propriedade horizontal.

Caraterização Sintética do Imóvel 2:

Trata-se de uma moradia unifamiliar de 4 pisos (Cave + R/C + 2), em propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente, com uma localização menos privilegiada e num estado de degradação total. Apenas será aproveitada a fachada.

Em termos de implantação, o edifício é estreito e profundo, ideal para se conseguir implementar a pretensão técnica desejada.

Na reprogramação da edificação, pretende-se aumentar a volumetria da mesma, aumentando a cércea, mais três pisos, de acordo com os edifícios confinantes. Neste imóvel, a transformação pretendida implica uma mudança de uso na cave e r/c (espaço comercial) e uma manutenção de utilização nos pisos superiores (habitação).

Esta reprogramação exige um processo normal de licenciamento de obras, desde a execução e aprovação dos projetos (arquitetura e especialidades), na Câmara Municipal do Porto e outras entidades competentes.

No final das obras é necessário solicitar a licença de utilização de todas as frações autónomas.

Finalmente, convém também referir que, é imprescindível constituir o edifício em regime de propriedade horizontal.

6.5.3. ANÁLISE COMPARADA DE CUSTOS E RECEITAS

Perante tudo o que foi relatado até agora, constata-se que o negócio que envolve a aquisição do imóvel 1, acarreta menor risco, por ser um negócio mais rentável, com uma localização mais nobre, com uma melhor probabilidade de escoar o produto acabado e por ser menos dependente de financiamento bancário.

TABELA 31 - SÍNTESE DA ANÁLISE DE RENTABILIDADE DOS IMÓVEIS - PROJETO DA ARU DO BONFIM

Síntese "Análise da Rentabilidade do Imóvel 1 e 2"					
Imóveis	Receitas (€)	Custos (€)	Resultado (€)	Rácio (LB/R)(%)	Rácio (LB/C)(%)
Imóvel 1	760 000,00	569 120,85	190 879,15	25,12	33,54
Imóvel 2	991 700,00	912 581,30	79 118,70	7,98	8,67

6.5.4. ANÁLISE COMPARADA GLOBAL

Tal como já foi referido, os imóveis comercializam-se com os projetos, apesar de se tratarem de operações urbanísticas distintas.

A operação urbanística pretendida no imóvel 1, está isenta de licenciamento, carece unicamente de controlo prévio municipal, apenas necessitando de uma “comunicação de início dos trabalhos”. A operação urbanística pretendida no imóvel 2, necessita de um “processo de licenciamento de obras normal”. Apesar de já existirem estes projetos, não invalida que, da parte do investidor seja feita uma análise global de todos os levantamentos e uma consulta dos processos na Câmara Municipal e outras entidades.

Perante a análise das pré-existências, considerou-se que no imóvel 1, a intervenção será média e no imóvel 2, será profunda. Esta análise é essencial, pois constata-se no local o estado de conservação dos materiais existentes, qual o aproveitamento máximo dos mesmos, ajudando a definir um custo médio / m² de construção. Esta situação espelha também que, em termos de calendarização, o tempo necessário para concluir o projeto imobiliário no imóvel 1 é menor, logo o retorno económico será mais rápido. Numa indústria tão competitiva e dinâmica, o fator tempo também é relevante.

Neste tipo de operações urbanísticas, temos que ter sempre presente a premissa, conservação máxima dos elementos construtivos existentes. Portanto, a demolição e o transporte a vazadouro dos materiais provenientes da mesma, só deverão ser efetuados em último recurso após serem esgotadas todas as possibilidades de recuperação ou reutilização. Em termos operacionais, a transformação do imóvel 1, acarreta uma exposição menor, envolve menos meios humanos e materiais, reduzindo riscos e custos.

Em termos económicos, o negócio que envolve a aquisição do imóvel 1 é mais rentável, como ficou patente na tabela 31, no subcapítulo anterior. O negócio que rodeia o imóvel 1, envolve uma responsabilidade financeira global inferior, está menos dependente de financiamento bancário, minimizando assim todos os riscos associados ao investimento.

O imóvel 1, possui também uma localização mais nobre, com uma melhor probabilidade de escoar o produto acabado.

Globalmente e perante tudo o que foi exposto, pode-se considerar sem qualquer dúvida que, o negócio do imóvel 1 é mais rentável, mais seguro, com um risco inferior, com uma menor dependência bancária e de mais simples execução em termos administrativos e burocráticos. Tranquiliza o investidor e reporta uma razoável probabilidade de êxito.

Neste momento, temos duas fases concluídas no projeto de investimento imobiliário, a saber:

Fase 1 – Aprovação do Estudo de Viabilidade:

- Viabilidade Económico-financeira;
- Viabilidade Técnica;
- Viabilidade Comercial.

Fase 2 – Tomada de Decisão - Aquisição do Imóvel 1:

- Materialização da Aprovação do Estudo de Viabilidade (Momento a partir do qual, passamos da estratégia para a operacionalidade).

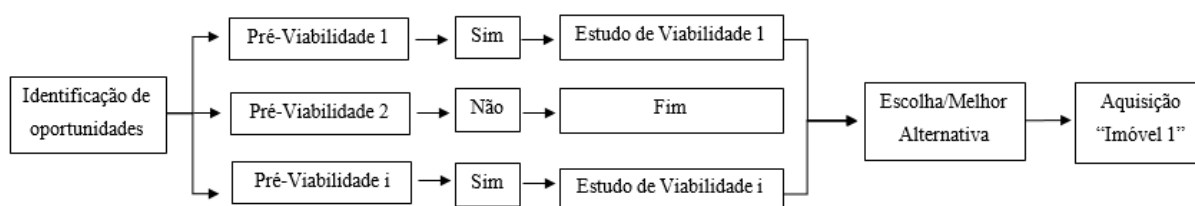


FIG. 35 - PROCESSO TOMADA DE DECISÃO - AQUISIÇÃO "IMÓVEL1" - PROJETO DA ARU DO BONFIM

6.5.5. LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO IMÓVEL SELECIONADO

O imóvel em causa localiza-se numa zona bastante nobre da ARU do Bonfim, como já foi referido durante este capítulo, mas por questões de confidencialidade não pode ser revelado o local exato.

De qualquer modo, apresentam-se duas figuras, 36 e 37 que, melhor espelham esta premissa.

Rua do Bonfim - Porto



FIG. 36 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 1 "ZONA NORTE DO LIMITE TERRITORIAL DA ARU DO BONFIM" [69]



FIG. 37 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL 1 "ZONA NORTE DO LIMITE TERRITORIAL DA ARU DO BONFIM" [70]

6.6. PROJETOS “ARQUITETURA E ESPECIALIDADES”

6.6.1. ANÁLISE SUMÁRIA DO PROGRAMA

Os projetos de execução desta intervenção urbanística já fazem parte do negócio. No entanto, os mesmos foram elaborados e fundamentados em determinados pressupostos, como tal é elementar uma reavaliação de todo este procedimento. Por isso, considera-se importante, sintetizar o programa de intervenção para esta operação urbanística.

Síntese do Programa:

A pré-existência, é um imóvel em propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente.

Pretende-se adaptar este imóvel, continuando a ter a mesma utilização, distribuindo-o em pequenas frações autónomas, a saber:

- Pretende-se dar o mesmo uso, transformando uma habitação unifamiliar de quatro (4) pisos (R/C+3) em habitação coletiva, sete (7) frações autónomas, uma fração de tipologia “T0” e seis de tipologia “T1”;
- A caixa de escadas existente mantém-se;
- Prevêem-se demolições parciais no interior do edifício;

- Reconfiguração do interior, adaptando todos os pisos, das infraestruturas adequadas (sobretudo, cozinhas e instalações sanitárias);
- Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento das mesmas, que inclui o tratamento e pintura de rebocos de fachadas e a limpeza das cantarias;
- Manutenção da cobertura, de acordo com o desenho original;
- Substituição de telhas degradadas na cobertura e reparação pontual dos beirais;
- Reparação e manutenção da claraboia (luz natural para a caixa de escadas);
- Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura;
- Substituição das caixilharias exteriores em madeira, por outras em PVC com a mesma tonalidade;
- Recuperação das caixilharias interiores em madeira;
- Reparação dos estuques, rebocos e pinturas em mau estado;
- Reparação ou substituição de revestimentos nos pavimentos e paredes em mau estado.

6.6.2. EXECUÇÃO DOS PROJETOS “ARQUITETURA E ESPECIALIDADES”

Apesar de na comercialização deste imóvel já fazerem parte os projetos, temos que ter sempre em consideração que, neste tipo de projetos de reabilitação, os mesmos estão sujeitos a pequenos aditamentos, à medida que a intervenção física no imóvel avança. Estes ajustes devem ocorrer simultaneamente, recorrendo a uma plataforma de correspondência que garanta que todas as especificidades da pré-existência detetadas durante a obra sejam estudadas pelos projetistas, para poderem ser inseridas no projeto e serem feitas as alterações necessárias à sua adaptação. Os levantamentos iniciais efetuados na pré-existência são pouco elaborados e não dão garantias em relação ao comportamento real da construção. Esse comportamento só pode ser certificado quando se dá início à intervenção física. É relevante deixar também claro que, em todo o processo, cada especialidade não trabalha de forma autónoma, tendo, para além de uma coordenação geral (gestão de projeto e de obra), uma forte cooperação para que surjam as melhores decisões e para que sejam inseridas corretamente no projeto.

Após esta exposição, é conveniente fazer uma análise / avaliação ao projeto existente (arquitetura e especialidades), de forma independente, dado que vai servir de suporte ao desenvolvimento da obra. Esta análise / avaliação do projeto, será feita, tendo por base as indicações da “proposta metodológica de projeto de reabilitação de edifícios existentes”, de um Técnico experiente em reabilitação urbana, Sr. Professor Doutor José Amorim Faria [71]:

- **1. Arquitetura + Especialidade “Segurança contra Incêndios”** – Análise da conformidade da comunicação vertical e horizontal.
- **2. Arquitetura + Especialidades de Redes** – Análise do trajeto esquemático das redes de infraestruturas e serviços (água, saneamento, telecomunicações, eletricidade, detetores e extintores de incêndio, ventilações, etc.).
- **3. Arquitetura** – Análise do projeto base e prever possíveis ajustamentos. Preparação dos elementos necessários para a constituição do imóvel em regime de propriedade horizontal.
- **4. Estruturas** – Não foi executado o projeto de estruturas. A estrutura encontra-se em bom estado aparente e sendo já construída em betão, terá apenas que ser verificada a sua conformidade com os regulamentos.
- **5. Especialidades de Redes** – Análise do dimensionamento das redes e dos traçados definidos nos pontos 1, 2 e 3.

- **6. Especialidades de Conforto (térmica e acústica)** – Não foram executados estes projetos. Está previsto, no entanto, um melhoramento substancial em termos de conforto, através da substituição da caixilharia exterior, que é em madeira com vidro simples e passará para PVC com a mesma tonalidade, com vidro duplo de espessuras diferentes.
- **7. Arquitetura** – Análise do projeto, introduzindo já alguns ajustamentos.
- **8. Arquitetura + Todas as Especialidades** – Análise global e fecho do projeto de execução.

Os projetos que sofrerem alterações (aditamentos) terão de ser aprovados pela Câmara Municipal ou outras entidades.

