

## **RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO MONTE DE CAPARICA**

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

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

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

O presente relatório diz respeito à monitorização feito no quarto ano de vigência que decorreu desde a publicação em Diário da República em 23 de agosto de 2013.



## **1. Processos de Aprovação – Cronologia.**

- a) 23 de outubro de 2009 – Publicação do Decreto-Lei 307/09 que permite a criação de Áreas de Reabilitação Urbana.
- b) 25 de maio de 2011 – Publicação do Documento Estratégico da ARU de Cacilhas em Diário da República.
- c) 31 de janeiro de 2012 - Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU de Almada e Trafaria em Diário da República.
- d) 22 de agosto de 2013 – Publicação do Documento Estratégico da ARU do Pragal em Diário da República.
- e) 23 de agosto de 2013 – Publicação dos Documentos Estratégicos das ARU do Monte de Caparica e Cova da Piedade em Diário da República.
- f) 15 de fevereiro de 2016 – Publicação do Documento Estratégico das ARU de Porto Brandão em Diário da República.
- g) 19 de fevereiro de 2016 – Republicação em Diário da República da ARU da Cova da Piedade com o alargamento do seu limite de incidência.
- h) 21 de agosto de 2017 - Publicação em Diário da República do alargamento da ARU de Cacilhas.

## 2. Nota Prévia.

Contrariamente ao que seria expectável, pela proximidade com a Universidade e a sua localização geográfica central no concelho, a Área de Reabilitação Urbana do Monte de Caparica tem-se revelado um território de difícil penetração, com uma população com claras dificuldades económicas e com uma composição cadastral complexa.

Desde o primeiro ano de vigência foi feito um esforço significativo no contacto personalizado com os potenciais interessados, informando-os das vantagens do programa tendo sido já abordado um número significativo de proprietários.

Curiosamente será a sua situação geográfica um dos condicionalismos de maior resistência à reabilitação.

O facto de existir um número significativo de edifícios que possuem como rendimento fundamental o aluguer de quartos para estudantes tem sido um obstáculo importante à sua reabilitação.

Acumula-se com este fato a precária situação económica da generalidade dos proprietários e ao facto de existir uma grande percentagem de edifícios cuja regularização processual e de registo de propriedade está irregular.

Continuamos a acreditar que o potencial resultante da localização geográfica e da proximidade da FCT coloca esta ARU em franca vantagem com áreas congéneres, atendendo à sua conjuntura específica, e faz-nos prever que num futuro próximo poderá captar investimentos externos à realidade local.

A recente publicação da ARU de Porto Brandão que tem verificado neste ano de arranque um interesse significativo pode concorrer para um outro olhar sobre este território potenciando o interesse de investidores externos.

No contexto global das ARU do concelho tem sido particularmente gratificante o número de solicitações de outros municípios para conhecer a nossa experiência, referenciando-a como um exemplo a seguir, quer na metodologia quer no tratamento dos processos.

Na abordagem da temática da reabilitação, na atual conjuntura social e económica, torna-se necessário inovar, criando novos paradigmas de relacionamento entre as entidades públicas e os privados.

### **3. Metodologia de Abordagem.**

No fundamental mantiveram-se as metodologias de abordagem praticadas nas ARU com mais anos de vigência, vastamente relatadas nos relatórios anteriores, resultando estas da experiência adquirida e das potencialidades do programa, atendendo ainda às estratégias de informação e mecanismos de auxílio aos potenciais candidatos e que assentam fundamentalmente em três vetores, a saber:

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

#### **4. Procedimentos adotados.**

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

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

## **5. Ameaças e Potencialidades.**

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

A ARU do Monte de Caparica é maioritariamente constituída por edifícios de pequena dimensão, onde se verifica uma significativa percentagem edifícios destinados a aluguer de quartos para estudantes e/ou de proprietários residentes com recursos limitados e onde a atividade comercial é incipiente.

Sendo um território particularmente difícil, em face do número de edifícios em situação irregular, continuamos a acreditar que possui um particular potencial de transformação o que, a prazo, poderá resultar numa mais-valia importante para o processo de reabilitação.

Será, contudo um processo demorado, de maior complexidade, e que envolverá um trabalho especificamente direcionado para esta situação particular concreta.

Terá de ser mantido o esforço de permanente contacto pessoal com os proprietários.

O município, instituindo-se enquanto parceiro, deverá manter o esforço de apoio à regularização dos processos dos particulares, quer urbanísticos quer fiscais.

A recentemente criada ARU de Porto Brandão, que é a geograficamente mais próxima, tem verificado um número significativo de solicitações que em breve se constituirão em intervenções no território com algum significado e que poderão ser potenciadores de novos investimentos no território do Monte de Caparica.

