

Investimento Privado e Público em Reabilitação Urbana

ACRRU do Porto – 2005/2012

1. Introdução

No âmbito da atividade conduzida pela Porto Vivo, SRU, no território que compreende a Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística (ACRRU), estimou-se o investimento privado e público em reabilitação urbana, de modo a obter um indicador do efeito de arrastamento da intervenção (e do investimento público) em reabilitação urbana.

Como resulta da Tabela 1, no período em análise, cada euro de investimento público em reabilitação urbana e requalificação do espaço público, no território da ACRRU, alavancou 9€ de investimento privado em reabilitação urbana.

Se considerarmos apenas o Quarteirão das Cardosas e, relativamente a este, o investimento público líquido (Tabela 3), então, cada euro de investimento público alavancou 15€ de investimento privado, direto, em reabilitação urbana.

O efeito multiplicador do investimento público em reabilitação urbana está ainda assim largamente subestimado. Por um lado, os valores apresentados nas tabelas seguintes subestimam o investimento privado, na medida em que:

- 1) Não englobam o investimento privado realizado, entre 2005 e 2009, nos quarteirões que estão (ou estavam) sob gestão da Câmara Municipal do Porto;
- 2) Consideram apenas o investimento privado em reabilitação (aquisição de parcelas, custo de construção, custos administrativos e de fiscalização, encargos financeiros, custos de comercialização, etc.), não incluindo, por conseguinte, todo o investimento em equipamentos realizado pelos agentes económicos que se instalam de novo na área de intervenção ou que investem na modernização dos respetivos equipamentos; assim, por exemplo, no caso de uma fração reabilitada para restauração, considera-se o investimento total com as obras de reabilitação da

fração, mas não se considera o investimento realizado em maquinaria, mobiliário ou em ativos intangíveis (software, por exemplo);

- 3) Também não consideram o investimento realizado pelas atividades já instaladas na área de intervenção (modernização das instalações, por exemplo), em resultado do acréscimo da procura da zona, efeito que, pelo menos em parte, tem que ser imputado ao investimento público em reabilitação e qualificação do espaço público, que torna a área de intervenção mais atrativa para os visitantes.

Por outro lado, não se tem em conta, nos cálculos apresentados, o efeito de dinamização da atividade económica nos quarteirões envolventes, com inequívocos efeitos positivos sobre o emprego, a receita fiscal e as exportações de bens e serviços (turismo, por exemplo). Também não foi considerado o efeito de atração que a zona de intervenção exerce sobre a localização de atividades que produzem serviços intermédios para o mercado externo (indústrias criativas, software, *call centers*, a título exemplificativo). Estes efeitos indiretos, muito significativos mas cuja dimensão não é possível estimar, podem ser aproximados pelos seus efeitos no mercado imobiliário, patentes nas Figuras 1 a 5, que permitem visualizar as transações de propriedades na zona de intervenção sobre a qual a Câmara Municipal do Porto pode exercer o direito de preferência (Figuras 1, 2 e 3) e a dinâmica imobiliária em áreas seleccionadas (Figura 4 e 5).

2. Estimativa do Investimento Privado e Público em Reabilitação Urbana na ACRRU do Porto, 2005-2012

No âmbito da atividade conduzida pela Porto Vivo, SRU, nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, no território que compreende a Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto, a qual engloba 84 quarteirões, e sobre a qual a Porto Vivo, SRU atua na qualidade de entidade gestora, conduzindo uma Operação de Reabilitação Urbana sistemática, e as 10 Unidades de Intervenção com Documento Estratégico aprovado, que englobam 12 quarteirões, é possível concretizar qual o investimento privado em reabilitação urbana produzido durante o período de atividade da Sociedade, ou seja, entre 2005 e 2011.

