

RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DE TRAFARIA

De acordo com o número 1 do Artigo 19º do Decreto-Lei 307/09 de 23 de outubro, cabe à entidade gestora das áreas de reabilitação urbana submeter anualmente um relatório de monitorização o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.

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

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 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Trafaria em Diário da República correspondendo este ato à aprovação final.
- k) 31 de janeiro de 2011 – Publicitação da aprovação da ARU de Trafaria nos jornais e página eletrónica do município.

2. Metodologia de Abordagem.

Análise prévia comparativa das ARU

Decorreu cerca de um ano e meio desde a publicação da primeira ARU em Cacilhas.

Na sequência da experiência adquirida e resultados obtidos delineou-se uma estratégia de abordagem para as ARU de Almada e Trafaria.

Havia à partida a noção de que a ARU da Trafaria seria aquela que apresentaria maior dificuldade de implementação no terreno considerando 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 da de Almada, dado que nesta área já existia uma forte tradição de recurso aos programas anteriores designadamente o RECRIA e o RECRIPH.

Foram assim, até ao final de 2012, canalizados os meios disponíveis para uma abordagem personalizada aos potenciais candidatos na Trafaria tendo-se conseguido um número de entrevistas consideráveis.

A partir de dezembro de 2012, repartiu-se o esforço de contactos com os proprietários, pelas ARU de Almada e Trafaria.

Em Cacilhas, considerando o facto e se estar há cerca de um ano e meio no terreno, o interesse dos proprietários tem-se mostrado crescente e a captação de investimento na reabilitação apresenta já um volume de investimento considerável, sobretudo se tivermos em conta a conjuntura que vivemos e o número de edifícios alvo. Nesta área há a registar que o montante de candidaturas já aprovadas corresponde ao valor de investimento dos proprietários de 1.349.810,27 €.

As dinâmicas criadas, as abordagens sistemáticas feitas, o conhecimento mais generalizado do programa e os exemplos que representam as obras em curso explicam no fundamental os resultados obtidos.

Na Trafaria temos encontrado algumas dificuldades em captar investimentos para a reabilitação apesar do número de proprietários contactados e de entrevistas já realizadas.

Resulta das entrevistas já realizadas de que existe potencial interesse dos particulares em avançar com diversos processos mas que será necessariamente um caminho que exigirá algum tempo e perseverança. Comparativamente com as 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 a fraca adesão que se tem verificado.

Está neste momento em fase de finalização no Departamento de Comunicação um programa de comunicação específico para estas áreas que será um contributo essencial para uma maior divulgação e conhecimento da estratégia de reabilitação em vigor nestes territórios.

Metodologia

Trabalhar em reabilitação, na atual conjuntura, requer um exercício de fé e persistência. É abordar os potenciais candidatos, numa altura em que se restringem os investimentos de todo o género, e convencê-los de que vale a pena investir na reabilitação ainda que estivesse até aí longe do seu horizonte investir a suas poupanças ou assumir encargos em obras de conservação.

A decisão da Câmara municipal de Almada em aderir à constituição de Áreas de Reabilitação Urbana, sustentadas nas políticas previstas no DL 307/09, às quais se somaram outros contributos importantes da iniciativa municipal, tornou possível encarar este programa para a área delimitada de Trafaria com outras perspectivas de sucesso, na qual, sublinhe-se, nos últimos seis anos não tinha sido possível apoiar qualquer obra de reabilitação com os programas anteriores.

A abordagem à área de reabilitação desde a sua publicação em Diário da República foi encarada em diferentes frentes resultando estas das experiências anteriores e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos, a saber:

- Relação de proximidade.

Entendeu-se necessário, se não mesmo imprescindível, estabelecer 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 delongas.

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 cêrceas que é, à priori, apresentado aos proprietários, constituindo-se esse estudo como elemento suficiente para se iniciar a respetiva obra de conservação ou beneficiação sem a necessidade de mais formalismos.

Para os casos em que a natureza da obra exija a apresentação de processo de construção, 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 comparticipações 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, 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.

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 êxito ou inêxito 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, desde 2008, não houve qualquer candidatura de apoio à reabilitação de edifícios com programas anteriores (RECRIA e RECRIPH), justificando-se tal facto na impossibilidade da maioria dos edifícios reunir as condições necessárias para aderir a estes programas.

Acresce a este o facto de, na Trafaria mais que em qualquer outra ARU, existir 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 a Almada e Cacilhas a que se junta a incerteza no futuro. Verifica-se ainda uma percentagem significativa de questões de titularidade das propriedades por resolver.

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

Não existindo dúvidas sobre as virtudes destes programas de incentivo à reabilitação se comparados com os anteriores, a atual conjuntura económica do país constituiu-se como um fator dissuasor decisivo. A maioria dos proprietários contactados mostra-se interessado no programa, solicita o relatório técnico de avaliação das obras a efetuar, contudo frequentemente fica a aguardar melhor oportunidade para investir.

A grande dificuldade de recurso ao crédito quer para a compra de imóveis quer para as obras, tem-se mostrado como um fator impeditivo determinante ao avanço de muitas candidaturas. Refere-se a este propósito que a única linha de crédito específica para a reabilitação foi suspensa no início de 2012.

