

**Contributos para a análise e desenvolvimento do programa
de reabilitação urbana da CML “Reabilita Primeiro Paga
Depois”**

Ana Catarina Augusta Martins

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Engenharia Civil

Orientador:

Professor Doutor Carlos Paulo Oliveira da Silva Cruz

Júri

Presidente: Professor Doutor Augusto Martins Gomes

Orientador: Professor Doutor Carlos Paulo Oliveira da Silva Cruz

Vogal: Engenheiro Pedro de Andrade Quirino Rosa

Outubro de 2016

AGRADECIMENTOS

A realização deste trabalho exigiu um grande esforço e dedicação da minha parte, e por isso gostaria de agradecer a todas as pessoas que de algum modo ajudaram a tornar este projeto possível e que me apoiaram durante a sua execução.

Ao Professor Carlos Oliveira Cruz o meu agradecimento pela orientação, disponibilidade, atenção, preocupação e todas as propostas de melhoria que sugeriu que permitiram a elaboração desta dissertação.

À Câmara Municipal de Lisboa, em especial ao Eng. Pedro Quirino Rosa, por toda a disponibilidade, atenção, dedicação, por todos os dados que me facultou e pelo esclarecimento das minhas dúvidas, que permitiu enriquecer o trabalho.

Aos meus pais, Inácia e Paulo, que me acompanharam ao longo da minha vida, por todo o apoio durante esta fase, dando sempre um incentivo, uma palavra e até mesmo uma chamada de atenção quando mais precisei.

Ao André, por toda a força e encorajamento que me deu e por ter estado sempre ao meu lado nos bons e maus momentos.

Aos meus amigos, em especial à Inês e à Catarina, por todos os conselhos e dicas na fase de realização deste projeto, e pela convivência ao longo de toda a minha vida académica.

Ao meu avô Domingos, que tinha sempre uma palavra de apoio e quis saber como tudo estava a correr. E à minha avó Emília, que esteve sempre no meu pensamento, que sempre me encorajou e que está com certeza a olhar por mim.

Aos meus primos, Cláudia, Miguel e Dinis, que me deram uma ajuda preciosa e que me apoiaram quando mais precisei. E ao resto da minha família por todos os conselhos e preocupação.

A todos o meu muito obrigada, este trabalho também é um bocadinho vosso. Espero não vos desiludir.

RESUMO

A reabilitação urbana é definida como uma intervenção no tecido urbano existente, que incide no edificado, no espaço público e nas infraestruturas, procurando preservar a economia, a cultura, o ambiente, a sociedade e as características arquitetónicas originais dos próprios edifícios e espaços envolventes.

Esta dissertação pretende avaliar o programa de incentivo, lançado em 2012, pela Câmara Municipal de Lisboa (CML), “Reabilita Primeiro Paga Depois” (RPPD), que consiste na venda de edifícios municipais degradados, tendo os próprios investidores a obrigação de os reabilitar num determinado espaço de tempo definido pela CML. No decorrer deste trabalho procedeu-se ao estudo do programa considerando os principais fatores relevantes, nomeadamente, a quantificação dos imóveis a concurso e leiloados nas oito hastas públicas realizadas até ao momento, o valor total aproximado arrecadado, a incidência nas freguesias de Lisboa e o perfil dos investidores.

Até agora, o programa permitiu a arrematação de 129 imóveis distribuídos por 18 freguesias da cidade de Lisboa, onde já foram celebrados pelo menos 88 contratos de compra e venda, contabilizando cerca de 35 milhões de euros de receitas. Estes números refletem o grande potencial do programa, que vê assim concretizado um dos seus grandes objetivos: incentivar a economia e o setor da construção civil.

Este trabalho permitiu também a identificação de algumas propostas de melhoria do programa, nomeadamente uma maior divulgação, o acompanhamento do processo de reabilitação com investimentos no âmbito da eficiência energética e o controlo da utilização dada aos imóveis, entre outras.

PALAVRAS-CHAVE

Reabilitação urbana, Reabilita Primeiro Paga Depois, Programas de incentivo, Câmara Municipal de Lisboa.

ABSTRACT

Urban regeneration is defined as the renovation of the existing urban area, which focuses on buildings, public spaces and infrastructure, with expectations to improve the economy, culture, the environment and society while focusing on the preservation of the original architectural features of the building and surrounding areas.

This work aims to evaluate the program, launched in 2012, by the Lisbon municipality, "Regenerate First Pay Later" (RFPL), which consists of the sale of degraded municipal Buildings where the investors have the obligation to rehabilitate them within a period of time set by the Lisbon City Council. The program was studied considering its main factors, namely the quantification of properties already auctioned off and those still in the eight public auctions held so far, the approximate total value collected, the incidence in the parishes of Lisbon and the investor's profile.

With the evaluation of the program it can be concluded that the RFPL holds great potential since 129 properties were already sold and ready to be rehabilitated in 18 different parishes of the city of Lisbon. Also, with more EUR 35 million already collected based on the 88 purchase and sell agreements, allowed to fulfill one of the main objectives of the program: the stimulation the economy and construction sector.

Moreover, this work allowed to identify a number of the program, such as its auction, monitoring of the rehabilitation process with investments in energy efficiency sector and control of the use given to real estate, among others.

KEYWORDS

Urban regeneration, Regenerate First Pay Later, incentive program, Lisbon City Council.

ÍNDICE

1. Introdução.....	1
1.1 Enquadramento.....	1
1.2 Objetivos	2
1.3 Organização.....	2
1.4 Metodologia.....	3
2. Estado de arte	5
2.1 Introdução	5
2.2 Enquadramento internacional	5
2.2.1 Panorama geral.....	5
2.2.2 Reabilitação na Europa.....	6
2.2.3 Programas de incentivo	9
2.3 A evolução da reabilitação em Portugal	13
2.3.1 Mercado imobiliário	13
2.3.2 Reabilitação na cidade de Lisboa	18
2.3.3 Programas de incentivo	23
3. Caracterização do programa “Reabilita Primeiro Paga Depois”	27
3.1 Apresentação e objetivos do programa	27
3.2 Descrição do processo.....	28
3.3 Condições do programa.....	30
3.4 Determinação do preço base de licitação.....	32
4. Análise dos resultados do programa da Câmara Municipal de Lisboa.....	35
4.1 Distribuição dos imóveis por freguesia	35
4.2 Prazo de pagamento.....	36
4.3 Preço base de licitação	37
4.4 Valor de arrematação.....	39
4.5 Comparação dos valores de mercado com o preço base de licitação e arrematação por freguesias	41
4.6 Hastas públicas do Programa RPPD	44
4.6.1 Primeira hasta pública.....	44
4.6.2 Segunda hasta pública.....	45
4.6.3 Terceira hasta pública	46
4.6.4 Quarta hasta pública	47
4.6.5 Quinta hasta pública.....	49
4.6.6 Sexta hasta pública	50
4.6.7 Sétima hasta pública	52
4.6.8 Oitava hasta pública.....	53
4.7 Encaixe financeiro	55

4.8	Perfil dos investidores	57
4.9	Cumprimento dos objetivos a que o programa se propõe	58
5.	Propostas de melhoria	61
6.	Considerações finais	65
	Referências Bibliográficas	69
	Anexo I – Imóveis a leilão no programa RPPD	A1
	Anexo II – Dados dos imóveis para a determinação do valor de mercado por freguesia	A7
	Anexo III – Fotografias de alguns dos imóveis arrematados do RPPD	A21

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.1 – Percentagem de edifícios na Europa segundo a época de construção (adaptado de LNEC & INE, 2013; BPIE, 2011)	7
Figura 2.2 – Volume de investimento do segmento de reabilitação de edifícios em países da União Europeia, 2011 (adaptado de Euroconstruct, 2012).....	8
Figura 2.3 – Distribuição do volume de investimento do setor da construção em países da União Europeia segundo o segmento, 2011 (adaptado de Euroconstruct, 2012)	8
Figura 2.4 – Taxa de variação dos edifícios em Portugal, 2001-2011 (INE, 2011a).....	14
Figura 2.5 – Percentagem de edifícios muito degradados (esq.) e com necessidades de reparação (dir.), em 2011 (INE, 2011a)	16
Figura 2.6 – Número de fogos concluídos em obras de construção nova e reabilitação (adaptado de LNEC & INE, 2013)	17
Figura 2.7 – Evolução dos principais materiais de construção por época de construção	19
Figura 2.8 – Estado de conservação dos edifícios por época de construção	20
Figura 2.9 – Edifícios concluídos por tipo de obra (adaptado de Pordata, n.d.-a)	21
Figura 2.10 – Planta da área de reabilitação urbana da cidade de Lisboa (CML, 2015)	22
Figura 2.11 – Cronograma dos programas de reabilitação	23
Figura 2.12 – Triângulo com objetivos do RE9	25
Figura 3.1 – Passos do processo para a alienação dos imóveis.....	30
Figura 3.2 – Mapa das freguesias de Lisboa (CML, 2012b).....	33
Figura 4.1 – Distribuição dos imóveis para alienação	35
Figura 4.2 – Prazo de Pagamento, em meses, dos imóveis alienados	36
Figura 4.3 – Data de opção do pagamento do valor de arrematação	37
Figura 4.4 – Preço base de licitação/m ² dos imóveis, em função das freguesias existentes	38
Figura 4.5 – Valor de arrematação/m ² dos imóveis, em função das freguesias existentes	40
Figura 4.6 – Preços médios de compra (€/m ²) das diferentes zonas de Lisboa (Cushman & Wakefield, 2014)	42
Figura 4.7 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 1 ^a hasta pública	45
Figura 4.8 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 2 ^a hasta pública	46
Figura 4.9 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 3 ^a hasta pública	47
Figura 4.10 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 4 ^a hasta pública	49
Figura 4.11 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 5 ^a hasta pública	50
Figura 4.12 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 6 ^a hasta pública	52

Figura 4.13 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 7ª hasta pública	53
Figura 4.14 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 8ª hasta pública	55
Figura 4.15 – Quantia arrecadada em cada hasta pública	56
Figura 4.16 – Quantia média por imóvel de cada hasta pública.....	56
Figura 4.17 – Quantia média (€/m ²) por hasta pública	57
Figura 4.18 – Categorias dos investidores que participam no programa RPPD	58

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 2.1 - Programas de incentivo internacionais.....	12
Tabela 2.2 – Nº de edifícios em Portugal ao longo dos anos por época de construção (adaptado de Pordata, n.d.-b)	14
Tabela 2.3 – Edifícios em Portugal, segundo a época de construção, por estado de conservação em Portugal (adaptado de INE, 2011a)	15
Tabela 2.4 – Edifícios em Lisboa, segundo a época de construção, por principais materiais utilizados na construção (adaptado de INE, 2011b)	18
Tabela 2.5 – Edifícios em Lisboa, segundo a época de construção, por estado de conservação (adaptado de INE, 2011b)	19
Tabela 2.6 – Programas de incentivo nacionais de apoio à reabilitação de edifícios	25
Tabela 3.1 – Freguesias atuais vs. Freguesias antigas (CML, 2012b)	34
Tabela 4.1 – Intervalo dos preços base de licitação em função do prazo de pagamento.....	37
Tabela 4.2 – Valores médios comparativos do programa RPPD e de mercado, por freguesia .	43
Tabela 4.3 – Edifícios a concurso na 1ª hasta pública	44
Tabela 4.4 – Edifícios a concurso na 2ª hasta pública	45
Tabela 4.5 – Edifícios a concurso na 3ª hasta pública	46
Tabela 4.6 – Edifícios a concurso na 4ª hasta pública	48
Tabela 4.7 – Edifícios a concurso na 5ª hasta pública	49
Tabela 4.8 - Edifícios a concurso na 6ª hasta pública	51
Tabela 4.9 – Edifícios a concurso na 7ª hasta pública	52
Tabela 4.10 – Edifícios a concurso na 8ª hasta pública	54
Tabela 4.11 – Quantia arrecadada em cada hasta pública	55
Tabela 5.1 – Alterações ao programa RPPD.....	61

SÍMBOLOS E ABREVIATURAS

ABC – Área Bruta de Construção
ANAH – *Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat/National Housing Improvement Agency*
ARI – Residência por Atividade de Investimento
ARU – Área de Reabilitação Urbana
ATA – Autoridade Tributária e Aduaneira
BPI – Banco Português de Investimento
CEB – *Council of Europe Development Bank*
CGD – Caixa Geral de Depósitos
CIAM – *Congrés Internacionaux d' Architecture Moderne*
CML – Câmara Municipal de Lisboa
DMGP – Direção Municipal de Gestão Patrimonial
EIB – *European Investment Bank*
FEDER – Fundos Estruturais
HP – Hasta Pública
IDAE – Instituto de Diversificação e Poupança de Energia
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis
IPHAN – Instituto do Património Histórico e Artístico Nacional
ITE – Ficha Inspeção Técnica de Edifícios
JESSICA – *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*
PAREER – *Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial*
PB – Preço Base de Licitação
PRAUD – Programa de Reabilitação Áreas Urbanas Degradadas
PRID – Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados
PRU – Programa de Reabilitação
PUA – Plano de Urbanização de Alcântara
RE9 – Programa de Incentivo à Reabilitação Urbana
RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH – Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RJRJ – Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RNH – Residentes não Habituais
RPPD – Reabilita Primeiro Paga Depois
SOLARH – Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação
SS – Segurança Social
UE – União Europeia
VA – Valor de Arrematação

1. INTRODUÇÃO

1.1 Enquadramento

A reabilitação é atualmente um tema de grande foco, e pode ser definida como uma intervenção no tecido urbano existente, que incide no edificado, no espaço público e nas infraestruturas (CML, 2011b).

Parte da população tende a confundir o conceito de reabilitação urbana com o de reabilitação do edificado, julgando que a primeira se trata apenas de uma intervenção física que é motivada pela falta de manutenção ou aproximação do fim da vida útil de um edifício. No entanto, a reabilitação urbana vai muito além de materiais e técnicas a utilizar na intervenção do edificado, tendo também em conta a intervenção dos espaços públicos, contribuindo para a defesa da economia, da cultura, do ambiente, da sociedade e para a preservação das características arquitetónicas originais dos próprios edifícios (Pinho, 2009).

A grande quebra no sector da construção, em Portugal, que começou em 2002, levou a que um número considerável de empresas abandonasse este ramo, gerando um aumento no desemprego. Segundo os dados revelados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), os índices de emprego no setor da construção recuaram 5,3% face ao período homólogo em fevereiro de 2015. A reabilitação acabou por surgir como uma alternativa viável para o impacto económico negativo que se registou devido à diminuição na procura de novas construções para as empresas do setor de construção civil e obras públicas. Esta mudança no panorama nacional induziu as empresas a aprofundar e a especializarem-se também na área da reabilitação urbana, adaptando-se assim à nova realidade portuguesa.

É de salientar as inúmeras vantagens que se destacam quando se compara a reabilitação com as novas construções e que de acordo com Lopes (2011) e Appleton (2010) se enumeram a seguir:

- manutenção e preservação dos edifícios antigos, mantendo a cultura e a história do país;
- diminuição da ocupação das áreas rurais com as novas construções, de modo a trazer de volta as pessoas para os centros urbanos;
- evitar a ocupação do terreno, poupando solos férteis para outros fins;
- evitar a alteração de ecossistemas naturais;
- aumentar a vida útil dos edifícios;
- gestão dos edifícios construídos;
- recurso a energias renováveis;
- diminuição da quantidade de energia para a produção e aplicação de produtos na construção, diminuindo de certa forma a emissão de dióxido de carbono;
- utilização de materiais tradicionais, naturais e recicláveis;
- diminuição do desemprego;

- aumento da qualidade de vida das populações;
- criação de novas empresas no setor do turismo;
- aumento das receitas fiscais, relativamente às intervenções no parque edificado.

Contudo, existem também algumas desvantagens no que se refere à reabilitação dos edifícios, e que se apresentam de seguida:

- dificuldades no acesso ao crédito;
- congelamento de rendas;
- aumento do transporte privado, gerando um condicionamento rodoviário nas cidades;
- ausência de um mercado de arrendamento.

Tendo como foco apenas a capital portuguesa, a Câmara Municipal de Lisboa (CML) criou recentemente o programa de incentivo “Reabilita Primeiro e Paga Depois” (RPPD), com o objetivo de reabilitar os edifícios que estando na posse da Câmara se localizassem no centro histórico da cidade, muitos deles degradados ou até mesmo em risco de ruir, criando uma ameaça à segurança de todos os cidadãos e dos próprios bens. Com esta iniciativa pretendia-se também aumentar as receitas municipais e a qualidade geral do edificado, contribuir para o repovoamento dos centros históricos, para a atração novas famílias e mais jovens famílias, para um aumento do turismo, da utilização dos transportes privados e também da fixação de empresas e empregos. Uma apresentação mais extensiva do programa será feita no Capítulo 3.

1.2 Objetivos

A presente dissertação tem como objetivo avaliar o programa de reabilitação urbana da CML, RPPD, e propor um conjunto de possíveis melhorias.

Para atingir o objetivo apresentado foi necessário:

- estudar a evolução do mercado de reabilitação no país, tendo como foco a cidade de Lisboa;
- analisar programas de incentivo em Portugal e noutros países;
- analisar o programa de reabilitação da CML (RPPD);
- apresentar propostas de melhoria que possam ser aplicadas no programa RPPD ou em programas semelhantes que sejam elaborados pela CML.

1.3 Organização

A presente dissertação encontra-se dividida em seis capítulos. Neste primeiro capítulo é feita uma breve introdução e enquadramento ao tema, focando também quais os objetivos a que se propõe e a forma como está organizado o documento. O segundo capítulo denomina-se de Estado de Arte, e apresenta uma revisão bibliográfica do tema da reabilitação do ponto de vista de diferentes autores.

São apresentados alguns dos programas de incentivo internacionais, com especial enfoque em Portugal. No terceiro capítulo é apresentada uma caracterização exaustiva do programa, incluindo os passos para adquirir um imóvel, as vantagens de ser investidor e quais os requisitos que o permitem. No quarto capítulo são analisados os resultados do programa, por exemplo, as freguesias em que estão inseridos, as hastas públicas, os prazos de pagamento, preços base de licitação e arrematação, encaixe financeiro e o perfil dos investidores. No quinto capítulo, são apresentadas alterações já efetuadas pela CML nas três últimas hastas públicas, bem como uma lista de propostas de melhoria ao programa. Por fim, no último capítulo, apresentam-se as conclusões retiradas deste estudo, salientando-se os aspetos que se consideraram mais relevantes para o sucesso do RPPD.

1.4 Metodologia

A metodologia é baseada na revisão da literatura e na avaliação do programa RPDD. A sua sustentação teórica passa por uma seleção criteriosa, exaustiva e detalhada de elementos que permitem a realização do estado de arte, que fundamenta o tema abordado e os assuntos relacionados com o mesmo noutras cidades do mundo e também em Portugal, permitindo assim um conhecimento alargado do conteúdo do trabalho e uma motivação mais eficaz sobre as conclusões a serem tiradas.

Como forma de atuação, serão analisados e explorados vários documentos, de diferentes fontes, tentando expor as numerosas visões defendidas pelos autores que escrevem sobre o tema, identificando os que se consideraram mais relevantes para a investigação.

Será depois apresentado o programa em estudo, quais os seus objetivos, condições e descrição de todo o processo. Analisar-se-á todos os pontos relevantes do RPPD, assim como os seus intervenientes, as quantias arrecadadas e as hastas públicas realizadas até ao momento. Por último, serão sugeridas algumas propostas de melhoria para todos os interessados em valorizar a cidade de Lisboa.

2. ESTADO DE ARTE

2.1 Introdução

O tema do património nacional está geralmente associado a edifícios ou construções, como castelos, palácios, igrejas ou edifícios institucionais, geralmente ligados à educação ou à ciência (Steinberg, 1996). Exclui-se, na maioria das vezes, as áreas residenciais e os centros históricos, tendo assim surgido a necessidade da utilização do termo reabilitação urbana.

A reabilitação urbana é cada vez mais uma preocupação de várias entidades, nomeadamente câmaras, proprietários, inquilinos, cidadãos e profissionais da construção, e requer um grande empenho e dedicação de todos os envolvidos nesta área, uma vez que se tem vindo a registar, ao longo das últimas décadas, e principalmente na Europa, um declínio nos centros urbanos. Estes costumam ser constituídos por edifícios antigos, muitos deles devolutos e deteriorados, o que leva a população a procurar habitação nos arredores da cidade e conseqüentemente à diminuição de habitantes nestas zonas (Mayer et al., 2005).

Os centros das cidades costumam destacar-se pelas suas características de arquitetura, urbanismo e construção, e embora as estratégias sugeridas no *Congrés Internationaux d'Architecture Moderne* (CIAM VIII) pretendam mostrar fortes avanços relativos ao movimento moderno, a verdade é que os valores históricos e culturais dos centros urbanos tornaram-se temas relevantes para quem trabalha na reabilitação dos edifícios (Medrano & Spinelli, 2014), no sentido de manter a história e identidade do centro histórico.

De acordo com Weber (2002), a reabilitação urbana é um tema bastante complexo que acaba por afetar não só o edifício a ser reabilitado, mas também toda área envolvente, tendo impactos diretos no valor da habitação depois de reabilitada assim como nas habitações da zona envolvente. Contudo, um possível investidor pode não beneficiar totalmente do seu investimento se os edifícios da envolvente se encontrarem degradados e não forem, entretanto, intervencionados.

2.2 Enquadramento internacional

2.2.1 Panorama geral

No início do século XX cerca de 13% da população mundial vivia em áreas urbanas, em 2010 este valor ultrapassou os 50%, e estima-se que por volta de 2050 o número de habitantes a residirem em áreas urbanas ronde os 70% (Cruz & de Brito, 2014). Estes números traduzem o constante aumento do número de pessoas a viver nas áreas urbanas, suscitando dúvidas quanto à capacidade de expansão destas áreas.

Apesar de algumas das cidades espalhadas pelo mundo terem a possibilidade de expansão, uma grande parte não tem esta capacidade devido à existência de áreas protegidas, pelo que se torna necessária uma análise cuidada por parte das autarquias, uma vez que tanto as cidades como os edifícios são vistos como organismos que se deterioram, devido ao seu envelhecimento, e estão em constante desenvolvimento e mudança (Andersen, 2003) devendo a aposta ser feita na reabilitação e/ou reconstrução.

A tendência da população passar a residir em centros urbanos e a reabilitação dos edifícios degradados causa um grande impacto em vários setores chave do desenvolvimento dos países, tanto a nível económico como social, cultural, urbano e ambiental (Martins, 2008). A reabilitação urbana contribui também para um objetivo básico a todas as cidades, que é o de prolongar a vida útil dos edifícios, compensando assim a falta de investimento anterior (Whalley, 1988).

Assim sendo, a melhoria do parque habitacional existente é uma alternativa à produção de novas construções (Wang, 2016), sendo também uma fonte substancial de oferta de habitação. É importante ressaltar que a decisão da reabilitação e o melhoramento das habitações passa pelos proprietários, que tem um papel fundamental neste setor, tentando fazer com que a reabilitação dos edifícios se adapte ao restante parque habitacional (Dispasquale, 1999). A qualidade e a revitalização dos bairros onde se inserem as habitações impacta significativamente os custos associados à melhoria da qualidade das habitações e o valor das mesmas (Boehm & Ihlanfeldt, 1986). No entanto, os processos de manutenção e renovação do mercado habitacional, em muitos dos casos não acontecem a uma velocidade aceitável, tornando a cidade menos apelativa, visto que os edifícios continuam a deteriorar-se. Deste modo, a reabilitação não pode ser tratada simplesmente como uma opção, tornando-se um fator determinante num ponto de viragem nas cidades mantendo-as vivas e saudáveis (Lee & Chan, 2008).

Frequentemente, os governos promovem ações para subsidiar processos de renovação urbana e reabilitação, de forma a prevenir a decadência das suas cidades. As intervenções do Estado por meio de subsídios envolvem interesses de ordem política, uma vez que a responsabilidade pela manutenção das habitações privadas deve ser conferida aos seus proprietários e o uso de dinheiro dos contribuintes precisa de fortes justificações. Assim torna-se necessário assegurar uma correta utilização do dinheiro público, sabendo selecionar os destinatários apropriados (Lau & Ho, 2014).

Hoje em dia a reabilitação urbana assume-se como uma componente fundamental na política das cidades e da habitação, uma vez que nela convergem os objetivos de requalificação e revitalização das cidades, centradas nas áreas mais degradadas e na qualificação do parque habitacional (LNEC & INE, 2013). Também desta forma, o desenvolvimento urbano imobiliário tornou-se uma força indispensável para a expansão da economia, tendo sido crucial para o desenvolvimento do setor nas novas economias urbanas (Smith, 2002).

2.2.2 Reabilitação na Europa

A época de construção de edifícios habitacionais foi bastante semelhante nos países da Europa. Segundo um estudo internacional, *Europe's Buildings under the Microscope*, comprova-se que a maioria do edificado da União Europeia surgiu nas décadas de 60, 70 e 80 (BPIE, 2011). Na Figura 2.1 estes países foram divididos em três categorias diferentes, que se indicam de seguida, apresentando-se também qual o enquadramento de Portugal comparativamente com os restantes países.

As três categorias foram:

- Europa Central e Este – Bulgária, Eslovénia, Eslováquia, Estónia, Hungria, Letónia, Lituânia, Polónia, República Checa e Roménia;

- Europa do Norte e Oeste – Alemanha, Áustria, Dinamarca, Finlândia, França, Holanda, Irlanda, Reino Unido e Suécia;
- Europa do Sul – Espanha, Grécia, Itália e Malta.

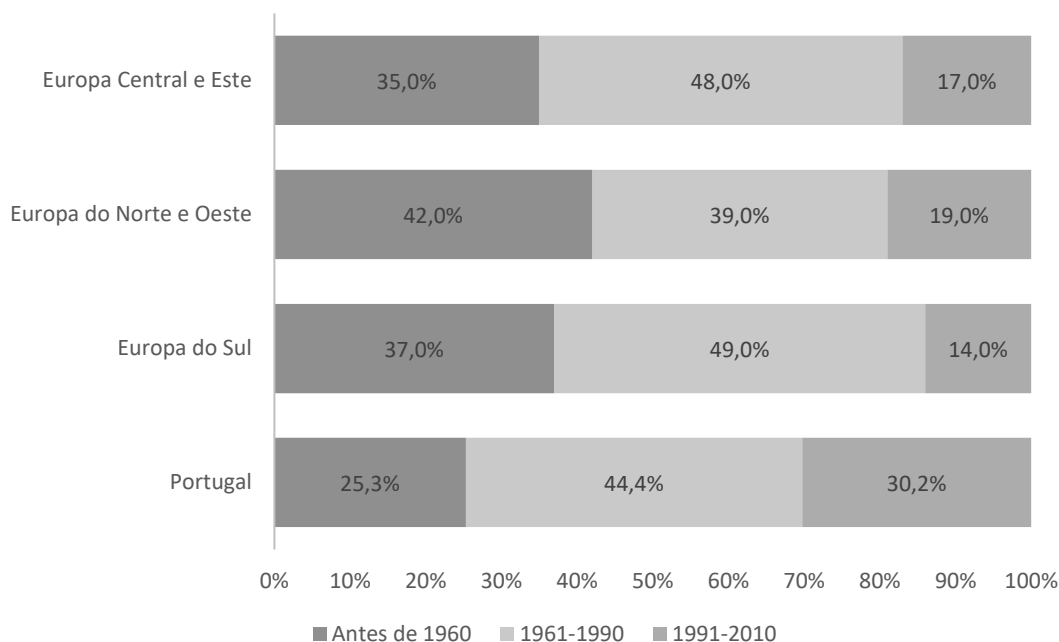


Figura 2.1 – Percentagem de edifícios na Europa segundo a época de construção (adaptado de LNEC & INE, 2013; BPIE, 2011)

A reabilitação urbana passou a ser uma das principais áreas de investimento no setor da construção. Contudo, as intervenções realizadas desenvolveram-se a um ritmo bastante díspar nos países da Europa. Este facto deve-se essencialmente aos danos devidos à 2ª Guerra Mundial (1939-1945).

De 1961 a 1990 apresentam-se valores do parque habitacional de 48%, 39% e 49% correspondentes à Europa Central e Este, Europa do Norte e Oeste e Europa do Sul, respetivamente (BPIE, 2011). No mesmo período, Portugal apresenta valores bastante semelhantes, uma vez que correspondem a 44,4% do edificado português.

Contudo, no período de 1991-2010 toda a Europa apresenta quebras significativas em relação aos edifícios construídos. Em Portugal esta queda não se expressou da mesma forma, o que faz com que o território português apresente um dos mercados mais recentes da Europa.

Na Figura 2.2 observa-se o volume de investimento do segmento da reabilitação, que representa os valores de todos os gastos que concorrem para a realização de obras em alguns dos países da Europa. Em 2011 a média europeia era de 34,9%, valor mais alto do que o registado em Portugal (26,1%) na mesma altura. Apenas a República Checa, Áustria, Eslováquia e Polónia apresentaram valores inferiores a Portugal em 2011. É possível concluir que, por oposição, a Alemanha, Itália e Dinamarca, se destacam pelos elevados valores na reabilitação de edifícios (57,9%, 52,5% e 50,8%, respetivamente) relativos ao volume de investimento do setor da construção.

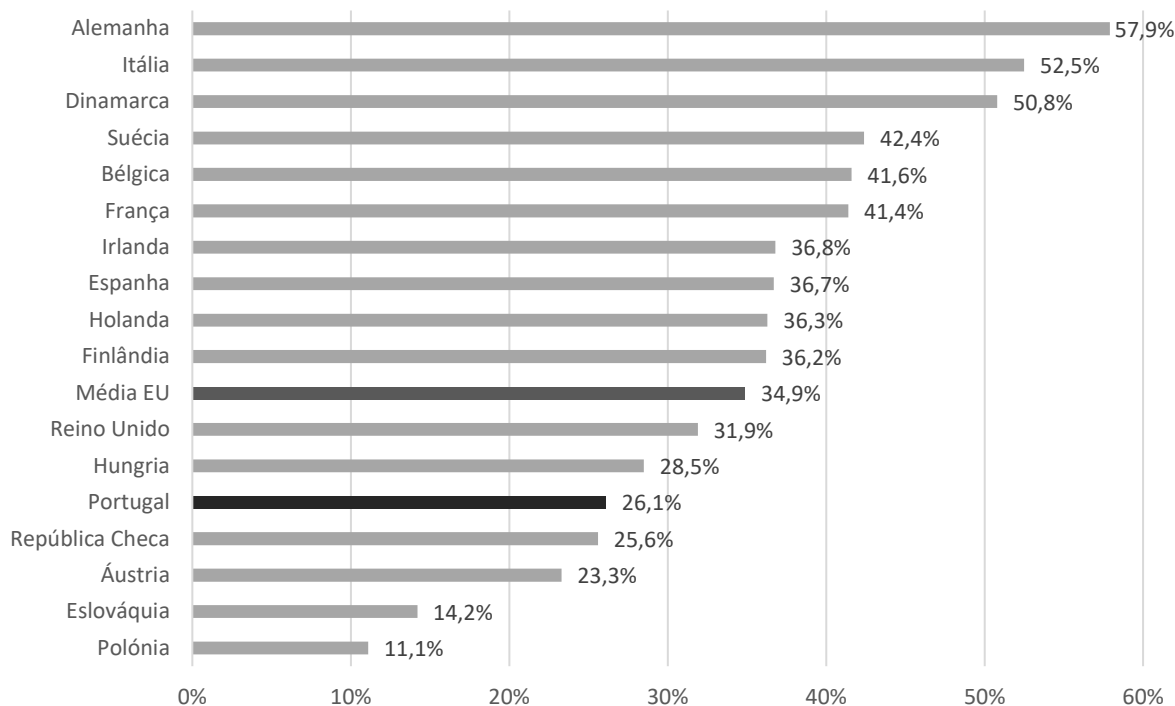


Figura 2.2 – Volume de investimento do segmento de reabilitação de edifícios em países da União Europeia, 2011 (adaptado de Euroconstruct, 2012)

Os países da União Europeia apresentam diferentes valores e preocupações quanto às suas atividades no setor da construção civil. Apenas a Alemanha, Itália e Dinamarca incidem mais de metade do seu orçamento na reabilitação de edifícios. Já os restantes países, em 2011, apresentavam valores no segmento da construção de edifícios superior à reabilitação, conforme se pode observar na Figura 2.3.