Após a aprovação dos mesmos, concluímos a “Fase 3” – “Execução e aprovação dos projetos de arquitetura e especialidades” e “Constituição do imóvel em regime de propriedade horizontal”, do projeto de investimento imobiliário.

6.7. LICENCIAMENTO

Esta intervenção está isenta de licenciamento. Apenas é necessário efetuar na Câmara Municipal do Porto, uma “Comunicação de início dos trabalhos”, em conformidade com o estabelecido no artigo 80.º-A do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14], com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7], e de acordo com a parte B do Código Regulamentar do Município do Porto [67].

A operação urbanística pretendida, carece, no entanto, de Controlo Prévio Municipal. Este tipo de obras, fica sujeita à fiscalização dos trabalhos por parte da Câmara Municipal do Porto.

A reconfiguração do interior, adaptando todos os pisos, das infraestruturas adequadas, sobretudo, cozinhas e instalações sanitárias, obrigam à execução de projetos de especialidades, nomeadamente, de águas, saneamento, eletricidade, telecomunicações, segurança contra incêndios, ventilação mecânica e natural.

Nesta intervenção, com a transformação de uma habitação unifamiliar, propriedade total sem andares nem divisórias suscetíveis de utilização independente, em sete (7) frações autónomas, é indispensável constituir o imóvel em regime de propriedade horizontal, em conformidade com o estabelecido no artigo 66º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro [14], com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro [7].

É necessário também, quando a intervenção urbanística estiver concluída, efetuar a solicitação de licença de utilização das frações autónomas, anexando certificações de conformidade das especialidades (por ex., Certiel) e termo de responsabilidade de um técnico, que ateste o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, junto da Câmara Municipal do Porto.

Após a conclusão desta etapa, concluímos a “Fase 4” – “Licenciamento”. A mesma, representa a materialização da aprovação da “Fase 3” – “Execução e aprovação de projetos e propriedade horizontal”.

Assim, esta quarta fase, revela a concretização do ato a partir do qual, nos é permitido legalmente dar início à parte operacional propriamente dita da intervenção (Obras), deste projeto de investimento imobiliário.

Podia existir a fusão destas duas fases (3 e 4), designando-a apenas como fase dos “Projetos e Licenciamento”, contudo, para dar ênfase a este ato importante, a esta materialização, optou-se pela criação da própria “Fase 4” - “Licenciamento”, basicamente, traduz um ato simbólico, merecendo ser

destacado. No próprio diagrama das fases do projeto imobiliário (Tabela 7), não há definição temporal nesta fase, representa como já foi dito, uma ação, uma concretização.

6.8. PREPARAÇÃO DO PROGRAMA DE CONCURSO E DAS CONDIÇÕES DE CONTRATO

No programa de concurso, referente a esta intervenção urbanística, vão constar essencialmente, dois tipos de documentos, uns de carácter técnico, referentes ao apoio e gestão na execução da obra, da responsabilidade do promotor imobiliário, e outros, de carácter organizacional e administrativo, referentes aos requisitos mínimos obrigatórios das empresas de construção concorrentes.

Quanto aos documentos de carácter técnico, temos:

- Peças escritas e desenhadas referentes aos diversos projetos;
- Mapa de descrição dos trabalhos;
- Programa de trabalhos;
- Previsão de pagamentos, através da realização de autos de medição mensais;
- Forma e prazo de pagamentos.

Quanto aos documentos de carácter organizacional e administrativo, temos:

- Currículo e experiência neste tipo de obras de reabilitação, garantindo “Qualidade” nos trabalhos a executar e “Controlo Ambiental”, sobretudo, no período crítico das demolições e respeito integral pelo “Plano de Higiene e Segurança no Trabalho”;
- Capacidade técnica atual, na execução dos trabalhos planeados, as empresas consultadas têm de ser detentoras no mínimo de Alvará de Construção da Classe 2, dado que a intervenção urbanística inicialmente prevista, se cifra em aproximadamente, 182 000€.;
- Exigência de certidões de não dívida, da Segurança Social e Finanças;
- Apresentação de seguro de acidentes de trabalho;
- Fichas de aptidão de todos os trabalhadores (Controlo de Segurança e Saúde);
- Todos os documentos necessários, para entregar na Câmara Municipal do Porto, para efetuar o pedido de “Comunicação de Início dos Trabalhos”;
- Todos os documentos necessários para entregar na Autoridade das Condições de Trabalho (ACT), nomeadamente, Alvará de Construção, Seguro de Acidentes de Trabalho, Mapa de Pessoal, Mapa de Férias, Horário de Trabalho, Formações Frequentadas pelo Quadro de Pessoal da Empresa, entre outros, para dar início à execução dos trabalhos.

Relativamente às condições de contrato, em obras particulares, de acordo com o Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (IMPIC) [72], todos os contratos cujo valor global dos trabalhos ultrapasse 10% do valor limite da classe 1, são obrigatoriamente reduzidos a escrito.

A lei impõe que o contrato tenha o seguinte conteúdo mínimo:

- Identificação completa das partes outorgantes;
- Identificação do alvará;
- Identificação do objeto do contrato, incluindo as peças escritas e desenhadas;
- Valor do contrato;
- Prazo de execução;
- Forma e prazos de pagamento.

As partes outorgantes, devem guardar os contratos celebrados pelo período de cinco anos, a contar da data em que a obra em causa esteja concluída.

6.8.1. ORGANIZAÇÃO DO PROCESSO DE CONCURSO

No Processo de concurso constarão os documentos de carácter técnico e os requisitos mínimos obrigatórios das empresas de construção concorrentes, tal como foi referido no ponto anterior.

Nos documentos de carácter técnico, irão fazer parte:

- 1 - As peças escritas e desenhadas de todos os projetos efetuados.
- 2 – Mapa de descrição dos trabalhos.

Mapa de descrição dos trabalhos, de acordo com a lista seguinte, tabela 32:

TABELA 32 - MAPA DE DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS - IMÓVEL 1 - PROJETO DA ARU DO BONFIM

Investimento em Reabilitação Urbana na ARU do Bonfim / Porto	
Promotor:	
Investidor "Não divulgado por questões de confidencialidade"	
Empreitada:	
Reabilitação do Imóvel 1 "Transformação de Habitação Unifamiliar em Coletiva - 7 Fr. Autónomas".	
MAPA DE DESCRIÇÃO DOS TRABALHOS	
Artigo	Designação dos Trabalhos
1	Infraestruturas Provisórias (Instalações de apoio à obra)
1.1	Ativação de infraestruturas provisórias (eletricidade e pichelaria).
1.2	Manutenção de infraestruturas provisórias (eletricidade e pichelaria).
1.3	Desativação de infraestruturas provisórias (eletricidade e pichelaria).
2	Cobertura
2.1	Manutenção da cobertura, de acordo com o desenho original.
2.1.1	Substituição de telhas degradadas na cobertura e reparação pontual dos beirais.
2.1.2	Reparação e manutenção da claraboia (luz natural para a caixa de escadas).
2.1.3	Reformulação do sistema de drenagem de águas pluviais da cobertura.

3	Demolições
3.1	Demolições parciais no interior do edifício.
3.2	Demolição de revestimentos nos pavimentos e paredes em mau estado.
3.3	Transporte a vazadouro dos materiais sobrantes.
4	Reconfiguração do Interior do Imóvel
4.1	Execução de alvenarias em gesso cartonado.
4.2	Aplicação de material cerâmico nos pavimentos e paredes dos WC's.
5	Carpintarias
5.1	Recuperação e reutilização das caixilharias interiores em madeira.
5.2	Desmontagem de caixilharias exteriores em madeira.
5.3	Roupeiros com interior forrado (h~2,40 m).
5.4	Rodapé com 7 cm (Paredes novas).
5.5	Guarnição com 7 cm (Substituição das mais degradadas).
5.6	Apainelados, incluindo guarnição (7 cm).
5.7	Forro em paredes de halls comuns e acesso (entrada principal).
6	Pichelaria
6.1	Instalação de água fria, quente, esgotos, ventilações e assentamento de louças sanitárias, de acordo com projeto específico.
6.2	Ligação aos ramais públicos.
7	Eletricidade / Telecomunicações
7.1	Instalação elétrica e de telecomunicações, de acordo com os projetos de execução.
7.2	Ligação aos ramais públicos.
8	Louças / Acessórios
8.1	Bases de chuveiro, lavatórios, sanitas e bidés.
8.2	Misturadoras.
8.3	Acessórios.

9	Fachadas Exteriores
9.1	Reparação das empenas, impermeabilização e revestimento das mesmas, inclui o tratamento e pintura de rebocos de fachadas e a limpeza das cantarias.
10	Portas de Entrada das Frações Autónomas
10.1	Portas de entrada de alta segurança nas frações autónomas, lisas e folheadas a madeira.
11	Caixilharia Exterior
11.1	Caixilharia exterior em PVC, com a mesma tonalidade da de origem.
12	Móveis de cozinha
12.1	Móveis de cozinha lacados com puxadores em aço inox e tampos de granito nacional. Inclui lava louça, misturadora, fogão, forno, exaustor, máquina de lavar louça e combinado.
13	Pintura / Verniz
13.1	Pintura e verniz em todas as frações autónomas e zonas comuns.
14	Limpeza Final
14.1	Limpeza final das frações autónomas e zonas comuns.

3 – Programa de trabalhos.

Programa de trabalhos, de acordo com o mapa seguinte, tabela 33:

TABELA 33 - PROGRAMA DE TRABALHOS - IMÓVEL 1 - PROJETO DA ARU DO BONFIM

Investimento em Reabilitação Urbana na ARU do Bonfim / Porto								
Promotor:	Investidor "Não divulgado por questões de confidencialidade"							
Empreitada:	Reabilitação de Imóvel 1 "Transformação de Habitação Unifamiliar em Coletiva – 7 Frações Autónomas"							
PROGRAMA DE TRABALHOS								
Prazo:	Oito Meses							
Intervenção	1º Mês	2º Mês	3º Mês	4º Mês	5º Mês	6º Mês	7º Mês	8º Mês
Artigo 1	■							■
Artigo 2	■	■	■					
Artigo 3		■	■					
Artigo 4			■	■				
Artigo 5				■	■			
Artigo 6			■	■				
Artigo 7				■	■			
Artigo 8					■	■		
Artigo 9						■	■	■
Artigo 10							■	
Artigo 11							■	
Artigo 12								■
Artigo 13							■	■
Artigo 14								■
Artigo 1 - Infraestruturas Provisórias (Instalações de apoio à obra)								
Artigo 2 - Cobertura								
Artigo 3 - Demolições								
Artigo 4 - Reconfiguração do Interior do Imóvel								
Artigo 5 - Carpintarias								
Artigo 6 - Pichelaria								
Artigo 7 - Eletricidade / Telecomunicações								
Artigo 8 - Louças / Acessórios								
Artigo 9 - Fachadas Exteriores								
Artigo 10 - Portas de Entrada das Frações Autónomas								
Artigo 11 - Caixilharia Exterior								
Artigo 12 - Móveis de Cozinha								
Artigo 13 - Pintura / Verniz								
Artigo 14 - Limpeza Final								

4 – Previsão de pagamentos.