Componente	Investimento Global na	Total
	ACRRU do Porto 01-01-2005 a 31-12-2012	
Investimento Privado	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Porto Vivo, SRU (2005-2012)	250.669.365 €
	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Câmara Municipal do Porto (2011-2012)	103.460.378 €
	Valor de Transações dos Processos relativos ao Exercício dos Direitos de Preferência (2007-2012)	142.495.354 €
	Estimativa do Investimento no âmbito do RECRUA, RECRIPH e SOLARH (2005-2012)	11.956.349 €
Investimento Público	Comparticipação IHRU/CMP no âmbito do RECRUA, RECRIPH e SOLARH (2005-2012)	12.213.223 €
	Investimento Total Porto Vivo, SRU (2005-2012)	29.510.437 €
	Investimento Câmara Municipal do Porto e Empresas Municipais	13.257.145 €
Total	563.562.251 €	1€ público - 9€ privados

Fonte: Porto Vivo, SRU; Câmara Municipal do Porto; Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM.

Tabela 1: Estimativa do Investimento Global em Reabilitação Urbana na ACRRU do Porto, 2005-2012

Este exercício implica o recurso ao cálculo da estimativa de investimento privado, dado ser difícil obter um valor real, uma vez que este investimento é exclusivamente da responsabilidade de agentes privados e não existe um mecanismo que permita apurar com rigor o valor do investimento final executado. Assim, para se chegar ao apuramento da execução do investimento privado na área de intervenção, consideraram-se as seguintes componentes:

- 1) estimativa que resulta do custo direto em obra comunicado na altura de instrução dos processos de licenciamento de parcelas referentes a quarteirões com Documento Estratégico aprovado e sob gestão da Porto Vivo, SRU, nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;
- 2) estimativa que resulta do custo direto em obra comunicado na altura de instrução dos processos de licenciamento de parcelas referentes à ARU do Centro Histórico do

Porto e sob gestão da Porto Vivo, SRU, nos termos da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;

- 3) estimativa que resulta do custo direto em obra comunicado na altura de instrução dos processos de licenciamento de parcelas referentes às oito freguesias que compõem a ACRRU do Porto, conforme informação facultada pela Câmara Municipal do Porto relativa aos processos de alvarás de construção emitidos no período entre 2011 e 2012;
- 4) o valor das transações reportado nos Pedidos de Renúncia relativos ao exercício do Direito de Preferência do Município;
- 5) a componente de investimento privado das obras apoiadas pelos Programas de Apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (RECRIA, RECRIPH e SOLARH).

Por conseguinte, e no que diz respeito à estimativa que tem por base o custo direto em obra apresentado na altura de instrução dos processos de licenciamento de parcelas referentes a quarteirões com Documento Estratégico aprovado, na operação de cálculo foi considerado o seguinte:

- 1) o "Custo Direto em Obra" corresponde a uma estimativa orçamental em obra declarada para efeitos de licenciamento; salvaguarda-se que estes montantes podem não traduzir a real execução de obra, pois incluem-se processos que podem ser indeferidos ou até abandonados pelo próprio requerente; acresce o facto de existirem obras que não necessitam de licenciamento e por esta via não são tidas em linha de consideração, pelo que o valor está assim subestimado;
- 2) para o cálculo do "Investimento Total" contribui a estimativa do "Valor Real de Obra", que, segundo considerações técnicas, corresponde ao dobro do "Custo Direto em Obra";
- 3) a "Estimativa do Investimento Associado" corresponde ao montante que resulta do somatório das estimativas do valor dos projetos, custos administrativos e de fiscalização, encargos de financiamento e outras taxas e similares;

- 4) para o cálculo do “Investimento Total” contribui, segundo considerações técnicas, em 25% o “Custo do Terreno”, em 60% o “Custo de Construção” e em 15% “Comercialização”, “Outros Custos”, e “Margem de Lucro”.

Conforme apresentado na Tabela 1, o volume de Investimento Privado Total em reabilitação decorrente da análise dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU (para o período entre 2005 e 2012) e da Câmara Municipal do Porto (para o período entre 2011 e 2012), calculado por esta via, ascende a cerca de 354 milhões de Euros.

Adicionalmente, considerando-se o histórico de transações realizadas no âmbito dos processos de Pedidos de Renúncia ao Direito de Preferência do Município exercido na ACRRU, para o período temporal de 2007 a 2012, o valor de investimento privado cifra-se em 142,5 milhões de Euros. Contudo, é importante referir que estes processos podem não ser totalmente relacionados com a reabilitação urbana conduzida na área de intervenção, mas revelam, acima de tudo, a dinâmica imobiliária em termos de atração de investimento.