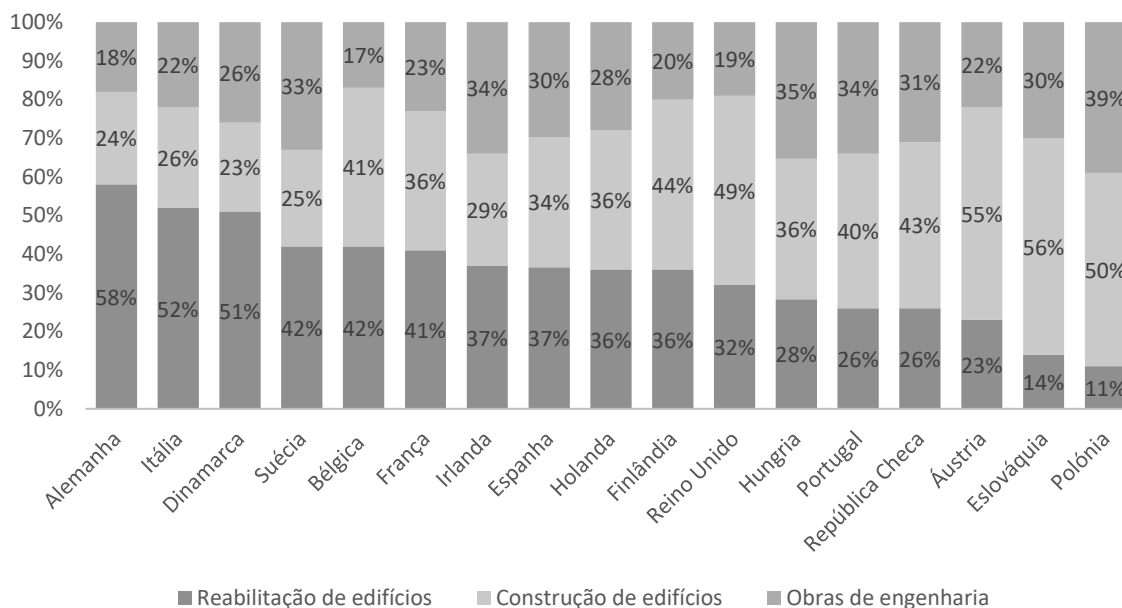


Figura 2.3 – Distribuição do volume de investimento do setor da construção em países da União Europeia segundo o segmento, 2011 (adaptado de Euroconstruct, 2012)

Nos países da Europa nota-se cada vez mais a importância a nível cultural, social, ambiental e económico dada à reabilitação de edifícios, em países como a Alemanha, Itália, Dinamarca, Suécia, Bélgica, França, Irlanda e Espanha tem predominado a manutenção, a recuperação e a reabilitação. No entanto, nas últimas décadas tem-se vindo a observar uma tendência por parte dos restantes países para também dar um maior ênfase ao sector da reabilitação.

Face aos dados recolhidos, comprova-se que o sector da construção em Portugal é diferente de alguns dos países da Europa, verificando-se que a construção de edifícios representa um maior resultado em comparação com a reabilitação.

Através dos dados recolhidos é possível comprovar que o setor da construção em Portugal é diferente de alguns dos países da Europa, verificando-se um valor mais elevado na construção. Contudo, também em Portugal esse cenário se tem vindo a alterar, e atualmente a reabilitação é vista como uma estratégia para o desenvolvimento das cidades e da economia, mostrando uma preocupação crescente com a arquitetura e o nível histórico que os edifícios mais antigos representam, tal como já acontecia noutros países europeus.

2.2.3 Programas de incentivo

Existem diversos programas propostos por instituições, organizações e autarquias espalhados pelo mundo com o objetivo de incentivar a reabilitação, de modo a reabilitar os centros das cidades. Grande parte dos governos lançam incentivos financeiros, também para promover a preservação histórica, como créditos federais, incentivos locais, empréstimos a juros baixos e subsídios (Agency, n.d.)

Nos Estados Unidos da América, por exemplo, foi lançado em 1977 o projeto *Main Street* com o objetivo de reabilitar os centros urbanos e as zonas comerciais de modo a desenvolver uma estratégia para estimular a economia preservando a comunidade. Hoje em dia, este programa trabalha com inúmeras cidades dos EUA, ajudando os seus líderes a encontrar soluções económicas para manter o contexto histórico (Balsas, 2000). Foi também lançado o programa *The Federal Historic Preservation Tax Incentives* que incentiva o investimento do setor privado na reabilitação e reutilização de edifícios históricos, criando postos de trabalho e tendo-se tornado um dos programas mais bem-sucedidos e rentáveis dos Estados Unidos. Desde 1976 que o programa já movimentou uma quantia de 78 mil milhões de dólares em investimentos privados destinados a preservar 41 250 propriedades históricas (National Park Service, n.d.).

No estado de Iowa, também nos Estados Unidos, foram disponibilizados incentivos fiscais, como créditos tributários, para estimular a reutilização de propriedades históricas. Estes incentivos podiam ser atribuídos através de três programas com diferentes objetivos:

- *State Tax Credit*, que oferece um benefício fiscal reembolsável até 25% das despesas de reabilitação de edifícios históricos;
- *Federal Tax Credit* que disponibiliza um montante de crédito de 20% das despesas de reabilitação;
- *Property Tax Exemption*, que oferece um incentivo fiscal também para a reabilitação de edifícios históricos, incluindo um congelamento de quatro anos em aumentos de imposto de

propriedade, seguidos de um aumento de 25% ao ano, nos quatro anos seguintes (State Historical Society of Iowa, n.d.).

No Brasil, o Instituto do Património Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), em parceria com o Banco do Nordeste, contribuem para o financiamento da recuperação de imóveis privados, incentivando a reabilitação das áreas urbanas protegidas pelo governo federal, melhorando as condições de habitabilidade e o uso das edificações, a manutenção da população residente e os seus usos tradicionais (Diogo et al., 2015).

Também nos países europeus a política de habitação constitui uma das principais preocupações dos governos. Estes tentam intervir, através de um vasto leque de incentivos, de modo a aumentar a oferta de habitação, por meio de novas construções e de reabilitação, incentivando a aquisição de casas, aumentando a oferta de alojamento, reduzindo a desigualdade social e oferecendo subsídios de alojamento às famílias que sejam incapazes de pagar as rendas (Morvonnais & Chentouf, 2000).

Uma das iniciativas desenvolvida pela Comissão Europeia e o Banco Europeu de Investimento (BEI), em colaboração com o Conselho da Europa Banco de Desenvolvimento (CEB) é *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*. JESSICA, como é conhecido, é o programa que possibilita aos Estados Membros a utilização de verbas através dos Fundos Estruturais (FEDER), para a criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano e também de Fundos de Participação, com o objetivo de apoiar a reabilitação (Madeira, 2009). A utilização deste programa tem como benefícios, por exemplo, a reciclagem de fundos, a flexibilidade e a criatividade. Adicionalmente, os países da Europa, também têm procurado medidas destinadas a promover a reabilitação do parque habitacional. Um estudo feito em 2000 por Morvonnais & Chentouf apresentou alguns dos programas de reabilitação para os países da Europa que se seguem.

Na Bélgica, o governo tem feito da reabilitação uma prioridade, tendo cada região o seu próprio plano, o que demonstra claramente a importância dada a este setor. Em Bruxelas, o programa 1999-2001 prevê que 75% do seu orçamento seja destinado a reabilitação, o que se traduz em cerca de 1 700 unidades habitacionais por ano, enquanto que os restantes 25% são destinados à construção, traduzindo-se em 75 unidades habitacionais por ano. A região da Flandres, em 1999, planeou renovar 10 000 habitações e construir 1 500, sendo 45% do orçamento destinado à reabilitação. Já na região de Valónia, entre 1998 e 2002 planeou-se a reabilitação de aproximadamente 15 000 unidades habitacionais por ano e a construção de 600, introduzindo um subsídio para a compra e modernização de habitações precárias (Morvonnais & Chentouf, 2000).

Em França, o governo financiou a reabilitação, através do ANAH (*Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat/National Housing Improvement Agency*), que subsidia a renovação do parque habitacional do setor privado.

Com início em 2008, a ANAH reserva em cada ano cerca de 10 milhões de euros, com o objetivo de aumentar significativamente o nível de qualidade dos centros de acolhimento, para um melhor retorno à habitação dos mais carenciados, garantindo-lhes segurança, privacidade e dignidade. Em 2016 foi inaugurado o centro *CHRS Quai de Metz*, em Paris, depois de ter sido totalmente reabilitado. Os habitantes dos quartos deste centro, depois de selecionados, devem contribuir financeiramente para

as suas despesas de alojamento e manutenção, com base numa escala de regulamentação que tem em conta o seu vencimento (Ministère du Logement et de L'habitat Durable, 2016).

Em 2011, na Borgonha, foi lançado o programa *Habiter Mieux*, que pretendia auxiliar mais de 10 000 famílias com baixos rendimentos numa transformação energética que melhorasse o seu conforto habitacional e que contribuísse para a redução do valor das faturas (ANAH, 2016).

Com uma grande preocupação ligada à eficiência energética de cada propriedade, a ANAH, lançou um projeto onde permite ao proprietário financiar um quarto do trabalho feito por esta agência e melhorar a sua propriedade em termos de paredes, telhados ou janelas, o sistema de aquecimento ou de água quente, melhorando assim o consumo de energia nas casas cerca de 35%, o que permite aos proprietários uma dedução fiscal bastante significativa na sua renda. Em troca, o proprietário concorda em arrendar a sua casa a pessoas com baixos rendimentos (ANAH, n.d.).

Na Suíça, em 2010, foi apresentado o *Programma Edifici*, destinado a apoiar a nível financeiro, e a uma escala nacional, obras de melhoria de isolamento térmico dos edifícios. O objetivo do programa era reduzir significativamente o consumo de energia dos edifícios e as emissões de CO₂, uma vez que na Suíça os edifícios são responsáveis por um terço das emissões de CO₂ e 40% das necessidades energéticas. Este projeto previa diferentes tipos de medidas, tais como a substituição de sistemas de aquecimento antigos para os sistemas movidos a energias renováveis, alteração de caixilhos de janelas e de telhados. Calcula-se que com a implementação deste programa, num período de 40 anos seja possível uma poupança de emissões de 35 a 52 milhões de toneladas de CO₂ (Basler & AG, n.d.).

Em Espanha, foi lançado um plano entre 1998 e 2001 para remodelar as áreas urbanas mais degradadas, tendo como foco a reabilitação das habitações nos mercados de aluguer do setor privado e do setor social. (Morvonnais & Chentouf, 2000).

Também definido em Espanha, o *Plan Pive Rehabilitación Vivienda 2015*, surgiu com o objetivo de apoiar o arrendamento, a reabilitação do parque habitacional existente e incentivar medidas de economia de energia em residências. Este programa, em específico, destina-se a ser aplicado num contexto de edifícios mais antigos (CHK Construcción, 2015).

O Instituto de Diversificação e Poupança de Energia (IDAE) lançou o *Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial (PAREER)*, a fim de promover a melhoria da eficiência energética e a utilização de energias renováveis no sector da construção (FEMP, n.d.).

Outro dos programas, lançado em Espanha, que pretende resolver este problema, segundo (Etxebide, 2011) é o *Plan RENOVE Rehabilitación Vivienda 2013-2016* destinado a: melhorar a eficiência energética de casas e edifícios, reduzindo emissões de CO₂ e o consumo de energia, aumentando a utilização de energias renováveis; e a melhorar a acessibilidade dos edifícios, implementando uma nova política de reabilitação urbana, melhorando o quotidiano dos idosos e daqueles com problemas de mobilidade.

Em Itália implementou-se um plano para apoiar a manutenção de edifícios e vários outros para intervenções nas unidades mais degradadas. Um dos programas mais recentes, que teve hipótese de concurso até ao final do mês de outubro de 2015, foi um projeto com objetivo de reduzir custos de fornecimento de energia, melhorando a eficiência energética e a utilização de fontes de energia

renováveis para benefício dos utilizadores finais em edifícios públicos utilizados para fins sociais, como edifícios de habitação pública, centros de reabilitação para idosos e deficientes, lares de idosos, entre outros. Com uma contribuição máxima de 25 000€ por habitação ou de 350€ por metro quadrado, este programa destina-se a diferentes tipos de intervenções, tais como a construção de isolamento térmico de edifícios, melhoria da eficácia das centrais térmicas, a substituição de equipamentos para outros mais eficientes, adoção de novos sistemas de produção de energia térmica, uso de energia solar para produção de água quente e para o sistema de aquecimento, e também o uso de energia solar fotovoltaica para a produção de energia elétrica para iluminação de espaços comuns (Regione Emilia-Romagna, 2015).

Com esta análise, pode concluir-se que existe uma preocupação bastante significativa nos países da Europa em relação a uma melhoria na eficiência energética nas habitações existentes.

A Tabela 2.1 apresenta uma síntese dos programas internacionais estudados.

Tabela 2.1 - Programas de incentivo internacionais

País	Programa(s) ou Entidade(s)	Objetivos/Medidas
Estados Unidos da América	<i>Main Street</i>	Reabilitar os centros urbanos e as zonas comerciais de modo a desenvolver uma estratégia para estimular a economia preservando a comunidade.
	<i>The Federal Historic Preservation Tax Incentives</i>	Incentivar o investimento do setor privado na reabilitação e reutilização de edifícios históricos, criando postos de trabalho.
Estados Unidos da América - Estado de Iowa	<i>State Tax Credit</i>	Oferece um benefício fiscal reembolsável até 25% das despesas de reabilitação de edifícios históricos.
	<i>Federal Tax Credit</i>	Disponibiliza um montante de crédito de 20% das despesas de reabilitação.
	<i>Property Tax Exemption</i>	Oferece um incentivo fiscal para a reabilitação de edifícios históricos, incluindo um congelamento de quatro anos em aumentos de imposto de propriedade, seguidos de um aumento de 25% ao ano, nos quatro anos seguintes.
Brasil	IPHAN (Instituto do Património Histórico e Artístico Nacional) em parceria com o Banco do Nordeste	Apoiar financeiramente a recuperação de imóveis privados, contribuindo para a reabilitação das áreas urbanas protegidas pelo governo federal, melhorando as condições de habitabilidade e o uso das edificações, a manutenção da população residente e os seus usos tradicionais.
Europa	JESSICA - <i>Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas</i>	Apoiar a reabilitação, possibilitando aos Estados Membros a utilização de verbas através dos Fundos Estruturais (FEDER), para a criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano e também de Fundos de Participação, com o objetivo de apoiar a reabilitação.

Bélgica	Programa 1999-2001	Apoiar a construção, tendo em conta que o orçamento destinado para o setor da construção civil é repartido, dando 75% à reabilitação e 25% a construção nova.
França	ANAH - Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat/National Housing Improvement Agency	Subsidiar a renovação do parque habitacional do setor privado, auxiliando pessoas com menos recursos, e tendo uma preocupação com a eficiência energética.
Suíça	<i>Programma Edifici</i>	Apoiar financeiramente melhorando o isolamento térmico dos edifícios, reduzindo significativamente o consumo de energia dos edifícios e as emissões de CO ₂ .
Espanha	Plano lançado entre 1998-2001	Remodelar as áreas urbanas mais decadentes, tendo como foco tanto a reabilitação da habitação nos mercados de aluguer do setor privado como social.
	<i>Plan Pive Rehabilitación Vivienda 2015</i>	Apoiar o arrendamento, a reabilitação do parque habitacional existente e incentivar medidas de economia de energia em residências.
	<i>PAREER - Programa de Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios existentes del sector Residencial</i>	Promover a melhoria da eficiência energética e a utilização de energias renováveis no sector da construção.
	<i>Plan RENOVE Rehabilitación Vivienda 2013-2016</i>	Melhorar a eficiência energética de casas, edifícios e a acessibilidade aos mesmos
Itália	-	Reduzir custos de fornecimento de energia, melhorando a eficiência energética e a utilização de fontes de energia renováveis para benefício dos utilizadores finais em edifícios públicos

2.3 A evolução da reabilitação em Portugal

2.3.1 Mercado imobiliário

Nas últimas décadas verificou-se um forte crescimento do parque habitacional em Portugal. Com base nos resultados do Recenseamento Geral da População e da Habitação – Censos 2011, o número de edifícios destinados à habitação era de 3 544 389, o que face aos dados recolhidos em 2001, se reflete num aumento de 12,2%, ou seja 384 346 edifícios (INE, 2011a).

A região do Algarve foi onde se registou um maior crescimento de edifícios novos, com uma percentagem de 24% de 2001 para 2011, seguido da Região Autónoma da Madeira com 23%. Estas duas regiões são das que registam um maior número de visitantes estrangeiros, e contrastam com as regiões do Norte e do Alentejo, onde se registam os menores acréscimos (cerca de 10%), tal como se observa na Figura 2.4.

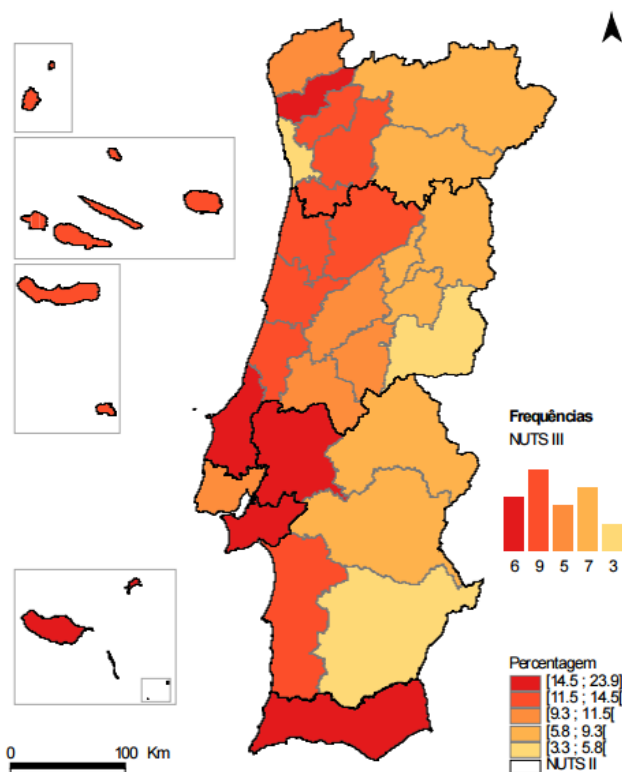


Figura 2.4 – Taxa de variação dos edifícios em Portugal, 2001-2011 (INE, 2011a)

Na Tabela 2.2 é possível consultar a evolução do número de edifícios do parque habitacional nas últimas quatro décadas, consoante a época de construção.

Tabela 2.2 – Nº de edifícios em Portugal ao longo dos anos por época de construção (adaptado de Pordata, n.d.-b)

Ano	Época de construção								Total
	Antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011	
1981	643 059	482 791	406 003	354 226	621 627	-	-	-	2 507 706
1991	461 889	427 531	392 042	395 880	511 200	673 177	-	-	2 861 719
2001	253 880	344 936	357 042	395 262	553 349	648 930	606 644	-	3 160 043
2011	206 343	305 696	387 340	408 831	588 858	578 845	558 471	510 005	3 544 389

É possível constatar que o número total de edifícios tem vindo a aumentar, sendo também notória a diminuição de edifícios ao longo dos anos relativos à mesma época de construção. Contudo, existem excepções de 2001 para 2011, sendo que os edifícios das épocas de 1946-1960, 1961-1970 e 1971-1980 aumentaram, o que se supõe que tenha sido derivado do aumento do número de edifícios reabilitados, que puderam assim voltar a ser habitados. As elevadas taxas de crescimento do parque habitacional durante as últimas décadas fazem com que os edifícios existentes sejam relativamente recentes, sendo que os construídos a partir de 1971 constituem 63,1% deste parque habitacional, os construídos entre 1946 e 1970 representam 22,5% e os anteriores a 1946 representam 14,4% do edificado.

Observa-se também que entre 1981 e 2011 verificou-se uma redução dos edifícios construídos antes de 1946. Neste período houve uma redução de 436 716 edifícios correspondente a 67,9%, que tinham sido construídos antes de 1919, já os edifícios construídos entre 1919-1945 sofreram uma diminuição de 36,7%, representando o desaparecimento de 177 095 edifícios. Esta diminuição pode dever-se a inúmeros factores, como por exemplo: demolições, alteração para uso não habitacional ou reclassificação da época de construção do edifício recorrendo assim a obras de reconstrução (LNEC & INE, 2013).

Uma parte do parque habitacional português apresenta um estado de conservação que dita a realização de intervenções de reabilitação. Deste modo, a reabilitação é o segmento do setor da construção que se tem vindo a afirmar com grande potencial de evolução. A Tabela 2.3 apresenta o estado de conservação dos edifícios em Portugal pelas diferentes épocas de construção.

Tabela 2.3 – Edifícios em Portugal, segundo a época de construção, por estado de conservação em Portugal (adaptado de INE, 2011a)

Estado de conservação	Época de construção										Total
	Antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 - 2000	2001-2005	2006-2011	
Sem necessidade de reparação	77 346	125 924	196 813	248 427	425 232	467 456	231 003	262 516	283 839	200 896	2 519 452
Com necessidade de reparação	106 616	162 017	181 111	156 093	160 883	110 091	36 791	27 459	16 540	8 181	965 782
Pequenas reparações	49 023	81 697	107 390	104 723	120 211	88 017	30 341	23 068	13 690	6 162	624 322
Reparações médias	34 993	52 281	53 134	39 840	32 811	18 540	5 314	3 628	2 289	1 473	244 303
Grandes reparações	22 600	28 039	20 587	11 530	7 861	3 534	1136	763	561	546	97 157
Muito degradado	22 381	17 755	9 416	4 311	2 743	1 298	385	317	256	293	59 155
Total	206 343	305 696	387 340	408 831	588 858	578 845	268 179	290 292	300 635	209 370	3 544 389

O estado de conservação “constitui uma variável derivada que resultou da ponderação atribuída aos níveis de necessidades de reparação observados em três elementos do edifício: estrutura, paredes e caixilharia exterior” (LNEC & INE, 2013). Este é um aspeto bastante importante na segurança da população e do meio ambiente e tem sido alvo de crescente análise e de intervenção, cada vez com mais empresas focadas na reabilitação dos edifícios.

De acordo com os critérios aplicados nos Censos 2011, cerca de 2% dos edifícios encontravam-se muito degradados e 27% necessitavam de reparações, tanto pequenas, como médias ou grandes, correspondendo em termos absolutos a 59 155 e 965 782 edifícios, respetivamente. A maioria dos imóveis, encontravam-se em bom estado de conservação e não necessitavam de reparações, representando cerca de 71% do número de edifícios total.

É importante relacionar a idade dos edifícios com o seu estado de conservação. Dos edifícios construídos antes de 1919 apenas 37,5% não necessitam de necessidade de reparação, valores que vão aumentando quanto mais próximo se está dos dias de hoje sendo que 96% dos edifícios construídos entre 2006 a 2011 não necessitam de necessidade de reparação. Pode então concluir-se que os edifícios mais recentes são os que apresentam melhor estado de conservação. Por outro lado, e tal como seria expetável são os edifícios mais antigos que necessitam de obras de reabilitação ou

que se encontram muito degradados, representando 50% e 5,5%, respetivamente dos edifícios construídos até 1960.

A Figura 2.5 mostra a percentagem de edifícios muito degradados e com necessidade de reparação correspondente a 2011, por todas as regiões de Portugal.

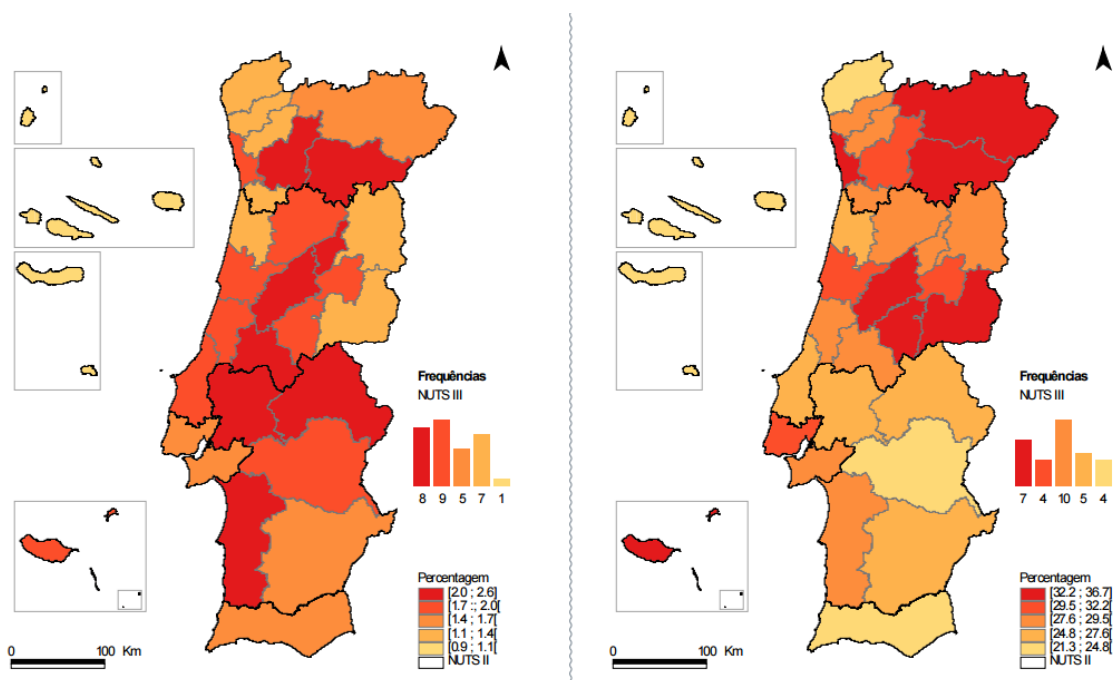


Figura 2.5 – Percentagem de edifícios muito degradados (esq.) e com necessidades de reparação (dir.), em 2011 (INE, 2011a)

Os resultados apresentados na Figura 2.5 são consequência direta de um parque habitacional pouco envelhecido, reflexo da dinâmica construtiva das últimas décadas. Conclui-se também que o Alentejo regista a percentagem mais elevada de edifícios degradados, com 2,1% e a Região Autónoma dos Açores a mais baixa com apenas 0,9%. Nos últimos dez anos verificou-se uma melhoria bastante significativa destes indicadores, como reflete a Tabela 2.3.

A Figura 2.6 realça o contraste entre a construção nova e a reabilitação nas últimas duas décadas. É de notar que, no período de 1991 a 2011, o número de fogos concluídos apresentaram duas fases distintas. A primeira entre 1991 e 2001, onde se verifica um crescimento gradual do número de fogos concluídos em construções novas e o número de fogos reabilitados pouco acima dos 2 000 por ano. Na segunda fase, entre 2002 e 2011, existe um decréscimo progressivo do número de fogos concluídos em construção nova e um crescimento do número de fogos reabilitados. Ainda assim, em Portugal o número de fogos concluídos em construções novas continua a ser bastante superior ao número de fogos reabilitados. Prevê-se que continue a haver uma redução da construção nova, e um aumento da reabilitação do edificado.

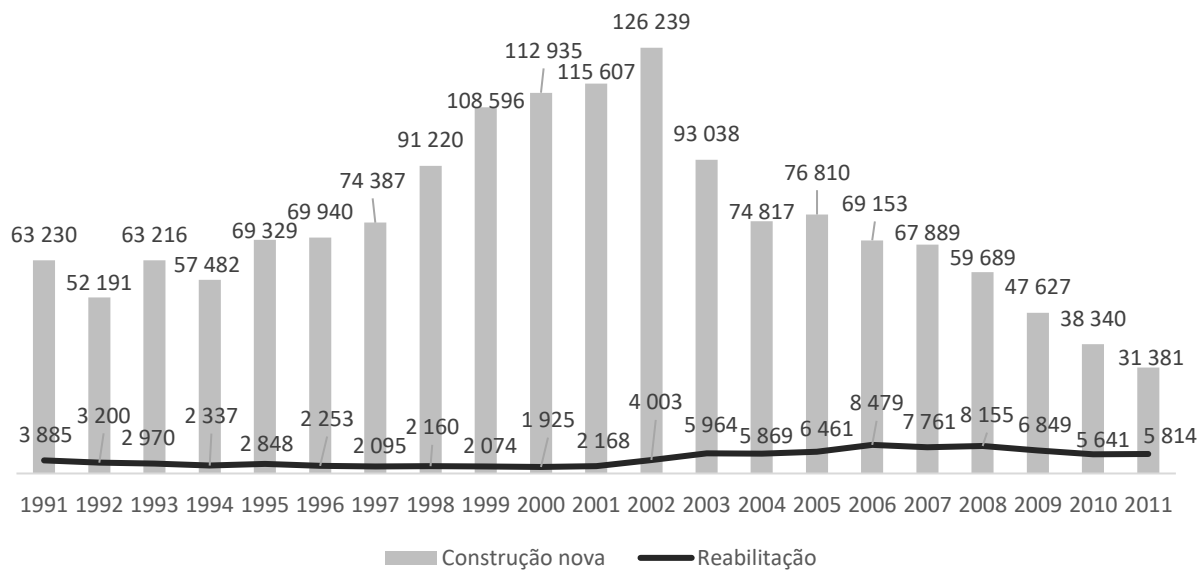


Figura 2.6 – Número de fogos concluídos em obras de construção nova e reabilitação (adaptado de LNEC & INE, 2013)

Ao longo dos últimos anos tem-se registado em Portugal uma forte quebra na evolução do mercado de compra e venda de habitação, devido às dificuldades económicas que o país tem atravessado, tendo sido afetado pela falta de financiamento bancário e pela crise nos rendimentos e hábitos dos portugueses. Desta forma, e tentando de alguma maneira contrariar os resultados, o Governo lançou dois programas que pretendiam estimular o crescimento do investimento estrangeiro: Residência por Atividade de Investimento (ARI) e o Regime Fiscal para Residentes não Habituais (RNH) (JLL, 2015).

O programa ARI, comumente designado de Golden Visa ou Vistos Dourados, é um regime que permite que cidadãos estrangeiros, não pertencentes à União Europeia (UE) e ao Espaço Económico Europeu, possam obter uma autorização de residência temporária de investimento, válida por um período de 1 ano, tendo a hipótese de ser renovada por períodos sucessivos de 2 anos, com dispensa de visto de residência para entrar no país. Uma das três formas para que a atividade seja consumada é a aquisição de bens imóveis de valor igual ou superior a 500 mil euros (Gonçalves, 2013; PLMJ, 2015).

O Regime Fiscal para RNH foi criado com o objetivo de atrair para Portugal profissionais não residentes qualificados em atividades de elevado valor acrescentado ou da propriedade intelectual, industrial ou *know-how*, bem como beneficiários de pensões obtidas no estrangeiro (ATA, n.d.).

Assim, desde o final do ano de 2013 que se tem vindo a verificar uma recuperação no crescimento do turismo, principalmente na área Metropolitana de Lisboa, estimulada em grande parte por estes investidores, fazendo-se notar mudanças bastante significativas no mercado residencial. A rápida venda dos novos apartamentos contribuiu para grandes alterações no panorama da reabilitação em Lisboa, já que, segundo a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), estas correspondem a 20% das vendas totais a nível nacional no ano de 2014 (JLL, 2015).

2.3.2 Reabilitação na cidade de Lisboa

A estrutura urbana da parte central da grande Lisboa mantém-se inalterada desde o século XVI, tendo em conta as primeiras imagens disponíveis com base na cartografia e iconografia da malha urbana de Lisboa. Após o sismo de 1 de novembro de 1755, a maioria das construções em Lisboa foram destruídas ou acabaram por ficar danificadas, cerca de 17 000 das 20 000 casas existentes ficaram arruinadas ou em condições de inabitabilidade, assim como palácios, igrejas e conventos. A nova planificação da malha urbana foi uma das estratégias levadas a cabo pelo primeiro ministro da época, Sebastião de Carvalho e Melo, mais conhecido como Marquês de Pombal (NESDE, 2005a).

Desde então que o parque habitacional português tem sofrido inúmeras alterações, observando-se uma enorme evolução das tipologias construtivas. Os diferentes tipos de edifícios são caracterizados pela época de construção e também pela presença ou não de elementos estruturais de madeira que introduzem alterações no comportamento de cada edifício face às ações sísmicas (NESDE, 2005b). Torna-se então possível dividir os edifícios por tipo de construção ou materiais utilizados (Braga, n.d.):

- edifícios com estrutura de alvenaria, construção pré-pombalina (antes de 1755);
- edifícios com estrutura de alvenaria, construção pombalina (1755-1880);
- edifícios com estrutura de alvenaria, construção gaioleira (1880-1940);
- edifícios com estrutura mista de alvenaria e betão, construção mista (1940-1960);
- edifícios de betão armado, construção em betão armado (depois de 1960).

Na Tabela 2.4 apresenta-se a quantidade de edifícios em Lisboa consoante as diferentes épocas descritas acima.

Tabela 2.4 – Edifícios em Lisboa, segundo a época de construção, por principais materiais utilizados na construção (adaptado de INE, 2011b)

Tipo de estrutura da construção	Época de construção										Total
	Antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 - 2000	2001-2005	2006-2011	
Betão armado	-	7 502	26 405	39 895	61 042	55 562	24 930	28 317	29 088	20 237	292 978
Paredes de alvenaria com laje	-	8 236	17 305	14 901	19 604	14 530	6 235	6 360	5 842	4 103	97 116
Paredes de alvenaria, sem laje	18 390	10 739	8 856	4 538	2 639	1329	626	511	282	228	48 138
Paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe	3 419	2 144	1 109	438	196	120	51	79	45	62	7 663
Outros	488	334	331	191	435	379	189	185	189	341	3 062
Total	22 297	28 955	54 006	59 963	83 916	71 920	32 031	35 452	35 446	24 971	448 957

Através da análise da Tabela 2.4 é possível constatar que o tipo de estrutura de construção mais predominante em Lisboa é o betão armado em Lisboa, representando cerca de 65%. É também possível verificar que a época de 70 registou o maior valor total de edifícios construídos, incluindo os da categoria de betão armado e também os de paredes de alvenaria com laje.

Analisando a Figura 2.7 tem-se uma melhor percepção da evolução dos tipos de estrutura de construção ao longo dos anos em Lisboa. É possível verificar que até 1919 a maioria das construções eram realizadas em paredes de alvenaria, sem laje, tendo a utilização deste material decrescido com o passar do tempo. Os edifícios em betão, por sua vez, começaram a surgir em 1940, tendo atingido o seu pico no período entre 1971-1980.