A previsão de pagamentos considerou-se constante, mas efetivamente vai ser de acordo com os autos de medição mensais realizados em obra. Este documento é importante para os concorrentes, sobretudo pelo conteúdo – “Forma e Prazo de Pagamento”. A restante informação é privada, só o investidor tem acesso. Apesar de nesta tabela virem discriminados os valores nos campos, “Auto Previsto”, “Auto Acumulado” e “% Obra”, os mesmos serão ocultados aos concorrentes.

Previsão de pagamentos, de acordo com o mapa seguinte, tabela 34:

TABELA 34 - PREVISÃO DE PAGAMENTOS - IMÓVEL 1 - PROJETO DA ARU DO BONFIM

Investimento em Reabilitação Urbana na ARU do Bonfim / Porto			
Promotor:			
Investidor "Não divulgado por questões de confidencialidade"			
Empreitada:			
Reabilitação de Imóvel 1 "Transformação de Habitação Unifamiliar em Coletiva - 7 Fr. Autónomas".			
PREVISÃO DE PAGAMENTOS			
Mês	Auto Previsto (€)	Auto Acumulado (€)	Obra (%)
Novembro 2017	22 657,50	22 657,50	12,50
Dezembro 2017	22 657,50	45 315,00	25,00
Janeiro 2018	22 657,50	67 972,50	37,50
Fevereiro 2018	22 657,50	90 630,00	50,00
Março 2018	22 657,50	113 287,50	62,50
Abril 2018	22 657,50	135 945,00	75,00
Maio 2018	22 657,50	158 602,50	87,50
Junho 2018	22 657,50	181 260,00	100,00
Nota: de forma a simplificar o exercício, consideram-se autos de medição mensais constantes.			
Forma e Prazo de Pagamento:			
Autos de medição mensais efetuados no final de cada mês.			
Pagamento efetuado 60 dias após autos de medição mensais.			
Em cada auto de medição, será retido 10% do mesmo durante 60 dias, para salvaguardar qualquer incongruência, relativamente ao que inicialmente foi contratualizado.			

Nos documentos de carácter organizacional e administrativo, irão fazer parte os requisitos mínimos obrigatórios das empresas de construção concorrentes, mencionados no subcapítulo anterior.

As condições contratuais, também farão parte da organização do processo de concurso.

6.8.2. CONSULTA DE EMPRESAS

Serão consultadas cinco empresas, que preencham os requisitos mínimos obrigatórios, mencionados nos pontos anteriores.

De preferência, empresas sediadas na zona metropolitana do Porto, com experiência em reabilitação urbana e que conheçam a realidade deste setor de atividade, na cidade do Porto.

Serão visitadas algumas obras, das referidas empresas concorrentes, que estejam a decorrer ou já concluídas, para a verificação do bom desempenho em trabalhos similares.

6.8.3. ANÁLISE DE PROPOSTAS “QUALITATIVA E QUANTITATIVA”

As propostas serão analisadas de forma qualitativa e quantitativa.

Em termos qualitativos, temos:

- Os requisitos mínimos obrigatórios exigidos às empresas concorrentes;
- As alternativas apresentadas, propondo maior eficácia, às soluções inicialmente expostas neste projeto, não incrementando custos suplementares;
- Currículo e experiência da empresa, em obras similares;
- Capacidade técnica e material, organizacional e administrativa.

Em termos quantitativos, temos:

- O valor do orçamento apresentado, em função do mapa de descrição dos trabalhos fornecido;
- Garantias - respeito integral pelas condições contratuais, nomeadamente, quanto à boa execução técnica dos trabalhos, calendarização, forma e prazo de pagamento, plano de higiene e segurança no trabalho, entre outros.

Após a receção de todas as propostas, dentro de um prazo pré-definido, de trinta dias, as mesmas serão analisadas. Todos os aspetos anteriormente citados servirão de base à tomada de decisão.

Serão rejeitadas de imediato, as propostas que não estejam dentro dos parâmetros qualitativos e quantitativos exigidos.

Haverá lugar a uma consulta prévia, das empresas selecionadas, sobretudo, se apresentarem outras soluções técnicas, sem que estas incrementem custos suplementares, ou se perceba que houve por parte da empresa, uma má interpretação de qualquer documento, ou ainda, que persista alguma dúvida em todo o processo.

Após estas consultas prévias, dissipadas as dúvidas, aproxima-se o momento da tomada de decisão. Será escolhida a empresa que melhores garantias oferecer, quer em termos qualitativos, quer em termos quantitativos, de preferência que tenha a melhor proposta orçamental.

6.8.4. NEGOCIAÇÃO E CONTRATAÇÃO DE EMPRESA CONSTRUTORA

Reunião final entre as partes interessadas, o promotor e a empresa construtora selecionada, com o objetivo de afinar pormenores, desde orçamentais, técnicos, organizacionais e administrativos.

Em suma, encontram-se reunidas as condições para a elaboração da minuta do contrato, que melhor expresse o que ficou acordado e defenda as partes envolvidas, no caso de existirem dúvidas ou mesmo em situação litigiosa.

Chegamos à conclusão da “Fase 5” – “Consulta e contratação de empreiteiros e fornecedores”.

6.9. PREPARAÇÃO DO PLANEAMENTO OPERACIONAL

Chegamos ao momento da intervenção musculada do projeto de investimento imobiliário, da dita parte operacional, execução da reabilitação da edificação (Fase 6 do projeto imobiliário).

O imóvel já foi adquirido, o processo de licenciamento está concretizado, o parceiro da parte operacional (empreiteiro) está escolhido. Neste momento é importante fazer uma reorganização dos pressupostos inicialmente previstos.

Esta reorganização implica, uma estrutura de custos e financiamento atualizada e resultados (controlo de rentabilidade ao longo da calendarização do projeto imobiliário).

Na fase da obra é necessário um acompanhamento regular e permanente, para que não hajam desvios que comprometam a reorganização estrutural atrás descrita.

Ao longo deste trabalho, já se destacou que há uma variável difícil de controlar em todo este processo, a comercialização das frações autónomas (Fase7 do projeto imobiliário). O sucesso do projeto imobiliário depende muito deste fator.

Apesar de se ter equacionado um cenário pouco otimista, as transações das frações só se realizarão nos últimos 7 (sete) meses da conclusão do projeto. De qualquer modo é importante fazer um trabalho de promoção / Marketing do imóvel com muito profissionalismo, para evitar qualquer cenário que possa comprometer o projeto. Mais adiante, serão expostas as linhas orientadoras quanto a esta temática.

6.9.1. ESTRUTURA DE CUSTOS ATUALIZADA

Os custos do projeto imobiliário já foram quantificados (569 120,85€). Precisamos de os distribuir pelos vinte e quatro (24) meses previstos na sua calendarização e de acordo com as respetivas fases do empreendimento.

A tabela 35, espelha essa mesma repartição de custos, ao longo de todo o projeto de investimento imobiliário.

De acordo com o que foi referido no subcapítulo 6.2., nas fases do projeto imobiliário, a reabilitação da edificação terá início no mês de “novembro de 2017” e perdurará durante oito (8) meses, até ao final de “junho de 2018”. A comercialização das frações só se concretizará a partir dos últimos sete (7) meses,

de “outubro de 2018” até “abril de 2019”, uma por cada mês. Todos os outros custos também se encaixam, de acordo com a calendarização prevista nas fases do projeto imobiliário.

Com base no diagrama das fases do projeto imobiliário, é então possível definir uma estrutura de custos atualizada que, traduz o custo mensal, acumulado e a evolução de todo o investimento, tal como vem expresso no mapa seguinte, tabela 35:

TABELA 35 - ESTRUTURA DE CUSTOS - IMÓVEL 1 - PROJETO DA ARU DO BONFIM

ESTRUTURA DE CUSTOS			
Prazo:	24 Meses		
Período:	Maio de 2017 a Abril de 2019		
Mês	Custo Mensal (€)	Custo Acumulado (€)	Custo (%)
Maio 2017	0	0	0
Junho 2017	237 687,50	237 687,50	41,76
Julho 2017	14 022,00	251 709,50	44,23
Agosto 2017	17 822,00	269 531,50	47,36
Setembro 2017	701,10	270 232,60	47,48
Outubro 2017	701,10	270 933,70	47,61
Novembro 2017	27 530,54	298 464,24	52,44
Dezembro 2017	27 530,54	325 994,77	57,28
Janeiro 2018	27 530,54	353 525,31	62,12
Fevereiro 2018	27 530,54	381 055,84	66,96
Março 2018	27 530,54	408 586,38	71,79
Abril 2018	27 530,54	436 116,92	76,63
Maio 2018	27 530,54	463 647,45	81,47
Junho 2018	27 530,54	491 177,99	86,30
Julho 2018	3 120,29	494 298,28	86,85
Agosto 2018	3 120,29	497 418,56	87,40
Setembro 2018	3 120,29	500 538,85	87,95
Outubro 2018	9 797,43	510 336,28	89,67
Novembro 2018	9 797,43	520 133,71	91,39
Dezembro 2018	9 797,43	529 931,13	93,11
Janeiro 2019	9 797,43	539 728,56	94,84
Fevereiro 2019	9 797,43	549 525,99	96,56
Março 2019	9 797,43	559 323,42	98,28
Abril 2019	9 797,43	569 120,85	100,00

Observações:
 Esta estrutura de custos, foi realizada com base no subcapítulo 6.4.1. - "Análise da Rentabilidade do Imóvel 1".
 Os "Custos Tipo" são: Aquisição do Imóvel, Projetos, Serviços, Construção e Custos Financeiros.
 Considerou-se que, as frações autónomas só se comercializarão nos últimos sete meses, uma/mês.
 O valor estimado de "Taxas + Diversos" - 3 800,00 €, inclui o custo das Vistorias, Inspeções Publicidade, Certificados das Especialidades e Solicitação da Licença de Utilização de todas as Frações Autónomas do Imóvel.

6.9.2. ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO ATUALIZADA

No subcapítulo 6.2. - “Planeamento do projeto de investimento imobiliário” ficou determinado que, o financiamento do projeto imobiliário será suportado “grosso modo”, 50% pelos investidores e os restantes 50% através do recurso a um financiamento bancário, não podendo o investimento global ultrapassar os 600 000,00€.

Como se pode constatar na “Estrutura de Custos”, do subcapítulo 6.9.1., os custos totais finais serão de 569 120,85€.

A partir do mês de outubro de 2018, consideramos que se efetuarão as primeiras vendas, uma por cada mês, até ao final do ciclo do projeto imobiliário (abril 2019). As frações autónomas serão então comercializados nos últimos sete meses.

Os custos até setembro de 2018 serão de 500 538,85€, como é possível constatar na “Estrutura de Custos”.

Considerando que a disponibilidade financeira dos investidores, se mantém na ordem dos 300 000€, verificamos através da estrutura de custos, do subcapítulo anterior que, a necessidade de financiamento será de aproximadamente 200 000€.

Neste exercício, poderíamos considerar que, os pagamentos à empresa construtora serão a 60 dias e com retenções de 10% libertadas após outros 60 dias. Contudo, não foram considerados, pois nas receitas o processo é análogo. O cliente na aquisição da fração, paga uma percentagem no contrato de promessa de compra e venda e na escritura o restante. Há também situações mais favoráveis para o investidor, em que a aquisição é imediata, se o cliente tiver capacidade financeira.