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 tempo 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.

Nos programas RECRIA e RECRIPH que se encontravam vigentes para todos os núcleos históricos do concelho, nos últimos cinco anos, realizou-se um investimento global dos proprietários na reabilitação apoiada de edifícios de cerca de 700.000€. Em contrapartida num ano e meio de vigência da ARU de Cacilhas e um ano nas da Trafaria e Almada esse montante já se situa em 1.920.028,62€.

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

5. Dados da Intervenção.

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

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

a) Proprietários contactados.



Do total estimado de 407 edifícios foram contactados, pessoalmente, proprietários de 63 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 uma entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente o programa e, sempre que possível, se analisasse a situação do seu imóvel no caso concreto.

b) Entrevistas realizadas.



Dos proprietários inicialmente contactados foram entrevistados proprietários de 41 edifícios, predominantemente na Junta de Freguesia da Trafaria, onde lhes foi exaustivamente explicado todo o programa e sempre que possível o modelo financeiro e fiscal da operação de reabilitação adaptado ao seu caso concreto.

c) Relatórios técnicos realizados.



Dos 41 proprietários entrevistados 19 requereram o respetivo relatório técnico para instrução da candidatura. O pedido de relatório técnico corresponde já a um potencial interesse do proprietário na prossecução da candidatura após a informação prestada na entrevista onde o seu caso concreto é analisado.

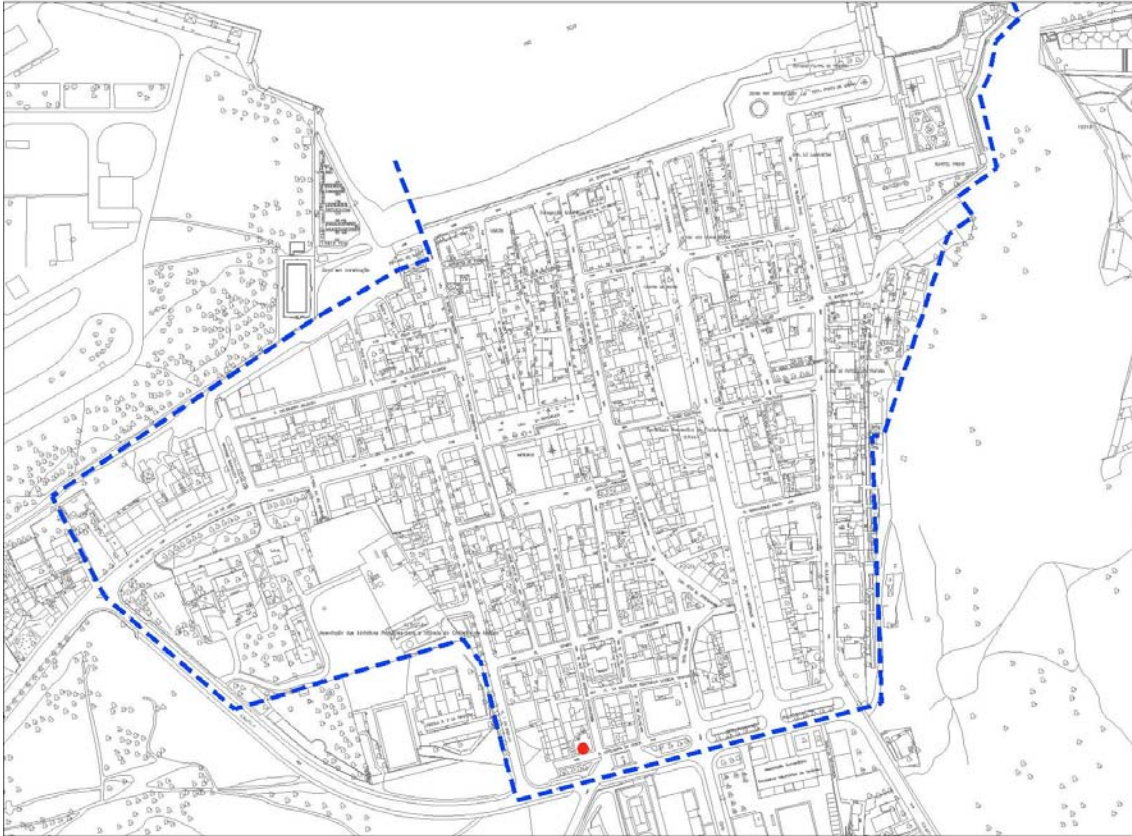
d) Candidaturas iniciadas.



Deram entrada nos serviços 2 projetos de reabilitação profunda com vista à instrução de candidatura no âmbito da ARU.

Após a aprovação dos respetivos projetos dar-se-á início às obras de reabilitação.

e) Candidaturas aprovadas.



Foi aprovada uma candidatura que no entanto está suspensa por impossibilidade de recurso a crédito bancário por parte do proprietário.

f) Aspetos quantitativos.