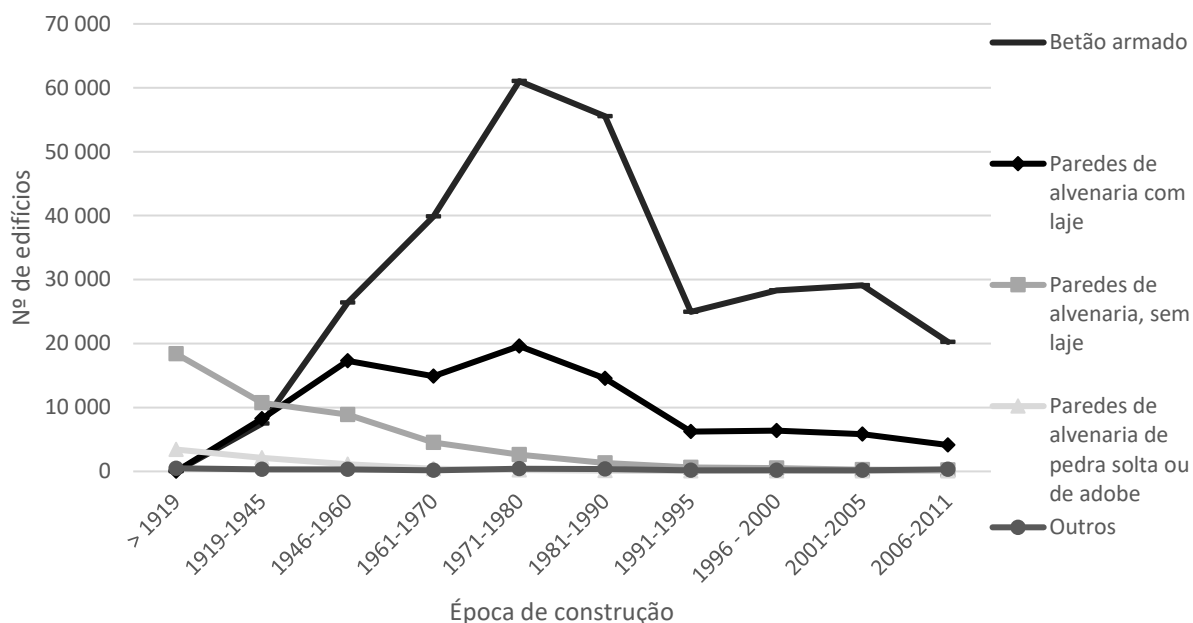


Figura 2.7 – Evolução dos principais materiais de construção por época de construção

Na Tabela 2.5 apresentam-se dados acerca do estado de conservação dos edifícios em Lisboa, considerando os prédios sem necessidade de reparação, com necessidade de reparação, incluindo pequenas, médias e grandes reparações, e muito degradados por época de construção.

Tabela 2.5 – Edifícios em Lisboa, segundo a época de construção, por estado de conservação (adaptado de INE, 2011b)

Estado de conservação	Época de construção										Total
	Antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996-2000	2001-2005	2006-2011	
Sem necessidade de reparação	8 040	12 355	27 974	35 471	58 371	57 055	27 004	31 362	33 589	24 245	315 466
Com necessidade de reparação	11 983	15 086	24 844	23 858	24 981	14 662	4 964	3 998	1 814	676	126 866
Pequenas reparações	5 759	8 191	15 737	16 650	18 748	11 574	3 955	3 253	1 456	504	85 827
Reparações médias	3 919	4 643	6 742	5 717	4 963	2 573	838	592	291	124	30 402
Grandes reparações	2 305	2 252	2 365	1 491	1 270	515	171	153	67	48	10 637
Muito degradado	2 274	1 514	1 188	634	564	203	63	92	43	50	6 625
Total	22 297	28 955	54 006	59 963	83 916	71 920	32 031	35 452	35 446	24 971	448 957

Segundo os Censos de 2011, cerca de 70% dos edifícios em Lisboa não necessita de qualquer tipo de reparação. Dos restantes, 2% apresentam-se muito degradados, 2% necessitam de grandes intervenções, 7% de médias intervenções e 19% de pequenas intervenções.

Na Figura 2.8 é possível observar o número de edifícios que necessitam ou não de reparação consoante a sua época de construção. Constatou-se que são as construções da década de 70 que apresentam um maior número de edifícios a precisar de reparação (cerca de 20% do total a necessitar de reparação), mas é relevante lembrar que este também foi o período em que se construíram mais edifícios.

É possível observar também que os imóveis construídos antes de 1919 são os que têm um edifício em pior estado de conservação, sendo que 53,7% dos imóveis construídos nesta época necessitam de reparação e 10,2% se encontram bastante degradados.

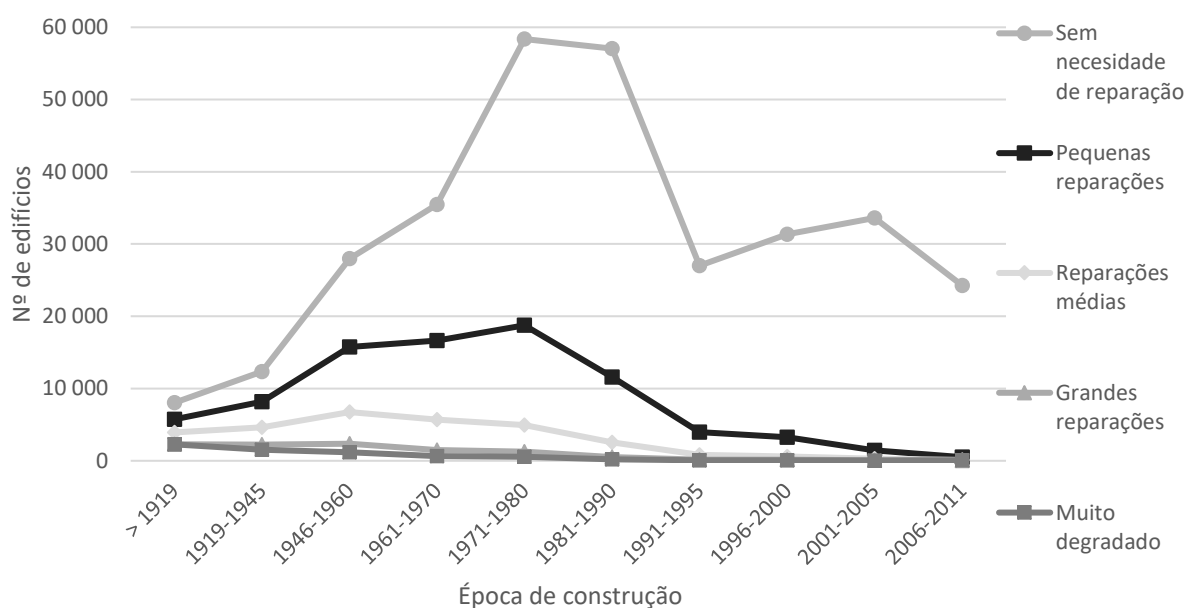


Figura 2.8 – Estado de conservação dos edifícios por época de construção

A Figura 2.9 apresenta o número de edifícios concluídos de alguns dos últimos anos, consoante o tipo de obra a que foi sujeito em Lisboa.

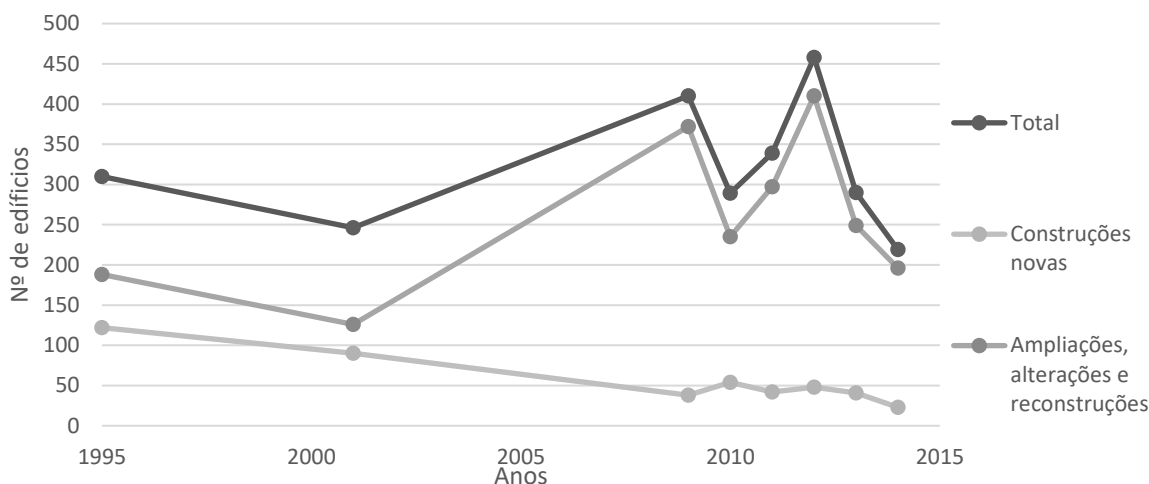


Figura 2.9 – Edifícios concluídos por tipo de obra (adaptado de Pordata, n.d.-a)

A Figura 2.9 demonstra uma diminuição gradual no número de construções novas em Lisboa, e um aumento de mais do dobro do número de obras de reabilitação entre 2001 e 2009.

Apesar de se registar uma diminuição do número de obras a partir do ano de 2012, a reabilitação representa, desde 2009, uma percentagem muito significativa das obras realizadas em Lisboa (cerca de 90%).

Lisboa tornou-se uma cidade de grande interesse internacional, não só por efeito do turismo, que tem vindo a registar aumentos significativos, mas também pelos fluxos de investimento no setor residencial por parte de estrangeiros. Este interesse, aliado a alterações na fiscalidade e às regras para Estabelecimento de Alojamento Local têm motivado a compra de imóveis para fins de arrendamento de curta duração e/ou estadias mais prolongadas para profissionais (JLL, 2015), contribuindo positivamente para a economia nacional.

Contudo, surgiu a necessidade de implementar estratégias de reabilitação urbana para tornar a capital ainda mais apelativa, uma vez que as medidas adotadas até 2010 não estavam a surtir o efeito desejado. A degradação do edificado estava a crescer a um ritmo superior à sua recuperação e o município não apresentava capacidade de acompanhar as necessidades de intervenção (CML, 2011a).

Refira-se que a reabilitação no Concelho de Lisboa representa um grande investimento em termos financeiros, humanos e de processos e que a sua concretização só seja possível num prazo superior a 10 anos.

O Município de Lisboa pretende alcançar os seguintes objetivos para a reabilitação urbana da cidade até 2024 (CML, 2011b):

- reabilitar a cidade, aumentando a coesão social, atrair novas famílias e jovens para o centro da cidade, e fixando empresas e empregos;
- recuperar e reutilizar o edificado existente aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- conservar periodicamente o edificado;
- reabilitar o edificado degradado e devoluto, tendo em conta o risco sísmico e de incêndio;

- restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Lisboa, mantendo a memória e a história da cidade;
- manter, recuperar e valorizar os equipamentos coletivos e espaço público, como por exemplo hospitais, escolas, bibliotecas, museus, jardins;
- reabilitar os Bairros de Intervenção Prioritária/ Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP).

No segundo trimestre do ano 2015 procedeu-se à alteração da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da cidade de Lisboa, correspondente à reformulação dos limites na zona poente da Estrada da Luz, tendo posteriormente sido realizada a planta conforme mostra a Figura 2.10. A ARU é apresentada a amarelo torrado.

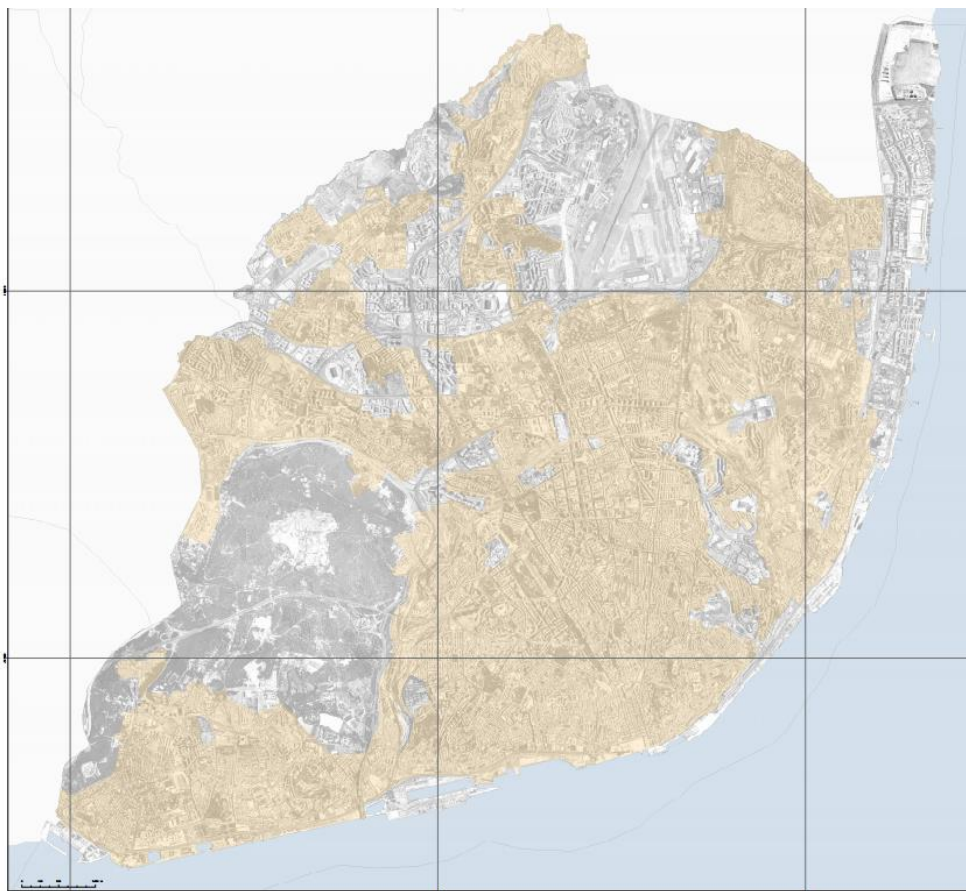


Figura 2.10 – Planta da área de reabilitação urbana da cidade de Lisboa (CML, 2015)

Através da Figura 2.10 é possível verificar que a ARU ocupa uma área muito significativa (cerca de 92%) da capital. Não se encontra assinalada, por exemplo, a zona de Monsanto, onde predominam as áreas verdes, nem a zona do Parque das Nações ou dos arredores da cidade, onde se localiza a maioria das construções mais recentes.

2.3.3 Programas de incentivo

Aquando da análise da reabilitação na Europa, no Capítulo 2.2.2, concluiu-se que a reabilitação tem sido um foco para Portugal, e nesse seguimento têm surgido diferentes programas com o objetivo de melhorar o edificado nacional. Na Figura 2.11 é possível observar a evolução desses programas ao longo dos últimos anos.

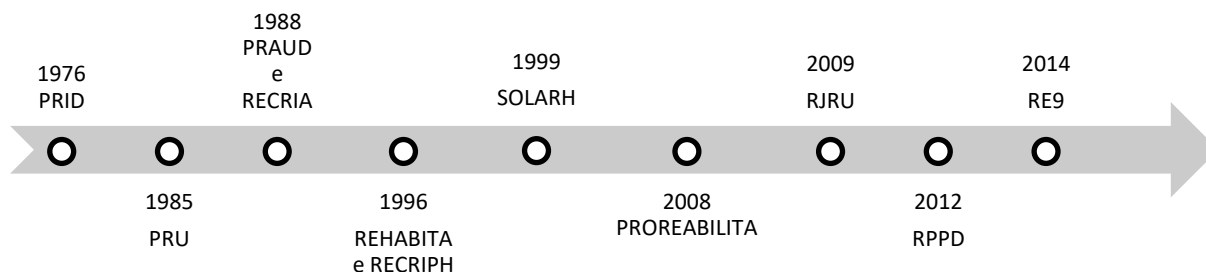


Figura 2.11 – Cronograma dos programas de reabilitação

No passado recente várias foram as iniciativas lançadas pelo governo destinadas a aumentar o investimento na habitação privada em Portugal. Entre 1960 e 1970, os esforços centraram-se principalmente na conservação do património histórico contribuindo na década de 1980 a 1990 para uma abordagem mais socioeconómica e humanística influenciada pela União Europeia, relativamente à redução de pobreza e a projetos urbanos. Desde 2000, a abordagem tem-se centrado nos espaços públicos e a reabilitação através de iniciativas privadas (Branco & Alves, n.d.). Os programas lançados tinham como objetivo comum o apoio e o incentivo à reabilitação urbana, uma vez que existia uma grande degradação do património edificado e também porque a construção nova começava a decrescer e o sector da construção civil não podia parar. Desta forma, estes programas destinavam-se a garantir a intervenção dos privados no edificado existente, melhorando assim o desempenho funcional e contribuindo para uma modernização e beneficiação do património, tentando corrigir algumas das anomalias existentes que se foram agravando com o passar do tempo (Ferreira, 2009).

Tal como se pode observar na Figura 2.11, o Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) foi o primeiro programa a surgir, nos finais da década de 70. Segundo o Decreto-Lei nº 704/76 de 30 de setembro, foram criadas linhas de crédito com o objetivo de financiar a recuperação de imóveis habitacionais que necessitariam de obras de conservação, beneficiação ou recuperação. Apesar de inovador, este programa foi cancelado e relançado em 1983 com algumas alterações, focando-se na reabilitação de edifícios, principalmente nos centros históricos dando um maior apoio aos arrendatários com menores recursos.

Dois anos depois, em 1985 foi lançado o Programa de Reabilitação Urbana (PRU). O objetivo do PRU era apoiar o processo de descentralização, prestando auxílio técnico e financeiro às autarquias e a necessidade de promover a reabilitação urbana nas zonas históricas (Pinho, 2009). Três anos mais tarde, surgiu o Programa de Reabilitação das Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), reformulando-se assim o PRU, com o objetivo de alargar o apoio aos municípios para operações de renovação urbana, focando-se nas áreas urbanas degradadas e na recuperação do património construído. Também em 1988 surgiu o Regime Especial de Compartimentação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), que segundo o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU), tinha como objetivo

a recuperação de edifícios degradados com rendas antigas, de modo a colaborar com os municípios e os proprietários. Eram disponibilizados apoios financeiros a fundo perdido, permitindo depois aos inquilinos regressar às suas habitações após a reabilitação das mesmas, uma vez que não teriam possibilidades para suportar o aumento da renda (Branco & Alves, n.d.).

Em 1996 foi criado o Regime de Apoio à Recuperação em Áreas Urbanas Antigas, mais conhecido por REHABITA, que nos termos do art.º 41º do Decreto-Lei nº 794/96 de 5 de novembro, destina-se a apoiar a execução de obras de conservação, beneficiação ou reconstrução de edifícios habitacionais e ações de realojamento provisório ou definitivo, em operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos, que sejam dados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. No mesmo ano, foi implementado o Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), aplicado a prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, construídos até à data da entrada em vigor do REGEU (1951), ou cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 janeiro de 1970. As frações em causa teriam de se destinar a residência própria e permanente dos proprietários ou arrendadas para fins habitacionais, e o prédio teria também de ser composto por quatro frações autónomas. Este programa pretendia apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios de carácter habitacional, bem como a execução de obras nas frações autónomas de prédios urbanos.

Em 1999 surgiu o Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH), com o objetivo de financiar, sob a forma de empréstimo sem juros, as famílias com poucos recursos económicos, a realização de obras de conservação e de beneficiação nas habitações onde são proprietários e constituem a sua morada de residência, segundo as condições consagradas no Decreto-Lei nº39/2001, de 9 de fevereiro.

Anos mais tarde, em 2008, foi criado o PROREABILITA, juntando os últimos cinco programas referidos. Com este programa é possível certificar as obras de recuperação de imóveis, dando depois acesso à atualização das rendas de acordo com o Novo Regime de Arrendamento (NRAU). A gestão do PROREABILTA está a cargo do IHRU, e apoia a recuperação de imóveis arrendados e a recuperação dos mesmos destinados a famílias carenciadas.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) consta no Decreto-Lei nº 307/2009, e tem como principais objetivos a reabilitação de edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, de tecidos urbanos, melhoramento das condições de habitabilidade e ainda a proteção e promoção do património cultural.

Apesar da vasta lista de programas que já surgiram em Portugal, o valor dos recursos gastos constitui apenas uma pequena parcela de encargos do Estado. Segundo dados oficiais, entre 1987 e 2011, os programas de reabilitação receberam 166 594 609,24€ representando apenas 1,7% das despesas totais do Estado em habitação no mesmo período (IHRU, 2015).

Em 2012, a CML lançou o Programa RPPD, que é alvo de estudo nesta dissertação. Mais recentemente, em 2014, e com o sucesso do RPPD, surgiu o Programa de Incentivo à Reabilitação Urbana (RE9), vocacionado para a reabilitação da habitação em Lisboa. O objetivo deste programa tem como base a Figura 2.12, onde é evidenciado um triângulo que representa mais pessoas, mais

empregos e uma melhor cidade. Os vértices deste triângulo estão inter-relacionados, e têm três grandes prioridades, que têm estado presentes em todas as decisões da CML: Reutilizar, Reabilitar e Regenerar.

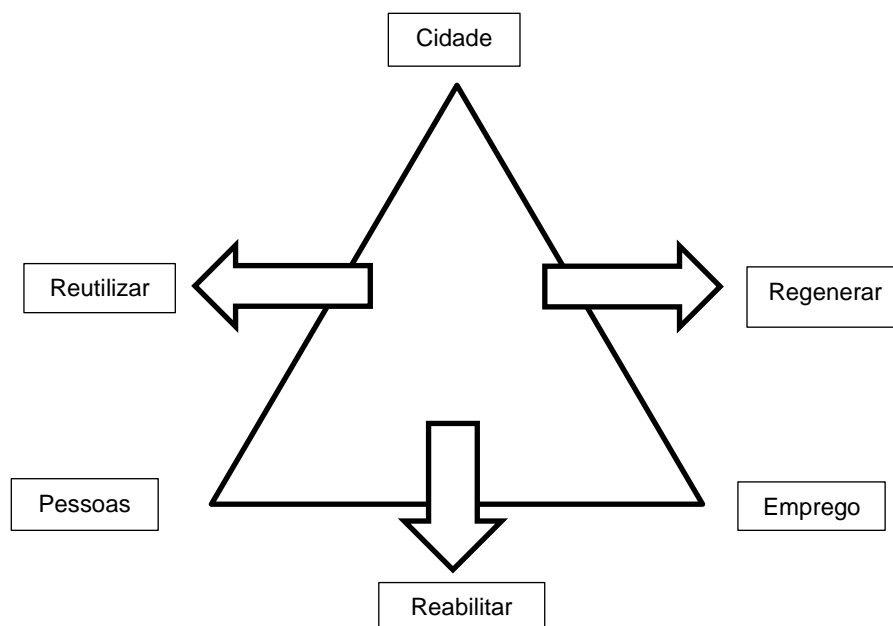


Figura 2.12 – Triângulo com objetivos do RE9

A Tabela 2.6 representa uma síntese dos programas atrás referidos.

Tabela 2.6 – Programas de incentivo nacionais de apoio à reabilitação de edifícios

Época	Programas	Objetivos/Medidas
1976 e 1983	PRID - Programa de Recuperação de Imóveis Degradados	Criar linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais que necessitariam de obras de conservação, beneficiação ou recuperação. Apoiar a reabilitação de edifícios, nos centros históricos, auxiliando aos arrendatários com menores recursos.
1985	PRU - Programa de Reabilitação Urbana	Apoiar o processo de descentralização, prestando auxílio técnico e financeiro às autarquias e a necessidade de promover a reabilitação urbana nas zonas históricas.
1988	PRAUD - Programa de Reabilitação das Áreas Urbanas Degradadas	Alargar o apoio aos municípios para operações de renovação urbana, focando-se nas áreas urbanas degradadas e na recuperação do património construído
	RECRIA - Regime Especial de Compartimentação na Recuperação de Imóveis Arrendados	Recuperar edifícios degradados com rendas antigas, de modo a colaborar com os municípios e os proprietários, tendo em consideração apoios financeiros a fundo perdido, permitindo aos inquilinos regressar às suas habitações depois da reabilitação das mesmas.

1996	REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação em Áreas Urbanas Antigas	Apoiar a execução de obras de conservação, beneficiação ou reconstrução de edifícios habitacionais e ações de realojamento provisório ou definitivo, em operações municipais de reabilitação dos núcleos urbanos históricos, que sejam dados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.
	RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal	Apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios de carácter habitacional, bem como a execução de obras nas frações autónomas de prédios urbanos.
1999	SOLARH - Programa de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação	Financiar, sob a forma de empréstimo sem juros, a realização de obras de conservação e de beneficiação.
2008	PROREABILITA	Apoiar a recuperação de imóveis arrendados e a recuperação dos mesmos destinados a famílias carenciadas
2009	RJRU - Regime Jurídico de Reabilitação Urbana	Reabilitar edifícios degradados ou funcionalmente inadequados, de tecidos urbanos, melhoramento das condições de habitabilidade e ainda a proteção e promoção do património cultural.
2012	RPPD - Reabilita Primeiro Paga Depois	Venda de edifícios e/ou frações municipais devolutos, com a obrigação do adquirente de realização de obras de reabilitação ou reconstrução.
2014	RE9 - Reabilitação Urbana	Apoiar a reabilitação urbana dando foco a mais pessoas, mais empregos e a uma melhor cidade, nunca esquecendo como prioridades Reutilizar, Reabilitar e Regenerar.

3. CARATERIZAÇÃO DO PROGRAMA “REABILITA PRIMEIRO PAGA DEPOIS”

3.1 Apresentação e objetivos do programa

O Programa RPPD, foi um dos mais recentes e inovadores programas criados pela CML, em 2012. Consiste na venda de edifícios e/ou frações municipais devolutos, com a obrigação do adquirente de realização de obras de reabilitação ou reconstrução, com recurso a fundos próprios ou financiamento bancário, permitindo que o comprador realize o pagamento até ao termo do prazo contratual. Este prazo é determinado tendo em conta o licenciamento, a execução das obras e a colocação do imóvel no mercado, e constitui uma das grandes vantagens do RPPD quando comparado com todos os outros programas existentes no setor imobiliário (CML, 2012a).

Na maioria dos casos, e sobretudo nas zonas históricas, os imóveis pertencem à CML por uma de duas razões: ou foram adquiridos por escritura de compra e venda com vista à reabilitação do edificado, ou foram expropriados com o objetivo de serem reabilitados ou para implementar alguns programas de beneficiação do espaço público.

Para que os investidores tenham mais facilidade em termos de financiamento bancário para a reabilitação dos imóveis, a CML fez um acordo de intenções com diferentes entidades bancárias, como o Banco Português de Investimento (BPI), Millennium BCP, Novo Banco, Banco Popular, Banco Santander Totta, BANIF, Montepio e ainda a Caixa Geral de Depósitos (CGD).

Os prazos são definidos consoante o tipo de intervenção a ser efetuada, que varia normalmente entre 18 e 30 meses. Caso o investidor opte por fazer o pagamento no ato da escritura, beneficia ainda de um desconto de 10% sobre o preço pelo qual o imóvel foi arrematado. Além disso, os adquirentes podem ainda aceder a condições especiais de crédito e beneficiam de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) durante o período das obras de reabilitação e os cinco anos seguintes. No entanto, é de referir que esta isenção é apenas concedida ao primeiro comprador, e que caso este venda o imóvel, a isenção concedida fica sem efeito.

A criação deste programa surgiu de modo a solucionar problemas existentes principalmente nos bairros históricos da cidade de Lisboa, e tem como objetivos (CML, 2012c):

- incentivar a economia da cidade;
- melhorar o setor da construção, incentivando a criação e manutenção de novos postos de trabalho;
- apoiar pequenos e médios investidores, uma vez que são apresentadas facilidades de pagamento, por parte do programa;
- promover a reabilitação de património municipal devoluto e/ou em mau estado de conservação, evitando o aumento do endividamento por parte do Município;
- racionalizar a estrutura da receita municipal;
- aumentar a oferta de habitação na cidade de Lisboa, quer por aquisição como por arrendamento, repovoando os centros históricos e fazendo com que volte a aparecer população mais jovem nos centros históricos;

- introduzir fogos para arrendamento ou alienação a custos acessíveis a famílias com baixos rendimentos.

A Deliberação nº 348/2012, realizada a 26 de setembro, teve como finalidade a aprovação das normas do RPPD pela Câmara, sendo que o início do programa foi condicionado pela aprovação por parte da Assembleia Municipal, relativamente à alteração do Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais. A 27 de novembro de 2012 foi aprovada esta alteração regulamentar, tendo logo entrado em vigor. Desta forma, o passo seguinte seria proceder ao lançamento de hastas públicas, tendo sido a primeira em abril de 2013.

3.2 Descrição do processo

O processo de hasta pública é iniciado com a disponibilização do Edital, Programa e Caderno de Encargos no *site* da CML (<http://rehabitarlisboa.cm-lisboa.pt>) e também no Boletim Municipal, que se encontra disponível para consulta com data e hora de término na Divisão de Relação com o Município – Atendimento Geral, no Campo Grande, nº 25 em Lisboa. Deste modo, é possível visualizar uma bolsa com todos os imóveis disponíveis a concurso, com morada, freguesia, data de visita do prédio, descrição no registo predial, inscrição matricial, área bruta de construção, preço base de licitação, prazo para entrega do projeto, prazo para conclusão de obra e comercialização, e por fim o prazo máximo para o pagamento do preço do imóvel ao Município. Para os investidores estarem habilitados a participar na hasta pública são obrigados a enviar por correio ou entregar em mão, pelos próprios candidatos ou por representantes dos mesmos, na morada acima referida os seguintes documentos:

- declaração, sob compromisso de honra;
- certificado do registo criminal do candidato ou, certificado do registo criminal da pessoa coletiva e de cada membro dos órgãos de gestão;
- código de acesso à certidão permanente do registo comercial ou fotocópia simples da certidão de registo comercial emitida pela conservatória do registo comercial, para o caso de pessoas coletivas sujeitas a registo comercial;
- certidões relativas à situação tributária nas finanças e à situação contributiva na segurança social;
- procuração de delegação de competência num gerente ou administrador, caso o candidato não se apresente no ato público;
- indicação de que se pretende realizar as obras com recurso a fundos próprios ou investimento bancário;
- cópia do cartão de cidadão, para candidatos pessoas singulares.

Todos os documentos apresentados devem ser redigidos em língua portuguesa. No caso dos candidatos de origem estrangeira, estes devem apresentar os mesmos documentos, com exceção do código de acesso à certidão permanente do registo comercial e a procuração de delegação de

competência, e devem ser emitidos de acordo com o Estado de origem, submetidos a legalização num Consulado Português e traduzidos para língua portuguesa.

Qualquer não apresentação dos documentos atrás referidos, dívidas às Finanças ou à Segurança Social, dívidas ao Município de Lisboa e a falsificação de documentos levam à exclusão dos candidatos.

À data do ato público só estão autorizados a participar aqueles que entregaram os documentos dentro do prazo estipulado, e só no decorrer do ato público os documentos entregues são analisados e os candidatos excluídos, caso não cumpram com o mencionado. É depois reaberto o ato público com hipótese de continuidade do mesmo ou de remarcação de data para a licitação dos imóveis. Os candidatos procedem à licitação verbal dos edifícios, conforme o lanço, que pode variar conforme a hasta pública. É importante referir que os lanços para imóveis variam conforme a hasta pública. Os lanços é um valor estipulado pela Assembleia Municipal onde os investidores são obrigados a adicionar ao preço base de licitação do imóvel sempre que o pretendem arrematar.

A licitação considera-se encerrada quando o valor mais alto é anunciado três vezes e ainda assim nenhum investidor licita um valor mais elevado. O candidato que tenha apresentado este valor terá depois que apresentar um cheque no valor definido em hasta à ordem do Município de Lisboa, até cinco dias úteis depois do encerramento do ato público, de modo a cobrir custos relacionados com a transmissão do imóvel. A adjudicação provisória do edificado é então feita pela comissão dez dias úteis a contar da entrega do cheque. Por sua vez, existe também a possibilidade de não adjudicação provisória. Esta situação acontece quando todas as candidaturas tenham sido excluídas, nenhum candidato tenha licitado o imóvel, o valor de licitação não tenha sido igual ou superior ao valor base apresentado, não tenha sido entregue o cheque no prazo estipulado, quando existam fundados indícios de intriga entre candidatos, erros relevantes sobre o imóvel ou quando for necessário alterar peças fundamentais sobre o imóvel. Caso exista a não adjudicação provisória de algum dos imóveis, é obrigatório que isso seja comunicado a todos os candidatos, bem como as respetivas causas.

Quando existe adjudicação provisória, o investidor deve apresentar nos serviços municipais, no prazo máximo de quarenta e cinco dias úteis a contar da data de adjudicação, um dos seguintes documentos: uma declaração de compromisso de entidade bancária, caso exista recurso ao financiamento bancário ou mesmo que a operação se realize com recurso a fundos próprios ou, uma declaração de que fará o pagamento integral na data de celebração do contrato de compra venda.

Compete, por fim, ao Presidente da Câmara Municipal a adjudicação definitiva ou não adjudicação do imóvel, sendo que o candidato deve ser notificado num prazo de oito dias úteis depois da tomada desta decisão. É possível observar todo este método esquematizado na Figura 3.1.