Em suma, em termos de financiamento, temos:

- De “maio a novembro de 2017” – Financiamento suportado pelos investidores (298 464,24€).
- De “dezembro de 2017 até setembro de 2018” – Financiamento bancário (aproximadamente 200 000€).
- De “outubro de 2018 até abril de 2019” – Processam-se as vendas, inicia-se o retorno do investimento.

A estrutura de financiamento, resume-se à análise do mapa seguinte, tabela 36:

TABELA 36 - ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO - IMÓVEL 1 - PROJETO DA ARU DO BONFIM

ESTRUTURA DE FINANCIAMENTO		
Prazo: 24 Meses		
Período: Maio de 2017 a Abril de 2019		
Mês	Custo Acumulado (€)	Financiamento
Maio a novembro de 2017	298 464,24	Investidor
Dez. de 2017 a set. de 2018	202 074,61	Empréstimo bancário
Out. de 2018 a abril de 2019	68 582,00	Receitas provenientes das vendas
Total	569 120,85	

6.9.3. RESULTADOS “CONTROLO DE RENTABILIDADE”

A diferença entre as receitas e os custos traduzem os resultados brutos do projeto imobiliário.

De acordo com o subcapítulo 6.4.1. – “Análise da rentabilidade do Imóvel 1”, a previsão de receitas será de 760 000€.

Considerando o cenário referido no subcapítulo anterior, de que as vendas se efetuarão nos últimos sete (7) meses do projeto imobiliário, uma por cada mês, temos assim, a receita total de 760 000€ diluída por esse período, resultando numa média mensal de 108 571,43€.

Os resultados brutos, resumem-se à análise do mapa seguinte, tabela 37:

TABELA 37 - RESULTADOS "CONTROLO DE RENTABILIDADE" - IMÓVEL 1 - PROJETO DA ARU DO BONFIM

RESULTADOS – CONTROLO DE RENTABILIDADE			
Prazo: 24 Meses			
Período: Maio de 2017 a Abril de 2019			
Mês	Custo (€)	Receitas (€)	Resultado (€)
Maio de 2017 a Set. de 2018	500 538,85	0,00	-500 538,85
Outubro de 2018	9 797,43	108 571,43	-401 764,85
Novembro de 2018	9 797,43	108 571,43	-302 990,85
Dezembro de 2018	9 797,43	108 571,43	-204 216,85
Janeiro de 2019	9 797,43	108 571,43	-105 442,86
Fevereiro de 2019	9 797,43	108 571,43	-6 668,86
Março de 2019	9 797,43	108 571,43	92 105,14
Abril de 2019	9 797,43	108 571,43	190 879,14
Totais	569 120,85	760 000,00	190 879,15

Para finalizar este estudo calculam-se variáveis como o Resultado do Projeto, dado pela subtração das Receitas aos Custos, o rácio do Lucro Bruto sobre as Vendas e o rácio do Lucro Bruto sobre os Custos.

Os resultados brutos neste projeto imobiliário serão, 190 879,15€. O rácio do Lucro Bruto sobre as Vendas e sobre os Custos, serão respetivamente, 25,12% e 33,54%.

Tal como já foi referido noutros momentos desta dissertação, quando os projetos imobiliários envolvem volumes financeiros e riscos superiores, os investidores apoiam-se em recursos humanos com capacidade para gerar análises mais desenvolvidas e com variáveis económicas mais exatas, através de métodos como o dos *cash-flows* descontados, o VAL e a TIR, Valor Atual Líquido e Taxa Interna de Retorno, com os quais os resultados esperados do projeto podem ser previstos com maior precisão.

6.9.4. OPERACIONALIZAÇÃO DA INTERVENÇÃO – CONTROLO E MONITORIZAÇÃO

A operacionalização da intervenção (Fase 6 – Reabilitação da edificação), requer controlo e medidas para corrigir eventuais desvios:

- Execução da reabilitação – Parte operacional;
- Verificação e monitorização de resultados – Controlo;
- Ações preventivas, de correção ou mesmo corretivas (causa raiz que provoca o insucesso) – Ações a implementar para não comprometer o projeto.

No percurso da execução da obra, far-se-á o controlo e a monitorização de resultados, sobretudo, através de autos de medição mensais. Este controlo, permite introduzir medidas de ação preventiva, de correção ou mesmo corretivas, com o objetivo de controlar desvios. Trata-se, portanto, de um ciclo de melhoria contínua (Planear, executar, controlar / monitorizar e agir).

Nesta fase, processa-se a gestão e controlo global da informação, nomeadamente sobre, custos, prazos, qualidade, segurança e saúde e ambiente.

6.9.5. PROMOÇÃO DO IMÓVEL / PLANO DE MARKETING

Muito do sucesso da comercialização das frações (Fase 7) e por consequência do projeto imobiliário, está dependente da promoção do imóvel e do plano de marketing.

De seguida são traçadas as linhas orientadoras para que esta etapa tenha sucesso.

A promoção do imóvel, será feita pelo promotor e por imobiliárias que queiram colaborar na transação das frações do mesmo, sempre em regime de não exclusividade.

Por parte do promotor, temos:

- Promoção das frações autónomas, no local da obra, através de painéis expostos no alçado principal, expondo contactos, soluções e características do produto a comercializar;
- Distribuição de “flyers”, na periferia do imóvel, divulgando a informação necessária para cativar o interesse dos potenciais interessados;
- Promoção através de sites imobiliários, na internet.

Por parte das imobiliárias, temos:

- Promoção das frações autónomas do imóvel, nas próprias lojas;
- Promoção através de sites das próprias marcas imobiliárias, na internet, sempre num regime aberto de partilha de informação e negócio;
- Distribuição de “flyers”, na periferia do imóvel, divulgando a informação necessária para cativar o interesse dos potenciais interessados;
- Após conclusão da obra, sendo já possível mostrar o produto final acabado, fazer promoção através de visitas programadas, tipo “Open House”, convidando outros agentes imobiliários, investidores, potenciais interessados e outros que surjam sem convite, em dia e hora previamente definidos.

6.10. GARANTIA - INÍCIO DA UTILIZAÇÃO

Após a transação de cada fração, dar-se-á início ao processo de “garantia na utilização” (Fase 8). No início do pós-venda, temos como tarefas:

- Vistoria na entrega do produto acabado aos clientes;
- Receção de reclamações dos clientes;
- Resolução das mesmas em tempo útil;
- Apoio na utilização inicial, desde pormenores técnicos (fornecimento de manuais técnicos de todos os equipamentos), a comerciais (fornecimento dos documentos necessários para instalação de contadores);
- Após aplicação de contadores, verificar funcionalidade de todas as instalações e equipamentos;
- Entrega e explicação inicial de “Guia Prático” da utilização de cada fração do imóvel e das respetivas partes comuns.

6.11. ANÁLISE DE RISCO

Os resultados finais do projeto imobiliário, serão analisados após a comercialização das frações autónomas, estando dependentes, do controlo dos custos, das receitas e da celeridade nas transações imobiliárias.

Perante esta introdução, rapidamente se percebe que há muitas variáveis neste negócio difíceis de quantificar e controlar, como tal, o risco faz parte integrante do mesmo.

Num ambiente competitivo como a indústria da construção e da promoção imobiliária, utilizou-se uma análise SWOT para avaliar o risco desta estratégia de investimento.

Strengths – Forças:

- Existência de conhecimento e experiência em construção/reabilitação;
- Capacidade Financeira para executar o projeto imobiliário, gerando tranquilidade e confiança no investidor;
- Aposta na qualidade como forma de diferenciação positiva;
- Localização do imóvel – zona privilegiada, captando maior interesse aos potenciais clientes;
- Disponibilidade e motivação total para o sucesso do projeto imobiliário.

Weaknesses – Fraquezas:

- Forte concorrência neste mercado emergente;
- Falta de implantação no mercado na cidade do Porto;
- Falta de confiança do consumidor final, que se traduz em dificuldades de comercialização antes da conclusão do produto acabado;
- Falta de confiança dos intervenientes operacionais (empreiteiro e fornecedores), que se traduz em prazos de pagamento mais reduzidos;
- Não possuir na cidade nenhum produto acabado, para publicitar aos clientes.

Opportunities – Oportunidades:

- Existência de incentivos para a repovoação dos centros das cidades;
- Existência de incentivos fiscais para a reabilitação urbana;
- Turismo na cidade do Porto a crescer de forma exponencial;
- Crescente desenvolvimento sociocultural, nomeadamente, para a preservação do património histórico;
- Enquadramento legal do sector da construção com normas mais exigentes e maior responsabilização.

Threats – Ameaças:

- Problemas com a comercialização, atrasos no retorno económico acarretando custos;
- Desconhecimento sobre a forma de trabalhar da concorrência;
- Indústria competitiva e dinâmica, o retorno económico é de médio/longo prazo, os pressupostos iniciais podem-se alterar, sobretudo o preço de venda final, comprometendo o projeto imobiliário.

7

CONCLUSÕES / CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1. SÍNTESE DO ESTUDO DESENVOLVIDO

A linguagem excessivamente jurídica da legislação, que rege tanto o processo da reabilitação urbana como o da construção, é sem dúvida um grande entrave aos potenciais investidores.

Os investidores que não possuam formação, não dominem minimamente o enquadramento legislativo, ou em que a sua estrutura empresarial não permita ter apoio jurídico para a interpretação mais correta do enquadramento legal dos negócios, vão certamente perder demasiado tempo e dinheiro para que obtenham o melhor aproveitamento dos instrumentos concebidos pelo governo e poder local para apoios e benefícios fiscais. Existe também, uma grande dificuldade interpretativa da legislação em relação aos responsáveis pelos diferentes procedimentos da reabilitação urbana, dos custos imputados a cada ação e do tempo indispensável para cada processo de licenciamento, autorização administrativa, comunicação prévia ou até isenção de licenciamento.

Em termos técnicos, desde o diagnóstico da pré-existência até à operacionalização da intervenção, a grande dificuldade da maioria das empresas de construção, no setor da reabilitação urbana, reside na falta de conhecimento em relação às características da construção tradicional, que é bastante transversal, desde os seus técnicos, até aos profissionais intermédios e aos mais operacionais.

O défice de formação dos Engenheiros Cívicos, no processo de gestão imobiliária, distancia-os do procedimento de tomada de decisão, minimizando os riscos técnicos das análises elaboradas pelos investidores. É fundamental um Engenheiro Civil, compreender a inclusão da componente técnico-económica de um projeto na análise de viabilidade económico-financeira efetuada pelos investidores ou promotores.

Relativamente ao caso de estudo, basicamente subdividido, no processo de “Tomada de Decisão – Aquisição do Imóvel”, melhor alternativa entre as oportunidades estudadas e no “Planeamento Operacional” da solução adotada, houve muitas dificuldades em obter informações, sempre com o compromisso de confidencialidade. Contudo, conseguiram-se obter os dados mínimos necessários para a realização da análise da rentabilidade dos imóveis selecionados (imóvel 1 e 2), para dar força em termos comparativos às conclusões obtidas no “Processo de Tomada de Decisão”.

O “Planeamento Operacional”, foi desenvolvido tendo por base o imóvel que oferecia melhores garantias de sucesso, sobretudo, em termos de retorno económico.

