



A equidade e eficiência no processo de urbanização: Modelo de execução perequativa

Newsletter 5

Março 2014

Operações urbanísticas: financiamento em debate



No dia 28 de Janeiro realizou-se o segundo workshop do projeto PERCOM, que contou com cerca de 150 participantes. Subordinado ao tema **Modelos de financiamento de operações urbanísticas: desafios e oportunidades**, a sessão de abertura esteve a cargo de Arlindo Oliveira (Presidente do IST), Francisco Nunes Correia (Presidente do Departamento de Engenharia Civil, Arquitetura e Georrecursos do IST), Jorge Baptista e Silva (Coordenador do Núcleo de Urbanismo e Ambiente do CESUR) e Beatriz Condessa (Coordenadora do projeto PERCOM).

Em seguida, houve lugar às intervenções de Luís Valadares Tavares (modelos de financiamento de operações urbanísticas), José Herculano Gonçalves (financiamento bancário no contexto atual) e João Manuel Carvalho (avaliação imobiliária). No final da manhã, antes do debate, Joana Castro e Almeida apresentou os resultados obtidos a este respeito no projeto PERCOM. O resumo das comunicações pode ser consultado na página 2.

Já no período da tarde decorreu uma mesa redonda com 16 especialistas em planeamento territorial, direito, financiamento bancário e avaliação imobiliária para discutir alguns princípios de um modelo de execução perequativa, cujos principais contributos estão elencados na página 3.

Ficha técnica

Início: 01-02-2012

Duração: 36 meses

Coordenação:

Beatriz Condessa

CESUR

Equipa de Investigação:

Ana Marta Costa

Ana Morais de Sá

António Costa

Beatriz Condessa

Carina Pais

Isabel Loupa Ramos

Joana Castro Almeida

José Antunes Ferreira

Marco Rodrigues

Miguel Abrunhosa

Ricardo Tomé

Teresa Prudêncio



FCT

Fundação para a Ciência e a Tecnologia
MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO

Este trabalho é financiado por Fundos Nacionais através da FCT - Fundação para a Ciência e Tecnologia no âmbito do projeto PTDC/AUR-URB/120509/2010

Modelos de financiamento em debate

Beatriz Condessa e José Antunes Ferreira — IST |

Esta primeira comunicação visou enunciar os objetivos e os desafios do projeto PERCOM, relacionando-os com as problemáticas dos sistemas de financiamento e dos mecanismos de avaliação da propriedade imobiliária.

Luís Valadares Tavares — IST | Esta comunicação focou-se na necessidade de desenvolver novas políticas e novos modelos de financiamento na área da reabilitação urbana, que hoje é uma necessidade reconhecida por várias entidades, como o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Centrada na questão *Como financiar e viabilizar a reabilitação urbana?* No final, esta comunicação expôs um modelo sistémico de reabilitação (derivado da teoria dos jogos cooperativos), que contempla duas hipóteses: recurso a financiamento externo ou autofinanciamento.

José Herculano — CGD | Nesta comunicação foram apresentados vários indicadores conjunturais (nacionais e europeus), de natureza social, económica e financeira, que condicionam, direta ou indiretamente, a atividade bancária, designadamente no que concerne à concessão de novos créditos e ao reembolso dos financiamentos concedidos no passado. Posto isto, foram elencadas as principais tendências do mercado imobiliário, que se consubstanciam na substituição do modelo de aquisição e de construção baseado no endividamento pelo modelo de arrendamento e de reabilitação urbana que fomentam a poupança e a otimização da carteira de ativos imobiliários da banca. No final, foram tipificados os investimentos imobiliários que são atualmente financiáveis pela CGD.

João Manuel Carvalho — FA-UL | Reconhece a necessidade de existir uma avaliação à propriedade imobiliária nas fases inicial e final de um projeto urbano, de modo a determinar as mais-valias e a correta distribuição de encargos e de



benefícios entre proprietários. Assim, esta comunicação apresentou uma reflexão exploratória em torno de uma fórmula de cálculo que permitisse cumprir este desígnio. Tendo como referência uma fórmula como a do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), foram apresentadas as variáveis e os parâmetros que as expressões matemáticas para a avaliação inicial e final da propriedade poderiam contemplar.

Joana Castro e Almeida — IST | As entrevistas às entidades bancárias demonstraram a preferência em financiar apenas uma organização (p.e., sociedade), em detrimento de empréstimos individuais a cada proprietário interessado em integrar o projeto urbano a desenvolver. Atualmente, a reabilitação urbana é a grande aposta do financiamento bancário, em detrimento da expansão urbana e dos empreendimentos turísticos. Foram ainda especificadas as condições de financiamento atualmente adotadas (p.e., encargos, garantias, prazos de financiamento, taxas de juro, capitais próprios e período de carência) e os modelos de gestão do processo que a banca reconhece como os mais adequados.



Comunicações do workshop disponíveis em <http://projectopercom.ist.utl.pt>

Mesa redonda: proposta de modelo de execução em debate

Algumas ideias e princípios do modelo a propor:

- Plano de Pormenor (PP) com carácter de projeto urbanístico, com um prazo máximo de 5 anos para a sua execução.
- Fundamentação da viabilidade económico-financeira determinante para a elaboração de um PP.
- Modelo de gestão baseado nos mecanismos similares aos de um fundo de investimento imobiliário (p.e., unidades de participação em função da contribuição da propriedade), sendo a gestão efetuada por entidades externas e acreditadas e a sua regulação realizada por uma entidade pública idónea.
- Existência de um modelo quantitativo e objetivo de avaliação imobiliária, que permita avaliar a propriedade antes e depois da intervenção.
- Aprovação do PP em Assembleia Municipal (AM), com o objetivo de validar a exequibilidade financeira do projeto.
- Criação de um seguro, que vise mitigar o risco do investimento em caso de insucesso.