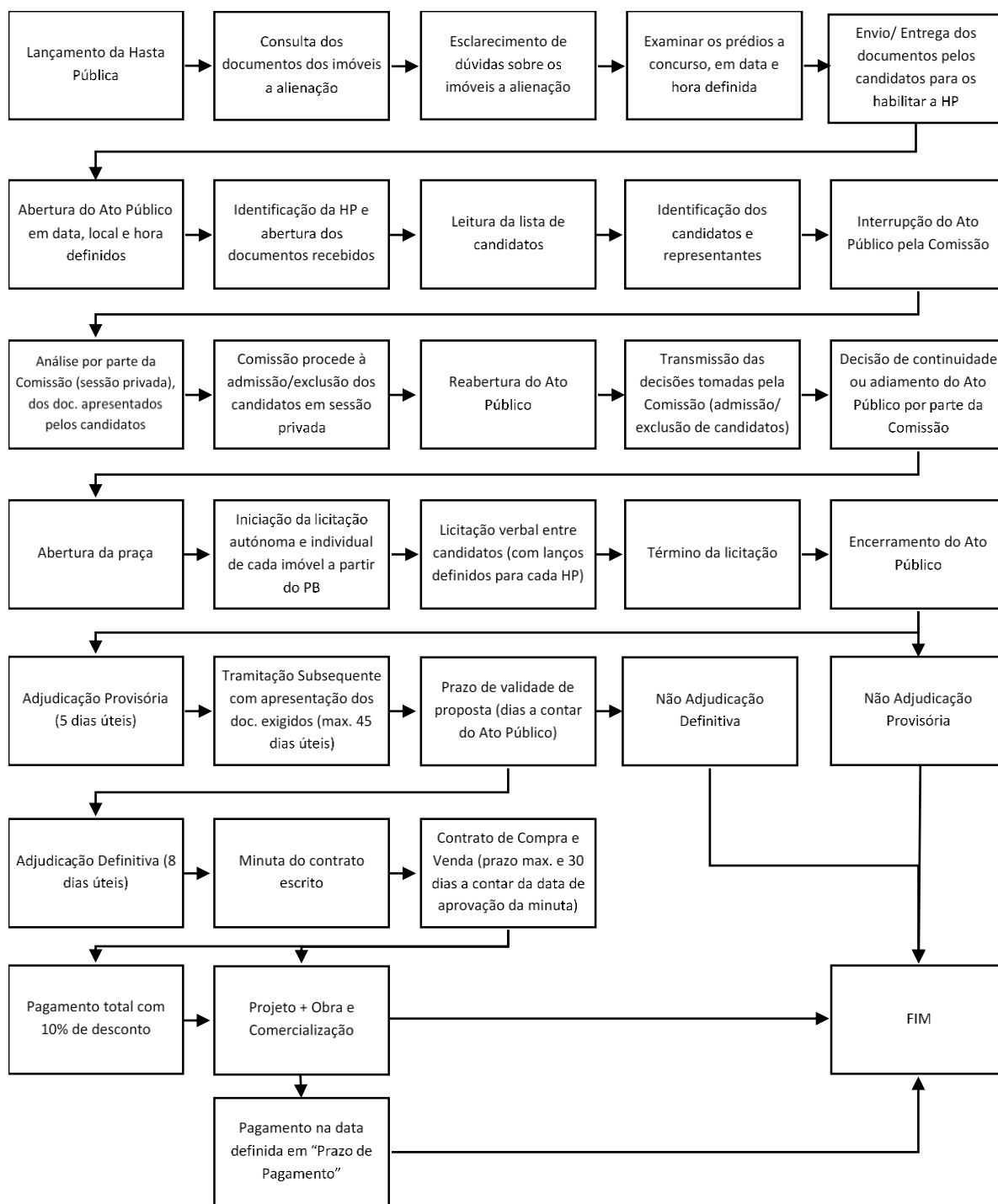


Figura 3.1 – Passos do processo para a alienação dos imóveis

3.3 Condições do programa

Após a celebração do contrato, é necessário cumprir certas condições tanto por parte do Município, como do comprador. O Município deve ter em conta, para alienação, as seguintes condições:

- os imóveis disponibilizados na bolsa devem encontrar-se desocupados, tanto de pessoas como de bens e sem quaisquer ónus ou encargos;

- casos devidamente justificados, com interesse municipal e após analisados pelos Vereadores com os pelouros da Reabilitação Urbana e Habitação, poderão não cumprir o ponto anterior, desde que anunciado no *site* da internet;
- a CML deve proceder ao controlo prévio das operações urbanísticas realizadas, consoante os prazos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE);
- a CML deve entregar ao adquirente, todas as peças processuais de arquitetura disponíveis, de modo a facilitar a operação urbanística;
- é possível fazer alterações e adaptações às soluções urbanísticas de edificação, nos documentos cedidos pela CML desde que estejam de acordo com o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa e com o Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa.

O adquirente deverá respeitar as seguintes condições:

- é responsável pela formalização do pedido prévio e pelo fornecimento de todos os projetos;
- realização de obras de modo a que o imóvel obtenha no mínimo um índice de classificação “BOM”, consoante a aplicação da ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação, denominada por “Ficha Inspeção Técnica de Edifícios (ITE) Municipal”;
- o prazo para a realização das obras terá em conta o estado de conservação do imóvel e o tipo de controlo prévio administrativo;
- terá de pagar o preço do imóvel licitado à CML, até ao fim do prazo contratual.

Todos os imóveis que integram a lista disponível foram devidamente analisados com a aplicação da Ficha ITE Municipal, sendo que é dada prioridade aos imóveis classificados com “MAU” e “PÉSSIMO” estado de conservação. É dado a conhecer através do *site* da CML, e disponível a qualquer pessoa, o máximo de informação sobre os apartamentos postos a concurso, tais como:

- localização;
- fotografias;
- áreas;
- plantas;
- planta de localização;
- valor base de licitação;
- capacidade construtiva;
- levantamento arqueológico;
- estudos e/ou projetos disponíveis na CML.

Quando o investidor tem interesse num determinado imóvel, deve submeter o formulário disponível. Só os edifícios e frações que têm este formulário preenchido são colocados em alienação na hasta pública.

Para concorrer à hasta pública, os investidores, singulares ou coletivos, nacionais ou estrangeiros, não devem apresentar quaisquer dívidas ao Município, devem ter a sua situação fiscal e a segurança social regularizada em território português, e devem cumprir os restantes requisitos atrás descritos.

Face aos resultados positivos obtidos por este programa, a CML já realizou, até à data, oito hastas públicas, sendo que a última foi em junho de 2016. Considerando todas as hastas públicas, o Município de Lisboa fez a alienação de 138 prédios, onde 129 foram arrematados. Até ao início do mês de agosto de 2016, foram celebrados 88 contratos de compra e venda.

3.4 Determinação do preço base de licitação

Todos os imóveis inseridos na bolsa do programa RPPD têm um valor base de licitação que é calculado com recurso ao Método do Valor Residual, caso particular do Método do Custo, que é aplicado em propriedades onde se irá realizar obras de reabilitação e de que se pretende conhecer o Valor Atual, no estado em que se encontram.

Os valores apresentados, para o preço base de licitação, nas hastas públicas, de acordo com este método, recorrem também à aplicação dos seguintes pressupostos, que representam apenas um exemplo para um determinado edifício:

- receitas: variáveis;
- custos diretos: variáveis em função do tipo de reabilitação prevista;
- custos indiretos:
 - encargos de projetos: 5% custos diretos;
 - encargos de fiscalização: 3% custos diretos;
 - encargos administrativos: 1,5% custos diretos;
 - imprevistos: 2% custos diretos;
 - encargos de comercialização: 4,9% das receitas;
 - encargos financeiros: 6%/ano;
- taxa de atualização do fluxo: 12,48%/ano;
- prazo do empreendimento (projeto, obra, comercialização): variáveis.

Tendo em conta os objetivos do programa, o período recessivo que o país atravessa e ainda para potenciar o mercado, conseguindo angariar mais investidores, decidiu-se fazer uma redução de 30% face ao valor calculado por este método, ou seja, o preço base de cálculo é de 70% do valor obtido através do Método do Valor Residual.

O Método do Valor Residual é aplicado na estimativa do valor de bens imobiliários com um valor potencial, quer isto dizer, que o valor pode ser superior se o capital investido for para promover a alteração ou ampliação dos bens (Henriques, 2013).

Uma vez que existe a possibilidade de pagamento no final das obras de reabilitação, o preço base de cada imóvel é atualizado através de um índice médio de inflação. A expressão do valor base de licitação é dada por (1):

$$\text{Preço base de licitação} = \text{preço base de cálculo} \times 1,001 \times n \quad (1)$$

O preço base de licitação é o valor calculado através do recurso ao Método do Valor Residual, e n representa o número de meses de desenvolvimento do empreendimento.

Até à data de lançamento do programa RPPD, em 2012, Lisboa estava dividida em 53 freguesias. Desde a entrada em vigor da Lei nº 45/2012, de 8 de novembro, a cidade passou a ter 24 freguesias. Com base nesta lei foram feitos alguns ajustes das freguesias aos dados fornecidos pela CML. Na Figura 3.2 pode observar-se como estão distribuídas as 24 freguesias no município de Lisboa (CML, 2012b).

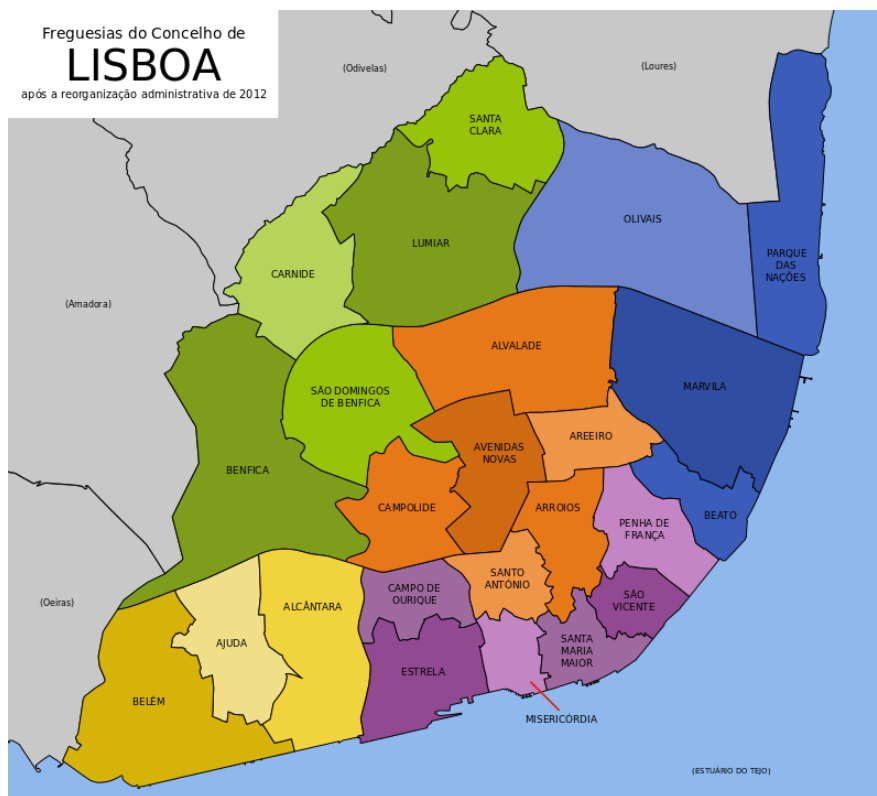


Figura 3.2 – Mapa das freguesias de Lisboa (CML, 2012b)

Na Tabela 3.1 encontra-se a nova distribuição das freguesias em Lisboa.

Tabela 3.1 – Freguesias atuais vs. Freguesias antigas (CML, 2012b)

Freguesias atuais	Freguesias antigas	Freguesias atuais	Freguesias antigas
Ajuda	Ajuda	Olivais	Santa Maria dos Olivais
Alcântara	Alcântara	Parque das Nações	Santa Maria dos Olivais
Alvalade	Alvalade	Penha de França	Penha de França
	Campo Grande		São João
	São João de Brito	Santa Clara	Ameixoeira
Alto do Pina	Charneca		
Areeiro	São João de Deus	Santa Maria Maior	Castelo
	Anjos		Madalena
Arroios	Pena		Mártires
	São Jorge de Arroios		Sacramento
	Nossa Senhora de Fátima		Santa Justa
Avenidas Novas	São Sebastião da Pedreira		Santiago
	Beato		Santo Estevão
Belém	Santa Maria de Belém		São Cristóvão e São Lourenço
Benfica	São Francisco Xavier		São Miguel
	Benfica		São Nicolau
Campo de Ourique	Santa Isabel		Sé
	Santo Condestável		Socorro
Campolide	Campolide		Santo António
Carnide	Carnide	São José	
Estrela	Lapa	São Mamede	
	Prazeres	São Domingos de Benfica	São Domingos de Benfica
	Santos-o-Velho		Graça
Lumiar	Lumiar	São Vicente	Santa Engrácia
Marvila	Marvila		São Vicente de Fora
Misericórdia	Encarnação		
	Mercês		
	Santa Catarina		
	São Paulo		

De modo a fazer-se uma melhor análise do programa RPPD, a CML disponibilizou alguns dados sobre as sete hastas públicas, realizadas desde 2013, e também através do seu *site* foi possível recolher alguma informação. A análise da informação recolhida encontra-se apresentada no Capítulo 4.

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS DO PROGRAMA DA CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA

4.1 Distribuição dos imóveis por freguesia

Desde que o programa teve início que já se realizaram oito hastas públicas, onde 138 imóveis foram apresentados, sendo que apenas 9 não foram licitados.

A Figura 4.1 traduz o número de imóveis a leilão em cada freguesia, e conseqüentemente qual a respetiva representatividade, em percentagem, na cidade de Lisboa.

Com base nesta informação, a primeira conclusão foi relativamente às diferentes freguesias onde se inserem os imóveis, observando-se que as duas freguesias com maior representatividade são a de Santa Maria Maior e São Vicente, respetivamente, com 22% e 12%.

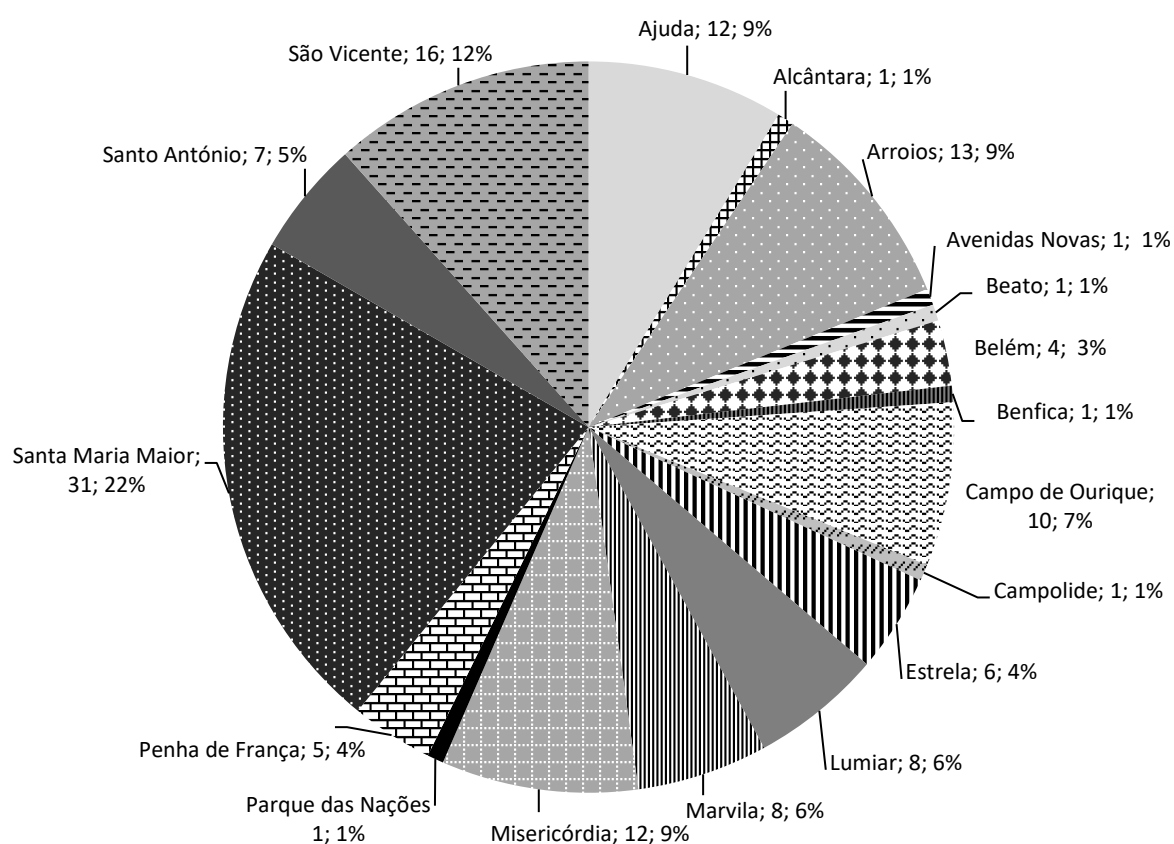


Figura 4.1 – Distribuição dos imóveis para alienação

Como se observa na Figura 4.1, a freguesia de Santa Maria Maior destaca-se largamente das outras freguesias com 31 imóveis a concurso ao longo das oito hastas públicas analisadas, o que pode dever-se ao facto desta freguesia ser a junção de doze das freguesias mais antigas existentes até 2012. De seguida, apresenta-se São Vicente com 16 e Arroios com 13 prédios. Com 12 edifícios a leilão encontram-se as freguesias da Ajuda e Misericórdia.

Com apenas um imóvel a concurso tem-se as freguesias de Alcântara, Avenidas Novas, Beato, Benfica, Campolide e Parque das Nações, das zonas mais recentes e mais caras da cidade de Lisboa,

e mais destinadas a habitação própria. Das 24 freguesias atuais, 6 ainda não entraram em nenhuma hasta pública: Alvalade, Areeiro, Carnide, Olivais, Santa Clara e São Domingos de Benfica.

4.2 Prazo de pagamento

Considerou-se também relevante analisar qual o prazo de pagamento para os casos em que o investidor não optou por pagar o imóvel inicialmente. Desta forma, a Figura 4.2 apresenta o prazo de pagamento por parte dos investidores, em meses, relativos aos imóveis alienados.

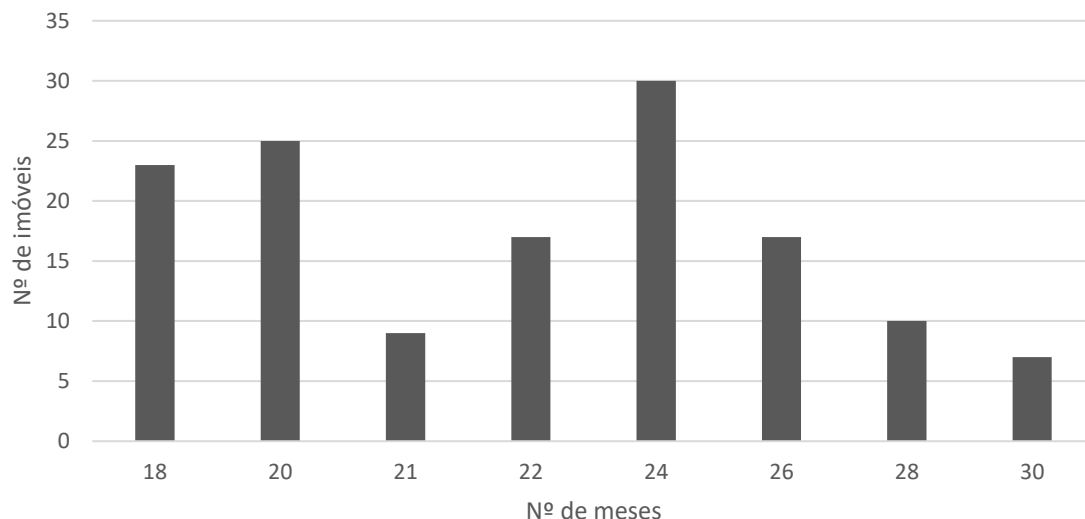


Figura 4.2 – Prazo de Pagamento, em meses, dos imóveis alienados

Para todos os imóveis, sem exceção, o prazo para a reabilitação/pagamento é a soma de duas parcelas: prazos estimados mínimos para o projeto e para as obras, mais a comercialização. O prazo para o projeto é de seis meses, e o que varia de edifício para edifício é o prazo para obras e comercialização, onde geralmente se adotam prazos entre os doze e os vinte e quatro meses. É de salientar que estes prazos são definidos antes da licitação dos imóveis, consoante a dimensão da obra, ou seja, pela área bruta de construção e estão sujeitos a aprovação por parte da Assembleia Municipal. Com base nos imóveis apresentados conclui-se que a média para a realização do prazo de pagamento ronda os vinte e três meses.

Tal como se observa na Figura 4.2, existe um maior número de edifícios com um prazo de pagamento estimado em vinte e quatro meses, representando estes dois valores 40% dos dados analisados, correspondendo a 55 imóveis. Por sua vez, o maior valor, ou seja, 30 meses, foi definido apenas para cerca de 5% dos imóveis. O valor do prazo para a reabilitação/pagamento pode ser alterado se existirem documentos e inspeções que assim o justifiquem.

É notório, pela Tabela 4.1, que existe quase sempre uma progressão no intervalo do preço base de licitação dos imóveis, relativamente ao valor mínimo e máximo, em função ao seu prazo de pagamento.

Tabela 4.1 – Intervalo dos preços base de licitação em função do prazo de pagamento

Prazo de Pagamento (meses)	Intervalo dos PB (€)
18	[20 000 - 109 000]
20	[28 000 - 330 000]
21	[55 000 - 279 000]
22	[60 000 - 206 000]
24	[61 000 - 479 000]
26	[41 000 - 500 000]
28	[63 000 - 966 000]
30	[132 000 - 825 000]

Contudo, não existe uma relação direta entre o preço base de licitação e o prazo de pagamento, pois existem valores de imóveis elevados para prazos de pagamento mais curtos, e vice-versa.

Embora o nome do programa analisado seja “Reabilita Primeiro e Paga Depois”, na Figura 4.3 torna-se evidente que apenas 2% dos investidores optam por pagar o edifício no fim da reabilitação.

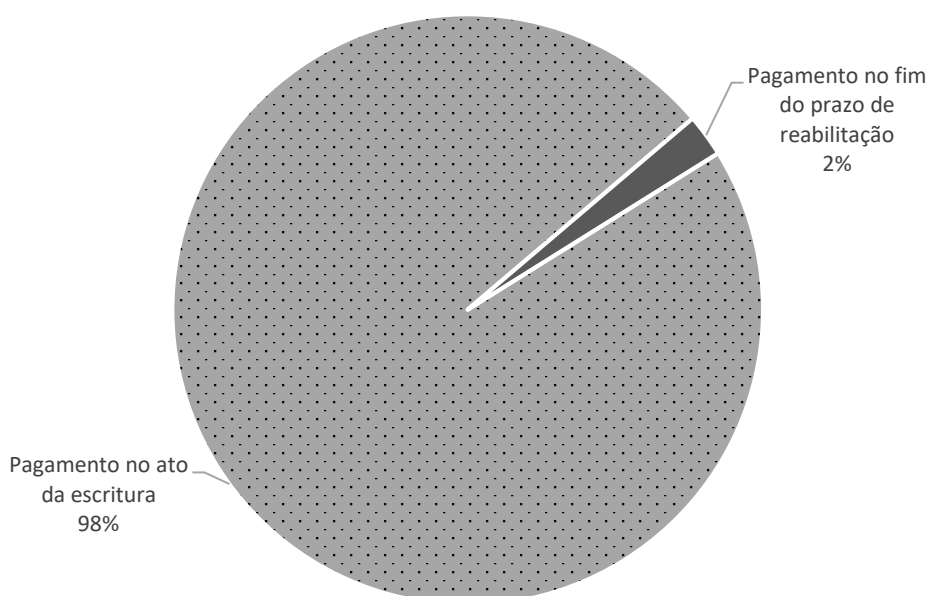


Figura 4.3 – Data de opção do pagamento do valor de arrematação

É notória a diferença que se apresenta na Figura 4.3. Consoante os dados fornecidos pela CML apenas 3 investidores, correspondendo a 2%, preferiram pagar o valor de arrematação no final do prazo de reabilitação do imóvel. Os restantes 98% optaram por pagar a totalidade do valor no ato da escritura, beneficiando assim dos 10% de desconto que o programa oferece.

4.3 Preço base de licitação

Os 138 imóveis que estiveram disponíveis nas oito hastas públicas, apresentados no Anexo I, foram analisados recorrendo a um *software*, *Real Estate Analysis*, disponibilizado pela empresa *Gatewit*. Desta forma, foi necessário reorganizar os dados por ordem alfabética de freguesias, para que se fizesse uma análise mais clara. Com base nos esquemas gerados pela plataforma *Real Estate*

Analysis, foi possível obter gráficos em função do preço (€/m²), considerando o preço base de licitação, o valor de arrematação e a área bruta de construção de cada imóvel, consoante a freguesia em que se situam, tentando desta forma averiguar quais as zonas ou prédios, nos quais os compradores mais investem.

Submetendo os imóveis abrangidos pelo programa RPPD na plataforma, a primeira análise baseou-se na relação entre o preço base de licitação (€/m²) e as diferentes freguesias (Figura 4.4). Introduziu-se informação relativa à área bruta de construção e ao preço base de licitação dos 138 imóveis, de modo a ser possível analisar o que faz com que alguns imóveis se destaquem nas diferentes freguesias.

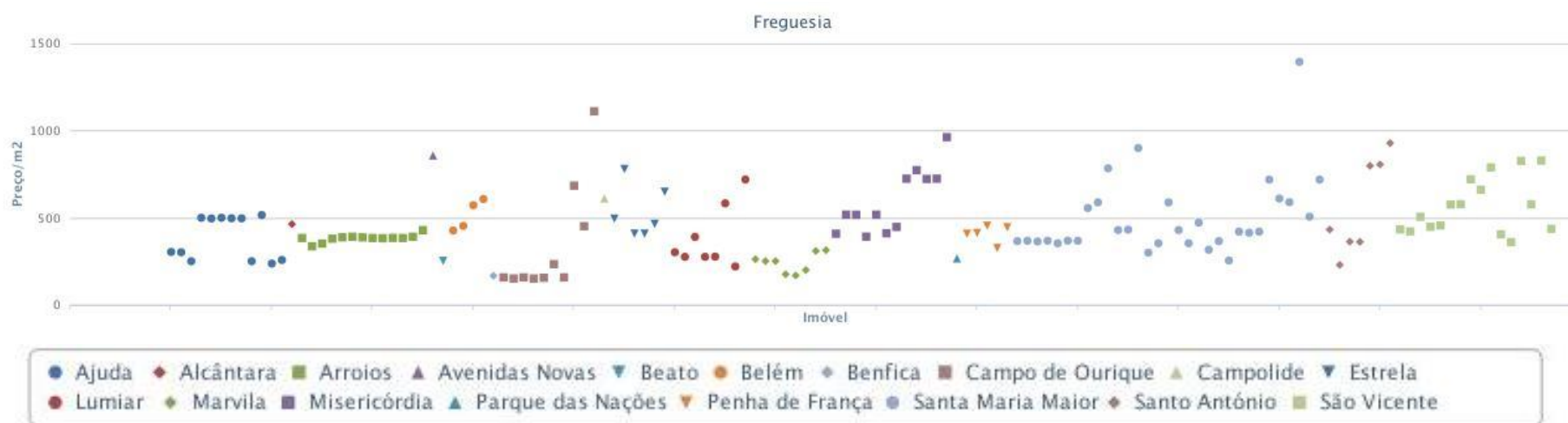


Figura 4.4 – Preço base de licitação/m² dos imóveis, em função das freguesias existentes

Por análise dos resultados gerados na plataforma, é possível verificar que o valor máximo é de 1 395 €/m², o mínimo de 151,22 €/m² e a média do preço base de licitação (€/m²) dos imóveis corresponde a 459,37 €/m².

Com base na análise da Figura 4.4, existem dois imóveis que se destacam claramente dos restantes com um valor de preço/m² superior a 1 000 €/m². Os imóveis situam-se na freguesia de Campo de Ourique e Santa Maria Maior, com um preço base de licitação de 389 000 € e 279 000 €, e uma área bruta de construção de 350 m² e 200 m², respectivamente. O primeiro imóvel está localizado na freguesia de Campo de Ourique, mais concretamente na Rua Saraiva de Carvalho, possui três pisos e será reabilitado de forma a ser usado para habitação, comércio e serviços. Já o segundo imóvel, com o valor base de licitação por m² mais elevado situa-se no Beco do Forno do Castelo e na Rua do Recolhimento, e faz parte do núcleo histórico de Alfama e da Colina do Castelo.

Existem também outros dois imóveis com um valor de preço/m² superior a 850 €/m². Situam-se na freguesia Avenidas Novas e Santa Maria Maior, com um preço base de licitação de 60 000 € e 81 000 €, e uma área bruta de construção de 70 m² e 90 m², respetivamente. Este desfasamento deve-se ao facto do primeiro imóvel se situar na Rua Veloso Salgado, localizado na freguesia das Avenidas Novas, uma das mais luxuosas da cidade de Lisboa, e de estar perto das grandes artérias da cidade assim como de hospitais e transportes públicos. Já o imóvel do Largo dos Tringueiros, em Santa Maria Maior, situa-se numa das zonas mais emblemáticas da cidade, no bairro da Mouraria, perto do Castelo de São Jorge e da baixa pombalina, locais de alto interesse turístico.

4.4 Valor de arrematação

Esta análise teve em conta o valor pelo qual os imóveis foram arrematados também em função das diferentes freguesias, como se pode observar na Figura 4.5. Neste estudo, dos 138 imóveis analisados anteriormente apenas 129 foram arrematados, pelo que os restantes 9 não foram considerados nesta análise.

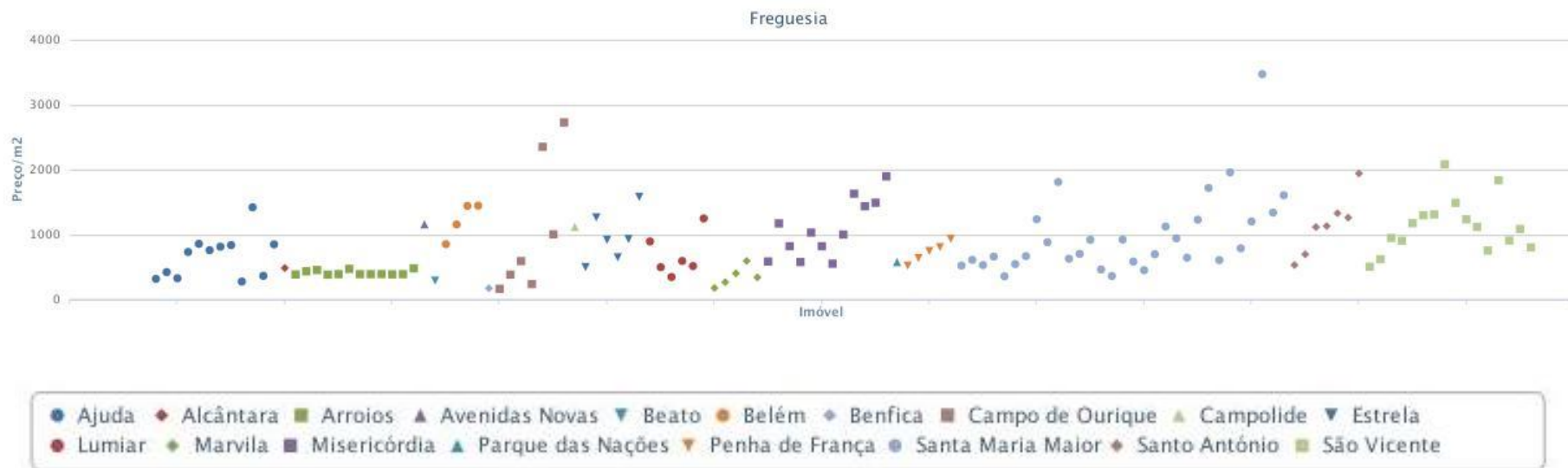


Figura 4.5 – Valor de arrematação/m² dos imóveis, em função das freguesias existentes

Conforme se pode concluir pela Figura 4.5, o valor de arrematação máximo foi de 3 470,00 €/m², o mínimo foi de 161,25 €/m² e o médio de 879,02 €/m².

Observando a Figura 4.5, existe um imóvel que se destaca por estar acima de 3 000 €/m². O imóvel localiza-se no Beco do Forno do Castelo e na Rua do Recolhimento, em Santa Maria Maior, tendo sido arrematado por 694 000€, e teve uma subida de cerca de 149% relativamente ao valor base de licitação, com 75 licitações dos candidatos. O imóvel corresponde a um conjunto de edifícios com dois pisos, no núcleo histórico de Alfama e Colina do Castelo. A zona é bastante turística, pelo que se estima que o imóvel seja destinado a alojamento local.

Existem ainda três imóveis que se destacam por estarem entre os 2 000 €/m² e os 3 000 €/m². Um deles localiza-se na Rua das Amoreiras, em Campo de Ourique, tendo sido arrematado por 1 093 000 €, e teve uma subida de cerca de 244% relativamente ao valor base de licitação, com 120 licitações dos candidatos. Corresponde a um conjunto de edifícios com três pisos mais sótão. O segundo imóvel, também situado na mesma freguesia e na Rua Saraiva de Carvalho, foi arrematado por 954 000 €, com 103 lanços em praça, sendo que obteve uma subida de 145,2% comparando o preço base de licitação com o valor de arrematação.

