

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) SIMPLES DE TRAFARIA

De acordo com o número 1, do Artigo 20º-A, da Lei 32/12, de 14 de agosto, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana elaborar anualmente um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

O presente relatório procura dar conta do exercício de gestão da Área de Reabilitação Urbana da Trafaria, evidenciando os processos, resultados, ameaças e potencialidades, potencializando o sentido primacial deste tipo de operações que se centra na reabilitação urbana no seu sentido mais vasto.

1. Processo de Aprovação – Ações e Cronologia.

- a) Junho de 2011 – Elaboração do Documento Estratégico da ARU de Trafaria para avaliação interna.
- b) 6 de julho de 2011 – Aprovação do Documento Estratégico da ARU de Trafaria em reunião de câmara e remissão ao Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana para apreciação.
- c) 27 de julho de 2011 – Parecer de aprovação incondicional do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana.
- d) 19 de outubro de 2011 – Publicação em Diário da República da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Trafaria.
- e) 20 de outubro de 2011 – Publicação nos jornais da abertura do período de discussão pública sobre o documento estratégico da Área de Reabilitação de Trafaria.
- f) De 25 de outubro de 2011 a 28 de novembro de 2011 – Período de discussão pública e apresentação pública do documento estratégico.
- g) 29 de novembro de 2011 – Elaboração do relatório da discussão pública.
- h) 07 de dezembro de 2011 – Aprovação final em reunião de câmara do relatório da discussão pública e consequentemente do Documento Estratégico da ARU de Trafaria, submetendo ambos para aprovação da Assembleia Municipal.
- i) 19 de dezembro de 2011 – Aprovação da ARU de Trafaria pela Assembleia Municipal.
- j) 31 de janeiro de 2012 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Trafaria em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.
- k) 31 de janeiro de 2012 – Publicitação da aprovação da ARU de Trafaria nos jornais e página eletrónica do município.

2. Metodologia de Abordagem.

Análise prévia comparativa das ARU

Decorreram cerca de três anos e meio desde a publicação da primeira ARU em Cacilhas.

Havia à partida a noção de que a ARU da Trafaria, em face da situação socioeconómica e cadastral, apresentaria um maior grau de dificuldade de implementação no terreno considerando também os diversos fatores objetivos e subjetivos em causa.

Considerando os meios disponíveis decidiu-se num primeiro momento fazer uma aposta de abordagem sistemática na área da ARU da Trafaria em detrimento de outras, dado que nesta área não existia uma forte tradição de recurso aos programas anteriores designadamente o RECRIA e o RECRIPH.

Foram assim canalizados os meios disponíveis para uma abordagem personalizada aos potenciais candidatos na Trafaria tendo-se conseguido um número considerável de atendimentos personalizados.

Comparativamente com outras ARU, na Trafaria, é evidente uma maior dificuldade económica que, aliada à incerteza no futuro e a questões que têm que ver com a regularização da propriedade, contribuem para aumentar a resistência em aderir ao programa.

Contudo nesta ARU, no último ano, começa a haver um interesse evidente de investidores externos que adquirem os imóveis para reabilitar. A localização frente a Belém, um maior conhecimento do programa e o carácter pitoresco da vila têm sido as motivações que geram este novo interesse.

Tínhamos a convicção de que na Trafaria seria determinante a concretização das primeiras candidaturas que, ao iniciarem as obras, funcionariam como fator multiplicador de outros contactos com os serviços e, conseqüentemente, de novas candidaturas.

Tal convicção tem-se confirmado e é evidente pelo crescente número de solicitações registadas, não obstante algumas desistências de candidaturas aprovadas por impossibilidade de recurso ao crédito bancário.

Metodologia

Do ponto de vista metodológico os requerentes são encarados como parceiros nos respetivos processos de reabilitação. Na esmagadora maioria dos casos, toda a documentação é preenchida e entregue nos atendimentos

personalizados e a entrada dos documentos é processada pelos serviços sem necessidade de intervenção direta do interessado.

O acompanhamento do processo de candidatura, quer ele seja um mero processo de pedido de apoio quer envolva procedimentos de comunicação prévia ou licenciamento, também é assegurado internamente e é prestada regularmente a informação necessária ao requerente sobre todo o encaminhamento interno.