Por último, no que se refere ao investimento na reabilitação de edifícios privados com recurso aos Programas de Apoio do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP e Incentivos do Município do Porto, ou seja, RECRIA, RECRIPH e SOLARH, este corresponde à estimativa orçamental em obra, decorrente do “Valor de Obra” declarado durante a instrução dos respetivos processos, ascendendo a perto de 12 milhões de Euros, valor da componente privada ao qual se deve acrescentar a componente pública apurada, isto é, as participações da Câmara Municipal do Porto e do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, no período entre 2005 e 2012, que se cifrou em mais de 12 milhões de Euros. Ora, para se apurar a estimativa do investimento privado em reabilitação tendo por base os processos relacionados com os Programas de Apoio do IHRU e Incentivos do Município do Porto, considerou-se a participação privada no valor de obra (ou seja, ao valor total de obra subtrai-se a participação pública) como contribuindo em 60% para o investimento privado total. Por conseguinte, do lado da componente privada de investimento, o investimento global apurado atinge o montante de 508,5 milhões de Euros, no período entre 2005 e 2012.

Já no que se refere ao investimento público, a somar à participação por via dos Programas de Apoio do IHRU e Incentivos do Município do Porto, conforme referido anteriormente, há a acrescentar o montante de investimento bruto total para o período em causa da Porto Vivo, SRU, que ascendeu a 29,5 milhões de Euros, somando-se ainda o investimento realizado pela

empresa Gestão de Obras Públicas da Câmara Municipal do Porto, EEM e diretamente pela Câmara Municipal do Porto, no âmbito da ACRRU do Porto, que totalizou mais de 13 milhões de Euros, entre 2011 e 2012. No plano global, o investimento público em reabilitação urbana cifrou-se em perto de 55 milhões de Euros.

Em conclusão, e conforme exposto na Tabela 1, o volume de investimento global em reabilitação urbana na ACRRU do Porto, no período de 2005 a 2012, totalizou 563,6 milhões de Euros. Trata-se, ainda assim, de um valor subestimado, pois seria importante acrescentar o investimento privado em reabilitação nos restantes quarteirões que compõem a ACRRU no período que compreende 2005 a 2010, para os quais a gestão dos processos de licenciamento se encontrava, àquela data, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, cometida à Câmara Municipal do Porto. Assim, no período em análise, 1€ de investimento público alavancou 9€ de investimento privado.

3. Estimativa do Investimento Privado e Público em Reabilitação Urbana no Quarteirão Cardosas, 2005-2012

Componente		Investimento Global no Quarteirão Cardosas 01-01-2005 a 31-12-2012	Total
Investimento Privado	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Porto Vivo, SRU (2007-2012)	61.116.739 €	89.874.879 €
	Valor de Transações dos Processos relativos ao Exercício dos Direitos de Preferência (2007-2012)	28.758.140 €	
Investimento Público	Investimento Total Porto Vivo, SRU (2005-2012)	13.195.889 €	13.195.889 €
Total		103.070.768 €	1€ público - 7€ privados

Fonte: Porto Vivo, SRU; Câmara Municipal do Porto.

Tabela 2: Estimativa do Investimento Global em Reabilitação Urbana no Quarteirão Cardosas, 2005-2012

No âmbito da atividade conduzida pela Porto Vivo, SRU, nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que procedeu à alteração do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, no território da Unidade de Intervenção das

Cardosas, com Documento Estratégico aprovado a 28 de junho de 2007, a qual engloba 42 parcelas, é possível concretizar qual o investimento privado em reabilitação urbana produzido durante o período de atividade da Sociedade, ou seja, entre 2005 e 2011.