Já o imóvel no Largo Santa Marinha, na freguesia de São Vicente, localiza-se no bairro histórico de Alfama e tem dois pisos. Foi arrematado por 231 000 €, com 122 lanços de licitação, sendo que teve uma subida de 189% comparado com o preço base de licitação. Tanto a zona de Campo de Ourique como Alfama são bastante apelativas, embora seja mais provável que a primeira esteja associada a habitação própria, enquanto que a segunda a alojamento local.

4.5 Comparação dos valores de mercado com o preço base de licitação e arrematação por freguesias

O RPPD representa uma forma alternativa de aquisição de imóveis relativamente ao mercado imobiliário tradicional, e como tal optou-se por se fazer a comparação entre os valores praticados nas duas vertentes.

Segundo um estudo realizado pela Cushman & Wakefield (2014), Lisboa continua a ser uma das cidades mais atrativas do país, onde o preço (€/m²) de aquisição de imóveis varia entre 2 500 € e os 4 000 € consoante a zona em que estes se inserem, como é possível observar na Figura 4.6.

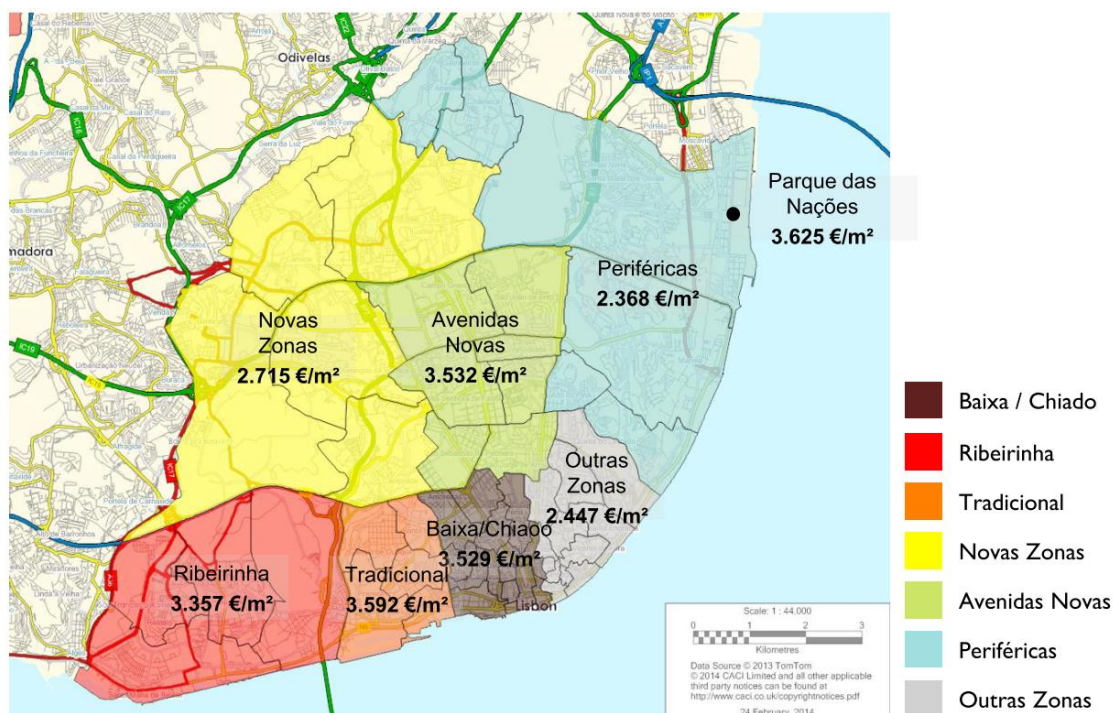


Figura 4.6 – Preços médios de compra (€/m²) das diferentes zonas de Lisboa (Cushman & Wakefield, 2014)

Por observação da figura pode-se concluir que o Parque das Nações é a zona de Lisboa onde o valor médio das habitações é mais elevado, com um valor médio de 3 625 €/m². De seguida, encontra-se a zona tradicional constituída pelos bairros da Lapa, Estrela e Santos. Na zona classificada como “Periféricas”, composta por bairros como Alto do Pina, Beato e Marvila, encontram-se as habitações com o preço médio de venda mais baixo de Lisboa (2 368 €/m²).

Tendo em conta os dados fornecidos pela CML e os dados de prédios para venda recolhidos em *sites* de agencias imobiliárias, apresentados no Anexo II – Dados dos imóveis para a determinação do valor de mercado por freguesia, foi possível realizar a Tabela 4.2, que permite comparar os valores médios de transação do programa com os valores de mercado atualmente praticados por cada freguesia.

Tabela 4.2 – Valores médios comparativos do programa RPPD e de mercado, por freguesia

Freguesia	Valores do programa RPPD					Valores de mercado			Variação na freg.
	ABC	PB	PB/m ²	VA	VA/m ²	ABC	Preço	Preço/m ²	
Ajuda	215	76 625	384	142 292	662	807	1 065 600	1 560	135%
Alcântara	311	144 000	463	150 000	482	977	1 077 000	1 139	136%
Arroios	371	145 385	382	123 625	410	1 101	1 323 050	1 572	284%
Avenidas Novas	70	60 000	857	81 000	1 157	1 748	2 312 250	2 668	131%
Beato	286	72 000	252	82 000	287	1 206	1 068 113	1 221	326%
Belém	287	148 000	515	356 000	1 221	454	932 525	2 085	71%
Benfica	581	97 000	167	98 500	170	798	846 500	1 146	576%
Campo de Ourique	349	126 100	341	396 429	1 063	601	890 500	1 587	49%
Campolide	600	367 000	612	670 000	1 117	794	672 000	1 215	9%
Estrela	382	212 833	534	384 083	971	1 326	1 913 000	1 677	73%
Lumiar	281	86 313	380	143 500	680	874	685 100	865	27%
Marvila	540	131 125	241	91 000	353	1 533	1 286 400	1 067	202%
Misericórdia	274	155 333	593	270 250	1 082	568	1 529 000	3 462	220%
Parque das Nações	240	64 000	267	138 000	575	3 019	1 900 000	629	9%
Penha de França	659	243 800	409	496 400	726	875	1 039 700	1 323	82%
Santa Maria Maior	413	204 290	499	359 290	971	637	2 125 250	4 511	365%
Santo António	339	135 457	560	307 600	1 141	800	1 965 750	2 446	114%
São Vicente	491	263 094	564	487 469	1 127	343	645 625	2 503	122%

Nota: ABC – área bruta de construção, PB – preço base, VA – valor de arrematação.

Procurou-se obter uma amostra de 20 prédios para venda de cada freguesia com características idênticas aos do programa RPPD. Contudo, não foi possível recolher 20 imóveis das freguesias de Benfica, Lumiar, Marvila e Parque das Nações, pois não havia prédios suficientes para venda nos *sites* das agências imobiliárias consultados. Consideraram-se imóveis em diferentes estados, desde recuperar, demolir ou reconstruir, assim como usados, sendo que todos poderiam necessitar de algum tipo de obras. Por análise da Tabela 4.2 conclui-se que os valores de mercado praticados são superiores ao preço base de licitação e também ao valor arrematado.

Com base neste estudo, verifica-se que os preços propostos no programa da CML são muito mais vantajosos para os investidores que os valores praticados no mercado imobiliário. Uma vez que nos imóveis do RPPD os compradores são obrigados a realizar obras de reabilitação, o que acaba por ainda terem de investir mais para a melhoria dos prédios, procurou-se fazer o estudo com imóveis que precisassem de recuperação ou até mesmo demolição, para que estes compradores também precisassem de investir na reabilitação dos prédios.

É de referir que os valores apresentados na Tabela 4.2 relativos ao programa RPPD são temporalmente distintos e foram arrematados no período de 2013 a 2016, e por esta razão a comparação também não é feita da melhor forma, pois os imóveis pertencentes ao programa tem vindo a ser mais valorizados, tendo-se vindo a aumentar o preço por metro quadrado em cada hasta pública.

Comparando a Figura 4.6 com a Tabela 4.2, observa-se que a freguesia Parque das Nações apresenta valores contrastantes. Na Figura 4.6 apresenta o preço (€/m²) mais elevado, enquanto que na Tabela 4.2 apresenta o valor mais baixo. É de referir que apenas foi possível recolher um prédio

desta freguesia em relação ao valor de mercado e também apenas houve um imóvel desta freguesia no RPPD o que acaba por não haver valores suficientes para uma melhor comparação. Por outro lado, chegou-se a valores por m² semelhantes nas freguesias da Misericórdia e Santa Maria Maior, que fazem parte da zona da Baixa Chiado. É necessário reforçar que este estudo não apresenta todo o tipo de imóveis disponíveis no mercado e que os imóveis analisados apresentam diferentes estados de conservação, o que pode influenciar a diferença entre os valores apresentados na Tabela 4.2 e na Figura 4.6.

É ainda possível concluir que os imóveis do programa RPPD representam um investimento muito apelativo para possíveis interessados.

4.6 Hastas públicas do Programa RPPD

4.6.1 Primeira hasta pública

A primeira hasta pública foi realizada no dia 5 de abril de 2013 e contou com a alienação de 24 imóveis, tal como mostra a Tabela 4.3.

Tabela 4.3 – Edifícios a concurso na 1ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m ²)	PB (€)	VA (€)	% acima PB
1	Calçada do Mirante à Ajuda, 60-62	Ajuda	270,00	82 000	85 000	3,7%
2	Rua das Mercês à Ajuda, 1-3	Ajuda	152,50	46 000	64 000	39,1%
3	Rua das Barracas, 63-65	Arroios	321,00	123 000	123 000	0,0%
4	Travessa da Bica aos Anjos 1 a 5	Arroios	140,00	47 000	60 500	28,7%
5	Rua do Benfornoso, 225 a 227	Arroios	273,00	96 000	123 000	28,1%
6	Travessa do Pardal, 1-1A	Ajuda	80,00	20 000	26 000	30,0%
7	Escadinhas da Porta do Carro, 15-21	Arroios	184,40	70 000	70 000	0,0%
8	Calçadinha do Tijolo, 37-43	Santa Maria Maior	484,65	177 000	252 000	42,4%
9	Beco da Lapa, 38-40	Santa Maria Maior	125,00	46 000	76 000	65,2%
10	Beco da Lapa, 80-84/ Beco do Melo,9	Santa Maria Maior	164,88	60 000	87 000	45,0%
11	Escadinhas de Santo Estevão, 15-17	Santa Maria Maior	176,60	65 000	116 000	78,5%
12	Largo do Terreirinho, 31-33	Santa Maria Maior	300,00	106 000	106 000	0,0%
13	Rua da Paz (São Bento), 46-48	Misericórdia	250,00	102 000	145 500	42,6%
14	Rua Veloso Salgado, 5	Avenidas Novas	70,00	60 000	81 000	35,0%
15	Rua Marques da Silva, 15	Penha de França	245,00	100 000	127 000	27,0%
16	Travessa de Santa Catarina, 17-21	Misericórdia	241,37	125 000	282 500	126,0%
17	Rua da Rosa, 59-59B	Misericórdia	350,00	181 000	286 000	58,0%
18	Rua de Marcos Marreiros, 11-15	Misericórdia	304,00	119 000	174 500	46,6%
19	Calçada do Cascão, 25-27	Santa Maria Maior	190,08	70 000	103 000	47,1%
20	Calçadinha de Santo Estevão, 10-16	Santa Maria Maior	301,78	111 000	201 000	81,1%
21	Rua da Fé, 37-39	Santo António	280,00	121 000	148 000	22,3%
22	Largo Terreiro do Trigo, 13	Santa Maria Maior	252,00	140 000	311 000	122,1%
23	Rua das Barracas, 47-49	Arroios	111,00	43 000	43 000	0,0%
24	Rua das Barracas, 51	Arroios	174,00	68 000	81 500	19,9%
Média			226,72	90 750	132 188	41,2%

Observando a Figura 4.7 conclui-se que todos os imóveis que foram a leilão foram arrematados, sendo que apenas três tiveram o preço base de licitação igual ao valor de arrematação. O imóvel número 16, de acordo com a Tabela 4.3, na Travessa de Santa Catarina, foi o que obteve maior percentagem acima do preço base de licitação. Este prédio, tal como o número 22, no Largo Terreiro do Trigo, foram os mais disputados pelos investidores. O primeiro talvez por ser um edifício situado no núcleo histórico do Bairro Alto e Bica, com quatro pisos, podendo os investidores associar a sua reabilitação à possibilidade de alojamento local. O segundo por se situar no núcleo histórico de Alfama e Colina do Castelo, com cinco pisos, sendo também uma boa possibilidade para alojamento local ou para atrair jovens para os bairros mais apelativos da cidade.

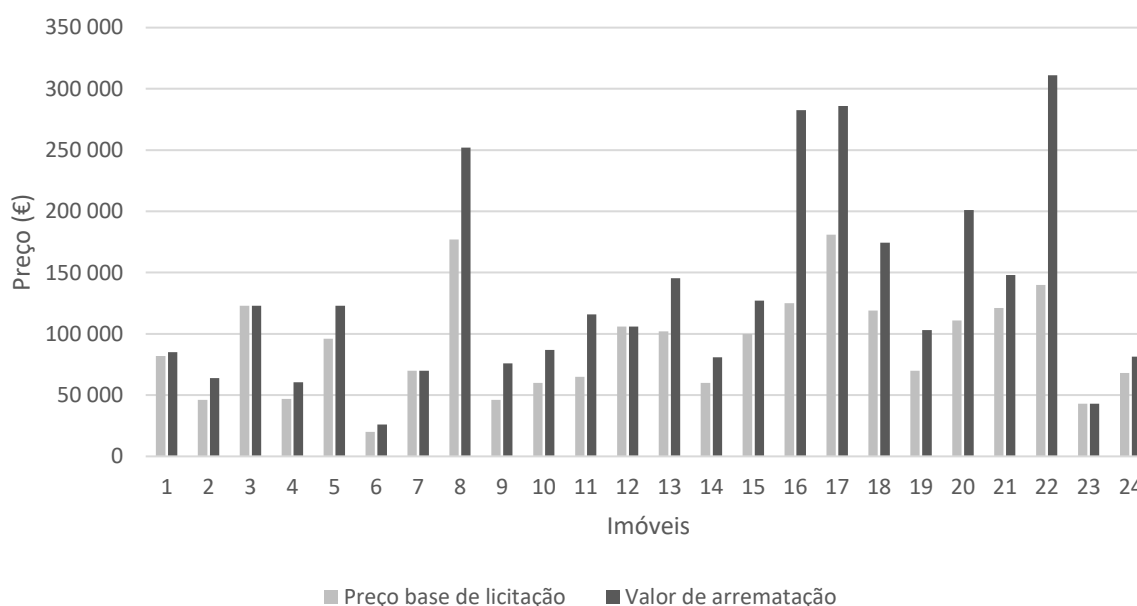


Figura 4.7 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 1ª hasta pública

4.6.2 Segunda hasta pública

A segunda hasta pública ocorreu a 10 de maio de 2013, onde apenas três prédios foram alienados, como mostra a Tabela 4.4.

Tabela 4.4 – Edifícios a concurso na 2ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m ²)	PB (€)	VA (€)	% acima PB
1	Rua dos Anjos, 40 a 44	Arroios	1 240,00	480 000	480 000	0,0%
2	Travessa do Moinho de Vento, 15	Estrela	704,00	348 000	349 500	0,4%
3	Rua da Madalena, 129-137	Santa Maria Maior	1 643,32	966 000	1 446 000	49,7%
Média			1 195,77	598 000	758 500	16,7%

O imóvel da Rua da Madalena, em Santa Maria Maior, foi o imóvel até ao momento com valor base de licitação mais elevado, e um dos valores mais altos de arrematação. Este prédio dispõe de cinco pisos, para além de possível aproveitamento do sótão e cave, e localiza-se na Baixa Pombalina, local emblemático a nível histórico e turístico, pelo que muito provavelmente se destinará a alojamento

local. Na Figura 4.8 observa-se o contraste entre o preço base de licitação e o valor de arrematação dos edifícios.

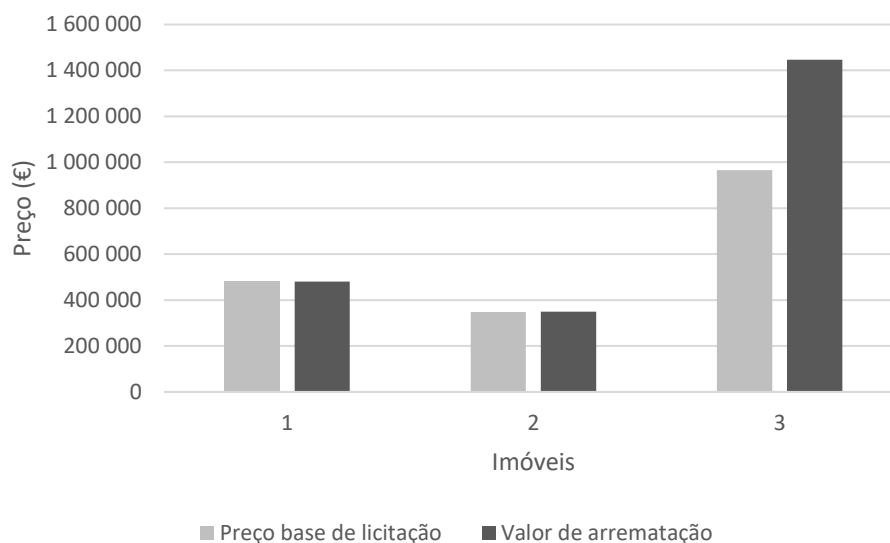


Figura 4.8 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 2ª hasta pública

4.6.3 Terceira hasta pública

A terceira hasta pública contou com a alienação de 27 prédios e ocorreu a 4 de julho de 2013. Na Tabela 4.5 constata-se que dos 27 houve 5 que não foram licitados.

Tabela 4.5 – Edifícios a concurso na 3ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	VA (€)	% acima PB
1	Rua Jorge Brum do Canto, 5	Ajuda	124,00	62 000	90 500	46,0%
2	Rua José Pinto Bastos, 43	Ajuda	117,00	58 000	100 000	72,4%
3	Rua José Pinto Bastos, 16	Ajuda	146,10	73 000	110 500	51,4%
4	Rua dos Vaga Lumes, 28	Ajuda	114,70	57 000	93 000	63,2%
5	Av. Helen Keller, 30	Ajuda	114,90	57 000	96 000	68,4%
6	Calçada de Santo Amaro, 10, 12	Alcântara	311,00	144 000	150 000	4,2%
7	Rua das Barracas, 63-65	Arroios	321,00	123 000	124 500	1,2%
8	Rua das Barracas, 87	Arroios	225,00	86 000	87 500	1,7%
9	Rua das Barracas, 69	Arroios	216,00	83 000	83 000	0,0%
10	Travessa Marques Lésbio, 1 a 7	Benfica	580,60	97 000	98 500	1,5%
11	Rua Josefa de Óbidos, 32	São Vicente	404,47	175 000	203 500	16,3%
12	Rua Pena Monteiro, 26	Lumiar	308,00	93 000	274 500	195,2%
13	Rua do Lumiar, 131 a 135	Lumiar	359,45	99 000	-	-
14	Rua do Lumiar, 156 e Rua da Castiça, 1	Lumiar	100,00	39 000	49 500	26,9%
15	Rua do Vale Formoso de Cima, 1	Marvila	833,00	218 000	-	-
16	Rua Direita de Marvila, 46 a 52	Marvila	1 075,40	270 000	-	-
17	Calçada do Tijolo, 27 e Rua de Vinha, 22, 24	Misericórdia	141,00	73 000	145 000	98,6%
18	Travessa do Terreiro de Santa Catarina, 2,4	Misericórdia	129,00	53 000	105 500	99,1%
19	Rua de São Tomé	Santa Maria Maior	120,00	94 000	217 000	130,9%
20	Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104	Campo de Ourique	369,00	58 000	-	-

21	Pátio do Alexandre, 9 a 18	Campo de Ourique	410,00	62 000	-	-
22	Rua da Regueira, 1-1A e Beco Espírito Santo, 15	Santa Maria Maior	235,59	101 000	147 500	46,0%
23	Rua de São Pedro Mártir, 49 a 55	Santa Maria Maior	292,00	126 000	204 000	61,9%
24	Largo dos Trigueiros, 6-7	Santa Maria Maior	90,00	81 000	82 500	1,9%
25	Rua dos Cordoeiros, 14-16	Misericórdia	738,00	330 000	404 500	22,6%
26	Rua João do Outeiro, 15-19	Santa Maria Maior	207,00	62 000	95 000	53,2%
27	Largo do Terreirinho, 31-33	Santa Maria Maior	300,00	106 000	107 500	1,4%
Média			310,45	106 667	139 553	20,9%

Como se observa na Figura 4.9, o edifício número 25, na Rua dos Cordoeiros, foi o prédio com maior valor de arrematação desta hasta. Situado na freguesia da Misericórdia, mais concretamente no núcleo histórico do Bairro Alto/Bica, é composto por quatro pisos com aproveitamento do sótão, sendo mais uma boa oportunidade para os investidores para alojamento local. De acordo com a Proposta Nº 551/2013, houve um lapso que foi detetado, e desta forma foi decidido realizar um levantamento topográfico. Foi feita também uma correção da ficha de edificabilidade deste prédio, onde passou a constar como área bruta de construção o valor de 700,00 m² em vez de 738,00 m² como mostra a Tabela 4.5. Uma vez que houve uma redução de área, o preço base de licitação também foi alterado e passou para 313 000 €. Já o imóvel da Rua Pena Monteiro no Lumiar, número 12, foi o que apresentou a maior diferença entre o valor de arrematação e o preço base de licitação. Este apresenta dois pisos, sendo um edifício destinado a habitação unifamiliar.

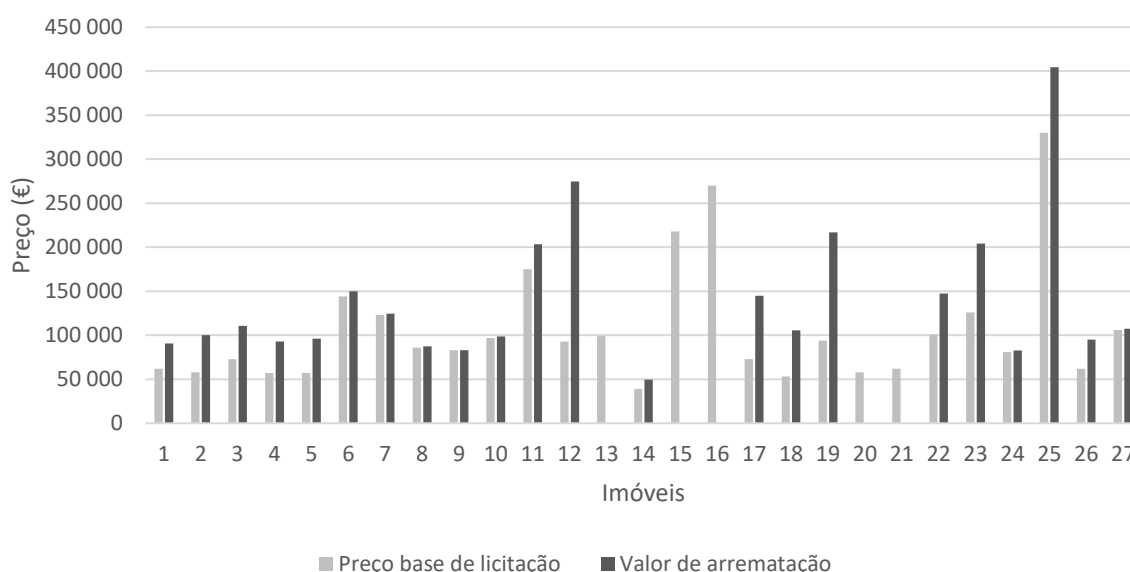


Figura 4.9 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 3ª hasta pública

4.6.4 Quarta hasta pública

A 17 de janeiro de 2014 decorreu a quarta hasta pública, que contou com o leilão de 11 imóveis onde os compradores presentes acabaram por não mostrar qualquer tipo de interesse em 4 desses imóveis, tal como se conclui pela Tabela 4.6.

Tabela 4.6 – Edifícios a concurso na 4ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	VA (€)	% acima PB
1	Rua das Barracas, 63-65	Arroios	321,00	123 000	124 500	1,2%
2	Rua das Barracas, 51	Arroios	174,00	68 000	83 000	22,1%
3	Rua dos Anjos, 40 a 44	Arroios	1 120,00	480 000	-	-
4	Rua do Lumiar, 131 a 135	Lumiar	359,45	99 000	-	-
5	Rua Direita de Marvila, 46 a 52	Marvila	1 075,40	270 000	-	-
6	Rua da Madalena, 129-137	Santa Maria Maior	1 643,32	966 000	1 512 000	56,5%
7	Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104	Campo de Ourique	369,00	58 000	59 500	2,6%
8	Pátio Alexandre, 9 a 18	Campo de Ourique	410,00	62 000	-	-
9	Rua da Regueira, 1, 1A e Beco Espírito Santo, 15	Santa Maria Maior	235,59	101 000	137 000	35,6%
10	Largo do Terreirinho, 31,33	Santa Maria Maior	300,00	106 000	134 500	26,9%
11	Costa do Castelo, 77-77A	Santa Maria Maior	1 089,50	514 000	757 000	47,3%
Média			645,21	258 818	401 071	27,5%

Na análise da Figura 4.10 destaca-se o imóvel 6, cujo valor arrematado atingiu os 1 512 000 €. Curiosamente este mesmo edifício tinha sido licitado na segunda hasta pública, contudo, devido ao incumprimento de algumas regras por parte do investidor, a adjudicação definitiva acabou por não acontecer. O edifício tinha sido bastante disputado na 2ª hasta, e a situação repetiu-se na 4ª, e embora o preço base se tenha mantido inalterado, o valor arrematado foi superior ao da hasta anterior. Como já foi referido no Capítulo 4.6.2, este imóvel é composto por cinco pisos, com aproveitamento da cave e do sótão, localizado na Baixa Pombalina, tendo como possíveis usos a habitação, onde se inclui o alojamento local, empreendimentos turísticos, comércio e serviços.

O imóvel número 7, localizado na Rua dos Sete Moinhos, foi o que obteve menor valor de licitação. Um dos motivos que pode ter contribuído para um valor menor é o facto de o imóvel necessitar de uma reabilitação profunda ou reconstrução, com preservação da fachada, para o qual se prevê que o valor das obras seja mais elevado que o normal. No ato da licitação o edifício possuía apenas um piso e um parcial, mas de acordo com a viabilidade urbanística nos termos do Plano de Urbanização de Alcântara (PUA), existe a possibilidade de ampliação de um piso.

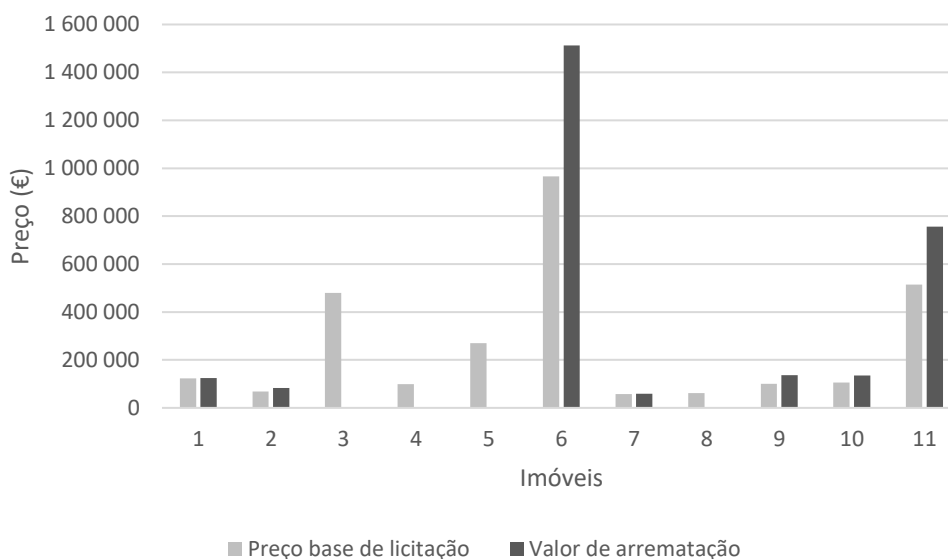


Figura 4.10 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 4ª hasta pública

4.6.5 Quinta hasta pública

Na quinta hasta pública foram a leilão mais 24 imóveis, no dia 16 de outubro de 2014. Todos foram licitados e apenas um foi arrematado pelo valor mínimo, como mostra a Tabela 4.7.

Tabela 4.7 – Edifícios a concurso na 5ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m ²)	PB (€)	VA (€)	% acima PB
1	Rua da Atalaia, 186, 186A	Misericórdia	182,20	132 000	182 000	37,9%
2	Travessa do Conde de Soure, 16,18,20	Misericórdia	255,00	197 000	415 000	110,7%
3	Rua Garcia da Orta, 34, 36	Estrela	240,00	187 000	303 000	62,0%
4	Rua do Olival, 53, 53A	Estrela	120,00	49 000	110 000	124,5%
5	Travessa dos Brunos, 36 a 40	Estrela	345,00	141 000	223 000	58,2%
6	Rua do Lumiar, 75 a 79, Travessa do Alqueidão, 1 a 7 e Travessa do Canavial, 4, 4A	Lumiar	564,00	156 000	194 000	24,4%
7	Travessa do Morais, 5 a 9	Lumiar	139,00	81 000	82 000	1,2%
8	Rua do Arco da Graça, 2, 4	Santa Maria Maior	528,50	167 000	593 000	255,1%
9	Largo das Gralhas, 6, 7	Santa Maria Maior	167,00	61 000	157 000	157,4%
10	Rua dos Cavaleiros 13 a 21 e Rua da Guia, 23 a 31 A (4 Prédios)	Santa Maria Maior	702,80	179 000	451 000	152,0%
11	Rua da Adiça, 60, 62 e Rua da Galé, 21, 23	Santa Maria Maior	150,00	63 000	184 000	192,1%
12	Rua do Castelo Picão, 24, 26	Santa Maria Maior	99,00	41 000	170 000	314,6%
13	Escadinhas do Marquês Ponte de Lima, 4, 4A	Santa Maria Maior	864,00	363 000	522 000	43,8%
14	Rua do Salvador, 18 a 24	São Vicente	534,00	225 000	330 000	46,7%
15	Rua da Penha de França, 194 a 198	Penha de França	499,50	206 000	317 000	53,9%
16	Rua de Santa Marta, 22 a 24A, Travessa da Larga, 8 a 14 e Beco de Santa Marta 5, 6 (2 Prédios)	Santo António	1301,00	298 000	902 000	202,7%
17	Rua da Esperança do Cardal, 8, 10	Santo António	193,00	70 000	215 000	207,1%
18	Rua do Cardal de São José, 40	Santo António	108,00	39 000	122 000	212,8%

19	Azinhaga da Salgada, 16 a 20	Marvila	160,00	28 000	28 000	0,0%
20	Rua de Marvila, 145 a 149 e Páteo	Marvila	462,50	78 000	122 000	56,4%
21	Rua Alexandre de Sá Pinto, 67	Belém	227,28	97 000	193 000	99,0%
22	Rua dos Sete Moinhos, 85, 87	Campo de Ourique	205,60	32 000	78 000	143,8%
23	Rua Maria Pia, 171, 173	Campo de Ourique	90,00	21 000	53 000	152,4%
24	Rua da Centieira, 41	Parque das Nações	240,00	64 000	138 000	115,6%
Média			349,06	123 958	253 500	117,7%

É de destacar na Figura 4.11 que os edifícios identificados com o número 16 em Santo António, se situam perto de uma das maiores artérias de Lisboa, a Avenida da Liberdade e é uma das mais conceituadas áreas históricas habitacionais. A reabilitação prevê a manutenção dos edifícios existentes, sendo possível a ampliação dos mesmos e prevê também a construção de estacionamento privado e logradouros de dimensões significativas. Estes edifícios permitem diferentes tipos de uso, tais como uso habitacional e instalação de empreendimentos turísticos.

O imóvel na Azinhaga da Salgada, em Marvila, número 19, foi o que obteve valor de licitação mais baixo, tendo sido arrematado por 28 000 €. Possui dois pisos, e pode ser utilizado para habitação, comércio/serviços.