Genericamente sempre que existem desconformidades em termos de instrução ou correções a executar no processo, o requerente é previamente informado por forma a suprir as deficiências antes de ser emitido qualquer ofício, evitando-se assim delongas desnecessárias.

Outro aspeto relevante no tratamento dos processos de reabilitação situa-se ao nível das relações entre os munícipes e os serviços de finanças onde está sediado o processo de edifício. A esse nível é também feito um esforço constante de acompanhamento e comunicação, assegurando-se assim que as isenções fiscais devidas sejam processadas pelos serviços de finanças, sem que os munícipes passem pela situação desagradável de serem confrontados com o desconhecimento das entidades públicas intervenientes, quer dos processos quer dos procedimentos.

Para além dos aspetos acima referidos que se julgam fundamentais para o êxito de operações desta natureza continuam a assegurar-se alguns procedimentos chave que fomos mantendo desde o início do programa, a saber:

- Relação de proximidade

Entendeu-se necessário, se não mesmo imprescindível, estabelecer no local um atendimento privilegiado de primeira linha, com o objetivo de atender a todas as pretensões, esclarecer dúvidas, apresentar o programa e fazer o atendimento técnico necessário. No caso concreto estabeleceu-se o “Balcão da Reabilitação” na Junta de Freguesia da Trafaria.

- Informação

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

No primeiro caso, tem sido feito um esforço importante de divulgação, quer através de informação escrita designadamente no Boletim Municipal quer através de contacto pessoal com os proprietários.

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

- Processo

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

De forma a simplificar os procedimentos e clarificar os aspetos que se constituem como obrigações dos proprietários, tem sido elaborado, sempre que se justifique, um estudo de recomposição, alinhamento e cérceas que é previamente apresentado aos proprietários, constituindo-se geralmente esse estudo como elemento suficiente para se iniciar a respetiva obra de conservação ou beneficiação sem a necessidade de mais formalismos.

Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, foi acertada com o Departamento de Administração Urbanística uma metodologia de procedimentos que acelere estes processos quer através do tratamento prioritário quer pelo seu encaminhamento administrativo.

Um dos fatores que se apresenta como a maior dificuldade na instrução das candidaturas às obras de reabilitação é a elaboração correta das medições e orçamentos. É a partir destes dados que se faz o cálculo das participações e dos valores praticados para a atualização dos arrendamentos após a conclusão das obras. Tal facto resulta muito mais da impreparação das empresas de construção que ainda operam no mercado da reabilitação, do que propriamente da especificidade dos documentos a apresentar. De forma a obviar a esta dificuldade, preparou-se uma base de dados com os descritivos dos trabalhos e dos preços unitários de mercado que têm vindo a ser praticados nas diferentes obras, com o objetivo de tabelar valores e tipificar os trabalhos. Esta base de dados tem servido de referência para todas as intervenções e ao mesmo tempo funciona como um importante auxiliar para a instrução das candidaturas às obras.

3. Procedimentos Adotados.

Decorrendo da experiência obtida na ARU de Cacilhas, na Trafaria optou-se por manter as metodologias de abordagem ao programa que passamos a descrever:

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

4. Ameaças e Potencialidades.

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

Entendeu-se desde logo que necessitaríamos de uma atitude proactiva por parte do município que conduzisse ao maior conhecimento possível das potencialidades do programa de todos os interessados.

Ameaças.

Na Trafaria mais que em qualquer outra ARU, existe um número muito significativo de fogos por arrendar e devolutos o que é indiciador de uma fraca atratividade local ao mercado imobiliário.

Constata-se nas entrevistas realizadas de que estamos perante uma população com maiores dificuldades económicas comparativamente às de outras ARU, a que se junta a incerteza no futuro da vila e uma maior dificuldade na regularização cadastral de muitos dos prédios. Verifica-se ainda uma percentagem significativa de questões de titularidade das propriedades por resolver.

Não é nova a descapitalização generalizada dos proprietários de prédios de rendimento e esta só se tem agravado com a crise económica que atravessamos.

Somos frequentemente confrontados com a vontade de se iniciarem obras de reabilitação que são inviabilizadas pela impossibilidade generalizada de recurso ao crédito bancário por parte dos proprietários.