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

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

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

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

#### Quadro síntese de investimentos correspondentes a candidaturas ARU

ARU Data de publicação e republicação	Cacilhas (16/05/2011) (21/08/2017)	Almada (31/01/2012)	Trafaria (31/01/2012)	Cova da Piedade (23/08/2013) (19/02/2016)	Pragal (22/08/2013)	Monte de Caparica (23/08/2013)	Porto Brandão (15/02/2016)	TOTAL
Contatos	108	116	287	145	83	101	78	918
Atendimentos	43	107	130	38	29	33	30	409
Vistorias Prévias	37	81	100	45	27	24	11	323
Candidaturas aprovadas	13	26	38	7	9	3	-	96
Obras concluídas	12	15	26	3	9	2	-	67
Candidaturas anuladas	5	3	2	1	-	2	-	13
Investimento privado	2.422.399,42 €	3.798.961,21 €	1.998.424,57 €	1.557.519,52 €	315.394,97 €	311.947,70 €	-	10.404.647,39 €
Subvenção camarária	164.655,55 €	181.906,12 €	151.632,30 €	105.815,35 €	40.920,61 €	16.000,00 €	-	660.929,93 €
Nº de Fogos Total	99	112	101	74	24	7	-	417
Nº de Fogos devolutos	34	50	38	32	7	6	-	167

Para além das candidaturas formalizadas e apoiadas acima referidas, foram executadas outras obras de reabilitação de iniciativa exclusiva de particulares que não constam do presente quadro.

Contribuem decisivamente para estes resultados fatores externos e internos, a saber:

- Fatores internos – Atitude proactiva dos serviços na procura personalizada de potenciais interessados; isenção de taxas e licenças municipais; desburocratização dos processos; celeridade na resposta; encarar os requerentes como parceiros do processo e não meramente como os motores do mesmo; acompanhamento técnico ativo e sistemático na procura das melhores soluções e a atribuição de apoio financeiro a fundo perdido que situa o município na plataforma de parceiro interessado e não como mera entidade fiscalizadora e sancionadora do processo.

- Fatores externos – Programa de incentivos fiscais constantes no Estatuto dos Benefícios Fiscais; legislação publicada que permite uma maior desburocratização e conseqüente maior celeridade no processo e necessariamente a diminuição do mercado de construção em áreas de expansão.

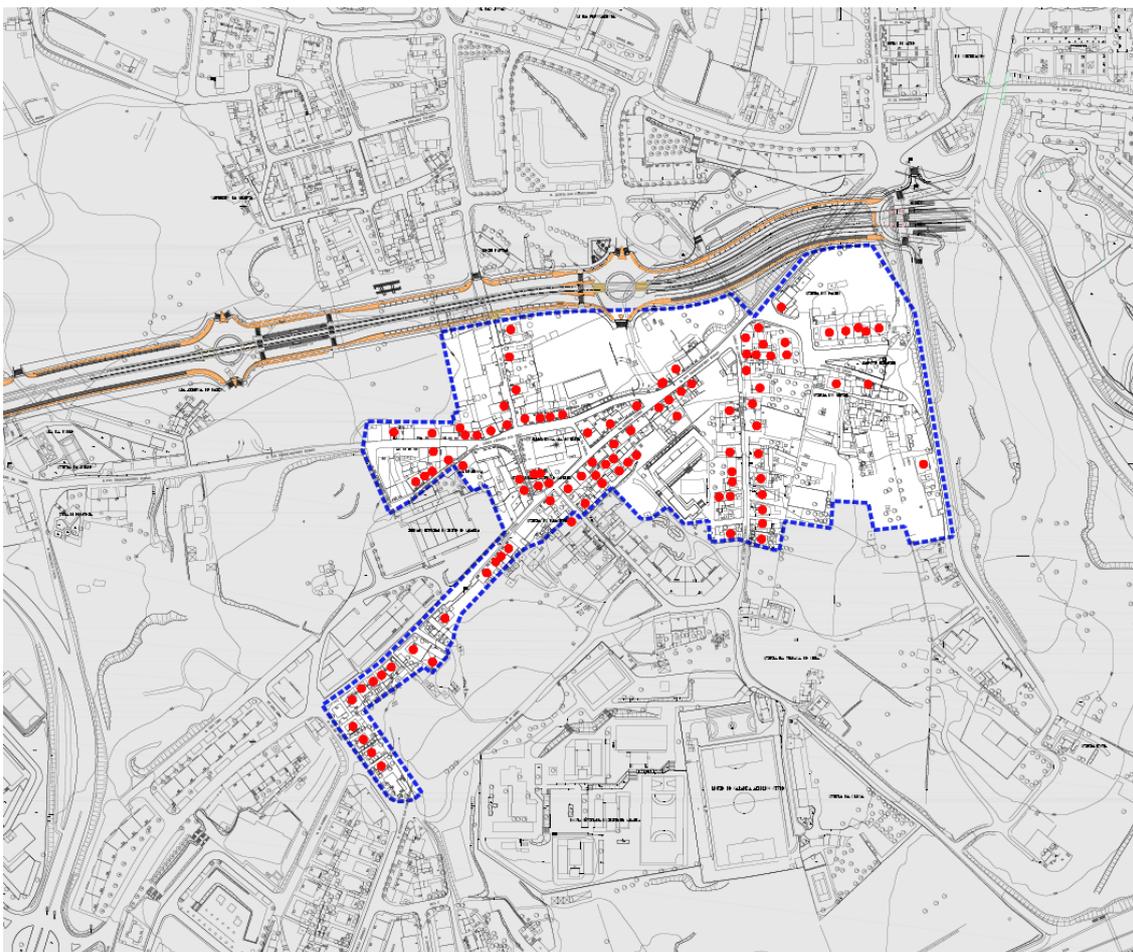
## 6. Dados da Intervenção.