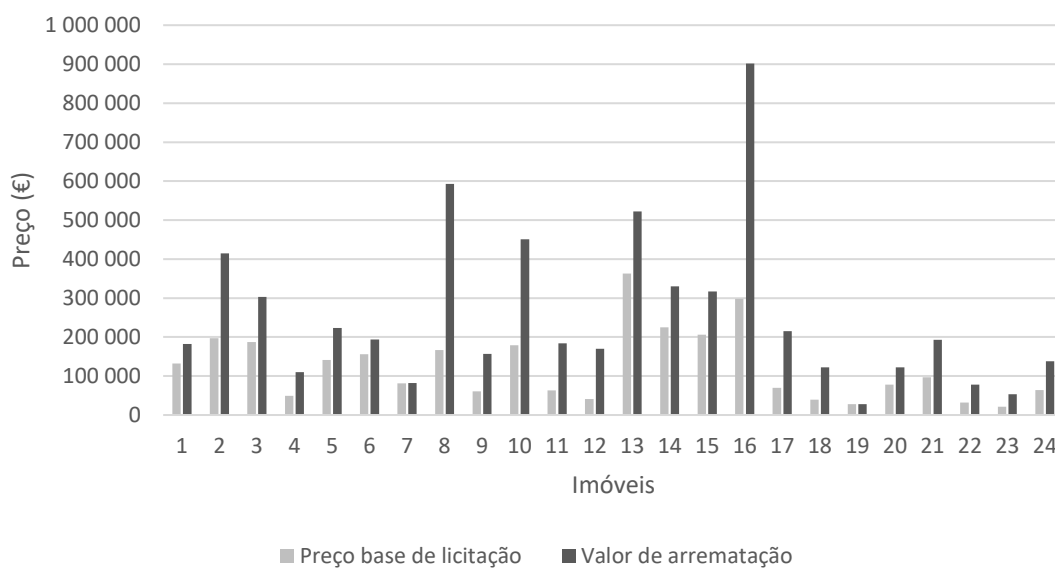


Figura 4.11 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 5ª hasta pública

4.6.6 Sexta hasta pública

A 18 de junho de 2015 ocorreu a sexta hasta pública com a alienação de 19 edifícios onde todos foram arrematados. Os detalhes destes imóveis são apresentados na Tabela 4.8.

Tabela 4.8 - Edifícios a concurso na 6ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	VA (€)	% acima PB
1	Travessa da Ferrugenta, 20, 22 e Beco da Ferrugenta, S/Nº	Ajuda	340,00	85 000	93 000	9,4%
2	Largo do Galvão, 14	Belém	340,00	154 000	392 000	154,6%
3	Travessa de São Tomé, 3	Santa Maria Maior	160,00	115 000	313 000	172,2%
4	Rua da Atalaia, 176, 178	Misericórdia	335,00	242 000	481 000	98,8%
5	Calçada de São Vicente, 86, 88	São Vicente	372,00	188 000	352 000	87,2%
6	Travessa da Trabuqueta, 29 a 33	Estrela	112,00	52 000	104 000	100,0%
7	Rua de Campolide, 256, 256A	Campolide	600,00	367 000	670 000	82,6%
8	Rua Zófimo Pedroso, 57 a 61	Marvila	325,00	65 000	130 000	100,0%
9	Beco dos Loios, 12, 14, 16	São Vicente	393,20	176 000	355 000	101,7%
10	Rua do Lumiar, 131 a 135	Lumiar	359,45	79 200	184 200	132,6%
11	Largo do Marquês de Angeja, 1, 2 e Rua da Junqueira, 271	Belém	355,00	203 000	511 000	151,7%
12	Rua da Esperança do Cardal, 8, 10	Santo António	193,00	154 000	256 000	66,2%
13	Rua do Cardal de São José, 40	Santo António	108,00	87 000	136 000	56,3%
14	Rua da Atalaia, 186, 186A	Misericórdia	182,20	132 000	271 000	105,3%
15	Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104	Campo de Ourique	369,00	58 000	87 000	50,0%
16	Rua das Beatas, 39 a 43	São Vicente	226,00	103 000	265 000	157,3%
17	Rua da Graça, 131 a 135 e Rua do Sol à Graça, 56 a 62	São Vicente	500,00	288 000	647 000	124,7%
18	Rua da Graça, 123 a 129	São Vicente	450,00	260 000	589 000	126,5%
19	Largo de Santa Marinha, 12 a 13	São Vicente	111,00	80 000	231 000	188,8%
Média			317,77	156 011	324 233	73,1%

Como se observa na Figura 4.12, o prédio número 7, na Rua de Campolide, foi o que obteve maior valor de arrematação, tendo sido licitado por 670 000 €, e sendo constituído por quatro pisos com aproveitamento do sótão, pelo que constitui um bom possível investimento para habitação.

Contudo, foi o imóvel no Largo de Santa Marinha (número 19) que foi o mais disputado pelos compradores, tendo o seu valor de arrematação superado em 188,8% o preço base de licitação.

O imóvel número 15, que tem apenas um piso e se encontra localizado na Rua dos Sete Moinhos, foi licitado por 87 000 €, o preço mais baixo desta hasta pública.

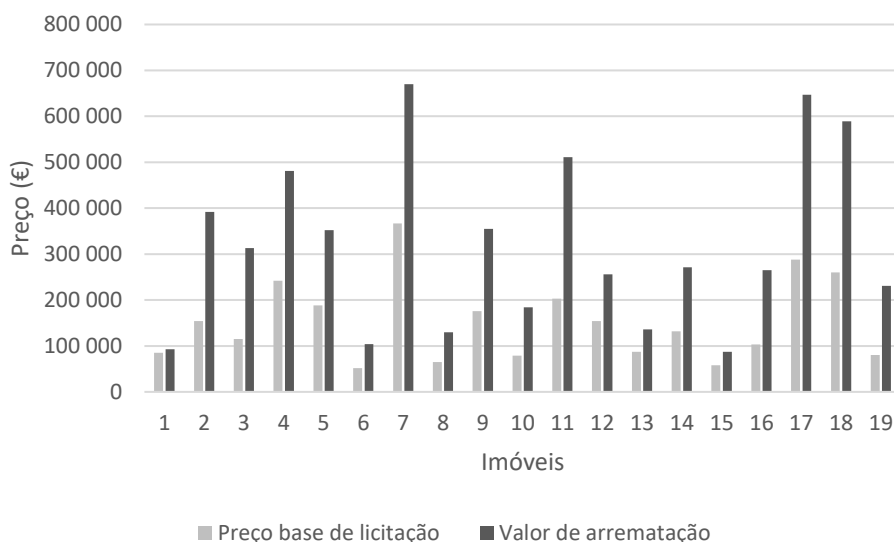


Figura 4.12 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 6ª hasta pública

4.6.7 Sétima hasta pública

A sete hasta pública ocorreu a 19 novembro de 2015 e contou com a alienação de 15 edifícios, tendo sido todos licitados, sendo que três deles foram arrematados com valores superiores a um milhão de euros, como se comprova na Tabela 4.9.

Tabela 4.9 – Edifícios a concurso na 7ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	VA (€)	%acima PB
1	Alameda dos Pinheiros 1-3	Ajuda	385,00	198 500	546 000	175,1%
2	Travessa do Pardal, 17-19	Ajuda	460,00	109 000	166 500	52,8%
3	Rua Prof. Damião Peres 98	Lumiar	61,60	44 300	76 800	73,4%
4	Rua da Graça, 23-25	São Vicente	175,60	116 000	261 000	125,0%
5	Rua Josefa de Óbidos, 25	São Vicente	607,50	479 000	749 000	56,4%
6	Rua Domingos Sequeira, 68-72	Estrela	769,95	500 000	1 215 000	143,0%
7	Rua do Vale Formoso da Cima, 15-19	Marvila	178,00	55 000	105 000	90,9%
8	Rua Penha de França, 194-198	Penha de França	499,50	227 000	372 000	63,9%
9	Rua das Amoreiras 57-59 e 61	Campo de Ourique	465,00	318 000	1 093 000	243,7%
10	Rua de Benfornoso, 171-175	Santa Maria Maior	800,00	488 000	628 000	28,7%
11	Rua Alexandre Sá Pinto, 67	Belém	227,28	138 000	328 000	137,7%
12	Rua da Regueira, 60-62 e 64-66	Santa Maria Maior	336,00	198 000	403 000	103,5%
13	Rua da Verónica, 18-20	São Vicente	288,00	116 500	321 500	176,0%
14	Rua Campo de Ourique, 3-9	Campo de Ourique	450,00	203 000	450 500	121,9%
15	Rua da Penha de França 138 e Rua da Penha de França, 140-144	Penha de França	1894,50	617 000	1 522 000	146,7%
Média			506,53	253 820	549 153	115,9%

O edifício identificado com o número 15, na Rua da Penha de França foi licitado por 1 522 000 €, de salientar que até ao momento foi o valor mais elevado que um investidor se propôs a pagar. Contudo este edifício não constava na primeira lista apresentada no caderno de encargos desta hasta pública,

mas sim um outro na Rua dos Sapadores, em São Vicente e com um preço base de licitação de 825 000 €. Com esta incoerência foi necessário investigar qual a razão pelo qual este caso aconteceu.

O preço base de licitação dos imóveis é calculado como se refere no Capítulo 3.4, e consoante o seu valor tem depois ser aprovado pelo Vereador caso seja inferior a 265 000 €, pela Câmara Municipal se tiver compreendido entre 265 000 € e 530 000 € e pela Assembleia Municipal se o valor for superior a 530 000 €. Esta barreira dos 530 000 € é determinada pela multiplicação do salário mínimo nacional (530 €) por 1 000. Assim sendo, e uma vez que o imóvel da Rua dos Sapadores, tinha um valor base de licitação de 825 000 € foi necessário que se sujeitasse a aprovação da Assembleia Municipal, e tal não foi aceite. Por esta razão houve a necessidade de inserir outro imóvel no seu lugar e o escolhido foi o da Rua da Penha de França, tendo este já a aceitação da Assembleia Municipal. Na Figura 4.13 é possível observar o contraste entre os preços base de licitação e o valor de arrematação de cada um dos imóveis da 7ª hasta pública.

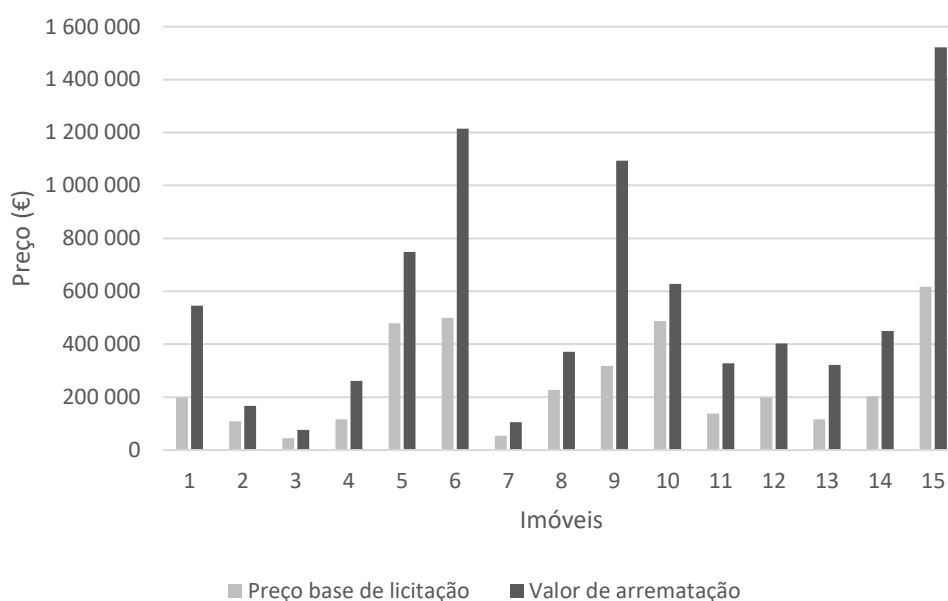


Figura 4.13 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 7ª hasta pública

4.6.8 Oitava hasta pública

Por fim, a 2 de junho do corrente ano, realizou-se a oitava hasta pública, que contou com a alienação de 15 imóveis apresentados na Tabela 4.10.

Tabela 4.10 – Edifícios a concurso na 8ª hasta pública

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m2)	PB (€)	VA (€)	%acima PB
1	Beco do Forno do Castelo, 1-1A Rua do Recolhimento, 7-9	Santa Maria Maior	200,00	279 000	694 000	148,7%
2	Rua João Outeiro, 46-48	Santa Maria Maior	391,30	198 000	523 000	164,1%
3	Rua Norberto de Araújo 9-9A	Santa Maria Maior	254,50	183 000	408 000	123,0%
4	Rua de Entre Muros do Mirante JG	São Vicente	420,00	151 000	316 000	109,3%
5	Rua da Graça 117-121	São Vicente	270,00	223 000	495 500	122,2%
6	Rua da Graça 67A-67B	São Vicente	776,00	448 000	703 000	56,9%
7	Rua Saraiva de Carvalho 43	Campo de Ourique	350,00	389 000	954 000	145,2%
8	Calçadas das Lajes, 19 Travessa dos Alto Varejão, Janelas	Penha de França	155,00	69 000	144 000	108,7%
9	Rua da Atalaia, 88-90	Misericórdia	185,00	178 000	350 500	96,9%
10	Azinhaga da Salgada 73	Marvila	207,00	65 000	70 000	7,7%
11	Calçada da Picheleira 79-79B	Beato	286,00	72 000	82 000	13,9%
12	Rua da Graça 13-15	São Vicente	430,00	356 000	466 000	30,9%
13	Beco de João Alves 4-5 e 6 (Travessa da Ferrugenta 19)	Ajudá	280,00	72 000	237 000	229,2%
14	Rua da Esperança do Cardal, 8-10	Santo António	193,00	179 200	374 200	108,8%
15	Rua dos Sapadores 143-149	São Vicente	1 894,50	825 000	1 515 000	83,6%
Média			419,49	245 813	488 813	103,3%

Por observação da Figura 4.14, o imóvel 15, destaca-se largamente de todos os outros, tanto em relação ao preço base de licitação com ao valor de arrematação, tendo obtido o valor mais elevado da primeira hasta realizada em 2016. É constituído por três edifícios e também por uma área de logradouro a que todos eles têm acesso. Situa-se na área de reabilitação urbana (ARU) da Graça/Sapadores, e existe a possibilidade de ampliação em altura aquando da reabilitação, podendo o edifício passar a ter três pisos, além do possível aproveitamento do sótão e um piso em semicave para o logradouro. É de notar que estes edifícios apresentam uma área bruta de construção bastante superior a todos os outros que participam nesta hasta, pelo que é notável a diferença nos preços. Este imóvel contou com 134 lanços em praça e foi o mais concorrido. Segundo o boletim municipal estes imóveis podem ser destinados a diferentes usos, tal como habitação, onde se inclui alojamento local, comércio/serviços e turismo.

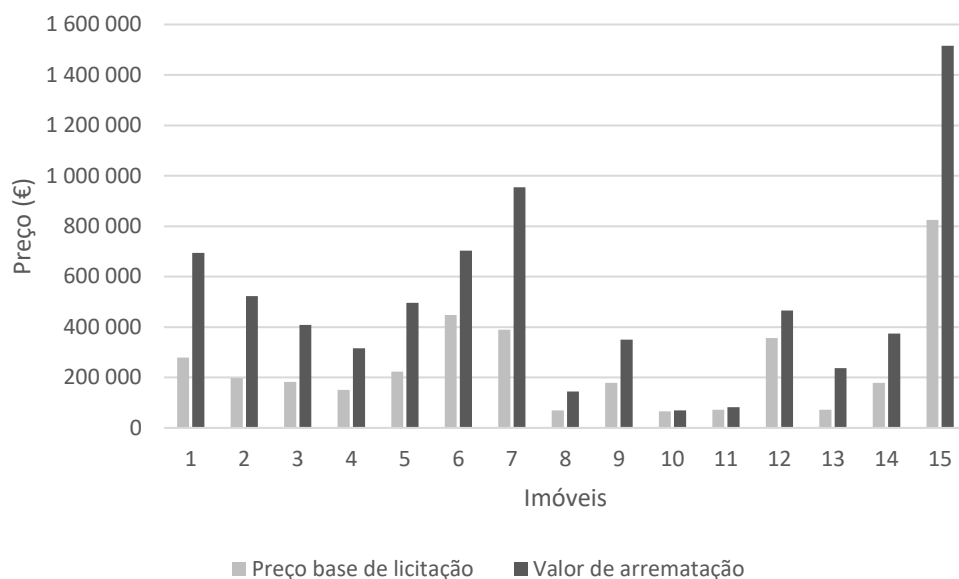


Figura 4.14 – Preço base de licitação e de arrematação dos imóveis a concurso na 8ª hasta pública

4.7 Encaixe financeiro

Tendo em conta os valores arrematados ao longo das oito hastas, é possível concluir que o balanço financeiro conseguido pela CML é bastante positivo, como se pode constar pela Tabela 4.11. Contudo este valor não é 100% fidedigno, uma vez que não se obteve a informação quanto às adjudicações definitivas dos imóveis, além de que não está contabilizado o desconto de 10% de que a maioria dos investidores optou por usufruir, através do pagamento do imóvel no ato da escritura.

Tabela 4.11 – Quantia arrecadada em cada hasta pública

Hasta	Quantia (€)	Nº de imóveis	Média (€)
1ª	3 172 500	24	132 188
2ª	2 275 500	3	758 500
3ª	3 069 500	22	139 523
4ª	2 807 500	7	401 071
5ª	6 084 000	24	253 500
6ª	6 067 200	19	319 326
7ª	8 237 300	15	549 153
8ª	7 332 200	15	488 813
Total	39 045 700	129	-

Pela análise da Figura 4.15, está claro que a sétima hasta foi a que conseguiu uma maior quantia monetária com a licitação de 15 imóveis. Apesar da primeira, terceira, quinta e sexta hasta pública terem tido maior número de imóveis licitados, 22, 24 e 19 imóveis, respetivamente, não conseguiram alcançar um valor tão elevado. É também de salientar que as últimas quatro hastas contabilizaram mais de seis milhões de euros cada, possivelmente devido a melhorias no setor imobiliário, imóveis mais atrativos e um maior conhecimento e divulgação do RPPD.

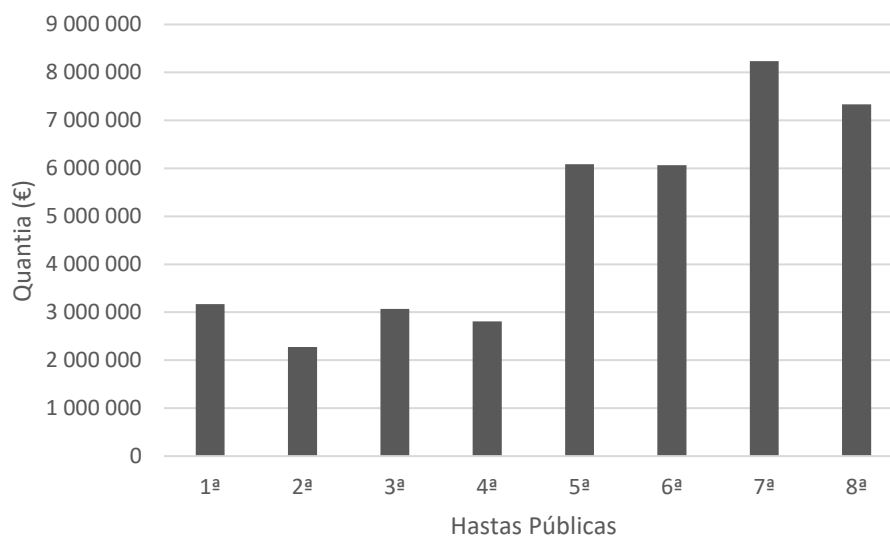


Figura 4.15 – Quantia arrecadada em cada hasta pública

Considerando o número de imóveis de cada hasta e o valor total arrecadado, foi a 2ª hasta pública, que conseguiu o valor médio mais elevado por imóvel, tal como mostra a Figura 4.16.

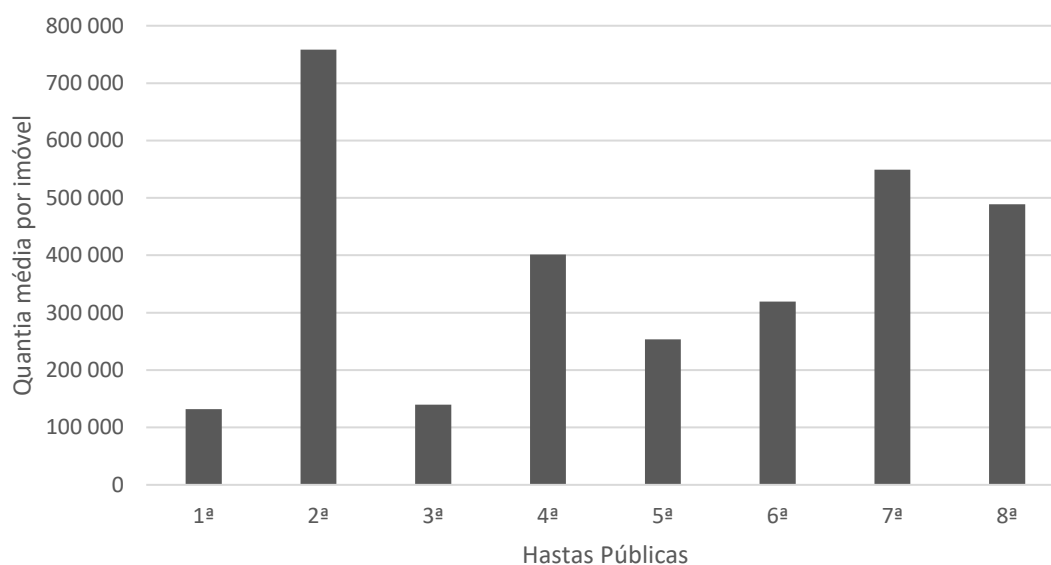


Figura 4.16 – Quantia média por imóvel de cada hasta pública

Com base na informação apresentada na Figura 4.3 (apresentada no Capítulo 4.2), é possível chegar a um valor mais aproximado do valor total que a CML conseguiu com o programa RPPD, uma vez que quase a totalidade dos investidores beneficiou do desconto de 10% sobre o valor de arrematação. Assim sendo a CML contabiliza cerca de 35 141 130 €. Está previsto que o montante conseguido com este programa venha suportar a realização de outros projetos de reabilitação levados a cabo pelo Município de Lisboa, como por exemplo, o programa “Uma Praça em cada Bairro –

intervenção em espaço público”, a requalificação da 2ª Circular, que, entretanto, foi suspensa no início do mês de setembro, a requalificação do espaço público no eixo central da cidade, entre outros.

De seguida apresenta-se a Figura 4.17 que representa a quantia média/m² relativa a cada hasta pública.

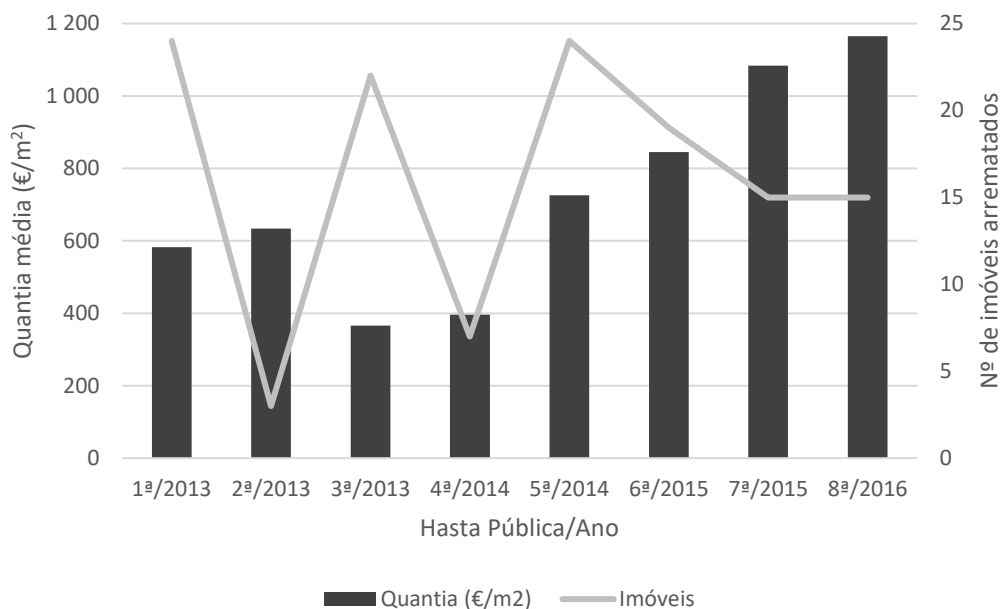


Figura 4.17 – Quantia média (€/m²) por hasta pública

É possível observar através desta figura que o valor médio por metro quadrado foi aumentando a partir da 3ª hasta, o que revela uma evolução significativa no mercado imobiliário com o passar dos anos, com mais dinheiro investido e um maior interesse por parte dos compradores na arrematação dos imóveis.

No entanto, não é possível definir um padrão bem definido a partir do qual se possam avaliar as diferentes hastas, uma vez que existem inúmeros fatores que influenciam o seu decorrer, tais como a freguesia em que os imóveis se localizam, o estado de conservação, o ano em que os imóveis foram arrematados, a situação do mercado imobiliário em Portugal, a área bruta de construção de cada edifício, entre outros.

4.8 Perfil dos investidores

Apenas para as seis primeiras hastas públicas foi possível obter alguma informação sobre os investidores que licitaram os imóveis. Com base nos dados recolhidos conseguiu-se classificar os investidores em quatro categorias diferentes, como mostra a Figura 4.18.

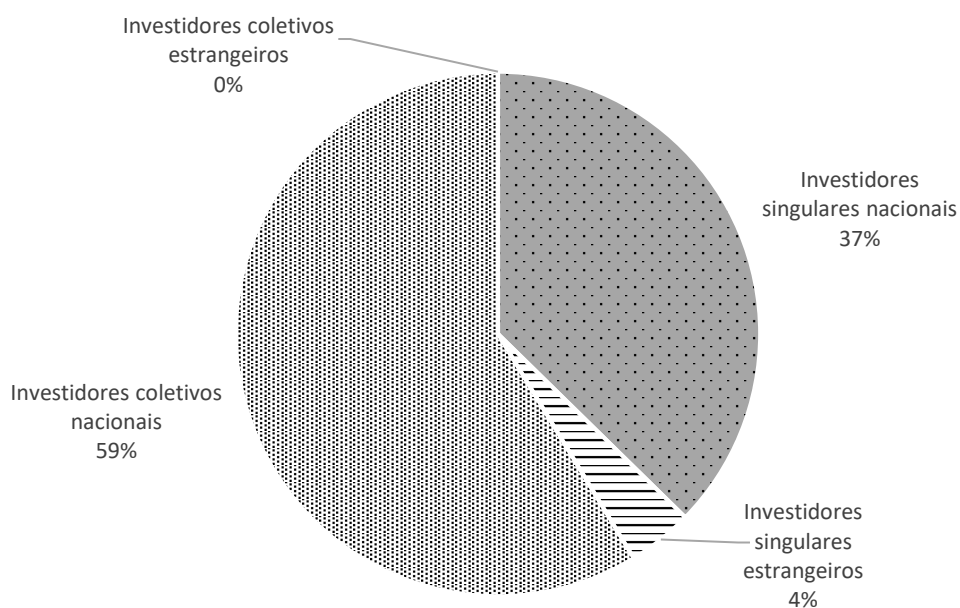


Figura 4.18 – Categorias dos investidores que participam no programa RPPD

Pode concluir-se, embora a amostra só conte com análise de 75 dos 129 edifícios que foram licitados, que a maioria dos investidores são empresas nacionais (59%), seguidas dos investidores singulares nacionais (37%). As pessoas que concorreram a nome próprio, mesmo estando inseridas numa empresa, foram consideradas como investidores singulares. Dos 75 imóveis, representando 58% do total de imóveis licitados, nenhum foi arrematado por empresas estrangeiras. Curiosamente muitos dos donos das empresas nacionais tem donos de nacionalidade estrangeira, mas também têm sede da sua empresa em Portugal e como tal foram classificados com investidores coletivos nacionais.

Segundo fonte da CML, sabe-se que até à 3ª hasta pública houve uma maior tendência para pequenos investidores e famílias, e que a partir da 4ª hasta pública o cenário inverteu-se, uma vez que os imóveis passaram a ser mais licitados por investidores singulares estrangeiros e investidores coletivos. Pode isto significar que o programa possa ter tido maior divulgação e possivelmente os investidores pensaram mais em rentabilizar o seu investimento em vez de o considerarem para usufruto próprio.

4.9 Cumprimento dos objetivos a que o programa se propõe

Conforme foi referido no Capítulo 3.1, a CML pretende alcançar os objetivos a que se propôs quando lançou o programa RPPD. Até à data, e com oitos hastas realizadas, praticamente todos os objetivos propostos já foram cumpridos.

Com o passar do tempo o RPPD começou a ser mais procurado, e os compradores viram neste programa uma forma para investir o seu dinheiro, podendo assim rentabilizar o seu investimento num prazo de cerca de três anos. Este programa veio de facto incentivar a economia do país, com a venda e compra de alguns dos imóveis devolutos que a CML tinha em sua posse.

Devido ao avançado estado de degradação dos imóveis a leilão, é necessário a intervenção de empresas de construção civil, mas a contratação das mesmas fica à responsabilidade dos investidores

que arrematam o edifício. Assim sendo não existem números exatos de como o RPPD contribuiu para a melhoria da construção civil, sabe-se apenas que a reabilitação passou a constituir uma parcela maior na quantidade de obras realizadas.

Com a facilidade de pagamento que o programa oferece, dando a possibilidade de proceder ao mesmo no final das obras de reabilitação, com um prazo estipulado, a CML propõe-se apoiar qualquer tipo de investidor interessado, sendo este também um dos objetivos cumpridos do RPPD.

Com a criação deste programa e todas as regras estipuladas em 2012, a CML vende em cada hasta imóveis devolutos e em mau estado de conservação que fazem parte do seu património, permitindo assim que os investidores reabilitem os prédios sem que a Câmara aumente o seu endividamento e para que a cidade fique com edifícios em melhor estado. Com todos os imóveis vendidos até ao momento, já foi possível racionalizar a receita municipal, contabilizando cerca de 35 milhões de euros de receitas.

A reabilitação destes imóveis permite o aumento da oferta da habitação na cidade de Lisboa, tanto para arrendamento ou compra, contribuindo para o repovoamento dos centros históricos e zonas mais antigas, porém não garante totalmente habitação permanente mais jovem nestes locais, porém acaba por trazer mais turistas a estas zonas, sendo estes imóveis usados para alojamento local.

Outro dos objetivos a que o RPPD se propôs foi a introdução de fogos para arrendamento ou compra a custos acessíveis para famílias com baixos rendimentos. No entanto, os imóveis são leiloados por diversos investidores, e, portanto, a CML não tem exatamente uma influência direta na concretização deste objetivo.

5. PROPOSTAS DE MELHORIA

Desde a realização da primeira hasta pública que a CML, mais concretamente a Direção Municipal de Gestão Patrimonial, DMGP, tem decidido fazer algumas alterações relativamente ao valor dos lanços em praça, ao pagamento inicial, aos documentos a entregar, às causas de exclusão e também às sanções a aplicar. Na Tabela 5.1 é possível ver as alterações que surgiram ao longo das hastas.

Tabela 5.1 – Alterações ao programa RPPD

	1ª - 5ª Hasta	6ª Hasta	7ª - 8ª Hasta
Lanços em praça	1 000€	1 000€	2 500€ (imóvel de PB ≤ 250 000€) 5 000€ (imóvel de PB > 250 000€)
Pagamento inicial	1 000€ (custos e despesas)	1 000€ (custos e despesas)	5 000€ (1 000€ - custos e despesas; 4 000€ - principio de pagamento)
Documentos a entregar	<ul style="list-style-type: none"> • BI/ CC • Certidão Registo Comercial • Certidão Inexistência Dívidas (SS e ATA) • Declaração 1 • Declaração 2 • Procuração 	<ul style="list-style-type: none"> • BI/ CC • Certidão Registo Comercial • Declaração 1 • Declaração 2 • Procuração 	<ul style="list-style-type: none"> • BI/ CC • Certidão Registo Comercial • Declaração 1 • Procuração
Causas de exclusão	<ul style="list-style-type: none"> • Não apresentação de documentos exigidos • Prestação de falsas declarações 	<ul style="list-style-type: none"> • As causas anteriores • Não entrega da documentação de habitação • Falta de comparência à celebração de contrato de compra e venda 	<ul style="list-style-type: none"> • As causas anteriores • Desistência no ato público • Exclusão no ano do incumprimento e nos 2 anos civis subsequentes
Sanção	<ul style="list-style-type: none"> • Perda do pagamento inicial 	<ul style="list-style-type: none"> • A anterior • Exclusão da hasta 	<ul style="list-style-type: none"> • As anteriores • Exclusão no ano do incumprimento e nos 2 anos civis subsequentes

Através da análise da Tabela 5.1 é possível observar que o valor dos lanços em praça aumentou significativamente na 7ª e 8ª hastas. Este valor representa o montante mínimo que deve distinguir duas licitações por parte de investidores distintos, e a sua ampliação pode justificar-se devido ao aumento do número de compradores, traduzindo-se numa maior rapidez da licitação de cada imóvel.

Relativamente ao pagamento inicial, registou-se um aumento de cinco vezes o valor pedido nas primeiras seis hastas, o que obriga a um maior comprometimento financeiro por parte de quem licita o imóvel.

A Tabela 5.1 mostra também que a quantidade de documentos necessários diminuiu, o que pode ter tornado o processo de admissão ao programa mais simples e menos burocrático, contribuindo assim para um aumento do número de potenciais investidores.

Ao longo do tempo, o número de causas de exclusão aumentou e as sanções agravaram-se, tornando o programa mais exigente, contribuindo para uma menor desistência dos investidores que licitam os imóveis até à sua adjudicação definitiva.

Apesar de o RPPD ser um programa muito bem estruturado que contribui para a reabilitação do património devoluto da CML, existem sempre alguns aspetos que é possível melhorar, e que podem beneficiar todas as partes interessadas (Município, investidores e possíveis utilizadores finais).