Pontos CRÍTICOS

- **Natureza das propostas:** aplicam-se sobretudo a intervenções de grande dimensão.
- **Prazo de execução:** embora adequado, poderá variar consoante o tipo de intervenção.
- **Aprovação na AM:** torna o processo mais burocrático e moroso, quando poderia ser apenas a Câmara Municipal a aprová-lo.
- **Avaliação imobiliária:** seria preferível melhorar os modelos que já existem; ou criar apenas um único modelo para diferentes fins (p.e., fiscalidade e expropriação); os principais problemas na avaliação imobiliária e na criação de novos modelos são a ausência de informação disponível, que os sustente, e de ausência de regulação da atividade.
- **Seguros de Investimento:** carece de legislação e de entidades que o comercializem; demonstra a insegurança do promotor no projeto; são necessários muitos projetos segurados e executados com sucesso para cobrir as despesas inerentes aos projetos que ativem o seguro.

Pontos CONSENSUAIS

- **Natureza das propostas:** parcialmente contempladas nos diplomas legais em vigor (p.e., Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e Regime Jurídico de Reabilitação Urbana), não representando uma rutura total com o passado.
- **Viabilidade e financiamento:** é importante que o modelo manifeste estas preocupações.
- **Avaliação imobiliária:** a aferição dos valores (funditários e imobiliários) é um aspeto-chave, incluindo os que resultam de expropriações.
- **Possibilidade de saída de agentes no decorrer do projeto:** criação de mecanismos que permitam o cumprimento deste desígnio (p.e., através de expropriação simplificada), o que atesta a importância da existência de mecanismos de avaliação imobiliária socialmente justos e aceites.
- **Nova postura dos agentes:** maior cooperação e parcerias entre agentes (públicos e privados), que se consubstanciam na corresponsabilização pela produção de espaço urbano; as CM deverão desempenhar um papel mais orientador e facilitador e compreender melhor as dinâmicas do mercado.

Testemunho

As dinâmicas imobiliárias e os métodos de avaliação imobiliária

O mercado imobiliário português sofreu nos últimos anos uma profunda alteração, fruto da atual conjuntura económico-financeira mas igualmente resultado de um paradigma de desenvolvimento urbano que não era de todo sustentável.

A sustentabilidade do desenvolvimento urbano não se prende apenas com a escassez de financiamento que passou a existir no mercado, mas, sobretudo, com a ausência de procura para os produtos desenvolvidos, alguns dos quais se transformaram em lotes infraestruturados ou em urbanizações desertas com todos os custos que decorrem destas situações.

Embora tenha sido uma dura lição, as dificuldades e alterações que o mercado imobiliário se viu obrigado a ultrapassar permitiu reequacionar os modelos de desenvolvimento urbano e colocar a tónica na consolidação ao invés da expansão. Neste sentido, a reabilitação urbana torna-se um importante e poderoso instrumento.

Em simultâneo, a alteração do enquadramento legal do arrendamento urbano e a escassez (e onerosidade) de financiamento (seja de promoções imobiliárias, seja de crédito à habitação) tornou o arrendamento uma alternativa viável e consistente para habitação, o que, aliado a uma estratégia concertada de reabilitação urbana, tem o potencial para ser o principal motor de transformação dos centros urbanos em Portugal.

Neste contexto, a avaliação imobiliária do património subjacente a qualquer operação urbanística é de extrema importância dado que permite dar resposta aos dois cenários subjacentes a qualquer intervenção urbana:

- Quantificar o valor real atual do imóvel tendo em consideração a situação atual do mesmo;
- Quantificar o seu potencial de valorização tendo em consideração a estratégia urbana proposta.



Neste sentido, importa que a avaliação seja clara e precisa e que possa responder a estas duas questões de forma objetiva. Na avaliação imobiliária reside a resposta a muitas das questões que se colocam nos processos de negociação de operações urbanísticas, sendo um dos instrumentos essenciais para a perequação dos encargos e benefícios resultantes das mesmas.

Os modelos de avaliação imobiliária vigentes encontram-se amplamente estudados e testados em inúmeras situações e são aceites pela maioria das entidades financiadoras e investidores institucionais e privados. Simultaneamente, existem normas regulamentares, de conduta e ética (nacionais e internacionais), que são aceites universalmente, nomeadamente as do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), que conferem credibilidade adicional na aplicação dos modelos de avaliação.

Deste modo, estão reunidas as condições para que a avaliação imobiliária seja um efetivo instrumento de negociação, no que se refere à estrutura da propriedade, bem como um elemento imprescindível na análise de viabilidade económico-financeira das operações urbanísticas.

Pedro Rutkowski

CEO da Worx - Real Estate Consultants

Contacto

Beatriz Condessa
CESUR— Instituto Superior Técnico
Avenida Rovisco Pais
1049 - 001 Lisboa | Tel. 21 841 83 01
Email. beatriz.condessa@tecnico.ulisboa.pt



PERCOM