Como se pode deduzir, os fatores ligados aos incentivos fiscais e a desburocratização dos processos são os motores fundamentais para o êxito destas operações. Sendo os incentivos fiscais suscetíveis de revisão a cada orçamento de estado, a sua redução ou anulação poderão condenar de forma irreversível este tipo de operações.

Finalmente tratando-se na generalidade de edifícios antigos, muitas vezes torna-se difícil e moroso regularizar os aspetos cadastrais ou de herança, adiando ou inviabilizando algumas candidaturas. Os procedimentos de regularização e judiciais que envolvem demoram por vezes anos e levam a que os proprietários nessas condições muitas vezes desistam de reabilitar os seus prédios.

Potencialidades.

Independentemente das dificuldades de diversa ordem demonstrada pelos proprietários, na Trafaria, como nas outras ARU do Concelho, é evidente uma adesão generalizada às virtuosidades do programa. No caso da Trafaria, pelos fatores já referidos, é notória a necessidade de seguir um caminho que exigirá algum e persistência.

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

As Áreas de Reabilitação Urbana disponibilizam um conjunto de benefícios de natureza fiscal que se colecionam com incentivos de natureza financeira e procedimental de iniciativa municipal e que, comparativamente a outras áreas do Concelho, se constituem como fatores concorrenciais bastante favoráveis ao investimento dos particulares.

A revisão do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e a publicação do Decreto-Lei n.º 53/2014, que estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, constitui-se em mais um contributo para uma maior desburocratização dos processos e maior celeridade nas respostas.

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

O programa tem igualmente demonstrado alguma capacidade de captação de investimento externo sendo evidente a existência de pequenos investidores que resolvem aplicar as suas poupanças no mercado de arrendamento em vez de as manterem em depósitos bancários com os juros que são oferecidos.

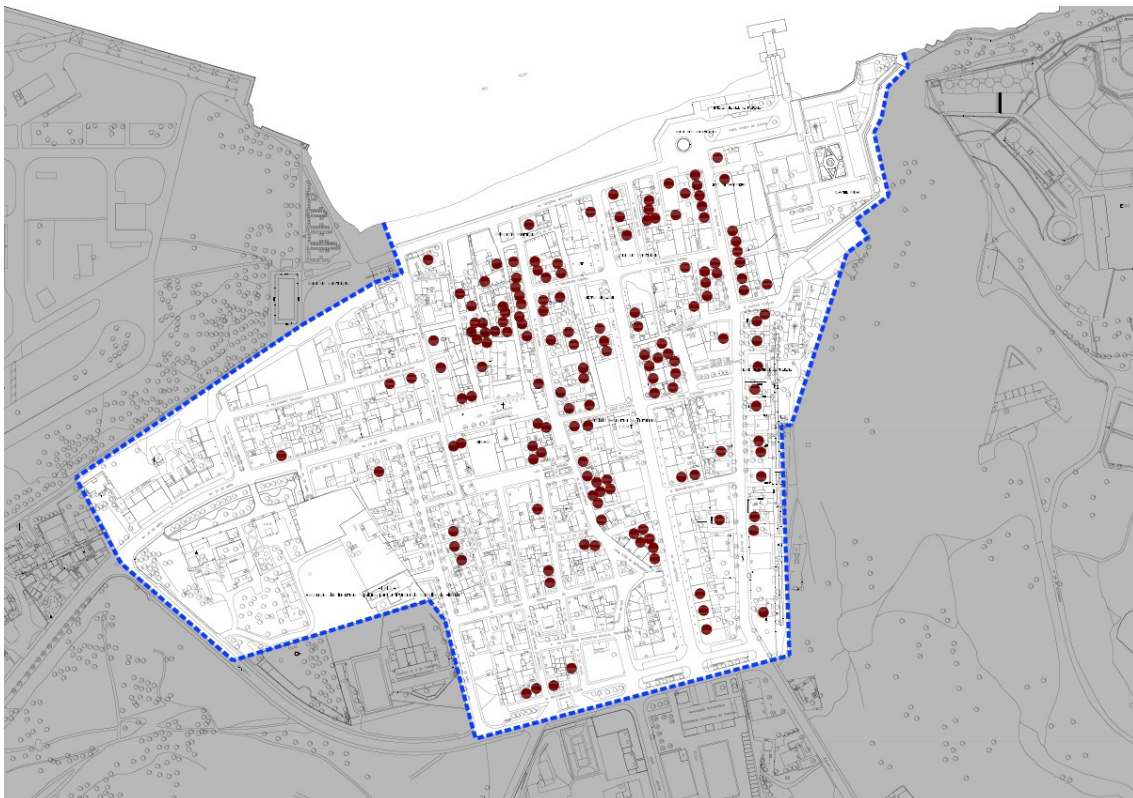
Finalmente, cabe referir que a dinâmica registada pelo Sistema de Informação Residencial para a Área Metropolitana de Lisboa (estudo realizado pela Confidencial Imobiliário), regista tempos recorde de transação dos imóveis na margem sul, resultando do investimento realizado em reabilitação no mercado de arrendamento taxas de rentabilidade bruta de 10%, muito superiores às verificadas nas melhores áreas de Oeiras ou Cascais e até mesmo no centro de Lisboa.