Na cidade do Porto neste momento, no setor da reabilitação urbana, em zonas de fácil comercialização, fazem-se negócios avultados em poucos dias. Isto é revelador, da dinâmica desta indústria e da preparação que os investidores ou promotores têm de possuir para tomar decisões acertadas numa fase de grande especulação imobiliário.

Os erros podem tornar-se irreversíveis e produzir consequências muito gravosas para os investidores. Por outro lado, o segredo é a alma do negócio e logo quem sabe mais e melhor e mais rapidamente consegue perceber o potencial de um dado negócio mais bem colocado ficará para ter sucesso!!

7.2. CONSIDERAÇÕES SOBRE AS FERRAMENTAS LEGAIS E ATORES NA REABILITAÇÃO URBANA

1 – Ferramentas Legais:

A legislação relativa à reabilitação urbana está em constante desenvolvimento e a sua mutabilidade aumenta o risco dos projetos de investimento.

A desadequação da regulamentação da construção na reabilitação urbana, provoca uma grande dúvida nos processos de reabilitação, não beneficiando os investidores.

Há, portanto, uma necessidade de estabilização legislativa e regulamentar, dado que, os investimentos imobiliários são de risco acrescido em relação a qualquer outro setor de atividade, para além de serem irreversíveis. O seu sucesso depende muito de fatores externos, os seus investimentos são geralmente de valores elevados e o seu retorno económico é de médio / longo prazo.

2- Investidores / Promotores Imobiliários:

Os investidores / promotores imobiliários estão mais vocacionados e preparados para investimentos em construção nova. Os próprios colaboradores possuem mais especialização neste tipo de segmento, maximizando assim os riscos no investimento em reabilitação urbana.

A reabilitação urbana, como se pode constatar neste trabalho, tem características especiais nos procedimentos jurídicos, estratégicos, administrativos, na análise económica e na gestão de obra e projeto.

Esta problemática tem que ser combatida, essencialmente, através da formação, da aplicação de modelos inovadores, na flexibilidade de adaptação às novas tendências de mercado e na capacidade de adaptação e inovação em geral.

3 – Técnicos “Engenheiros Civis”:

A formação dos engenheiros civis tem sofrido algumas renovações, mas continua adaptada essencialmente à construção nova.

As necessidades atuais das empresas exigem técnicos adaptados a este novo segmento de mercado, sendo absolutamente necessário adequar os programas dos cursos a estas novas necessidades. Os técnicos seniores, formatados durante anos para construção nova, têm de obter formação complementar para se ajustarem a esta nova tendência.

No processo de tomada de decisão, é também refletida a falta de formação dos engenheiros civis. A sua formação é excessivamente técnica, não participando normalmente nestas decisões. Apenas são tidos em consideração os riscos de origem económica e financeira, minimizando os riscos técnicos.

4 – Técnicos Intermédios e Operacionais:

Os técnicos intermédios e operacionais, apenas habituados a trabalhar em construção nova, não tomam as devidas precauções em termos de segurança, sentem dificuldades na execução dos trabalhos da reabilitação do edificado, sendo imprescindível que se aposte na formação destes profissionais. Esta formação, não representa um custo, mas sim um investimento no futuro, para que os riscos das intervenções nas pré-existências sejam menores.

7.3. AÇÕES DE MELHORIA PARA O DESENVOLVIMENTO DA REABILITAÇÃO URBANA

Relativamente às ações de melhoria para o desenvolvimento da reabilitação urbana, estas envolvem empresas, investidores, promotores e todos os agentes do setor.

De seguida passamos a descrever essas ações:

- Adaptação das empresas de construção nova ao mercado da reabilitação urbana, para se tornarem mais eficazes e mais competitivas, apostando na formação dos quadros superiores e intermédios;
- Desenvolvimento de formações adaptadas às carências do mercado para os operacionais da construção civil;
- Conceção de novas empresas administradas por personalidades com capacidade de inovação e conhecimentos específicos na área da reabilitação urbana, colmatando uma lacuna neste setor de atividade;
- Desenvolver planos de negócios, que envolvam os recursos humanos, financeiros e materiais, de forma mais eficaz, para que os investimentos produzam melhores resultados, maximizando os proveitos e minimizando os custos;
- Estabilização do contexto jurídico da reabilitação urbana;
- Reforço dos orçamentos nacionais e locais destinados à reabilitação urbana;
- Colaboração no processo de adaptação da mentalidade dos habitantes da cidade, aos novos conceitos de habitação, comércio e escritórios;
- Campanhas de sensibilização para o desenvolvimento sustentável das cidades, quer em termos ambientais, quer em termos económicos;
- Campanhas nas escolas primárias e secundárias, e mesmo a nível superior, para criar sensibilização sobre a temática da reabilitação urbana;
- Incentivos à implementação da certificação e gestão da qualidade das organizações, segundo as normas ISO (*International Organization for Standardization*), nomeadamente, a norma NP EN ISO 9001:2015 [64].

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] *Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril*. D.R. 1ª Série 69 (08-04-2014), 2014, 2337-2340.
- [2] Investimento público alavanca reabilitação urbana (<http://imobiliario.publico.pt/Noticia/Detalhe/investimento-publico-alavanca-reabilitacao-urbana--1751499>). 1/2/2017.
- [3] *Lei n.º 106/2003 de 10 de Dezembro*. D.R. 1ª Série -A 284 (10/12/2003), 2003, 8322-8324.
- [4] *Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro*. D.R. 1ª Série 206 (23-10-2009), 2009, 7959-7975.
- [5] *Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio*. D.R. 1ª Série-A 107 (07-05-2004), 2004, 2920-2929.
- [6] *Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto*. D.R. 1ª Série 157 (14-08-2012), 2012, 4452-4483.
- [7] *Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro*. D.R. 1ª Série 173 (09-09-2014), 2014, 4809-4860.
- [8] *Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro*. D.R. 1ª Série 259 (05-11-1976), 1976, 2517-2524.
- [9] *Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro*. D.R. 1ª Série 252 (31-12-2012), 2012, 7424-(255) - 7424-(258).
- [10] *Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro*. D.R. 2ª Série 218 (12-11-2012), 2012, 36827.
- [11] *Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951*. D.R. 1ª Série 166 (07-08-1951), 1951, 715-729.
- [12] *Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto*. D.R. 1ª Série 159 (20-08-2013), 2013, 4988-5005.
- [13] *Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro*. D.R. 1ª Série 179 (14-09-2015), 2015, 7899-7922.
- [14] *Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro*. D.R. 1ª Série 291 (16-12-1999), 1999, 8912-8942.
- [15] *Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 2 de outubro*. D.R. 1ª Série 193 (02-10-2015), 2015, 8588-(12) - 8588-(108).
- [16] *Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro*. D.R. 1ª Série 250 (29-12-2008), 2008, 9050-9127.
- [17] *Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro*. D.R. 1ª Série 12 (17-01-2007), 2007, 389-398.
- [18] *Decreto-Lei n.º 96/2008, de 9 de junho*. D.R. 1ª Série 110 (09-06-2008), 2008, 3359-3372.
- [19] *Decreto-Lei n.º 80/2006, de 4 de abril*. D.R. 1ª Série-A 67 (04-04-2006), 2006, 2468-2513.
- [20] *Decreto-Lei n.º 79/2006, de 4 de abril*. D.R. 1ª Série-A 67 (04-04-2006), 2006, 2416-2468.
- [21] *Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto*. D.R. 1ª Série 152 (08-08-2006), 2006, 5670-5689.
- [22] *Decreto-Lei n.º 123/97, de 22 de maio*. D.R. 1ª Série-A 118 (22-05-1997), 1997, 2540-2544.
- [23] *Eurocódigo 8 projeto de estruturas para resistência aos sismos NP EN 1998-1: 1998 Parte 3 Projeto de estruturas para resistência aos sismos IPQ*. 2010, 7 p.

- [24] ICOMOS (International Council on Monuments and Sites), *Recomendações para a análise, conservação e restauro estrutural do património arquitetónico (Versão traduzida para português, revista e comentada)*. Lisboa: ICOMOS – Portugal, 2003.
- [25] PORTOVIVO, SRU - Projeto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana (http://www.portovivosru.pt/pdfs/aru/proj_pre_delimitacao_arus_2010_10_14_ca.pdf). 22/1/2017.
- [26] PORTOVIVO, SRU – Masterplan: Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto (http://www.portovivosru.pt/masterplan1/P0000_INDICE.html). 22/1/2017.
- [27] PORTOVIVO, SRU – Plano de Gestão: Centro Histórico do Porto Património Mundial (<http://www.portovivosru.pt/pt/centro-historico/plano-de-gestao>). 22/1/2017.
- [28] CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO – Plano Diretor Municipal: Regulamento (<http://www.cm-porto.pt/users/0/52/eb075433b656980f6be40a535d3f29d8.pdf>). 22/1/2017.
- [29] ONU - Convenção para a Protecção do Património Mundial, Cultural e Natural (<http://whc.unesco.org/archive/convention-pt.pdf>). 22/1/2017.
- [30] *Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro*. D.R. 1ª Série-A 209 (08-09-2001), 2001, 5808-5829.
- [31] CONFERÊNCIA INTERNACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO “CRACÓVIA 2000” – Princípios para a conservação e o restauro do Património construído (<http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf>). 22/1/2017.
- [32] ENCONTRO DO FÓRUM EUROPEU DE RESPONSÁVEIS PELO PATRIMÓNIO (FERP) – Declaração de Viena/09: Um incentivo ao Património em período de recessão económica (<http://www.igespar.pt/media/uploads/cc/DECLARACAODEVIENA.pdf>). 22/1/2017.
- [33] IGESPAR, IP – Instrumentos de Gestão (<http://www.igespar.pt/pt/about/instrumentosdegestao/>). 22/1/2017.
- [34] *Decreto-Lei n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro*. D.R. 1ª Série-A 294 (22-12-2000), 2000, 7444-(10) – 7444-(15).
- [35] *Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de janeiro*. D.R. 1ª Série-B 24 (29-01-2001), 2001, 472-(2) – 472-(3).
- [36] *Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de julho*. D.R. 1ª Série-A 176 (31-07-1996), 1996, 2193-2196.
- [37] *Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de janeiro*. D. R. S.-A. (08-01-1999), 1999, 73-77.
- [38] *Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de setembro*. D. R. S.-A. (22-09-1992), 1992, 4488-4489.
- [39] *Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de julho*. D.R. 1ª Série-A 176 (31-07-1996), 1996, 2191-2193.
- [40] *Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro*. D.R. 1ª Série-A 294 (22-12-2000), 2000, 7444-(10) – 7444-(15).
- [41] TURISMO DE PORTUGAL I.P. - Candidatura ao Jessica: Apoio Europeu Conjunto ao Investimento Sustentável em Zonas Urbanas (<http://www.turismodeportugal.pt/Portugu%C3%AAs/AreasAtividade/ApoioaoInvestimento/Pages/CandidaturasaoJESSICA.aspx>). 22/2/2017.
- [42] *Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho*. D.R. 1ª Série 118 (20-06-2008), 2008, 3542-3611.
- [43] *Decreto-Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro*. D.R. 1ª Série 253 (31-12-2013), 2013, 7056-(58) – 7056-(295).