Em primeiro lugar, considera-se importante uma maior divulgação não só deste, mas de todos os programas que as Câmaras Municipais de Portugal têm levado a cabo nos últimos anos relativamente à reabilitação urbana. No distrito de Lisboa, a maioria das Câmaras Municipais, desde Lisboa, Loures, Odivelas, Cascais, Amadora, Oeiras, apresentam propostas de reabilitação urbana e realização de obras destinadas à melhoria da cidade, mas nem sempre existe uma divulgação destas.

A Câmara Municipal da Amadora, por exemplo, criou o programa “Reabilita +”. Este, tal como muitos outros programas de incentivo existentes em território nacional, visa apoiar a realização de obras de recuperação ou beneficiação de partes comuns ou de uso comum, em edifícios inseridos no parque habitacional privado, quer se encontrem constituídos em regime de propriedade horizontal, quer não (Câmara Municipal da Amadora, 2013).

A divulgação deste tipo de programas, embora seja feita nos respetivos *sites* das Câmaras Municipais, apenas informa os curiosos ou os que vão à procura de tal informação, não sendo suficiente para que a maioria dos cidadãos saiba das iniciativas que cada uma tem realizado.

Para o caso específico da CML e do seu programa RPPD, sugere-se uma maior divulgação junto das juntas de freguesia de Lisboa, para que estas possam ter um espaço destinado aos projetos da CML no seu boletim informativo ou revista e também no seu *site*, nos órgãos de comunicação social, tanto rádio como televisão, para que possam surgir mais investidores e para que a população possa esclarecer as suas dúvidas tomando conhecimento de todas as iniciativas e programas realizados pela CML em relação à reabilitação da cidade. Considera-se também que a realização de entrevistas esporádicas aos membros responsáveis pelo programa constituiria uma excelente oportunidade de divulgar os impactos (financeiros e visuais) que o programa já possibilitou.

Segundo o estudo realizado no Capítulo 4.8, relativo ao perfil dos investidores, apenas 4% dos compradores eram de nacionalidade estrangeira, pelo que a divulgação deste tipo de programas deve também ser feita a nível internacional, de forma a cativar investidores estrangeiros.

Em segundo lugar, seria interessante que a CML fizesse um controlo maior e mais rígido da futura utilização dos imóveis, uma vez que só os divide em serviços e habitação – familiar. Poderia, por exemplo, distinguir à partida quais os imóveis destinados a alojamento local e quais os destinados a habitação familiar, para que os centros urbanos possam efetivamente passar a ter um maior número de residentes permanentes. Essa medida podia também contribuir para a alocação de residentes mais jovens a estas zonas da cidade, o que constitui um dos objetivos da CML (CML, 2012c), sobretudo se complementado com a criação de incentivos fiscais destinados aos jovens que decidem comprar casa nas áreas reabilitadas. Estes incentivos fiscais podiam apresentar-se sob a forma de taxas de juros mais baixas e/ou prazos mais alargados de pagamento ao banco, no caso da compra de habitação própria.

Continuam a existir diversos imóveis devolutos ou a precisarem de obras em Lisboa, e em prol de uma cidade mais cuidada a CML já comprou e expropriou muitos destes prédios localizados nas diferentes freguesias, com o objetivo de os reabilitar e inserir em programas de beneficiação do espaço

público. A lista de imóveis arrematados disponibilizado pela CML possibilitou a realização de uma visita exterior a alguns deles, durante a qual foram obtidos alguns registos fotográficos (apresentados no Anexo III).

Alguns dos imóveis já se encontram reabilitados, outros estão em processo de reabilitação, e parte deles estão identificados como pertencentes ao programa RPPD.

Considerou-se que esta identificação (que poderia ser uma faixa no caso de edifícios em fase de obras e de uma placa depois de reabilitado) constitui uma eficaz forma de divulgar o programa não só junto de possíveis investidores, mas também junto da própria população, evidenciando as alterações que vão sendo feitas pela CML.

Durante a visita a alguns dos imóveis foi também possível notar que alguns dos edificados envolventes se encontravam bastante degradados, sugerindo-se que estes imóveis possam ser inseridos noutros programas de incentivo existentes, de modo a contribuir para uma reabilitação mais aglomerada de algumas zonas.

Reparou-se também nos difíceis acessos à maioria dos edifícios visitados, quer a nível de transportes públicos como a nível das próprias estradas, pavimentos e lugares de estacionamento. Considera-se que é necessária uma maior preocupação nestas áreas, permitindo de certa forma uma maior facilidade em termos de licitação e depois na compra para quem quer habitar as frações.

Outra proposta de melhoria que se sugere é um acompanhamento contínuo no processo de reabilitação dos edifícios, independentemente do prazo de pagamento por parte dos investidores. Este acompanhamento poderia, idealmente, incluir a aprovação do projeto, a confirmação de que todas as regras relativas ao programa são cumpridas e a verificação de que o reforço estrutural é feito quando necessário, entre outras, para que no final das obras o imóvel obtenha no mínimo um índice de classificação "BOM".

Seria também interessante uma maior preocupação, por parte dos proprietários em investimentos no âmbito da eficiência energética e das energias renováveis, alterando assim revestimentos exteriores de edifícios e telhados, e prestando uma maior atenção aquando da escolha de eletrodomésticos, de caldeiras de aquecimento, de equipamentos de ar condicionado, de janelas e de equipamentos de produção de energia por fontes renováveis.

No decorrer das oito hastas já foi possível verificar uma diminuição da quantidade de documentos necessários à participação nas hastas públicas, o que podia ser complementado pela análise prévia dos documentos enviados por parte dos investidores antes da realização da hasta pública. Esta medida faria com que nenhum dos compradores interessados fosse excluído sem antes ter a oportunidade de entregar os documentos em falta, evitando assim que não seja necessário interromper a hasta para a verificação dos documentos antes da licitação dos imóveis.

A CML poderia também fazer uma parceria com empresas de construção civil portuguesas interessadas e da sua confiança, com quem já tenha colaborado em obras de construção e reabilitação, com o objetivo de providenciar soluções para os investidores individuais ou coletivos, quer nacionais quer estrangeiros, que não estejam ligados à engenharia civil, para a reabilitação dos imóveis. Não se pretende que as empresas já tenham um orçamento definido para a reabilitação dos imóveis, mas sim

facilitar a ligação entre investidores e empresas menos experientes e empresas reconhecidas pela CML.

Por fim, e perante os resultados apresentados nesta dissertação, considera-se adequada a alteração ao nome do programa. O pagamento no ato da escritura é uma medida benéfica para a CML, mas o desconto de 10% aplicado nesses casos acaba por incentivar a grande maioria dos investidores (98%), a pagarem antes de reabilitar em vez de reabilitar e pagar depois.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho tem como principal objetivo analisar o programa RPPD, e dar um contributo para ajudar a tomar melhores decisões e melhorar o programa.

Assim sendo, foi possível ter uma melhor noção sobre a reabilitação urbana e toda a preocupação que tem surgido nos diferentes países do mundo à volta deste tema, respondendo a uma série de questões que possam surgir.

Tem sido notória uma crescente preocupação por parte de alguns países na melhoria e reconstrução do edificado e espaços públicos, tornando assim a cidade mais limpa e atraente. Foi possível identificar uma preferência por parte das populações para estabelecerem as suas habitações nas áreas urbanas, sendo que em 2010 o valor de habitantes nestas áreas ultrapassava os 50%, deixando os centros urbanos mais despovoados. Prevê-se que este número continue a aumentar, mas nem todas as cidades têm capacidade para suportar essa expansão, pelo que surge um esforço por parte das autarquias para que se arranjem soluções alternativas.

Esta situação tem provocado, na generalidade dos países da Europa, um interesse crescente na reabilitação urbana, que se relaciona com fatores chave no desenvolvimento dos países, tanto a nível económico como social, cultural, urbano e ambiental. Além disso, contribui também para o prolongando da vida útil dos edifícios e para a melhoria do parque habitacional, conduzindo a uma oferta substancial de habitação.

Foi possível constatar que a época de construção do edificado europeu é semelhante nos países analisados, sendo que se notou um número de edifícios nas décadas de 60 a 80, seguido de uma quebra significativa nos anos seguintes. No entanto, o mesmo não se verificou a nível da parcela que a reabilitação ocupa do setor da construção civil, onde países como Alemanha, Itália e Dinamarca se destacam com valores que atingem os 50%.

Com o envelhecimento das cidades mundiais e com a redução brusca de novas construções, as instituições, organizações e autarquias têm lançado diferentes programas de incentivo, na maioria financeiros, com o objetivo de reabilitar os centros históricos, o que motivou algumas empresas a especializarem-se na reabilitação. A tendência atual, em países como França, Suíça, Espanha e Itália é que a reabilitação englobe agora também a questão da eficiência energética, pelo que têm sido lançados alguns programas de incentivo que se focam neste tema. No entanto, em Portugal esta tendência ainda não parece manifestar-se, dando-se prioridade ao restabelecimento das condições de habitabilidade dos edifícios.

Nas últimas décadas tem-se vindo a registar, a nível nacional, um forte crescimento do parque habitacional, tendo-se registado de 2001 para 2011 um aumento de 12,2% na construção de edifícios. Concluiu-se também que 63,1% dos edifícios existentes em Portugal foram construídos a partir de 1971, o que leva a que o parque habitacional português seja relativamente recente quando comparado com os restantes países da Europa. Ainda assim, o parque habitacional português apresenta atualmente cerca de 29% de edifícios muito degradados ou com necessidade de reparação, onde se pode concluir que é na década de 60 que se verifica um maior estado de degradação.

A identificação de um grande número de edifícios com necessidades de reabilitação motivou a elaboração de uma série de iniciativas, a partir de 1976, que tinham como objetivo a melhoria do parque habitacional português. A primeira a ser lançada foi o PRID. Contudo foi a partir da década de 80 que surgiu um maior número de programas de apoio à reabilitação urbana, onde se podem destacar os seguintes: RECRIA, REHABITA, RECRIPH, SOLARH e PROREABILITA. É de salientar que, atualmente, uma grande parte dos municípios apresenta os seus próprios programas de reabilitação, e que o desenvolvimento deste tipo de programas de apoio à reabilitação contribui para o desenvolvimento do sector da construção, incentivando a intervenção, dos privados e dos municípios, no património construído.

Em 2012 foi lançado um dos programas mais inovadores em Portugal. O RPPD surgiu como resposta à necessidade da recuperação do património devoluto que estava a cargo da CML, tendo alguns dos imóveis sido adquiridos por motivos estratégicos, através de escritura de compra e venda ou expropriação, para que depois pudessem ser intervencionados.

Contudo, o número de imóveis degradados ainda é considerável, e a CML não possui, economicamente, a capacidade de reabilitação e/ou reconstrução de todos os prédios que tem em sua posse. O lançamento deste programa possibilitou que a Câmara registasse receitas na ordem dos 35 milhões de euros, que por sua vez possibilitaram o lançamento de outros projetos de regeneração, tais como “Uma Praça em cada Bairro – intervenções em espaço público”, a requalificação do espaço público no eixo central da cidade e a hipótese de adquirir mais imóveis para inserir neste projeto.

Durante a avaliação realizada nesta dissertação constatou-se que já foram arrematados 129 imóveis, sendo que existe registo de 88 contratos de compra e venda, e deduziu-se, tendo em conta o prazo de reabilitação concedido a cada fração, que cerca de 70 imóveis já terão sido reabilitados. Os principais objetivos pretendidos com o lançamento do RPPD, como o incentivo à economia, ao setor da construção civil, o apoio a pequenos e médios investidores, a promoção da reabilitação do património municipal sem aumento do endividamento do Município e o aumento da oferta de habitação repovoando os centros históricos têm sido alcançados, representando também as principais vantagens deste programa. É de destacar que, uma vez que existe um prazo de reabilitação a cumprir, é quase garantido que o valor dos imóveis é pago e que as obras são terminadas até ao fim do prazo estipulado, estando inclusivamente previstas sanções que devem ser aplicadas em casos de incumprimento.

No entanto, existem alguns objetivos que ainda não é considerado que se tenham atingido, tais como o caso da habitação permanente de mais jovens no centro histórico e introdução de fogos para arrendamento ou compra a custos acessíveis para famílias com baixos rendimentos, uma vez que estes aspetos não dependem totalmente da CML, mas sim dos investidores e da utilização final que estes decidem dar aos imóveis depois de finalizadas as obras de reabilitação.

O RPPD tem permitido a licitação de imóveis de diferentes freguesias da cidade de Lisboa, sendo de destacar a freguesia de Santa Maria Maior, que contabiliza já com 31 imóveis arrematados, e que engloba zonas altamente turísticas como o Castelo de São Jorge e a Sé de Lisboa, cativando assim o interesse de investidores que pretendam rentabilizar o imóvel sob a forma de alojamento local.

O programa tem a particularidade bastante interessante de permitir aos investidores que o pagamento do valor de arrematação seja feito no final do prazo de reabilitação. Contudo, e talvez ao

contrário do que seria previsto, apenas 2% dos investidores preferem fazer o pagamento no final deste prazo, uma vez que o pagamento no ato da escritura do imóvel concede ao investidor um desconto de 10% sob o valor de arrematação.

Tendo em conta todos os cálculos e ajustes que são feitos ao preço base de licitação, este programa acaba por ser uma mais valia para os investidores que compram estes imóveis, que acabam por ser adquiridos por um valor (€/m²) bastante inferior ao que é praticado no mercado imobiliário tradicional na cidade de Lisboa.

O programa não impõe restrições específicas quanto ao tipo de investidores, que podem ser singulares ou coletivos, nacionais ou estrangeiros, tendo apenas que apresentar todos os documentos necessários para concorrerem às hastas públicas. Conclui-se que, ainda assim, a maioria dos investidores são empresas nacionais (cerca de 59%), embora nas primeiras três hastas fossem maioritariamente pequenos investidores e famílias, e só a partir da 4ª essa alteração se tenha manifestado.

Embora este seja um programa com bastante potencial, a CML tem realizado algumas alterações nas condições das hastas ao longo do tempo, onde a principal motivação parece ser a de se salvaguardar financeiramente, aplicando sanções mais graves e condições de exclusão, mais rigorosas que desmotivem os investidores a desistir da aquisição dos imóveis que arremataram.

Contudo, apontou-se um conjunto de aspetos que são passíveis de serem melhorados. Primeiramente, uma maior divulgação do programa, para que mais cidadãos estejam informados das iniciativas da autarquia, e dos resultados subjacentes. Em segundo lugar, sugere-se um maior controlo quanto à utilização final a que se destinam os imóveis (alojamento local, habitação própria ou serviços), de modo a beneficiar um conjunto mais diversificado de investidores. A identificação, no local, de todos os imóveis a reabilitar ou já reabilitados pelo RPPD, de modo a promover o programa junto da população e de potenciais investidores, como forma de divulgação complementar. Para além de todas as sugestões apresentadas, considera-se relevante a inserção dos imóveis envolventes aos já abrangidos pelo RPPD, que se encontrem em mau estado de conservação, neste ou noutro programa de incentivo, promovendo assim a reabilitação de um aglomerado de edifícios dentro da mesma zona. Apontou-se também a necessidade de incentivar os investidores a darem mais ênfase às questões de eficiência energética, a necessidade de rever o acesso a alguns dos imóveis (principalmente quanto à proximidade a serviços de transportes públicos), de acompanhar o processo de reabilitação, de diminuir a quantidade de burocracia envolvida e de analisar previamente os documentos necessários para licitar um imóvel. Considerou-se ainda interessante a divulgação de algumas empresas de construção civil junto de investidores menos experientes.

Considera-se que a avaliação das propostas de melhoria apresentadas possam vir a ser úteis aos órgãos responsáveis pelo programa RPPD, contribuindo para uma evolução positiva do seu funcionamento e, conseqüentemente, dos seus impactos. Estas poderão, ainda, vir a ser úteis aquando da revisão ou elaboração de outros programas semelhantes.

No decorrer deste trabalho foi feita a análise do programa RPPD e das variáveis a ele inerentes, bem como dos resultados obtidos até hoje e de possíveis melhorias a implementar. Considera-se, no entanto que seria interessante que em trabalhos futuros se fizesse uma análise comparativa do RPPD

com um outro programa semelhante, tendo por base um caso de estudo concreto. A análise consideraria, idealmente, o mapa de quantidades da obra a realizar, os aspetos financeiros envolvidos no processo e a utilização final do imóvel reabilitado, devendo se complementada com um estudo de viabilidade financeira do investimento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agency, I. H. P. (n.d.). Historic preservation financial incentives. Retrieved from www.illinois-history.gov
- ANAH. (n.d.). Améliorer L'étiquette Énergétique de Votre BienMÉLIORER. Retrieved September 20, 2016, from <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-bailleurs/ameliorer-letiquette-energetique-de-votre-bien/#prime-intermediation>
- ANAH. (2016). Habiter Mieux a Changé Notre Vie. Retrieved September 20, 2016, from <http://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/habiter-mieux-a-change-notre-vie/>
- Andersen, H. S. (2003). *Urban Sores: On the Interaction between Segregation, Urban Decay and Deprived Neighbourhoods, Ashgate, Alershot.*
- Appleton, J. (2010). Reabilitação de Edifícios Antigos e Sustentabilidade.
- ATA. (n.d.). IRS Regime Fiscal para o Residente não Habitual.
- Balsas, C. J. L. (2000). City center revitalization in Portugal. *Cities*, 17(1), 19–31.
- Basler, E., & AG, P. (n.d.). Programma Edifici. Retrieved September 19, 2016, from <http://www.dasgebaeudeprogramm.ch/index.php/it/2012-03-14-20-41-35/obiectivi>
- Boehm, T. P., & Ihlanfeldt, K. R. (1986). The improvement expenditures of urban homeowners: An empirical analysis. *Real Estate Economics*, 14, 48–60.
- BPIE. (2011). Europe's buildings under the microscope. Retrieved from https://europeanclimate.org/documents/LR_CbC_study.pdf
- Braga, M. M. (n.d.). Tipos de Edifícios e Época de Construção. Retrieved June 27, 2016, from <http://construironline.dashofer.pt/?s=modulos&v=capitulo&c=7097>
- Branco, R., & Alves, S. (n.d.). Affordable housing and urban regeneration in Portugal: a troubled tryst?
- Câmara Municipal da Amadora. (2013). Regulamento do Programa Municipal de Apoio à Reabilitação de Obras "Reabilita +." *Boletim Municipal*, 1–4.
- CHK Construcción. (2015). Plan Pive Rehabilitación Vivienda 2015. Retrieved September 19, 2016, from <http://www.chkconstruccion.com/plan-pive-rehabilitacion-vivienda-2015/>
- CML. (2011a). Estratégia de reabilitação urbana de LISBOA - 2011/2014.
- CML. (2011b). Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011 / 2024, 1–12.
- CML. (2012a). Editorial Hasta Pública, Reabilita Primeiro Paga Depois, 1–96.
- CML. (2012b). Juntas de Freguesia. Retrieved May 20, 2016, from <http://www.cm-lisboa.pt/municipio/juntas-de-freguesia>
- CML. (2012c). Normas do Programa Reabilita Primeiro Paga Depois, 1–5.
- CML. (2015). Planta da área de reabilitação de Lisboa. Retrieved June 25, 2016, from http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/reabilitacao/ARU_Lisboa_2015.pdf
- Cruz, C. O., & de Brito, J. (2014). Role of Public Administration in Fostering Urban Housing Rehabilitation. *Urban Planning and Development*, (March 2014), 0–12. [http://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000228](http://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000228)
- Cushman & Wakefield. (2014). Business Briefing - Mercado Residencial Cidade de Lisboa, 1–22.
- Diogo, É., Simões, F. L., Wernecke, P. P., & Corrêa, S. M. (2015). Manual de Procedimentos - Implementação do Financiamento para Recuperação de Imóveis Privados.

- Dispasquale, D. (1999). Why don't we know more about housing supply? *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 18, 9–23.
- Etxebide. (2011). Plan RENOVE Rehabilitación de Vivienda 2013-2016.
- Euroconstruct. (2012). Outlook for the world's key construction market. Country Report. *74th Euroconstruct Conference (Munich, 11th & 12th December 2012)*. Munich: Ifo Institute.
- FEMP. (n.d.). Documento de recomendaciones sobre incentivos a la rehabilitación con criterios de eficiencia energética desde una perspectiva municipal. Retrieved from http://femp.femp.es/files/566-1802-archivo/Documento_incentivos_rehabilitacion.pdf
- Ferreira, M. A. M. A. (2009). *A eficiência energética na reabilitação de edifícios*.
- Gonçalves, F. (2013). Tudo o que é preciso saber sobre os Golden Visa. Retrieved September 20, 2016, from <https://www.idealista.pt/news/imobiliario/internacional/2013/10/25/16517-tudo-o-que-e-preciso-saber-sobre-os-golden-visa>
- Henriques, P. M. G. (2013). *Folhas de Apoio da Disciplina Avaliação Imobiliária* (DECivil).
- IHRU. (2015). 25 anos de esforço do Orçamento do Estado com a habitação.
- INE. (2011a). Censos 2011 Resultados Definitivos Portugal. Retrieved June 25, 2016, from http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpgid=censos2011_apresentacao&xpid=CENSOS
- INE. (2011b). Edifícios, segundo a época de construção, por principais materiais utilizados na construção. Retrieved from http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=censos_quadros_edif
- JLL. (2015). Mercado Imobiliário em Portugal, 1–42.
- Lau, W., & Ho, D. C. (2014). Principle of Selectivity in Housing Rehabilitation Subsidies : A Case Study in Hong Kong Yung, (6), 1–20.
- Lee, G. K. L., & Chan, E. H. W. (2008). Factors affecting urban renewal in high-density city: Case study of Hong Kong. *Urban Planning and Development*, 134, 140–148.
- LNEC, & INE. (2013). *O Parque Habitacional e a sua Reabilitação Análise e Evolução 2001-2011*.
- Lopes, D. O. (2011). *A Reabilitação Urbana em Portugal Importância Estratégica para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas*.
- Madeira, C. A. C. L. (2009). A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH.
- Martins, D. F. B. (2008). RECONSTRUCTION AND REHABILITATION OF BLOCK INWARDS IN BAIXA CHIADO.
- Mayer, I. S., Bueren, E. M. Van, Bots, P. W. G., Voort, H. Van Der, & Seijdel, R. (2005). Collaborative decisionmaking for sustainable urban renewal projects : a simulation - gaming approach. *Environment and Planning B*, 32, 403–424. <http://doi.org/10.1068/b31149>
- Medrano, L., & Spinelli, J. (2014). Urban policies and projects for social housing in central areas . The case of the Habitasampa competition (São Paulo , Brazil). *Habitat International*, 42, 39–47. <http://doi.org/10.1016/j.habitatint.2013.10.004>
- Ministère du Logement et de L'habitat Durable. (2016). Inauguration du CHRS Quai de Metz : assurer un hébergement digne pour tous. Retrieved September 20, 2016, from <http://www.logement.gouv.fr/inauguration-du-chrs-quai-de-metz-assurer-un-hebergement-digne->

pour-tous

- Morvonnais, P. de La, & Chentouf, N. (2000). European public policy concerning access to housing. National Park Service. (n.d.). Tax Incentives for Preserving Historic Properties. Retrieved July 14, 2016, from <https://www.nps.gov/tPS/tax-incentives.htm>
- NESDE. (2005a). Evolução da estrutura urbana até 1755. Retrieved June 27, 2016, from http://www-ext.lnec.pt/LNEC/DE/NESDE/divulgacao/evol_estrut_1755.html
- NESDE. (2005b). Evolução das tipologias construtivas em Portugal.
- Pinho, A. C. da C. (2009). *Conceito e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana - Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*.
- PLMJ. (2015). Golden Visa: as novas condições e requisitos para a obtenção e renovação de autorização de residência para investimento em Portugal. *News Lextter*, (i), 1–4.
- Pordata. (n.d.-a). Edifícios concluídos por tipo de obra. Retrieved from <http://www.pordata.pt/DB/Municipios/Ambiente+de+Consulta/Gráfico>
- Pordata. (n.d.-b). Edifícios em Portugal por época de construção. Retrieved June 28, 2016, from <http://www.pordata.pt/DB/Portugal/Ambiente+de+Consulta/Tabela>
- Regione Emilia-Romagna. (2015). Programma per interventi diretti a migliorare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili a favore degli utenti finali in edifici pubblici utilizzati per finalità sociali.
- Smith, N. (2002). New Globalism , New Urbanism : Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 428–450.
- State Historical Society of Iowa. (n.d.). Tax Incentives. Retrieved July 14, 2016, from <https://iowaculture.gov/history/preservation/tax-incentives>
- Steinberg, F. (1996). Conservation and Rehabilitation of Urban Heritage in Developing Countries. *Habitat International*, 20(3), 463–475.
- Wang, H. (2016). A simulation model of home improvement with neighborhood spillover. *CEUS*, 57, 36–47. <http://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2016.01.005>
- Weber, R. (2002). Extracting value from the city: Neoliberalism and urban redevelopment. *Antipode*, 34, 519–540.
- Whalley, D. (1988). Neighborhood variations in moderate housing rehabilitation programme impacts: an accounting model of housing quality change. *Economic Geography*, 64(1), 45–61.

ANEXO I – IMÓVEIS A LEILÃO NO PROGRAMA RPPD

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m ²)	PB (€)	PB (€/m ²)	VA (€)	VA (€/m ²)	% acima PB	Obra + Comerc.	Projeto	PP (meses)	HP
1	Calçada do Mirante à Ajuda, 60-62	Ajuda	270,00	82 000	303,70	85 000	314,81	3,7%	15	6	21	1ª
2	Rua das Mercês à Ajuda, 1-3	Ajuda	152,50	46 000	301,64	64 000	419,67	39,1%	14	6	20	1ª
3	Rua das Barracas, 63-65	Arroios	321,00	123 000	383,18	123 000	383,18	0,0%	18	6	24	1ª
4	Travessa da Bica aos Anjos 1 a 5	Arroios	140,00	47 000	335,71	60 500	432,14	28,7%	12	6	18	1ª
5	Rua do Benfornoso, 225 a 227	Arroios	273,00	96 000	351,65	123 000	450,55	28,1%	16	6	22	1ª
6	Travessa do Pardal, 1-1A	Ajuda	80,00	20 000	250,00	26 000	325,00	30,0%	12	6	18	1ª
7	Escadinhas da Porta do Carro, 15-21	Arroios	184,40	70 000	379,61	70 000	379,61	0,0%	16	6	22	1ª
8	Calçadinha do Tijolo, 37-43	Santa Maria Maior	484,65	177 000	365,21	252 000	519,96	42,4%	18	6	24	1ª
9	Beco da Lapa, 38-40	Santa Maria Maior	125,00	46 000	368,00	76 000	608,00	65,2%	14	6	20	1ª
10	Beco da Lapa, 80-84/ Beco do Melo,9	Santa Maria Maior	164,88	60 000	363,90	87 000	527,66	45,0%	16	6	22	1ª
11	Escadinhas de Santo Estevão, 15-17	Santa Maria Maior	176,60	65 000	368,06	116 000	656,85	78,5%	16	6	22	1ª
12	Largo do Terreirinho, 31-33	Santa Maria Maior	300,00	106 000	353,33	106 000	353,33	0,0%	16	6	22	1ª
13	Rua da Paz (São Bento), 46-48	Misericórdia	250,00	102 000	408,00	145 500	582,00	42,6%	15	6	21	1ª
14	Rua Veloso Salgado, 5	Avenidas Novas	70,00	60 000	857,14	81 000	1157,14	35,0%	12	6	18	1ª
15	Rua Marques da Silva, 15	Penha de França	245,00	100 000	408,16	127 000	518,37	27,0%	15	6	21	1ª
16	Travessa de Santa Catarina, 17-21	Misericórdia	241,37	125 000	517,88	282 500	1170,40	126,0%	15	6	21	1ª
17	Rua da Rosa, 59-59B	Misericórdia	350,00	181 000	517,14	286 000	817,14	58,0%	18	6	24	1ª
18	Rua de Marcos Marreiros, 11-15	Misericórdia	304,00	119 000	391,45	174 500	574,01	46,6%	18	6	24	1ª
19	Calçada do Cascão, 25-27	Santa Maria Maior	190,08	70 000	368,27	103 000	541,88	47,1%	14	6	20	1ª
20	Calçadinha de Santo Estevão, 10-16	Santa Maria Maior	301,78	111 000	367,82	201 000	666,05	81,1%	18	6	24	1ª
21	Rua da Fé, 37-39	Santo António	280,00	121 000	432,14	148 000	528,57	22,3%	16	6	22	1ª
22	Largo Terreiro do Trigo, 13	Santa Maria Maior	252,00	140 000	555,56	311 000	1234,13	122,1%	18	6	24	1ª

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	PB (€/m²)	VA (€)	VA (€/m²)	% acima PB	Obra + Comerc.	Projeto	PP (meses)	HP
23	Rua das Barracas, 47-49	Arroios	111,00	43 000	387,39	43 000	387,39	0,0%	12	6	18	1ª
24	Rua das Barracas, 51	Arroios	174,00	68 000	390,80	81 500	468,39	19,9%	15	6	21	1ª
25	Rua dos Anjos, 40 a 44	Arroios	1240,00	480 000	387,10	480 000	387,10	0,0%	22	6	28	2ª
26	Travessa do Moinho de Vento, 15	Estrela	704,00	348 000	494,32	349 500	496,45	0,4%	20	6	26	2ª
27	Rua da Madalena, 129-137	Santa Maria Maior	1643,32	966 000	587,83	1 446 000	879,93	49,7%	22	6	28	2ª
28	Rua Jorge Brum do Canto, 5	Ajuda	124,00	62 000	500,00	90 500	729,84	46,0%	12	6	18	3ª
29	Rua José Pinto Bastos, 43	Ajuda	117,00	58 000	495,73	100 000	854,70	72,4%	12	6	18	3ª
30	Rua José Pinto Bastos, 16	Ajuda	146,10	73 000	499,66	110 500	756,33	51,4%	12	6	18	3ª
31	Rua dos Vaga Lumes, 28	Ajuda	114,70	57 000	496,95	93 000	810,81	63,2%	12	6	18	3ª
32	Av. Helen Keller, 30	Ajuda	114,90	57 000	496,08	96 000	835,51	68,4%	12	6	18	3ª
33	Calçada de Santo Amaro, 10, 12	Alcântara	311,00	144 000	463,02	150 000	482,32	4,2%	16	6	22	3ª
34	Rua das Barracas, 63-65	Arroios	321,00	123 000	383,18	124 500	387,85	1,2%	14	6	20	3ª
35	Rua das Barracas, 87	Arroios	225,00	86 000	382,22	87 500	388,89	1,7%	14	6	20	3ª
36	Rua das Barracas, 69	Arroios	216,00	83 000	384,26	83 000	384,26	0,0%	14	6	20	3ª
37	Travessa Marques Lésbio, 1 a 7	Benfica	580,60	97 000	167,07	98 500	169,65	1,5%	18	6	24	3ª
38	Rua Josefa de Óbidos, 32	São Vicente	404,47	175 000	432,66	203 500	503,13	16,3%	16	6	22	3ª
39	Rua Pena Monteiro, 26	Lumiar	308,00	93 000	301,95	274 500	891,23	195,2%	14	6	20	3ª
40	Rua do Lumiar, 131 a 135	Lumiar	359,45	99 000	275,42	-	0,00	-100,0%	14	6	20	3ª
41	Rua do Lumiar, 156 e Rua da Castiça, 1	Lumiar	100,00	39 000	390,00	49 500	495,00	26,9%	12	6	18	3ª
42	Rua do Vale Formoso de Cima, 1	Marvila	833,00	218 000	261,70	-	-	-	20	6	26	3ª
43	Rua Direita de Marvila, 46 a 52	Marvila	1075,40	270 000	251,07	-	-	-	22	6	28	3ª
44	Calçada do Tijolo, 27 e Rua de Vinha, 22, 24	Misericórdia	141,00	73 000	517,73	145 000	1028,37	98,6%	14	6	20	3ª
45	Travessa do Terreio de Santa Catarina, 2,4	Misericórdia	129,00	53 000	410,85	105 500	817,83	99,1%	12	6	18	3ª
46	Rua de São Tomé	Santa Maria Maior	120,00	94 000	783,33	217 000	1808,33	130,9%	12	6	18	3ª
47	Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104	Campo de Ourique	369,00	58 000	157,18	-	-	-	14	6	20	3ª