5. Dados da Intervenção.

Neste capítulo procuramos dar um panorama geral das ações e atividades desenvolvidas na ARU da Trafaria, bem como da sua distribuição geográfica.

Do mesmo modo dá-se conta dos aspetos quantitativos da operação em três anos de vigência, designadamente os investimentos privados e municipais envolvidos.

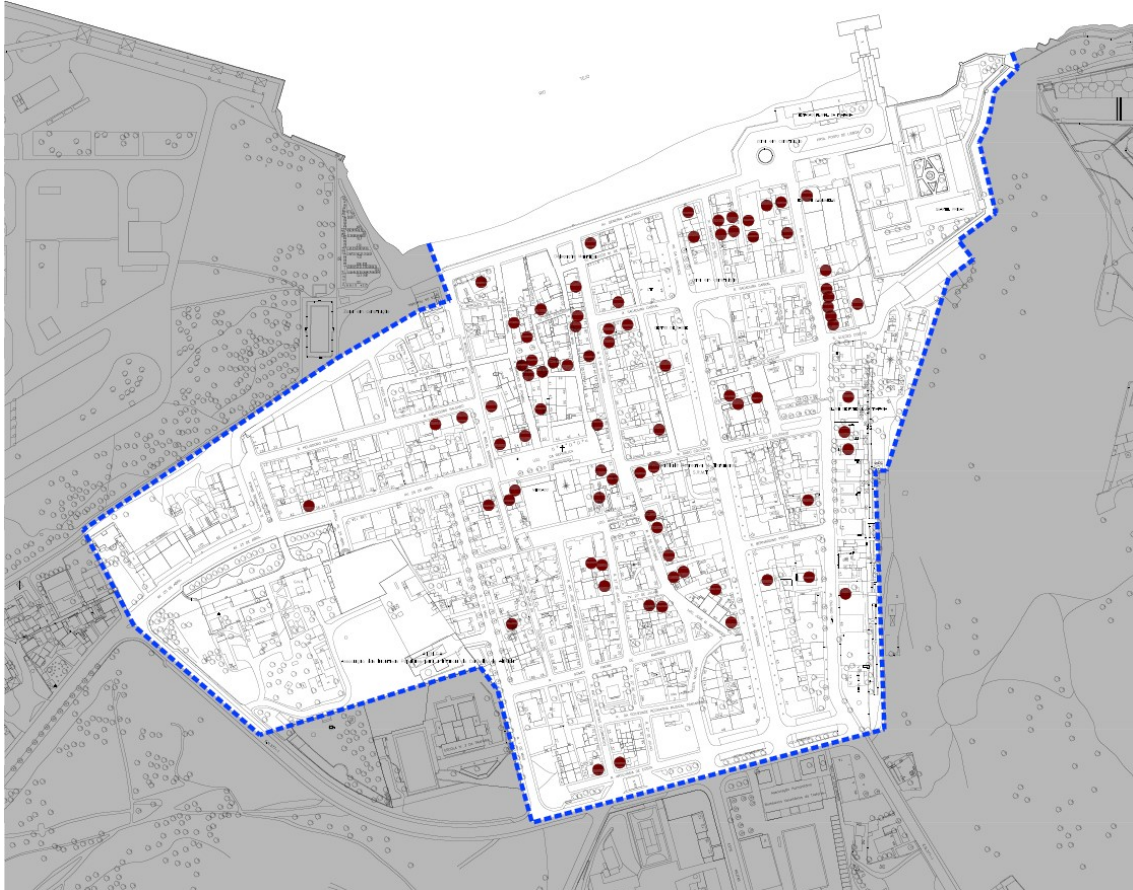
a) Proprietários contactados.