- [44] *Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro*. D.R. 1ª Série 251 (31-12-2007), 2007, 9178-(2) – 9178-(227).
- [45] *Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro*. D.R. 1ª Série 252 (31-12-2012), 2012, 7424-(42) – 7424-(240).
- [46] CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO – História da Cidade (<http://www.cm-porto.pt/historia-da-cidade>).
- [47] CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO – Cidade (<http://www.cm-porto.pt/cidade>).
- [48] FREGUESIA DO BONFIM - Localização (<http://www.explorebonfim.com/localizacao>).
- [49] JUNTA DE FREGUESIA DO BONFIM - Mapa da Freguesia (<http://www.jfbonfim.pt/Mapas-da-Freguesia/Mapa-da-freguesia->).
- [50] JUNTA DE FREGUESIA DO BONFIM - História da Freguesia (<http://www.jfbonfim.pt/Freguesia/Historia-da-Freguesia>).
- [51] EXPLORE BONFIM - História (<http://www.explorebonfim.com/historia>).
- [52] CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO – Área de Reabilitação Urbana do Bonfim (http://balcaovirtual.cm-porto.pt/Conteudo/Documents/ARU_BONFIM.pdf).
- [53] J. R. Pinto, *BONFIM - Território de Memórias e Destinos*. 2011.
- [54] EXPLORE BONFIM - Património e Arquitetura (<http://www.explorebonfim.com/patrimonioearquitectura>).
- [55] AHCP, "Zona Sul do Bonfim", ed, 1892.
- [56] G. EARTH, "Zona Sul do Bonfim," ed, 2017.
- [57] CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - Plano Diretor Municipal: Planta de Ordenamento "Carta do Património" (http://balcaovirtual.cm-porto.pt/PT/cidadaos/guiatematico/PlaneamentoOrdenamento/Documents/PO_Carta%20Patrimonio.pdf). 9/3/2017.
- [58] IMOVIRTUAL - Mercado: Bonfim (Porto) (<https://www.imovirtual.com/viver/mercado/-/Porto/Porto/Bonfim/>). 7/4/2017.
- [59] REMAX Portugal - Bonfim (Porto) (<https://www.remax.pt/>). 7/4/2017.
- [60] R. M. Joana, "Dinheiro Vivo," in *Jornal de Notícias*, ed, 2017.
- [61] Análise SWOT (Matriz) - Conceito e aplicação (<http://www.portal-administracao.com/2014/01/analise-swot-conceito-e-aplicacao.html>). 14/3/2017.
- [62] BLOG PEGG - Análise SWOT (<https://blogpegg.wordpress.com/2010/08/09/analise-swot/>). 14/3/2017.
- [63] IAPMEI - A análise SWOT (<https://www.iapmei.pt/getattachment/PRODUTOS-E-SERVICOS/Empreendedorismo-Inovacao/Empreendedorismo/Guias-praticos/A-analise-SWOT.pdf.aspx>). 14/3/2017.
- [64] INSTITUTO PORTUGUÊS DA QUALIDADE - Norma Portuguesa NP EN ISO 9001:2015 - Sistemas de Gestão da Qualidade - Requisitos (ISO 9001:2015) (<http://www1.ipq.pt/PT/site/clientes/pages/documentViewer.aspx?ctx=&local=Internet&documentId=IPQINTER-380-156960&tipoSubscricao=1>). 26/3/2017.
- [65] *ISO 31000 - Risk Management - Principles and Guidelines*. International Organization for Standardization, 2009, 6.
- [66] G. M. Rosa e J. C. d. Toledo, "Gestão de riscos e a norma ISO 31000: importância e impasses rumo a um consenso," ed, 2015.
- [67] CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO – Código Regulamentar do Município do Porto (<https://cmpexternos.cm-porto.pt>).

- [68] IMONEWS PORTUGAL - Cerca de 70% do stock para habitação na Baixa do Porto está vendido (<http://imobnewsportugal.blogspot.pt/2016/11/cerca-de-70-do-stock-para-habitacao-na.html>). 12/3/2017.
- [69] G. EARTH, "Zona Norte do Limite Territorial da ARU do Bonfim," ed, 2017.
- [70] Zona Norte do Limite Territorial da ARU do Bonfim, "Fotografia de Autoria Própria," ed, 2017.
- [71] J. A. Faria, "Reabilitação de edifícios para habitação e comércio nos centros históricos de cidades portuguesas - Proposta metodológica," ed, 2016.
- [72] IMPIC - Dar Forma ao Futuro: Instituto dos Mercados Públicos do Imobiliário e da Construção (<http://www.impic.pt/impic/>). 24/2/2017.

ANEXOS

ANEXO A – CASO “IMÓVEL 1” – PLANTAS DAS FRAÇÕES EM VENDA

- A.1. PLANTA DO RÉS DO CHÃO “FRAÇÃO A E B”
- A.2. PLANTA DO PISO 1 “FRAÇÃO C E D”
- A.3. PLANTA DO PISO 2 “FRAÇÃO E E F”
- A.4. PLANTA DO PISO 3 “FRAÇÃO G”

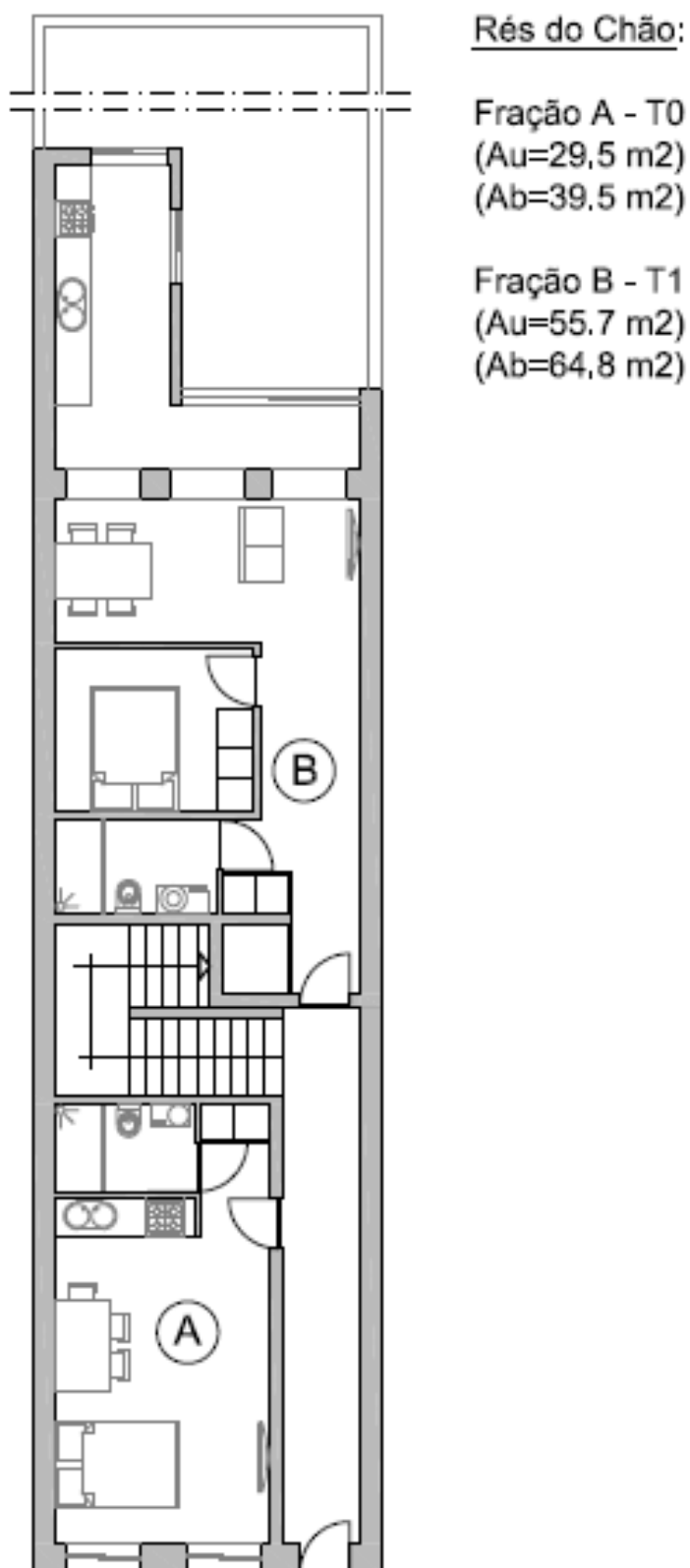
ANEXO B – CASO “IMÓVEL 2” – PLANTAS DAS FRAÇÕES EM VENDA

- B.1. PLANTA DA CAVE + RÉS DO CHÃO “FRAÇÃO A”
- B.2. PLANTA DO PISO 1 “FRAÇÃO B E C”
- B.3. PLANTA DO PISO 2 “FRAÇÃO D E E”
- B.4. PLANTA DO PISO 3 “FRAÇÃO F E G”
- B.5. PLANTA DO PISO 4 “FRAÇÃO H E I”
- B.6. PLANTA DO PISO 5 “FRAÇÃO J E K”

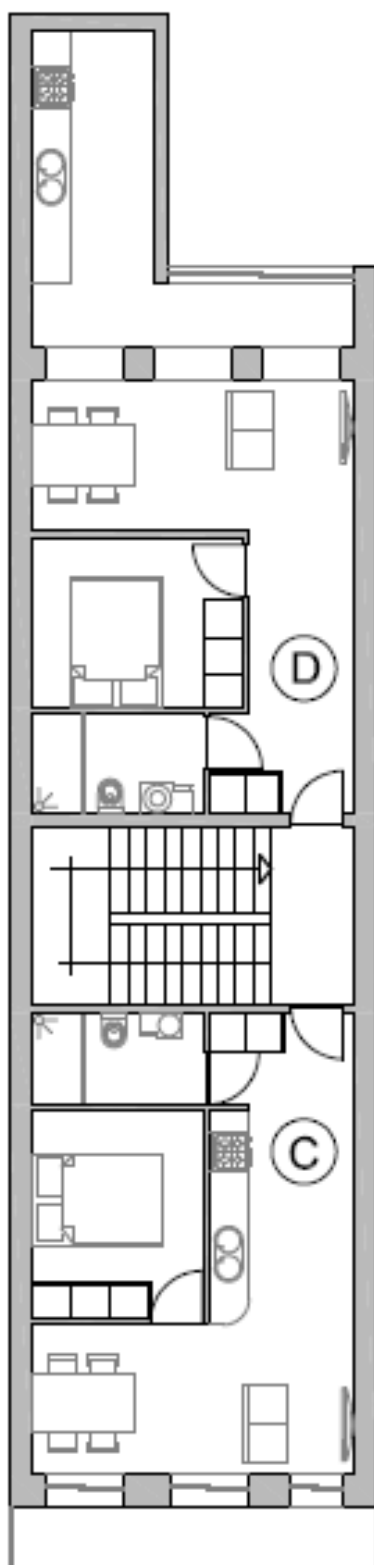
A

**CASO “IMÓVEL 1” – PLANTAS DAS
FRAÇÕES EM VENDA**

A.1. PLANTA DO RÉS DO CHÃO “FRAÇÃO A E B”



A.2. PLANTA DO PISO 1 “FRAÇÃO C E D”

