



O projeto PERCOM e os modelos de financiamento

Beatriz Condessa

José Antunes Ferreira

Objetivos do PERCOM



- **Caracterização e análise da prática nacional de perequação em Planos de Pormenor (PP) e do respetivo financiamento.**
- **Criação de um modelo de execução perequativo mais eficaz na conjugação de interesses no processo de urbanização, que contemple:**
 - **Modelo de avaliação da propriedade imobiliária;**
 - **Formas alternativas de financiamento das operações urbanísticas;**
 - **Alterações necessárias no quadro legal (p.e., conteúdo e procedimentos de elaboração e execução de PP, código das expropriações e regime jurídico da reabilitação urbana).**

Desafios de investigação



- **Que modelos e mecanismos perequativos são propostos nos PP aprovados em Portugal?**
- **Qual o grau de eficiência dos procedimentos de elaboração, acompanhamento e aprovação dos PP?**
- **Qual o grau de execução dos PP e quais os principais obstáculos com que se depara esta execução?**
- **Como ultrapassar a inércia e desinteresse dos proprietários e promotores em estabelecer parcerias e aderir ao processo perequativo?**
- **Qual a prática internacional, que tipos de mecanismos perequativos são aplicados e como são motivados os privados a aderir a este processo?**
- **Como estabelecer regras transparentes e generalizáveis para o cálculo dos valores de referência dos imóveis e da edificabilidade?**
- **Como gerir a questão do risco financeiro transferido para a Administração pública nas operações urbanísticas que concretizam os planos?**

Equipa de investigação



Coordenação:

Beatriz Condessa

Ana Marta Costa

Ana Morais de Sá

António Costa

Carina Pais

Isabel Loupa Ramos

Joana Castro e Almeida

José Antunes Ferreira

Marco Rodrigues

Miguel Abrunhosa

Ricardo Tomé

Teresa Prudêncio

Consultores:

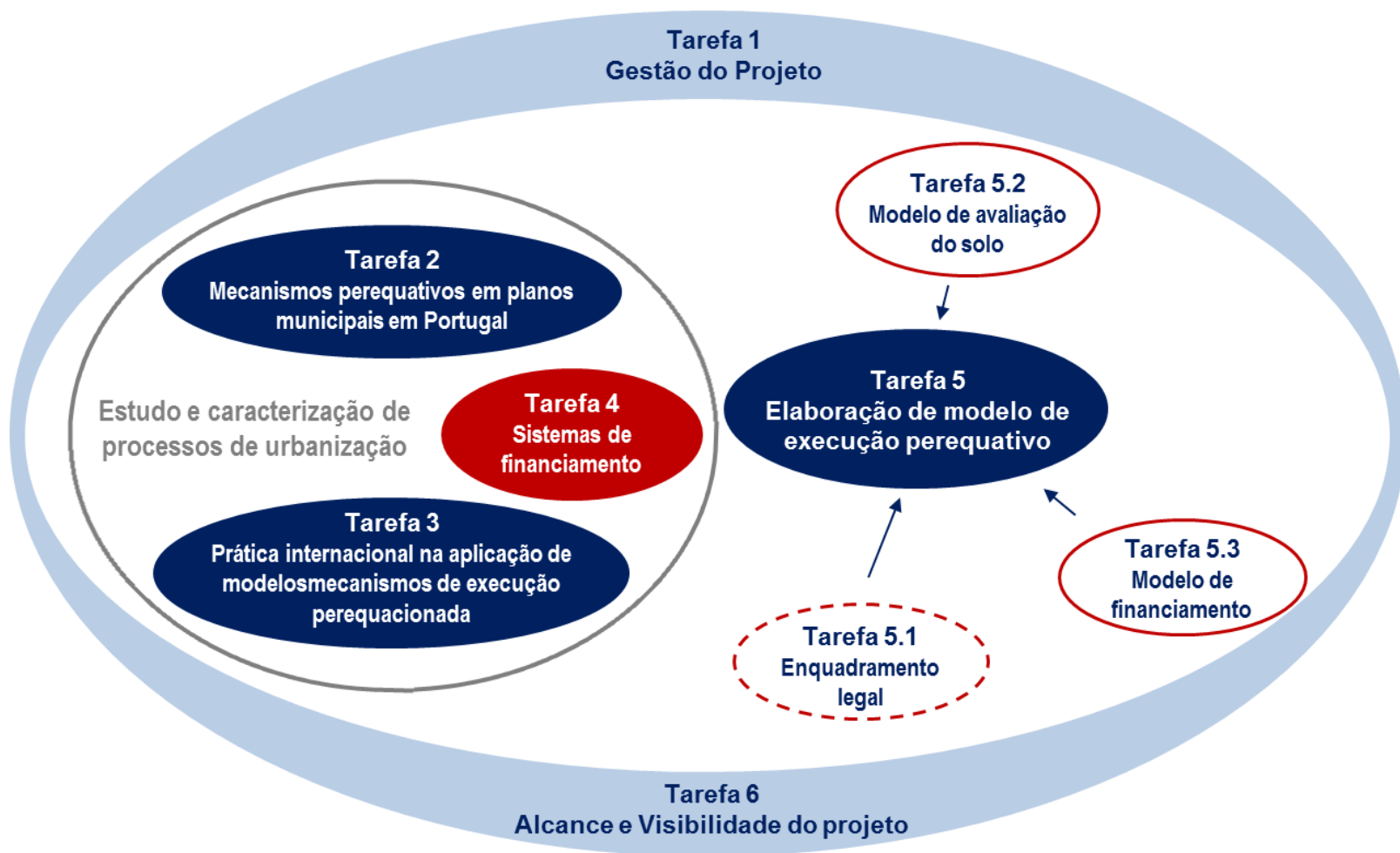
Fernando Nunes da Silva

Isabel Moraes Cardoso

João M. Pereira Teixeira

Jorge Carvalho

Os modelos de financiamento e o projeto PERCOM



Tarefa 4 – Sistema de financiamento



Problema:

- Ausência de financiamento para a execução de operações urbanísticas com vários proprietários

Objetivo desta tarefa:

- Caracterização dos sistemas de financiamento vigentes para a execução destas operações urbanísticas

Próximo passo (tarefa 5):

- Desenvolvimento de um modelo de financiamento para a execução perequativa

Tarefa 4 – Sistema de financiamento



Problema:

- Ausência de um modelo de avaliação passível de ser aplicado à propriedade imobiliária, antes e depois do projeto urbanístico → qual o efeito do plano sobre o valor da propriedade?

Objetivos desta tarefa:

- Análise dos principais modelos de avaliação imobiliária
- Conhecimento das práticas nacionais e internacionais

Próximo passo (tarefa 5):

- Desenvolvimento de um modelo de análise com maior objetividade e transparência, aplicável antes e depois da intervenção



Sítio da Internet do Projeto:
<http://projectopercom.ist.utl.pt/>

Contactos:

beatriz.condessa@ist.utl.pt

antunes.ferreira@ist.utl.pt

percom.cesur@gmail.com

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

FCT
Fundação para a Ciência e a Tecnologia
MINISTÉRIO DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E ENSINO SUPERIOR