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	PB (€/m²)	VA (€)	VA (€/m²)	% acima PB	Obra + Comerc.	Projeto	PP (meses)	HP
48	Pátio do Alexandre, 9 a 18	Campo de Ourique	410,00	62 000	151,22	-	-	-	16	6	22	3ª
49	Rua da Regueira, 1-1A e Beco Espírito Santo, 15	Santa Maria Maior	235,59	101 000	428,71	147 500	626,09	46,0%	14	6	20	3ª
50	Rua de São Pedro Mártir, 49 a 55	Santa Maria Maior	292,00	126 000	431,51	204 000	698,63	61,9%	14	6	20	3ª
51	Largo dos Trigueiros, 6-7	Santa Maria Maior	90,00	81 000	900,00	82 500	916,67	1,9%	20	6	26	3ª
52	Rua dos Cordoeiros, 14-16	Misericórdia	738,00	330 000	447,15	404 500	548,10	22,6%	14	6	20	3ª
53	Rua João do Outeiro, 15-19	Santa Maria Maior	207,00	62 000	299,52	95 000	458,94	53,2%	18	6	24	3ª
54	Largo do Terreirinho, 31-33	Santa Maria Maior	300,00	106 000	353,33	107 500	358,33	1,4%	16	6	22	3ª
55	Rua das Barracas, 63-65	Arroios	321,00	123 000	383,18	124 500	387,85	1,2%	18	6	24	4ª
56	Rua das Barracas, 51	Arroios	174,00	68 000	390,80	83 000	477,01	22,1%	15	6	21	4ª
57	Rua dos Anjos, 40 a 44	Arroios	1120,00	480 000	428,57	-	-	-	22	6	28	4ª
58	Rua do Lumiar, 131 a 135	Lumiar	359,45	99 000	275,42	-	-	-	14	6	20	4ª
59	Rua Direita de Marvila, 46 a 52	Marvila	1075,40	270 000	251,07	-	-	-	22	6	28	4ª
60	Rua da Madalena, 129-137	Santa Maria Maior	1643,32	966 000	587,83	1 512 000	920,09	56,5%	22	6	28	4ª
61	Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104	Campo de Ourique	369,00	58 000	157,18	59 500	161,25	2,6%	14	6	20	4ª
62	Pátio Alexandre, 9 a 18	Campo de Ourique	410,00	62 000	151,22	-	-	-	16	6	22	4ª
63	Rua da Regueira, 1, 1A e Beco Espírito Santo, 15	Santa Maria Maior	235,59	101 000	428,71	137 000	581,52	35,6%	14	6	20	4ª
64	Largo do Terreirinho, 31,33	Santa Maria Maior	300,00	106 000	353,33	134 500	448,33	26,9%	16	6	22	4ª
65	Costa do Castelo, 77-77A	Santa Maria Maior	1089,50	514 000	471,78	757 000	694,81	47,3%	22	6	28	4ª
66	Rua da Atalaia, 186, 186A	Misericórdia	182,20	132 000	724,48	182 000	998,90	37,9%	24	6	30	5ª
67	Travessa do Conde de Soure, 16,18,20	Misericórdia	255,00	197 000	772,55	415 000	1627,45	110,7%	18	6	24	5ª
68	Rua Garcia da Orta, 34, 36	Estrela	240,00	187 000	779,17	303 000	1262,50	62,0%	18	6	24	5ª
69	Rua do Olival, 53, 53A	Estrela	120,00	49 000	408,33	110 000	916,67	124,5%	12	6	18	5ª

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	PB (€/m²)	VA (€)	VA (€/m²)	% acima PB	Obra + Comerc.	Projeto	PP (meses)	HP
70	Travessa dos Brunos, 36 a 40	Estrela	345,00	141 000	408,70	223 000	646,38	58,2%	18	6	24	5ª
71	Rua do Lumiar, 75 a 79, Travessa do Alqueidão, 1 a 7 e Travessa do Canavial, 4, 4A	Lumiar	564,00	156 000	276,60	194 000	343,97	24,4%	18	6	24	5ª
72	Travessa do Morais, 5 a 9	Lumiar	139,00	81 000	582,73	82 000	589,93	1,2%	16	6	22	5ª
73	Rua do Arco da Graça, 2, 4	Santa Maria Maior	528,50	167 000	315,99	593 000	1122,04	255,1%	20	6	26	5ª
74	Largo das Gralhas, 6, 7	Santa Maria Maior	167,00	61 000	365,27	157 000	940,12	157,4%	18	6	24	5ª
75	Rua dos Cavaleiros 13 a 21 e Rua da Guia, 23 a 31 A (4 Prédios)	Santa Maria Maior	702,80	179 000	254,70	451 000	641,72	152,0%	24	6	30	5ª
76	Rua da Adiça, 60, 62 e Rua da Galé, 21, 23	Santa Maria Maior	150,00	63 000	420,00	184 000	1226,67	192,1%	22	6	28	5ª
77	Rua do Castelo Picão, 24, 26	Santa Maria Maior	99,00	41 000	414,14	170 000	1717,17	314,6%	20	6	26	5ª
78	Escadinhas do Marquês Ponte de Lima, 4, 4A	Santa Maria Maior	864,00	363 000	420,14	522 000	604,17	43,8%	18	6	24	5ª
79	Rua do Salvador, 18 a 24	São Vicente	534,00	225 000	421,35	330 000	617,98	46,7%	24	6	30	5ª
80	Rua da Penha de França, 194 a 198	Penha de França	499,50	206 000	412,41	317 000	634,63	53,9%	16	6	22	5ª
81	Rua de Santa Marta, 22 a 24A, Travessa da Larga, 8 a 14 e Beco de Santa Marta 5, 6 (2 Prédios)	Santo António	1301,00	298 000	229,05	902 000	693,31	202,7%	24	6	30	5ª
82	Rua da Esperança do Cardal, 8, 10	Santo António	193,00	70 000	362,69	215 000	1113,99	207,1%	18	6	24	5ª
83	Rua do Cardal de São José, 40	Santo António	108,00	39 000	361,11	122 000	1129,63	212,8%	12	6	18	5ª
84	Azinhaga da Salgada, 16 a 20	Marvila	160,00	28 000	175,00	28 000	175,00	0,0%	14	6	20	5ª
85	Rua de Marvila, 145 a 149 e Páteo	Marvila	462,50	78 000	168,65	122 000	263,78	56,4%	18	6	24	5ª
86	Rua Alexandre de Sá Pinto, 67	Belém	227,28	97 000	426,79	193 000	849,17	99,0%	14	6	20	5ª
87	Rua dos Sete Moinhos, 85, 87	Campo de Ourique	205,60	32 000	155,64	78 000	379,38	143,8%	14	6	20	5ª
88	Rua Maria Pia, 171, 173	Campo de Ourique	90,00	21 000	233,33	53 000	588,89	152,4%	12	6	18	5ª
89	Rua da Centieira, 41	Parque das Nações	240,00	64 000	266,67	138 000	575,00	115,6%	12	6	18	5ª
90	Travessa da Ferrugenta, 20, 22 e Beco da Ferrugenta, S/Nº	Ajuda	340,00	85 000	250,00	93 000	273,53	9,4%	12	6	18	6ª

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	PB (€/m²)	VA (€)	VA (€/m²)	% acima PB	Obra + Comerc.	Projeto	PP (meses)	HP
91	Largo do Galvão, 14	Belém	340,00	154 000	452,94	392 000	1152,94	154,5%	14	6	20	6ª
92	Travessa de São Tomé, 3	Santa Maria Maior	160,00	115 000	718,75	313 000	1956,25	172,2%	14	6	20	6ª
93	Rua da Atalaia, 176, 178	Misericórdia	335,00	242 000	722,39	481 000	1435,82	98,8%	20	6	26	6ª
94	Calçada de São Vicente, 86, 88	São Vicente	372,00	188 000	505,38	352 000	946,24	87,2%	20	6	26	6ª
95	Travessa da Trabuqueta, 29 a 33	Estrela	112,00	52 000	464,29	104 000	928,57	100,0%	12	6	18	6ª
96	Rua de Campolide, 256, 256A	Campolide	600,00	367 000	611,67	670 000	1116,67	82,6%	18	6	24	6ª
97	Rua Zófimo Pedroso, 57 a 61	Marvila	325,00	65 000	200,00	130 000	400,00	100,0%	14	6	20	6ª
98	Beco dos Loios, 12, 14, 16	São Vicente	393,20	176 000	447,61	355 000	902,85	101,7%	20	6	26	6ª
99	Rua do Lumiar, 131 a 135	Lumiar	359,45	79 200	220,34	184 200	512,45	132,6%	14	6	20	6ª
100	Largo do Marquês de Angeja, 1, 2 e Rua da Junqueira, 271	Belém	355,00	203 000	571,83	511 000	1439,44	151,7%	14	6	20	6ª
101	Rua da Esperança do Cardal, 8, 10	Santo António	193,00	154 000	797,93	256 000	1326,42	66,2%	18	6	24	6ª
102	Rua do Cardal de São José, 40	Santo António	108,00	87 000	805,56	136 000	1259,26	56,3%	12	6	18	6ª
103	Rua da Atalaia, 186, 186A	Misericórdia	182,20	132 000	724,48	271 000	1487,38	105,3%	20	6	26	6ª
104	Rua dos Sete Moinhos, 100 a 104	Campo de Ourique	369,00	58 000	157,18	87 000	235,77	50,0%	14	6	20	6ª
105	Rua das Beatas, 39 a 43	São Vicente	226,00	103 000	455,75	265 000	1172,57	157,3%	16	6	22	6ª
106	Rua da Graça, 131 a 135 e Rua do Sol à Graça, 56 a 62	São Vicente	500,00	288 000	576,00	647 000	1294,00	124,7%	20	6	26	6ª
107	Rua da Graça, 123 a 129	São Vicente	450,00	260 000	577,78	589 000	1308,89	126,5%	20	6	26	6ª
108	Largo de Santa Marinha, 12 a 13	São Vicente	111,00	80 000	720,72	231 000	2081,08	188,8%	12	6	18	6ª
109	Alameda dos Pinheiros 1-3	Ajuda	385,00	198 500	515,58	546 000	1418,18	175,1%	16	6	22	7ª
110	travessa do Pardal, 17-19	Ajuda	460,00	109 000	236,96	166 500	361,96	52,8%	12	6	18	7ª
111	Rua Prof. Damião Peres 98	Lumiar	61,60	44 300	719,16	76 800	1246,75	73,4%	12	6	18	7ª
112	Rua da Graça, 23-25	São Vicente	175,60	116 000	660,59	261 000	1486,33	125,0%	15	6	21	7ª
113	Rua Josefa de Óbidos, 25	São Vicente	607,50	479 000	788,48	749 000	1232,92	56,4%	18	6	24	7ª
114	Rua Domingos Sequeira, 68-72	Estrela	769,95	500 000	649,39	1 215 000	1578,02	143,0%	20	6	26	7ª
115	Rua do Vale Formoso da Cima, 15-19	Marvila	178,00	55 000	308,99	105 000	589,89	90,9%	15	6	21	7ª
116	Rua Penha de França, 194-198	Penha de França	499,50	227 000	454,45	372 000	744,74	63,9%	18	6	24	7ª

Nº	Morada	Freguesia	ABC (m²)	PB (€)	PB (€/m²)	VA (€)	VA (€/m²)	% acima PB	Obra + Comerc.	Projeto	PP (meses)	HP
117	Rua das Amoreiras 57-59 e 61	Campo de Ourique	465,00	318 000	683,87	1 093 000	2350,54	243,7%	18	6	24	7ª
118	Rua de Benfornoso, 171-175	Santa Maria Maior	800,00	488 000	610,00	628 000	785,00	28,7%	20	6	26	7ª
119	Rua Alexandre Sá Pinto, 67	Belém	227,28	138 000	607,18	328 000	1443,15	137,7%	14	6	20	7ª
120	Rua da Regueira, 60-62 e 64-66	Santa Maria Maior	336,00	198 000	589,29	403 000	1199,40	103,5%	20	6	26	7ª
121	Rua da Verónica, 18-20	São Vicente	288,00	116 500	404,51	321 500	1116,32	176,0%	18	6	24	7ª
122	Rua Campo de Ourique, 3-9	Campo de Ourique	450,00	203 000	451,11	450 500	1001,11	121,9%	16	6	22	7ª
123	Rua da Penha de França 138 e Rua da Penha de França, 140-144	Penha de França	1894,50	617 000	325,68	1 522 000	803,38	146,7%	24	6	30	7ª
124	Beco do Forno do Castelo, 1-1A Rua do Recolhimento, 7-9	Santa Maria Maior	200,00	279 000	1 395,00	694 000	3470,00	148,7%	15	6	21	8ª
125	Rua João Outeiro, 46-48	Santa Maria Maior	391,30	198 000	506,01	523 000	1336,57	164,1%	22	6	28	8ª
126	Rua Norberto de Araújo 9-9A	Santa Maria Maior	254,50	183 000	719,06	408 000	1603,14	123,0%	20	6	26	8ª
127	Rua de Entre Muros do Mirante JG	São Vicente	420,00	151 000	359,52	316 000	752,38	109,3%	18	6	24	8ª
128	Rua da Graça 117-121	São Vicente	270,00	223 000	825,93	495 500	1835,19	122,2%	20	6	26	8ª
129	Rua da Graça 678A-67B	São Vicente	776,00	448 000	577,32	703 000	905,93	56,9%	24	6	30	8ª
130	Rua Saraiva de Carvalho 43	Campo de Ourique	350,00	389 000	1 111,43	954 000	2725,71	145,2%	18	6	24	8ª
131	Calçadas das Lajes, 19 Travessa dos Alto Varejão, Janelas	Penha de França	155,00	69 000	445,16	144 000	929,03	108,7%	12	6	18	8ª
132	Rua da Atalaia, 88-90	Misericórdia	185,00	178 000	962,16	350 500	1894,59	96,9%	20	6	26	8ª
133	Azinhaga da Salgada 73	Marvila	207,00	65 000	314,01	70 000	338,16	7,7%	18	6	24	8ª
134	Calçada da Picheleira 79-79B	Beato	286,00	72 000	251,75	82 000	286,71	13,9%	18	6	24	8ª
135	Rua da Graça 13-15	São Vicente	430,00	356 000	827,91	466 000	1083,72	30,9%	22	6	28	8ª
136	Beco de João Alves 4-5 e 6 (Travessa da Ferrugenta 19)	Ajuda	280,00	72 000	257,14	237 000	846,43	229,2%	18	6	24	8ª
137	ria da Esperança do Cardal, 8-10	Santo António	193,00	179 200	928,50	374 200	1938,86	108,8%	18	6	24	8ª
138	Rua dos Sapadores 143-149	São Vicente	1894,50	825 000	435,47	1 515 000	799,68	83,6%	24	6	30	8ª

ANEXO II – DADOS DOS IMÓVEIS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO POR FREGUESIA

Ajuda

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	340,00	265 000	por recuperar	779,41
2	320,00	499 000	usado	1 559,38
3	2364,00	5 303 000	por recuperar	2 243,23
4	86,00	260 000	por recuperar	3 023,26
5	184,00	260 000	por recuperar	1 413,04
6	6391,00	1 750 000	por recuperar	273,82
7	242,00	320 000	por recuperar	1 322,31
8	210,00	260 000	por recuperar	1 238,10
9	70,00	130 000	por recuperar	1 857,14
10	136,00	250 000	por recuperar	1 838,24
11	210,00	260 000	usado	1 238,10
12	420,00	450 000	por recuperar	1 071,43
13	140,00	120 000	por recuperar	857,14
14	560,00	1 500 000	usado	2 678,57
15	768,00	900 000	por recuperar	1 171,88
16	1948,00	5 800 000	por recuperar	2 977,41
17	417,00	850 000	por recuperar	2 038,37
18	809,00	1 750 000	por recuperar	2 163,16
19	340,00	265 000	por recuperar	779,41
20	180,00	120 000	usado	666,67
Média	806,75	1 065 600	-	1 559,50

Alcântara

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	1 500,00	2 500 000	usado	1 666,67
2	527,00	600 000	usado	1 138,52
3	270,00	750 000	por recuperar	2 777,78
4	291,00	190 000	usado	652,92
5	290,00	190 000	por recuperar	655,17
6	527,00	600 000	usado	1 138,52
7	550,00	650 000	usado	1 181,82
8	280,00	370 000	usado	1 321,43
9	1 540,00	890 000	usado	577,92
10	2 830,00	2 700 000	usado	954,06
11	630,00	600 000	usado	952,38
12	1 049,00	1 260 000	usado	1 201,14
13	2 500,00	2 650 000	por recuperar	1 060,00
14	1 350,00	1 500 000	por recuperar	1 111,11
15	210,00	190 000	para demolir ou reconstruir	904,76
16	700,00	600 000	usado	857,14
17	353,00	575 000	usado	1 628,90
18	315,00	225 000	por recuperar	714,29
19	1 520,00	1 500 000	por recuperar	986,84
20	2 310,00	3 000 000	usado	1 298,70
Média	977,10	1 077 000	-	1 139,00

Arroios

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	480,00	666 000	usado	1 387,50
2	950,00	1 100 000	usado	1 157,89
3	540,00	900 000	usado	1 666,67
4	521,00	1 000 000	usado	1 919,39
5	676,00	1 350 000	usado	1 997,04
6	900,00	950 000	para demolir ou reconstruir	1 055,56
7	3 265,00	2 380 000	usado	728,94
8	540,00	900 000	usado	1 666,67
9	540,00	1 350 000	usado	2 500,00
10	520,00	750 000	usado	1 442,31
11	623,00	1 500 000	por recuperar	2 407,70
12	1 340,00	1 650 000	por recuperar	1 231,34
13	950,00	1 350 000	por recuperar	1 421,05
14	1 240,00	1 800 000	por recuperar	1 451,61
15	2 212,00	1 400 000	por recuperar	632,91
16	3 700,00	3 300 000	usado	891,89
17	29,00	115 000	usado	3 965,52
18	800,00	750 000	usado	937,50
19	1 271,00	1 850 000	por recuperar	1 455,55
20	921,00	1 400 000	usado	1 520,09
Média	1 100,90	1 323 050	-	1 571,86

Avenidas Novas

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	8 336,00	3 800 000	para demolir ou reconstruir	455,85
2	3 771,00	6 000 000	usado	1 591,09
3	770,00	1 300 000	usado	1 688,31
4	130,00	550 000	usado	4 230,77
5	210,00	700 000	para demolir ou reconstruir	3 333,33
6	3 770,00	6 100 000	usado	1 618,04
7	318,00	3 500 000	usado	11 006,29
8	2 969,00	6 000 000	usado	2 020,88
9	760,00	700 000	por recuperar	921,05
10	264,00	600 000	usado	2 272,73
11	1 710,00	265 000	para demolir ou reconstruir	154,97
12	1 497,00	300 000	usado	200,40
13	1 570,00	2 000 000	usado	1 273,89
14	1 660,00	4 300 000	usado	2 590,36
15	109,00	1 550 000	usado	14 220,18
16	457,00	380 000	usado	831,51
17	1 250,00	200 000	usado	160,00
18	730,00	1 100 000	por recuperar	1 506,85
19	982,00	1 900 000	usado	1 934,83
20	3 694,00	5 000 000	usado	1 353,55
Média	1 747,85	2 312 250	-	2 668,24

Beato

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	676,00	900 000	por recuperar	1 331,36
2	218,00	300 000	por recuperar	1 376,15
3	1 532,00	1 531 500	usado	999,67
4	520,00	295 000	para demolir ou reconstruir	567,31
5	7 113,00	4 500 000	por recuperar	632,64
6	807,00	1 365 000	usado	1 691,45
7	850,00	700 000	usado	823,53
8	1 778,00	1 250 000	usado	703,04
9	200,00	399 000	usado	1 995,00
10	566,00	875 000	usado	1 545,94
11	371,00	325 000	para demolir ou reconstruir	876,01
12	5 080,00	4 000 000	por recuperar	787,40
13	130,00	295 000	para demolir ou reconstruir	2 269,23
14	520,00	295 000	por recuperar	567,31
15	90,00	265 000	por recuperar	2 944,44
16	576,00	650 000	usado	1 128,47
17	280,00	110 250	por recuperar	393,75
18	722,00	900 000	por recuperar	1 246,54
19	566,00	875 000	usado	1 545,94
20	1 532,00	1 531 500	usado	999,67
Média	1 206,35	1 068 113	-	1 221,24

Belém

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	228,00	370 000	por recuperar	1 622,81
2	228,00	395 000	por recuperar	1 732,46
3	227,00	374 500	usado	1 649,78
4	2 128,00	2 700 000	usado	1 268,80
5	437,00	3 000 000	usado	6 864,99
6	604,00	850 000	usado	1 407,28
7	228,00	375 000	por recuperar	1 644,74
8	240,00	449 000	em construção	1 870,83
9	240,00	425 000	usado	1 770,83
10	2 000,00	3 500 000	usado	1 750,00
11	625,00	3 000 000	novo	4 800,00
12	227,00	370 000	por recuperar	1 629,96
13	80,00	150 000	usado	1 875,00
14	227,00	420 000	por recuperar	1 850,22
15	227,00	400 000	por recuperar	1 762,11
16	227,00	380 000	para demolir ou reconstruir	1 674,01
17	230,00	375 000	por recuperar	1 630,43
18	228,00	372 000	em projeto	1 631,58
19	230,00	375 000	por recuperar	1 630,43
20	227,00	370 000	por recuperar	1 629,96
Média	454,40	932 525	-	2 084,81

Benfica

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	720,00	550 000	não aplicável	763,89
2	840,00	1 150 000	usado	1 369,05
3	720,00	1 100 000	usado	1 527,78
4	300,00	550 000	por recuperar	1 833,33
5	1 475,00	975 000	por recuperar	661,02
6	720,00	1 100 000	por recuperar	1 527,78
7	1 136,00	1 000 000	usado	880,28
8	760,00	1 040 000	usado	1 368,42
9	720,00	550 000	usado	763,89
10	585,00	450 000	usado	769,23
Média	797,60	846 500	-	1 146,47

Campo de Ourique

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	1 027,00	1 650 000	usado	1 606,62
2	350,00	950 000	usado	2 714,29
3	730,00	1 100 000	por recuperar	1 506,85
4	1 330,00	900 000	para demolir ou reconstruir	676,69
5	650,00	895 000	usado	1 376,92
6	580,00	950 000	para demolir ou reconstruir	1 637,93
7	902,00	2 900 000	usado	3 215,08
8	170,00	150 000	usado	882,35
9	315,00	500 000	por recuperar	1 587,30
10	627,00	650 000	usado	1 036,68
11	627,00	600 000	usado	956,94
12	750,00	1 100 000	por recuperar	1 466,67
13	315,00	500 000	por recuperar	1 587,30
14	810,00	1 050 000	por recuperar	1 296,30
15	168,00	490 000	usado	2 916,67
16	333,00	780 000	usado	2 342,34
17	460,00	800 000	usado	1 739,13
18	700,00	600 000	por recuperar	857,14
19	218,00	295 000	usado	1 353,21
20	967,00	950 000	por recuperar	982,42
Média	601,45	890 500	-	1 586,94

Campolide

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	315,00	270 000	por recuperar	857,14
2	4 018,00	3 100 000	usado	771,53
3	102,00	150 000	por recuperar	1 470,59
4	755,00	640 000	por recuperar	847,68
5	916,00	900 000	para demolir ou reconstruir	982,53
6	64,00	297 000	por recuperar	4 640,63
7	770,00	800 000	por recuperar	1 038,96
8	630,00	630 000	por recuperar	1 000,00
9	180,00	110 000	usado	611,11
10	688,00	820 000	usado	1 191,86
11	328,00	690 000	usado	2 103,66
12	540,00	750 000	por recuperar	1 388,89
13	200,00	130 000	por recuperar	650,00
14	174,00	100 000	usado	574,71
15	540,00	750 000	por recuperar	1 388,89
16	1 515,00	950 000	por recuperar	627,06
17	328,00	690 000	usado	2 103,66
18	169,00	150 000	por recuperar	887,57
19	84,00	63 000	por recuperar	750,00
20	3 560,00	1 450 000	para demolir ou reconstruir	407,30
Média	793,80	672 000	-	1 214,69

Estrela

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	1 219,00	1 850 000	usado	1 517,64
2	2 349,00	3 750 000	usado	1 596,42
3	1 219,00	1 850 000	usado	1 517,64
4	1 203,00	1 850 000	usado	1 537,82
5	1 519,00	3 750 000	usado	2 468,73
6	1 203,00	1 850 000	usado	1 537,82
7	129,00	550 000	usado	4 263,57
8	945,00	1 000 000	usado	1 058,20
9	780,00	780 000	por recuperar	1 000,00
10	2 349,00	3 750 000	usado	1 596,42
11	2 882,00	1 900 000	usado	659,26
12	340,00	500 000	por recuperar	1 470,59
13	2 500,00	2 650 000	por recuperar	1 060,00
14	1 160,00	3 400 000	usado	2 931,03
15	2 630,00	3 750 000	usado	1 425,86
16	1 160,00	1 900 000	usado	1 637,93
17	120,00	295 000	usado	2 458,33
18	400,00	850 000	usado	2 125,00
19	1 219,00	1 850 000	usado	1 517,64
20	1 203,00	185 000	usado	153,78
Média	1 326,45	1 913 000	-	1 676,68

Lumiar

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	386,00	475 000	usado	1 230,57
2	464,00	400 000	por recuperar	862,07
3	2 215,00	1 550 500	usado	700,00
4	720,00	550 000	usado	763,89
5	585,00	450 000	usado	769,23
Média	874,00	685 100	-	865,15

Marvila

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	648,00	900 000	por recuperar	1 388,89
2	722,00	900 000	usado	1 246,54
3	748,00	1 055 500	para demolir ou reconstruir	1 411,10
4	1 532,00	1 531 500	por recuperar	999,67
5	1 590,00	1 675 000	usado	1 053,46
6	300,00	495 000	usado	1 650,00
7	6 166,00	3 625 000	para demolir ou reconstruir	587,90
8	1 590,00	1 675 000	usado	1 053,46
9	100,00	80 000	usado	800,00
10	1 934,00	927 000	usado	479,32
Média	1 533,00	1 286 400	-	1 067,03

Misericórdia

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	290,00	600 000	por recuperar	2 068,97
2	241,00	800 000	por recuperar	3 319,50
3	801,00	3 200 000	usado	3 995,01
4	659,00	1 500 000	usado	2 276,18
5	98,00	600 000	usado	6 122,45
6	1 540,00	7 900 000	usado	5 129,87
7	281,00	680 000	usado	2 419,93
8	187,00	850 000	usado	4 545,45
9	560,00	1 300 000	usado	2 321,43
10	144,00	670 000	usado	4 652,78
11	110,00	720 000	usado	6 545,45
12	260,00	590 000	usado	2 269,23
13	200,00	700 000	usado	3 500,00
14	190,00	600 000	por recuperar	3 157,89
15	96,00	550 000	usado	5 729,17
16	840,00	1 800 000	para demolir ou reconstruir	2 142,86
17	520,00	1 070 000	usado	2 057,69
18	118,00	450 000	usado	3 813,56
19	3 068,00	3 750 000	por recuperar	1 222,29
20	1 148,00	2 250 000	por recuperar	1 959,93
Média	567,55	1 529 000	-	3 462,48

Parque das Nações

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	3 019,00	1 900 000	usado	629,35
Média	3 019,00	1 900 000	-	629,35

Penha de França

Nº	ABC (m ²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m ²
1	600,00	680 000	por recuperar	1 133,33
2	420,00	565 000	por recuperar	1 345,24
3	3 500,00	4 000 000	usado	1 142,86
4	361,00	575 000	por recuperar	1 592,80
5	426,00	680 000	por recuperar	1 596,24
6	595,00	549 000	por recuperar	922,69
7	426,00	680 000	para demolir ou reconstruir	1 596,24
8	1 740,00	1 500 000	usado	862,07
9	1 000,00	1 650 000	usado	1 650,00
10	336,00	400 000	por recuperar	1 190,48
11	450,00	575 000	usado	1 277,78
12	240,00	325 000	usado	1 354,17
13	750,00	950 000	usado	1 266,67
14	3 900,00	3 800 000	usado	974,36
15	532,00	750 000	por recuperar	1 409,77
16	480,00	680 000	por recuperar	1 416,67
17	585,00	700 000	usado	1 196,58
18	332,00	575 000	usado	1 731,93
19	405,00	565 000	usado	1 395,06
20	425,00	595 000	por recuperar	1 400,00
Média	875,15	1 039 700	-	1 322,75

Santa Maria Maior

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	1 000,00	3 150 000	por recuperar	3 150,00
2	600,00	1 950 000	por recuperar	3 250,00
3	388,00	725 000	usado	1 868,56
4	1 400,00	1 190 000	usado	850,00
5	100,00	3 150 000	por recuperar	31 500,00
6	600,00	1 750 000	usado	2 916,67
7	656,00	900 000	usado	1 371,95
8	536,00	1 900 000	usado	3 544,78
9	1 140,00	3 150 000	usado	2 763,16
10	122,00	350 000	por recuperar	2 868,85
11	600,00	1 950 000	usado	3 250,00
12	400,00	1 800 000	usado	4 500,00
13	650,00	2 000 000	usado	3 076,92
14	268,00	550 000	por recuperar	2 052,24
15	1 250,00	7 500 000	por recuperar	6 000,00
16	716,00	2 500 000	usado	3 491,62
17	985,00	3 000 000	usado	3 045,69
18	500,00	1 950 000	usado	3 900,00
19	520,00	2 350 000	usado	4 519,23
20	300,00	690 000	usado	2 300,00
Média	636,55	2 125 250	-	4 510,98

Santo António

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	808,00	2 250 000	usado	2 784,65
2	860,00	1 900 000	usado	2 209,30
3	1 072,00	3 500 000	usado	3 264,93
4	366,00	1 250 000	usado	3 415,30
5	860,00	1 900 000	usado	2 209,30
6	550,00	750 000	usado	1 363,64
7	1 630,00	7 000 000	usado	4 294,48
8	876,00	2 000 000	usado	2 283,11
9	800,00	3 000 000	usado	3 750,00
10	925,00	1 900 000	usado	2 054,05
11	841,00	1 450 000	usado	1 724,14
12	600,00	1 200 000	por recuperar	2 000,00
13	712,00	990 000	usado	1 390,45
14	370,00	1 100 000	usado	2 972,97
15	2 000,00	2 600 000	por recuperar	1 300,00
16	370,00	1 100 000	usado	2 972,97
17	950,00	1 300 000	por recuperar	1 368,42
18	800,00	3 000 000	usado	3 750,00
19	351,00	600 000	por recuperar	1 709,40
20	250,00	525 000	por recuperar	2 100,00
Média	799,55	1 965 750	-	2 445,86

São Vicente

Nº	ABC (m²)	Preço (€)	Estado de conservação	€/m²
1	81,00	320 000	usado	3950,62
2	55,00	407 500	usado	7409,09
3	180,00	407 500	usado	2263,89
4	484,00	490 000	usado	1012,40
5	243,00	495 000	usado	2037,04
6	170,00	407 500	usado	2397,06
7	1 110,00	1 250 000	para demolir ou reconstruir	1126,13
8	300,00	280 000	por recuperar	933,33
9	205,00	380 000	por recuperar	1853,66
10	493,00	800 000	por recuperar	1622,72
11	190,00	407 500	usado	2144,74
12	816,00	1 600 000	usado	1960,78
13	1 084,00	2 350 000	usado	2167,90
14	348,00	595 000	usado	1709,77
15	230,00	407 500	por recuperar	1771,74
16	180,00	407 500	usado	2263,89
17	160,00	407 500	usado	2546,88
18	45,00	260 000	para demolir ou reconstruir	5777,78
19	200,00	540 000	usado	2700,00
20	290,00	700 000	usado	2413,79
Média	343,20	645 625	-	2503,16

ANEXO III – FOTOGRAFIAS DE ALGUNS DOS IMÓVEIS ARREMATADOS DO RPPD

Os imóveis apresentados estão numerados de acordo com o Anexo I – Imóveis a leilão no programa RPPD. As imagens que se mostram de seguida foram recolhidas *in situ*.

Imóvel nº 1: Ajuda – Calçada do Mirante à Ajuda, 60-62



Imóvel nº 13: Misericórdia – Rua da Paz (São Bento), 46-48



Imóvel nº 26: Estrela – Travessa do Moinho de Vento, 15



Imóvel nº 28: Ajuda – Rua Jorge Brum do Canto, 5



Imóvel nº 33: Alcântara – Calçada de Santo Amaro, 10, 12



Imóvel nº 37: Benfica – Travessa Marques Lésbio, 1 a 7



Imóvel nº 44: Misericórdia – Calçada do Tijolo, 27 e Rua de Vinha, 22,24



Imóvel nº 66 e 103: Misericórdia – Rua da Atalaia, 186, 186A



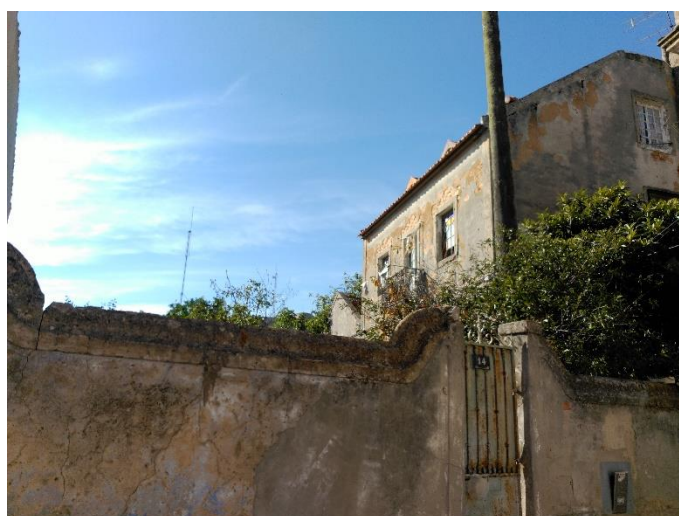
Imóvel nº 68: Estrela – Rua Garcia da Orta, 34,36



Imóvel nº 90: Ajuda – Travessa da Ferrugenta, 20,22 e Beco da Ferrugenta S/Nº



Imóvel nº 91: Belém – Largo do Galvão, 14



Imóvel nº 106: São Vicente – Rua da Graça, 131 a 135 e Rua do Sol à Graça, 56 a 62



Imóvel nº 107: São Vicente – Rua da Graça, 123 a 129



Imóvel nº 132: Misericórdia – Rua da Atalaia, 88-90



Imóvel nº 134: Beato – Calçada da Picheleira 79-79B



Imóvel nº 136: Ajuda – Beco de João Alves 4-5 e 6 (Travessa da Ferrugenta, 19)