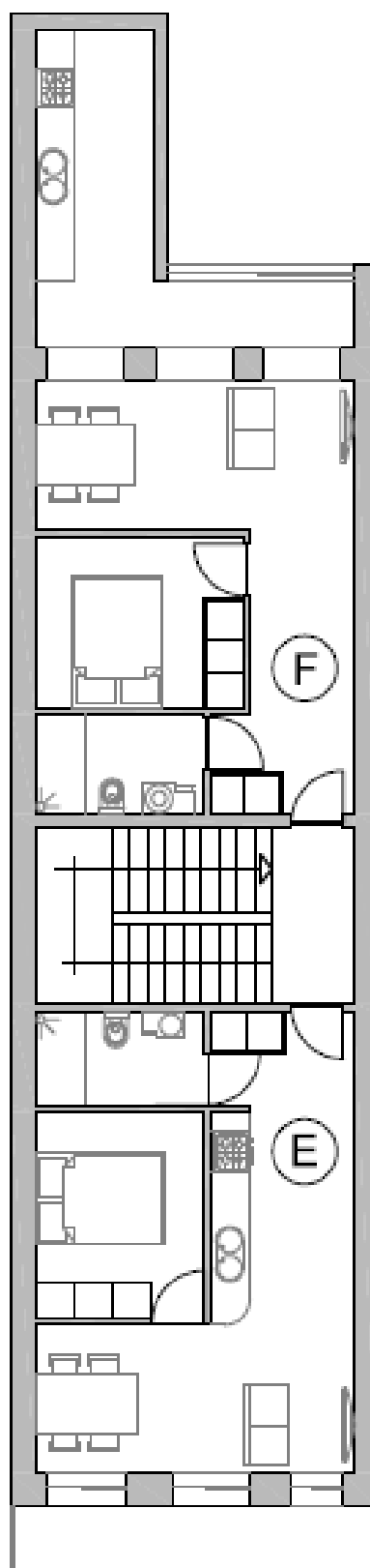


Piso 1:

Fração C - T1
(Au=41,0 m²)
(Ab=50,7 m²)

Fração D - T1
(Au=53,5 m²)
(Ab=63,2 m²)

A.3. PLANTA DO PISO 2 “FRAÇÃO E E F”

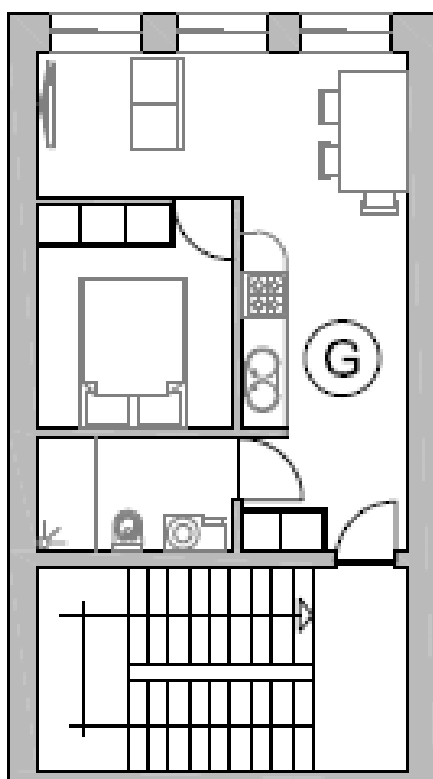


Piso 2:

Fração E - T1
(Au=41,0 m²)
(Ab=50,7 m²)

Fração F - T1
(Au=53,5 m²)
(Ab=63,2 m²)

A.4. PLANTA DO PISO 3 “FRAÇÃO G”



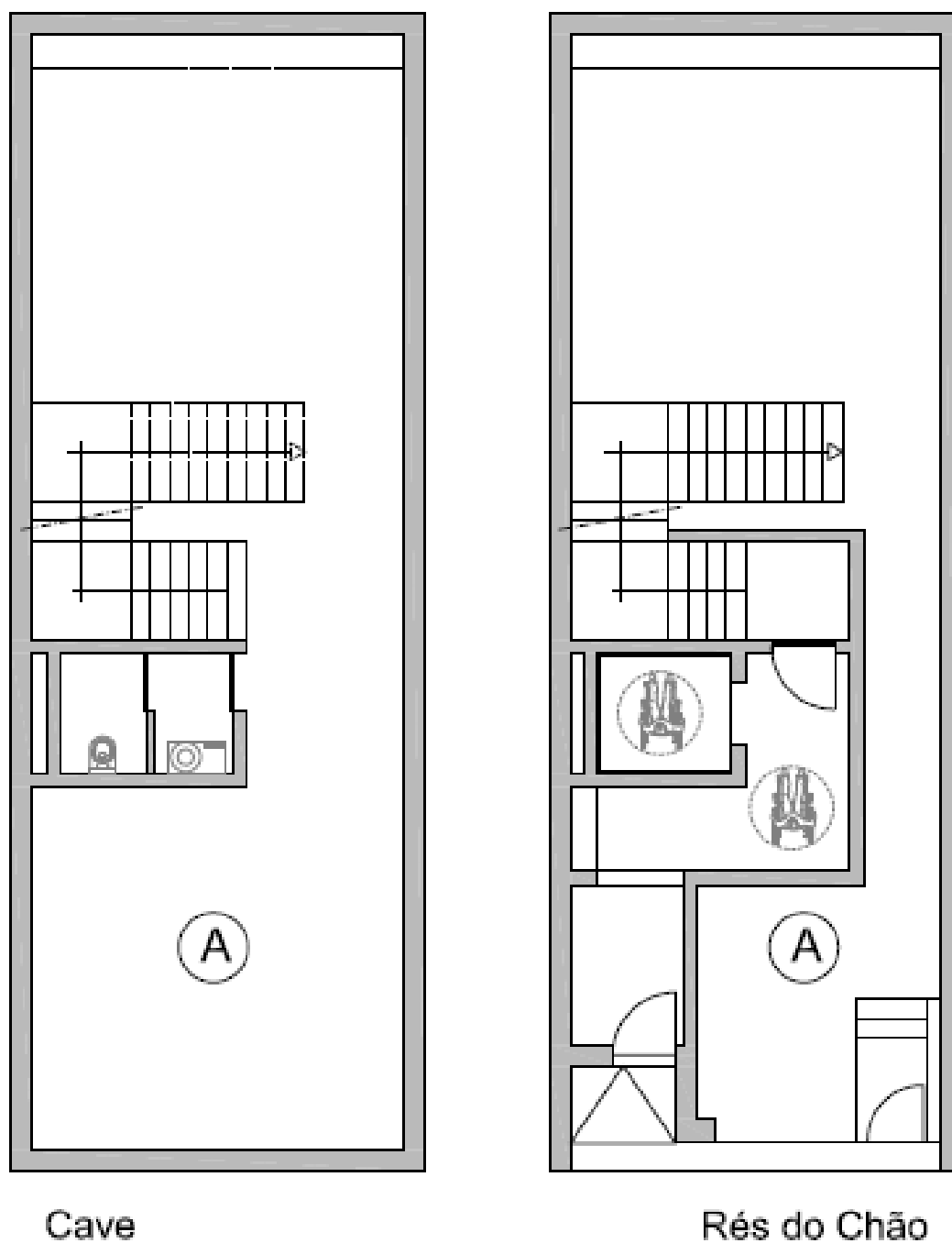
Piso 3:

Fração G - T1
(Au=38.2 m²)
(Ab=47.9 m²)

B

CASO “IMÓVEL 2” – PLANTAS DAS FRAÇÕES EM VENDA

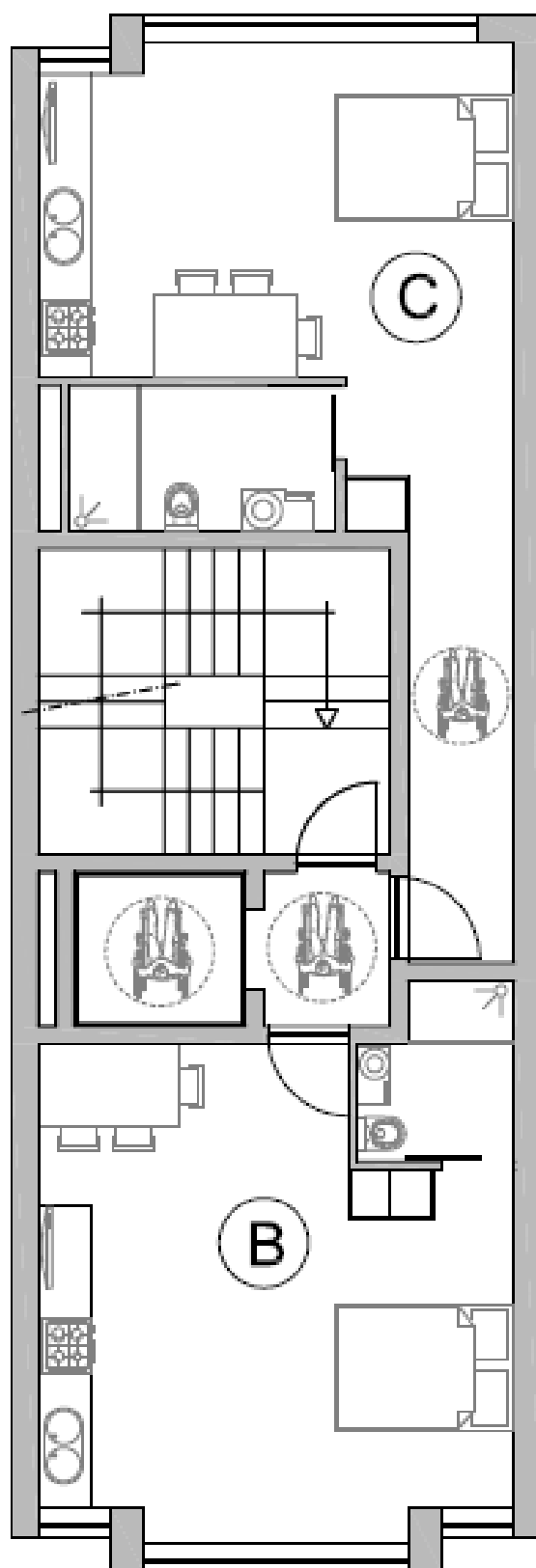
B.1. PLANTA DA CAVE + RÉS DO CHÃO “FRAÇÃO A”



Cave + Rés do Chão:

Fração A - Loja
 (Au=140.3 m²)
 (Ab=180.5 m²)

B.2. PLANTA DO PISO 1 “FRAÇÃO B E C”