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	407
Proprietários contactados	63
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	41
Processos de licenciamento entregues no município	2
Relatórios técnicos realizados	19
Candidaturas iniciadas ou concluídas (**)	3
Obras aprovadas	1
Investimento dos proprietários na reabilitação dos edifícios (***)	87.845,67 €
Subvenção camarária a fundo perdido (***)	7.500,00 €

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

(**) – Inclui candidaturas a obras instruídas no âmbito da comunicação prévia em diferentes fases do processo e processos de construção entrados nos serviços.

(***) – Candidatura suspensa face à impossibilidade de recurso ao crédito por parte do proprietário.

6. Análise Prospetiva.

Não obstante estarmos perante o programa mais atrativo de sempre no âmbito da reabilitação do edificado, é evidente, sobretudo a partir dos últimos meses de 2011, uma retração por parte dos proprietários relativamente à instrução e/ou conclusão das respetivas candidaturas.

A impossibilidade de recurso ao crédito dando como garantia do mesmo o prédio a reabilitar e a conjuntura económica, são sem sombra de dúvida os fatores decisivos para que muitos dos proprietários não avancem com os respetivos processos de candidatura.

A grande maioria dos proprietários entrevistados onde lhes é explicado o programa, consideram-no interessante e geralmente solicitam o relatório técnico, primeiro passo para a instrução da candidatura. Alguns destes chegam a contactar empreiteiros e entregam os orçamentos das obras ou quando há necessidade elaboram projetos de adaptação/reabilitação dos edifícios. Acontece porém que, desse universo, a percentagem daqueles que, não obstante o investimento já efetuado, avançam efetivamente para obra é reduzida.

Quando contactamos os requerentes com processos iniciados mas não concluídos somos frequentemente confrontados com dificuldades e indecisões sobretudo centradas no receio de, nesta altura, avançarem com os investimentos e/ou realizarem as obras sem crédito.

Face a este panorama prevê-se que exista uma retração no investimento na reabilitação de edifícios a que não é estranha a conjuntura acima referida.

Do que tem sido a experiência adquirida neste ano de vigência podemos verificar que o programa por si próprio tem condições para criar dinâmicas e investimentos que potenciem a reabilitação. O facto de vigorar por mais nove anos aos quais se podem acrescentar mais cinco permite prever que muito mais obras se realizarão.

O surgimento de obras apoiadas na zona, decorrentes dos processos de candidatura em curso, potenciará necessariamente a implementação do programa noutros edifícios atendendo ao evidente fator multiplicador que gera à semelhança do que vem acontecendo na ARU de Cacilhas.

7. Nota Conclusiva.

Com cerca de um ano e meio de vigência da ARU de Cacilhas e um ano das de Almada e Trafaria cabe fazer-se um ponto de situação da experiência adquirida e resultados globais obtidos, procurando-se avaliar metas e possíveis caminhos que possam conduzir a resultados eventualmente mais relevantes.

Cabe no entanto referir que na atual conjuntura particularmente difícil quer para o setor público quer para o privado, dificilmente se poderiam ambicionar melhores resultados, atentos às dificuldades económicas, financeiras e conjunturais que vivemos.

Dos fatores que mais relevância têm na dificuldade dos proprietários em aderir ao programa, destacaria três: a quase impossibilidade de recurso ao crédito que quando é viabilizado comporta juros e spreads inoportáveis; 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 dificuldades e são muitas vezes suficientes para interessar 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 investimento.

Os incentivos financeiros e fiscais são igualmente uma importante alavanca para a adesão ao programa. Sendo que, no caso dos incentivos fiscais, ao descerem os impostos para níveis razoáveis e toleráveis têm ainda a grande virtude de assegurarem que as obras realizadas se enquadrem na economia real.

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

Finalmente há que avaliar no conjunto das três ARU a relevância dos programas na conjuntura económica e social, se bem que ainda estejamos numa fase inicial de programas que vigorarão por dez anos.

Se falarmos na componente estritamente financeira o investimento público facultado pela Câmara Municipal de Almada em subvenções a fundo perdido foi multiplicado em 1.500% 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.

Neste momento estão efetivamente aprovadas candidaturas com um montante de investimento por parte dos proprietários de 1.920.028,62€, estando muitas outras perspetivadas sobretudo se atentarmos ao facto de nas ARU de Almada e Trafaria estarmos apenas no primeiro ano de vigência.

Nas treze candidaturas aprovadas estão-se a intervencionar 87 frações das quais 28 (36%) se encontravam devolutas, algumas há mais de 20 anos, e que vão ser relançadas no mercado.

A totalidade das 28 frações devolutas acima referidas destinam-se ao mercado de arrendamento.

Para o programa destinado ao arrendamento jovem “porta 65” foram-nos solicitadas 3 declarações para instruir as respetivas candidaturas.

Em conclusão poder-se-á afirmar que os programas sustentados nos documentos estratégicos que informam as ARU 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 ultrapassadas, permitirão necessariamente um maior número de adesões e conseqüentemente um incremento significativo da reabilitação dos núcleos antigos.

Almada, 26 de fevereiro de 2013.
O chefe da Divisão de Qualificação Urbana

António Carlos Morgado Janeiro