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

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

### a) Proprietários contactados.

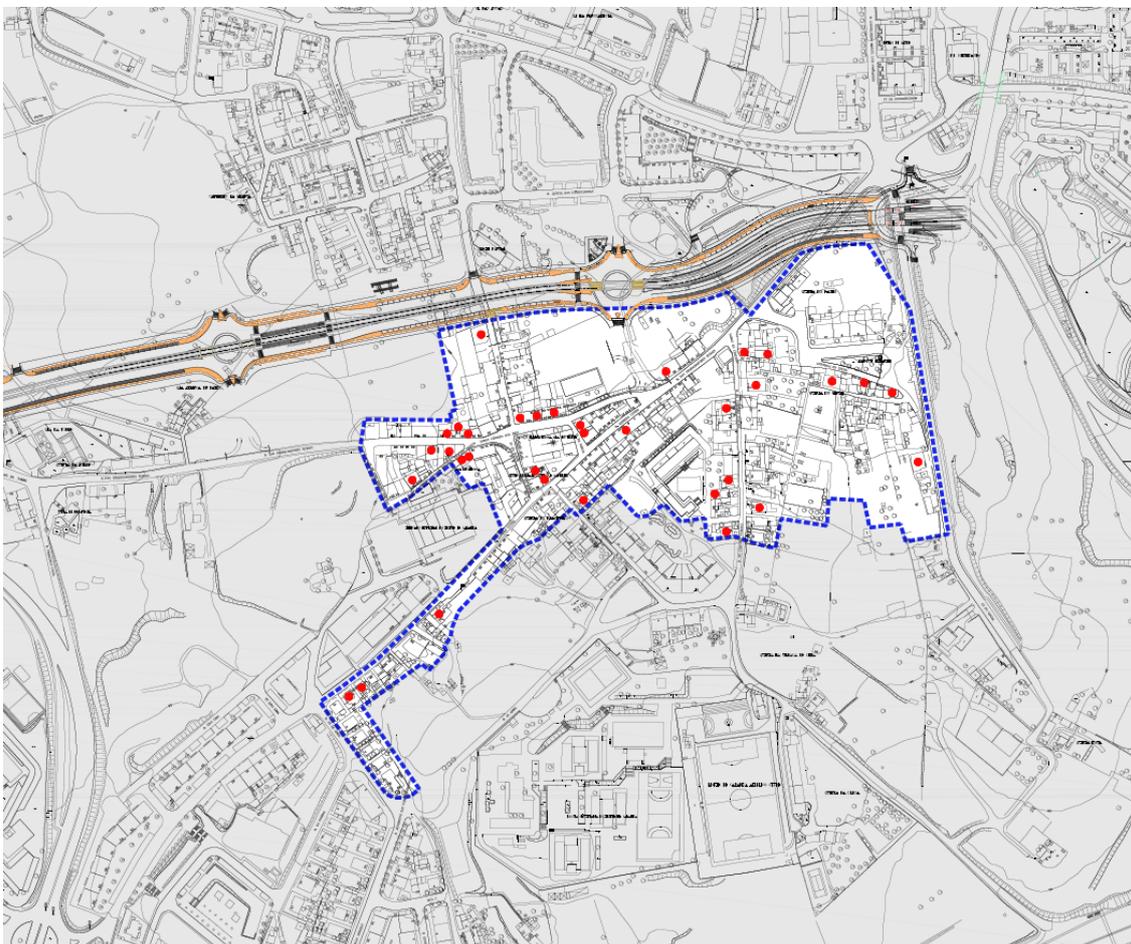
Os contactos foram sempre feitos através de uma técnica destacada para o local, o que permitiu uma primeira abordagem personalizada ao programa, procurando-se sempre que possível que os proprietários dos imóveis comparecessem posteriormente a uma entrevista com os serviços que permitisse explicar detalhadamente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



