

II JORNADAS DE LAGOS

TERRITÓRIO, ORDENAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

OI



OI – OFICINA IMOBILIÁRIA LDA

FILIPE MARCHAND

Uma ORU assenta numa:

Estratégia de intervenção integrada, sustentável financeiramente, socioculturalmente e ambientalmente, e nestes domínios inovadora.

O que, entre outros, pressupõe:

1. A determinação das mais-valias territoriais;
2. A integração da ORU na estratégia municipal e regional;
3. A adoção de propostas inovadoras atrativas;
4. A criação dum modelo de financiamento apropriado;
5. Mobilização de agentes dinamizadores, de proprietários e utilizadores do edificado privado e público;
6. A conceção dum modelo governativo eficaz – municipal ou externo.



No quadro financeiro uma ORU terá de atender à sustentabilidade da:

1. Intervenção em investimento físico;
2. Intervenção em dinâmicas territoriais;
3. Mobilização de agentes dinamizadores;
4. Mobilização de proprietários e utilizadores do edificado privado e público.

#### Intervenção em Investimento Físico: Infraestruturas e Equipamentos

- a) Determinar a área de influência do investimento:
  - i. Ultrapassa a ARU – inclusão (total ou parcial) em TMU ou TRIU;
  - ii. Não ultrapassa a ARU – custo integral da ORU.
- b) Avaliação de parcerias – públicas e privados – para as fases de investimento e gestão (sempre que preferível, externa).
- c) Financiamento da intervenção:
  - i. Quadro Comunitário sempre que possível;
  - ii. Tendo forte impacto turístico - Turismo de Portugal;
  - iii. JESSICA – que pode financiar operações mais vastas;
  - iv. Recurso ao Orçamento Municipal;
  - v. Regulamento de taxas por compensações devidas ao município pela (não) cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva.



## Intervenção em Investimento Físico:

### Habitação e Imóveis para outros fins

- a) Avaliação da situação concreta, nomeadamente:
  - i. Grau de degradação existente;
  - ii. Propriedade pública existente;
  - iii. Caracterização socioeconómica dos proprietários e inquilinos;
  - iv. Regras quanto a aumento de volumetria;
  - v. Necessidade de operações de reparcelamento.
- b) Cada caso é único, não há soluções tipo – Há padrões adaptáveis.





## Intervenção em Investimento Físico:

### Habitação e Imóveis para outros fins

#### a) Soluções potenciais:

- i. Integralmente decorrente da iniciativa privada;
- ii. Mistas de iniciativa privada com suporte público;
- iii. Criação de entidades de investimento misto imobiliário (EIMI) – sociedades, fundos ou novas figuras.

#### b) Potencialidades das EIMI :

- i. Transferência de prédios de propriedade municipal e estatal;
- ii. Participação de entidades financeiras: banca, Turismo de Portugal, IHRU, outros;
- iii. Rentabilização do processo sempre que exista capacidade de aumento de volumetria;
- iv. Utilização mais fácil de programas de apoio financeiro para o sector, pela capacidade hipotecária da sua estrutura.

## Intervenção em Investimento Físico:

### Habitação e Imóveis para outros fins

- e) Apoios fiscais e municipais à reabilitação de imóveis:
  - i. Fiscais – IVA reduzido, isenção de IMT e IMI, abatimento IRS;
  - ii. Municipais – isenção/diminuição de taxas; apoio técnico e administrativo; outros.
- f) Programas financeiros para a reabilitação de imóveis:
  - i. IHRU - Reabilitar para Arrendar; Prohabita; Novo programa BEI;
  - ii. CGD - Crédito para Reabilitação Urbana, Crédito Habitação Buy-to-Let; Crédito Habitação Própria;
  - iii. JESSICA – para a parcela não habitacional;
  - iv. Outras entidades financeiras – Montepio, outros;
  - v. Programas municipais de apoio – fachadas, cedências de materiais; etc..

## Intervenção em Investimento Físico:

### Habitação e Imóveis para outros fins

- e) Novo Instrumento Financeiro (IF) e Regulamento Específico (RE) de Reabilitação Urbana:
  - i. Interligação dos dois instrumentos;
  - ii. O IF só permitirá empréstimos;
  - iii. Imprescindível contemplar apoio a proprietários de habitação própria carenciados;
  - iv. Desejável flexibilidade para que parte do financiamento se reajuste à realidade local.



II JORNADAS DE LAGOS

TERRITÓRIO, ORDENAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

OI



Fim

Obrigado pela atenção

OI – OFICINA IMOBILIÁRIA LDA

FILIPE MARCHAND