Este exercício implica o recurso ao cálculo da estimativa de investimento privado, dado ser difícil obter um valor real, uma vez que este investimento é exclusivamente da responsabilidade de agentes privados e não existe um mecanismo que permita apurar com rigor o valor do investimento final executado. Assim, para se chegar ao apuramento da execução do investimento privado no Quarteirão Cardosas, consideraram-se as seguintes componentes:

- 1) estimativa que resulta do custo direto em obra comunicado na altura de instrução dos processos de licenciamento à Porto Vivo, SRU, nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;
- 2) o valor das transações reportado nos Pedidos de Renúncia relativos ao exercício do Direito de Preferência do Município;

Por conseguinte, e no que diz respeito à estimativa que tem por base o custo direto em obra apresentado na altura de instrução dos processos de licenciamento de parcelas referentes ao Quarteirão Cardosas, na operação de cálculo foi considerado o seguinte:

- 3) o "Custo Direto em Obra" corresponde a uma estimativa orçamental em obra declarada para efeitos de licenciamento; salvaguarda-se que estes montantes podem não traduzir a real execução de obra, pois incluem-se processos que podem ser indeferidos ou até abandonados pelo próprio requerente; acresce o facto de existirem obras que não necessitam de licenciamento e por esta via não são tidas em linha de consideração, pelo que o valor está assim subestimado;
- 4) para o cálculo do "Investimento Total" contribui a estimativa do "Valor Real de Obra", que, segundo considerações técnicas, corresponde ao dobro do "Custo Direto em Obra";
- 5) a "Estimativa do Investimento Associado" corresponde ao montante que resulta do somatório das estimativas do valor dos projetos, custos administrativos e de fiscalização, encargos de financiamento e outras taxas e similares;

- 6) para o cálculo do “Investimento Total” contribui, segundo considerações técnicas, em 25% o “Custo do Terreno”, em 60% o “Custo de Construção” e em 15% “Comercialização”, “Outros Custos”, e “Margem de Lucro”.

Conforme apresentado na Tabela 2, o volume de Investimento Privado Total em reabilitação decorrente da análise dos processos de licenciamento da Porto Vivo, SRU, para o período entre 2007 e 2012, calculado por esta via, ascende a cerca de 61 milhões de Euros.

Adicionalmente, considerando-se o histórico de transações realizadas no âmbito dos processos de Pedidos de Renúncia ao Direito de Preferência do Município exercido no Quarteirão Cardosas, para o período temporal de 2007 a 2012, o valor de investimento privado cifra-se em 28,7 milhões de Euros. Contudo, é importante referir que estes processos podem não ser totalmente relacionados com a reabilitação urbana conduzida na área de intervenção, mas revelam, acima de tudo, a dinâmica imobiliária em termos de atração de investimento.

Por conseguinte, do lado da componente privada de investimento, o investimento global apurado no Quarteirão Cardosas atinge o montante de perto de 90 milhões de Euros, no período entre 2007 e 2012. Haveria a acrescentar, eventualmente, os processos de licenciamento tratados pela Câmara Municipal do Porto, no período entre 2005 e 2006, pois então esta área da cidade estava sob sua tutela, nos termos do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio.

Já no que se refere ao investimento público, há a referir o montante de investimento bruto total para o período entre 2005 a 2012 da Porto Vivo, SRU no âmbito da intervenção no Quarteirão Cardosas, que ascendeu a 13 milhões de Euros.

Em conclusão, e conforme exposto na Tabela 2, **o volume de investimento global na Unidade de Intervenção das Cardosas, no período de 2005 a 2012, totalizou 103 milhões de Euros.** Trata-se, ainda assim, de **um valor subestimado**, pois seria importante acrescentar o investimento privado em reabilitação no período de 2005 a 2006, tal como referido anteriormente, bem como eventuais processos ao abrigo dos Programas de Apoio do IHRU e Incentivos do Município do Porto, em relação aos quais não obtivemos dados em tempo útil. Assim, no período em análise, **1€ de investimento público no Quarteirão Cardosas alavancou 7€ de investimento privado.**

4. Estimativa do Investimento Privado e Público em Reabilitação Urbana no Quarteirão Cardosas, 2005-2012, considerando o investimento público líquido