## b) Entrevistas realizadas.

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

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

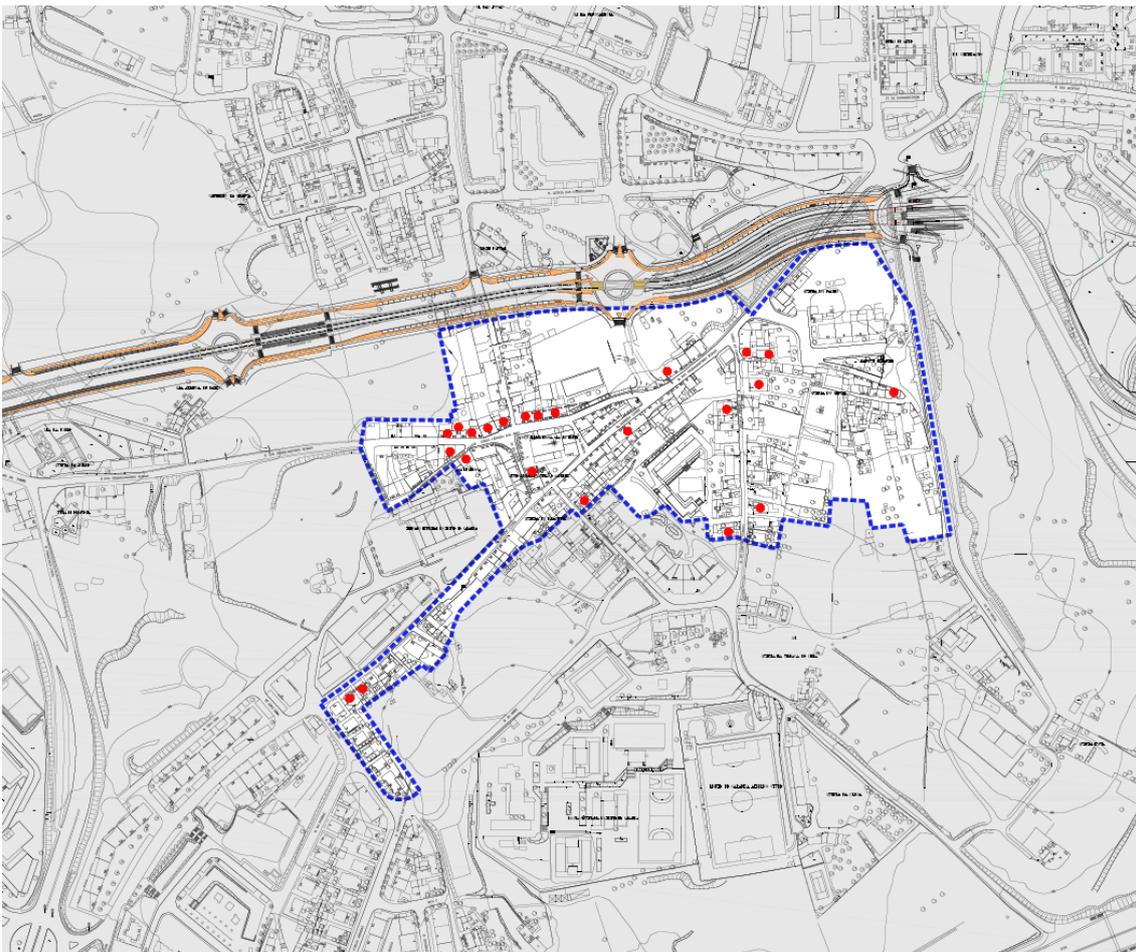


### c) Vistorias prévias realizadas.

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

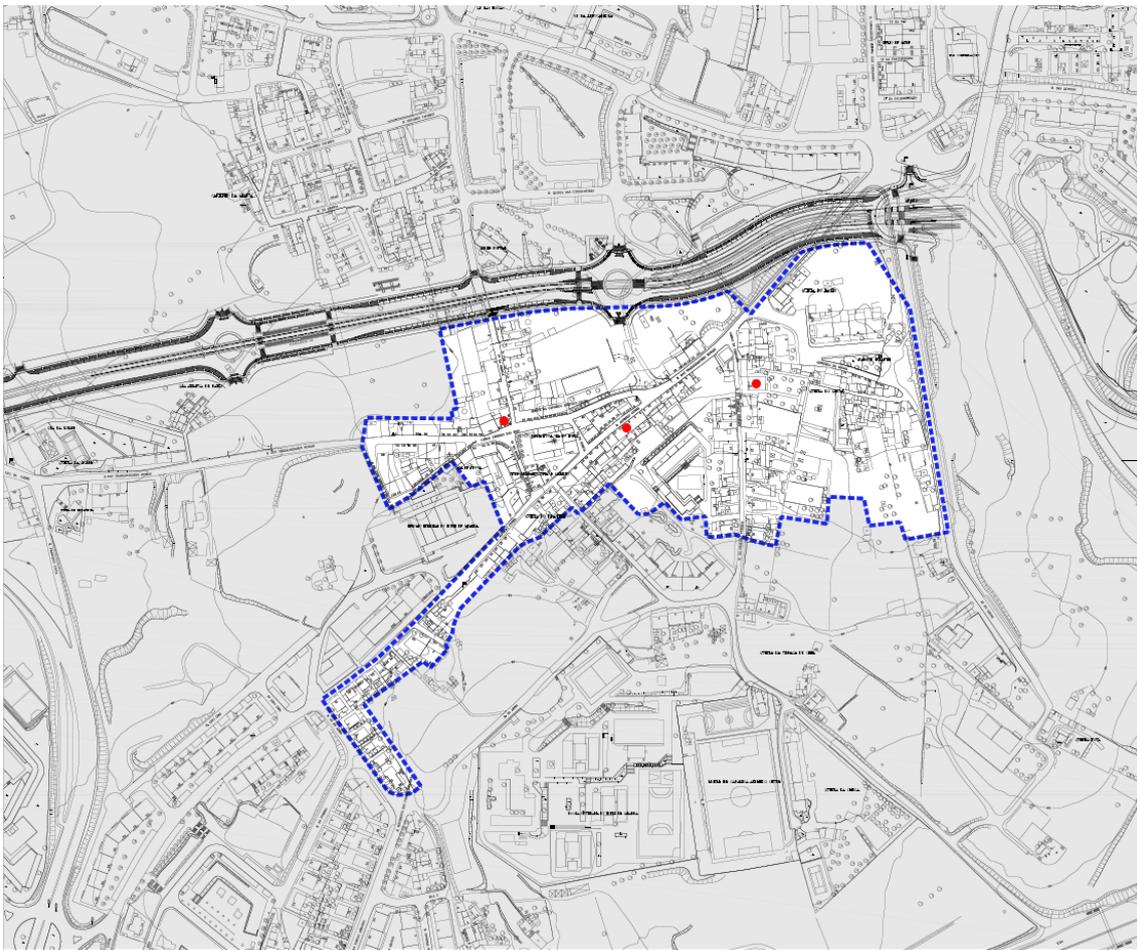
As vistorias prévias são efetuadas através da deslocação de três técnicos ao local da possível candidatura, onde avaliam o estado de conservação do edifício, patologias associadas e o nível do estado de conservação do imóvel.

A realização das vistorias prévias é já um indicador importante das potenciais candidaturas atendendo que, em face dos dados existentes e no contexto das oito ARU, 29% das vistorias têm resultado em candidaturas aprovadas e, conseqüentemente, em obras de reabilitação, situação que não se tem verificado na ARU do Monte de Caparica.



**d) Candidaturas aprovadas.**

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



**e) Dados quantitativos.**

Número de edifícios no perímetro da ARU (*)	195
Proprietários contactados	101
Entrevistas realizadas com os respetivos proprietários	33
Vistorias técnicas realizadas	24
Candidaturas aprovadas	3
Candidaturas anuladas (**)	2
Obras concluídas	2
Número total de frações intervencionadas (***)	7
Número de frações devolutas intervencionadas (***)	6
Investimento dos proprietários na reabilitação	311.947,70 €
Comparticipação municipal direta a fundo perdido	16.000,00 €
Percentagem de subvenção camarária/investimento global (****)	5,13%
Investimento privado/comparticipação municipal direta	19,50

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

(\*\*) – Edifícios alvo de candidatura à ARU com posterior desistência dos proprietários.

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

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

Almada, 2 de novembro de 2017.

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

António Carlos Morgado Janeiro