Do total estimado de 407 edifícios foram contactados, pessoalmente, proprietários de 153 imóveis.

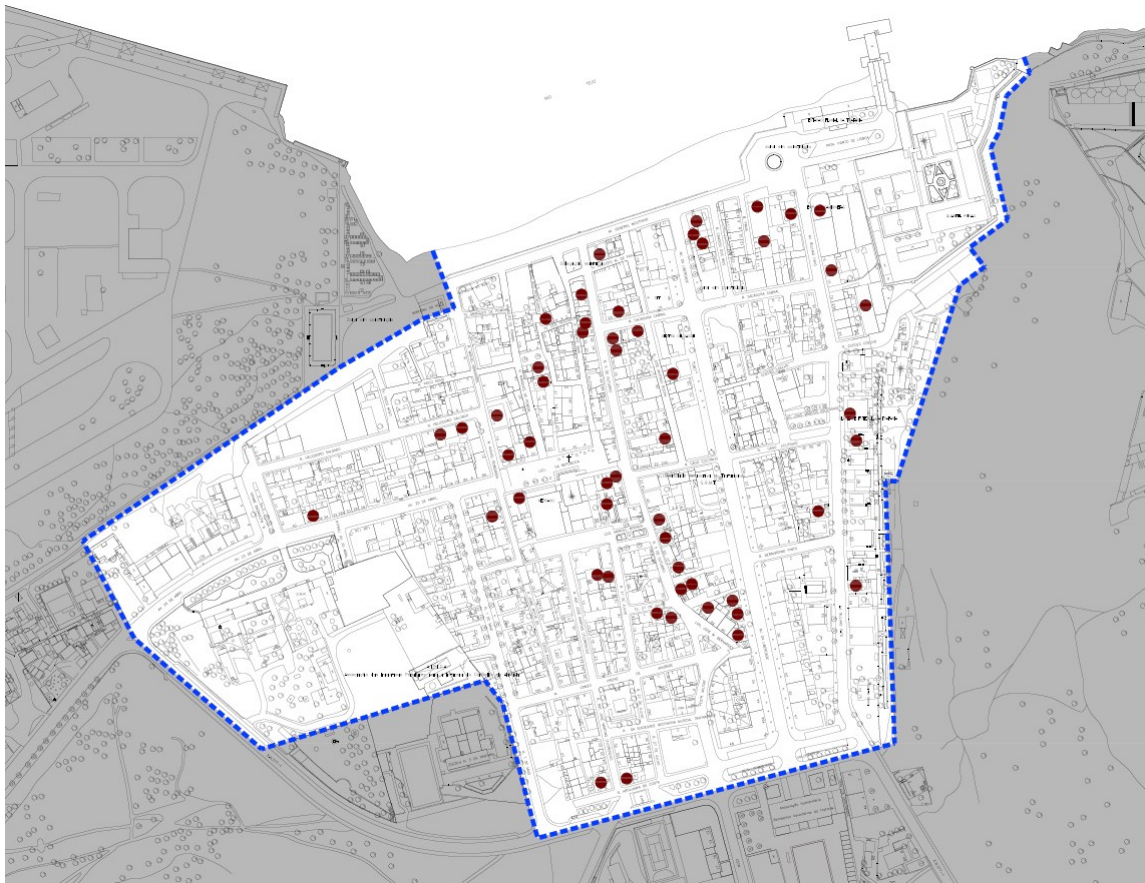
O contacto foi sempre feito através de uma técnica destacada no local o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a um atendimento personalizado com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, sempre que possível, se analisasse a situação do seu imóvel.

b) Atendimentos personalizados a proprietários.