No cálculo do investimento público no Quarteirão Cardosas deve ter-se em conta, não o investimento total realizado, mas o investimento público líquido total, uma vez que, nos termos do contrato de reabilitação do quarteirão referido a Porto Vivo, SRU espera realizar um encaixe de 7 219 000 euros, correspondente à sua comparticipação nas receitas de venda das parcelas habitacionais e comerciais em processo de reabilitação. Assim, no fim do processo de reabilitação, o investimento público líquido total cifrar-se-á, em cerca de 6 milhões de euros, o que eleva o valor do multiplicador do investimento público para 15 (Tabela 3). Ou seja, **1€ de investimento público no Quarteirão das Cardosas alavancará 15€ de investimento privado.**

Componente		Investimento Global no Quarteirão Cardosas 01-01-2005 a 31-12-2012	Total
Investimento Privado	Estimativa do Investimento Privado Total nas Parcelas Licenciadas pela Porto Vivo, SRU (2007-2012)	61.116.739 €	89.874.879 €
	Valor de Transações dos Processos relativos ao Exercício dos Direitos de Preferência (2007-2012)	28.758.140 €	
Investimento Público	Investimento Líquido Total Porto Vivo, SRU	5.976.889 €	5.976.889 €
Total		95.851.768 €	1€ público - 15€ privados

Fonte: Porto Vivo, SRU; Câmara Municipal do Porto.

Tabela 3: Estimativa do Investimento Global em Reabilitação Urbana no Quarteirão Cardosas, 2005-2012, considerando o investimento público líquido



Legenda: Transações – a vermelho (de janeiro a dezembro de 2010); ACCRU – linha tracejada vermelha; ZIP – linha bege; Centro Histórico do Porto Património Mundial – linha verde
Figura 1: Registo de Transações no âmbito do Exercício dos Direitos de Preferência, no âmbito da ACCRU e Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, 2010



Legenda: Transações – a verde (de janeiro a dezembro de 2011); ACCRU – linha tracejada vermelha; ZIP – linha bege; Centro Histórico do Porto Património Mundial – linha verde
Figura 2: Registo de Transações no âmbito do Exercício dos Direitos de Preferência, no âmbito da ACCRU e Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, 2011



Legenda: Transações – a cor-de-rosa (de janeiro a dezembro de 2012); ACCRU – linha tracejada vermelha; ZIP – linha bege; Centro Histórico do Porto Património Mundial – linha verde
Figura 3: Registo de Transações no âmbito do Exercício dos Direitos de Preferência, no âmbito da ACCRU e Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, 2012



Legenda:

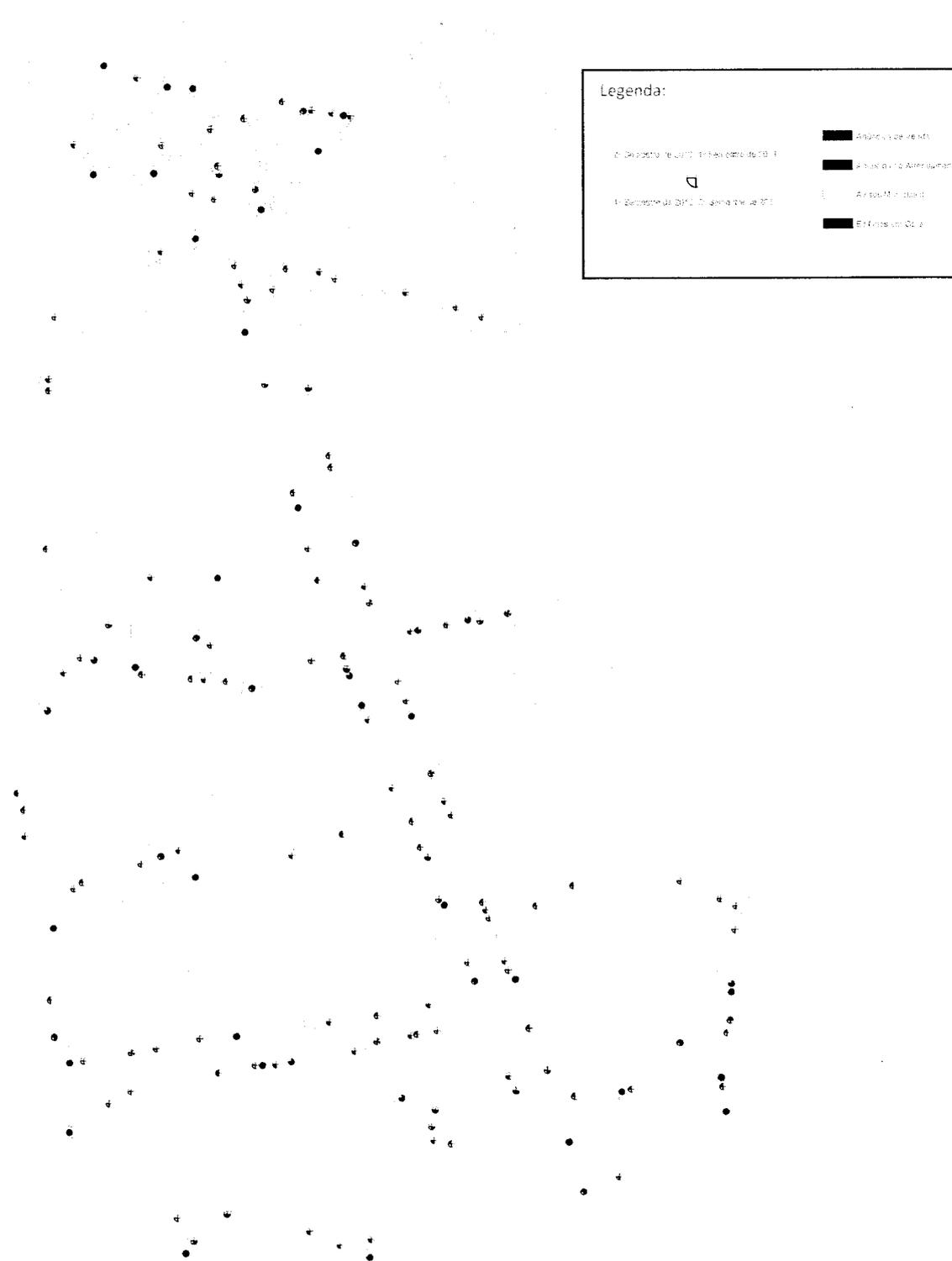
- Anúncios de Venda
- Anúncios de Arrendamento
- - - Avisos Municipais
- Edifícios em obra

2º Semestre de 2010 1º Semestre de 2011

2º Semestre de 2012 1º Semestre de 2011

INDICADORES	2º Semestre de 2010		1º Semestre de 2011		2º Semestre de 2011		1º Semestre de 2012	
	Nº	% Semestral						
Nº de parcelas (com frente de Rua)					302			
Nº de Prédios = Nº Parcelas - Terrenos Livres					300			
Anúncios de Venda	28	9,3%	22	7,3%	19	6,3%	24	7,9%
Anúncios de Arrendamento	24	7,9%	25	8,3%	27	8,9%	28	9,3%
Avisos Municipais	7	2,3%	4	1,3%	4	1,3%	5	1,7%
Edifícios em obra (prédios-do-chão/pisos)	7	2,3%	3	1,0%	3	1,0%	4	1,3%

Figura 4: Bonfim – Painel de Dinâmica Imobiliária Física e Comercial (Semestral, 2010-2012)



INDICADORES	2º Semestre de 2010		1º Semestre de 2011		2º Semestre de 2011		1º Semestre de 2012	
	Nº	% Semestral						
Nº de parcelas (com frente de Rua)	642							
Nº de Prédios = Nº Parcelas - Terrenos Livres	639							
Anúncios de Venda	37	5,8%	31	4,8%	38	5,9%	42	6,5%
Anúncios de Arrendamento	26	4,0%	15	2,3%	24	3,7%	40	6,2%
Avisos Municipais	15	2,3%	15	2,3%	16	2,5%	17	2,6%
Edifícios em obra (prédio/rés-do-chão/pisos)	20	3,1%	5	0,8%	5	0,8%	5	0,8%

Figura 5: Cedofeita – Painel de Dinâmica Imobiliária Física e Comercial (Semestral, 2010-2012)