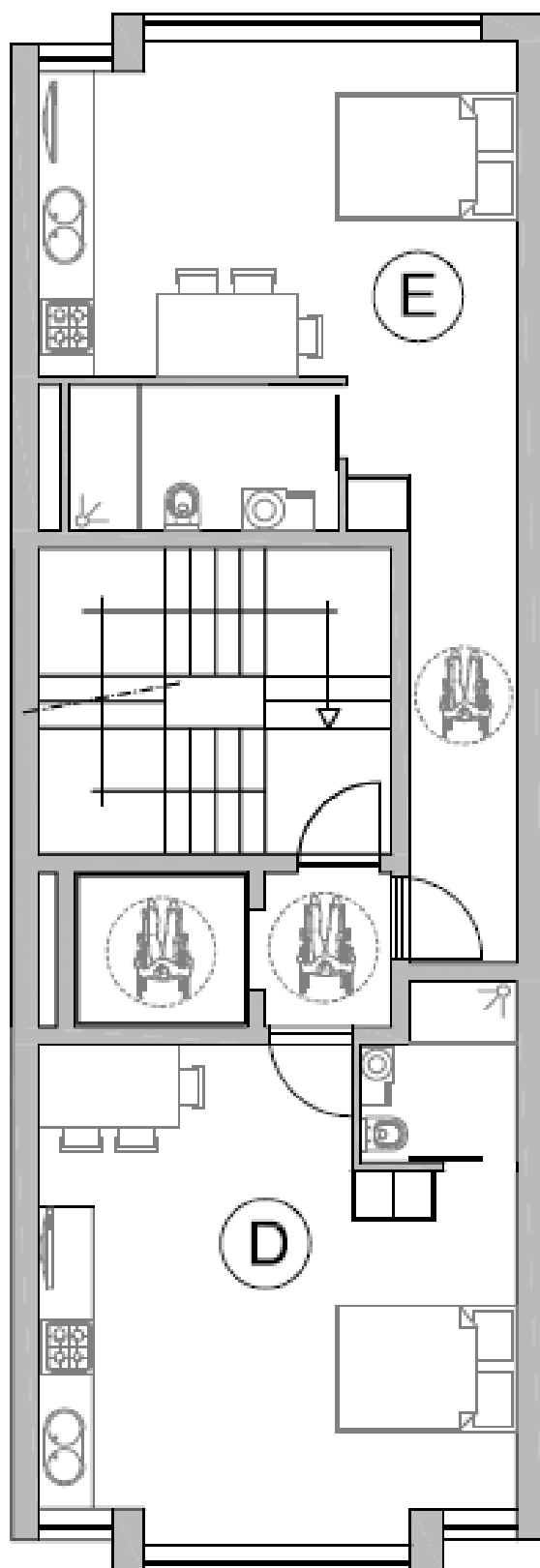


Piso 1:

Fração B - T0
(Au=32.0 m²)
(Ab=45.5 m²)

Fração C - T0
(Au=42.5 m²)
(Ab=55.9 m²)

B.3. PLANTA DO PISO 2 “FRAÇÃO D E E”

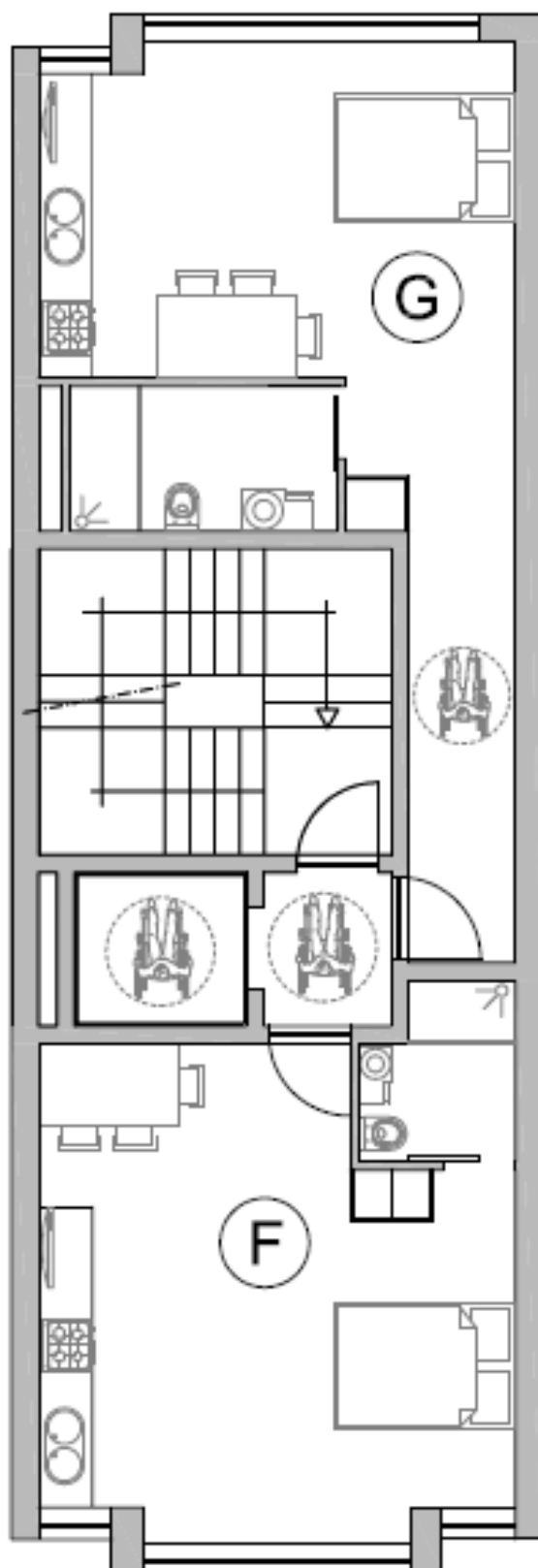


Piso 2:

Fração D - T0
(Au=32.0 m²)
(Ab=45.5 m²)

Fração E - T0
(Au=42.5 m²)
(Ab=55.9 m²)

B.4. PLANTA DO PISO 3 “FRAÇÃO F E G”

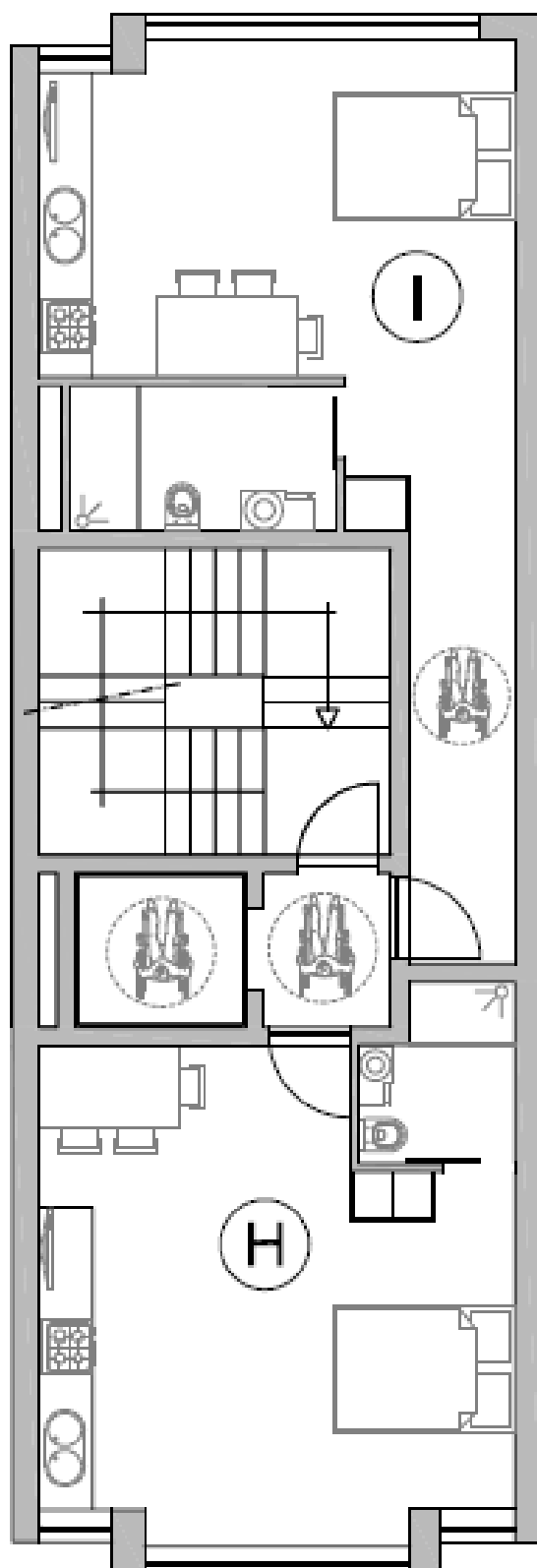


Piso 3:

Fração F - T0
(Au=32.0 m²)
(Ab=45.5 m²)

Fração G - T0
(Au=42.5 m²)
(Ab=55.9 m²)

B.5. PLANTA DO PISO 4 “FRAÇÃO H E I”

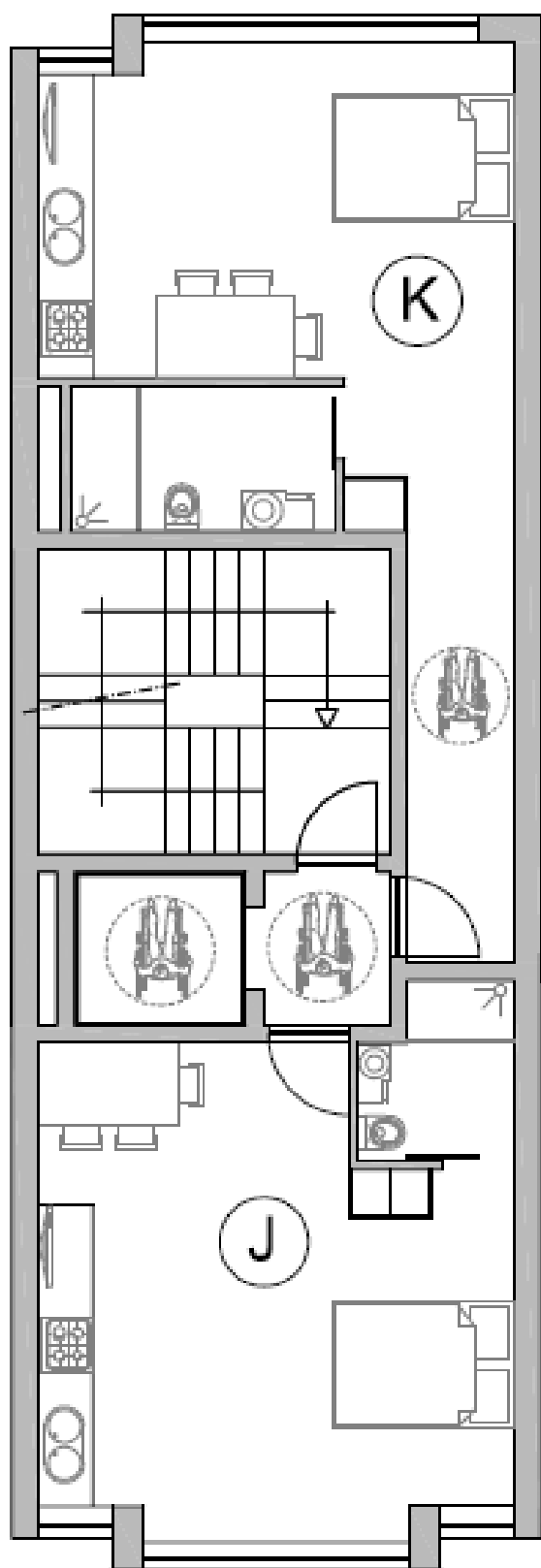


Piso 4:

Fração H - T0
(Au=32.0 m²)
(Ab=45.5 m²)

Fração I - T0
(Au=42.5 m²)
(Ab=55.9 m²)

B.6. PLANTA DO PISO 5 “FRAÇÃO J E K”



Piso 5:

Fração J - T0
(Au=32.0 m²)
(Ab=45.5 m²)

Fração K - T0
(Au=42.5 m²)
(Ab=55.9 m²)