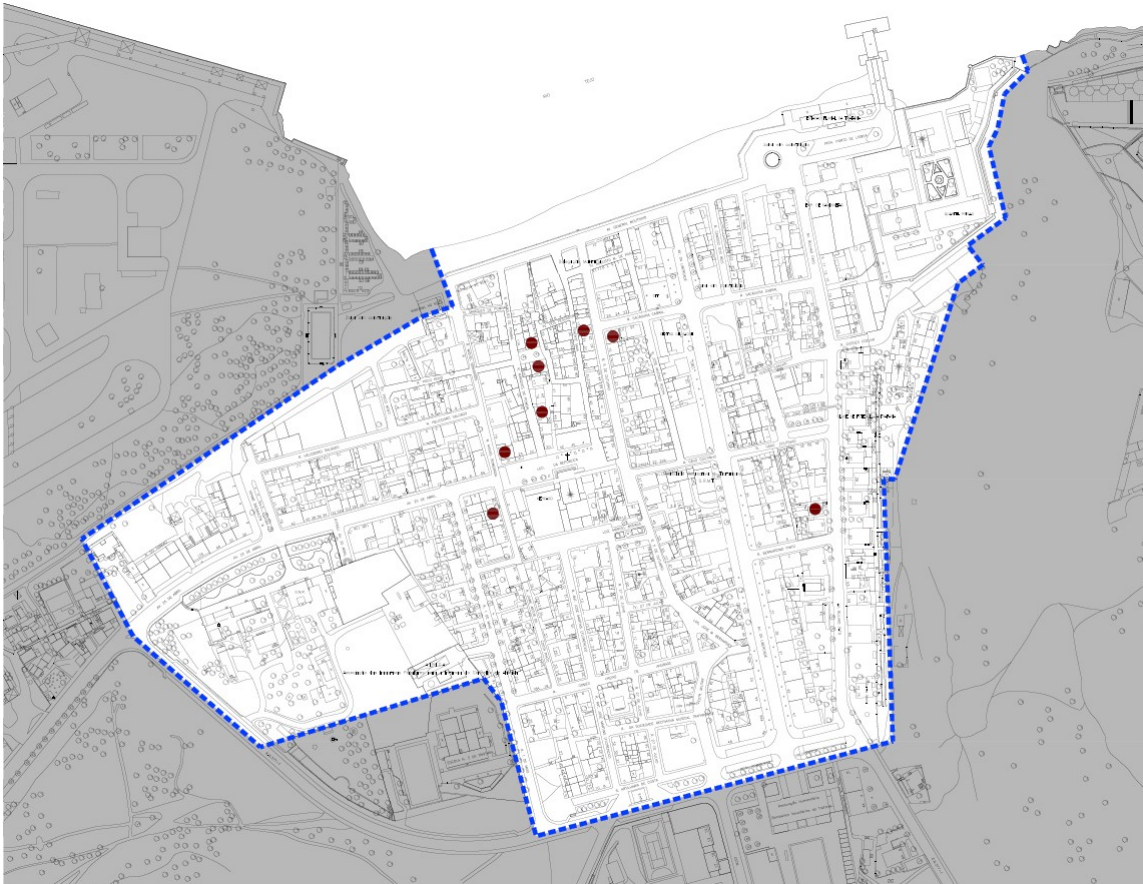
Dos proprietários inicialmente contactados e de outros que compareceram nos serviços por iniciativa própria, foram realizados atendimentos personalizados a proprietários de 76 edifícios, onde lhes foi exhaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

c) Vistorias prévias realizadas.



Dos 76 proprietários atendidos 50, requereram a respetiva vistoria para instrução da candidatura. Este pedido corresponde já a um potencial interesse do proprietário na prossecução da candidatura após a informação prestada na entrevista onde o seu caso concreto foi analisado.

d) Candidaturas aprovadas.



Foram aprovadas 8 candidaturas até à data de 31 de janeiro de 2015, independentemente dos licenciamentos e comunicações prévias que deram entrada nos serviços e que vão ser objeto de novas candidaturas.

Para além das 8 candidaturas aprovadas foram aprovadas outras 2 que não se concretizaram em obra pela impossibilidade de recurso ao crédito bancário por parte dos proprietários.

e) Aspetos quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	407
Proprietários contactados por iniciativa dos serviços	153
Entrevistas realizadas com proprietários	76
Vistorias prévias realizadas	50
Candidaturas aprovadas	8
Candidaturas anuladas por desistência dos proprietários (**)	2
Obras acompanhadas	8
Obras concluídas	4
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios	452.518,64€
Subvenção camarária a fundo perdido	36.231,20€
Rácio de investimento privado/subvenção pública (CMA)	12
Total de fogos intervencionados	23
Fogos intervencionados devolutos	11

(*) – Número estimado de edifícios a confirmar perante a apresentação de documentos de posse.

(**) – As candidaturas anuladas resultam exclusivamente da incapacidade dos proprietários obterem crédito bancário.

6. Nota Conclusiva.

A atual conjuntura afigura-se particularmente difícil quer para o setor público quer para o privado e dificilmente se poderiam ambicionar melhores resultados, atentos às dificuldades económicas, financeiras e conjunturais que vivemos.

Não obstante, na ARU da Trafaria tem-se verificado uma evidente capacidade de captação de investimento externo que é demonstrado quer nas candidaturas aprovadas quer no número crescente deste tipo de agentes que contacta os serviços.

Dos fatores que mais relevância têm na dificuldade da adesão dos proprietários ao programa, destacaria três: a quase impossibilidade de recurso ao crédito que quando é viabilizado comporta juros e spreads incomportáveis; a conjuntura económica que se vive no país a que se junta uma menor capacidade de investimento por parte dos proprietários e a incerteza no futuro que gera uma natural retração ao investimento face à expectativa de retorno.

Os aspetos ligados aos incentivos financeiros e fiscais aliados a uma efetiva desburocratização dos processos têm permitido em muitos casos ultrapassar estas dificuldades e são muitas vezes suficientes para motivar os proprietários.

A desburocratização dos processos que permite a aprovação de uma obra muito rapidamente tem-se demonstrado, em muitos casos, o fator determinante para a captação de investimentos.

A entrada em vigor de nova legislação específica para a reabilitação, Decreto-Lei n.º 53/2014, e o novo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação será, seguramente mais um fator importante para a motivação dos proprietários.

Os incentivos financeiros e fiscais são igualmente uma importante alavanca para a adesão ao programa.

Naturalmente que é determinante a atitude proactiva dos serviços na procura de potenciais interessados e na análise concreta de cada situação com os próprios proprietários sem a qual seguramente não se conseguiriam atingir os resultados obtidos.

Na ARU da Trafaria, e se falarmos na componente estritamente financeira, o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 1.200% no investimento privado na reabilitação.

Se falarmos na perspetiva económica com o que isso significa na criação de emprego local e arrecadação de receitas públicas estaremos seguramente a falar de uma relação de investimento público vs investimento privado bem mais significativa.

No conjunto das ARU/s em vigor estão atualmente aprovadas (retiradas as desistências por falta de financiamento bancário) candidaturas num montante de investimento por parte dos proprietários de 4.563.331,93€, estando muitas outras perspetivadas.

Do total das candidaturas aprovadas, executadas e em condições de seguir para obra, nas diversas ARU estão-se a intervencionar 196 frações das quais 64 (33%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que estão a ser disponibilizadas maioritariamente para o mercado de arrendamento.

Nas diversas ARU/s, para o programa destinado ao arrendamento jovem “Porta 65” foram-nos solicitadas 13 declarações para instruir as respetivas candidaturas, o que se revela num fator positivo e interessante, indiciador de um potencial de procura de gente jovem para fogos em áreas históricas.

Em conclusão poder-se-á afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ARU/s parecem dar uma resposta interessante às necessidades de reabilitação do parque habitacional privado. Sendo um fator de alavancagem significativo, está no entanto a ser dificultado por razões conjunturais que, sendo mitigadas, permitirão necessariamente um maior número de adesões e conseqüentemente um incremento significativo da reabilitação dos núcleos antigos.

Almada, 05 de fevereiro de 2015.
O chefe da Divisão de Qualificação Urbana

António Carlos Morgado Janeiro