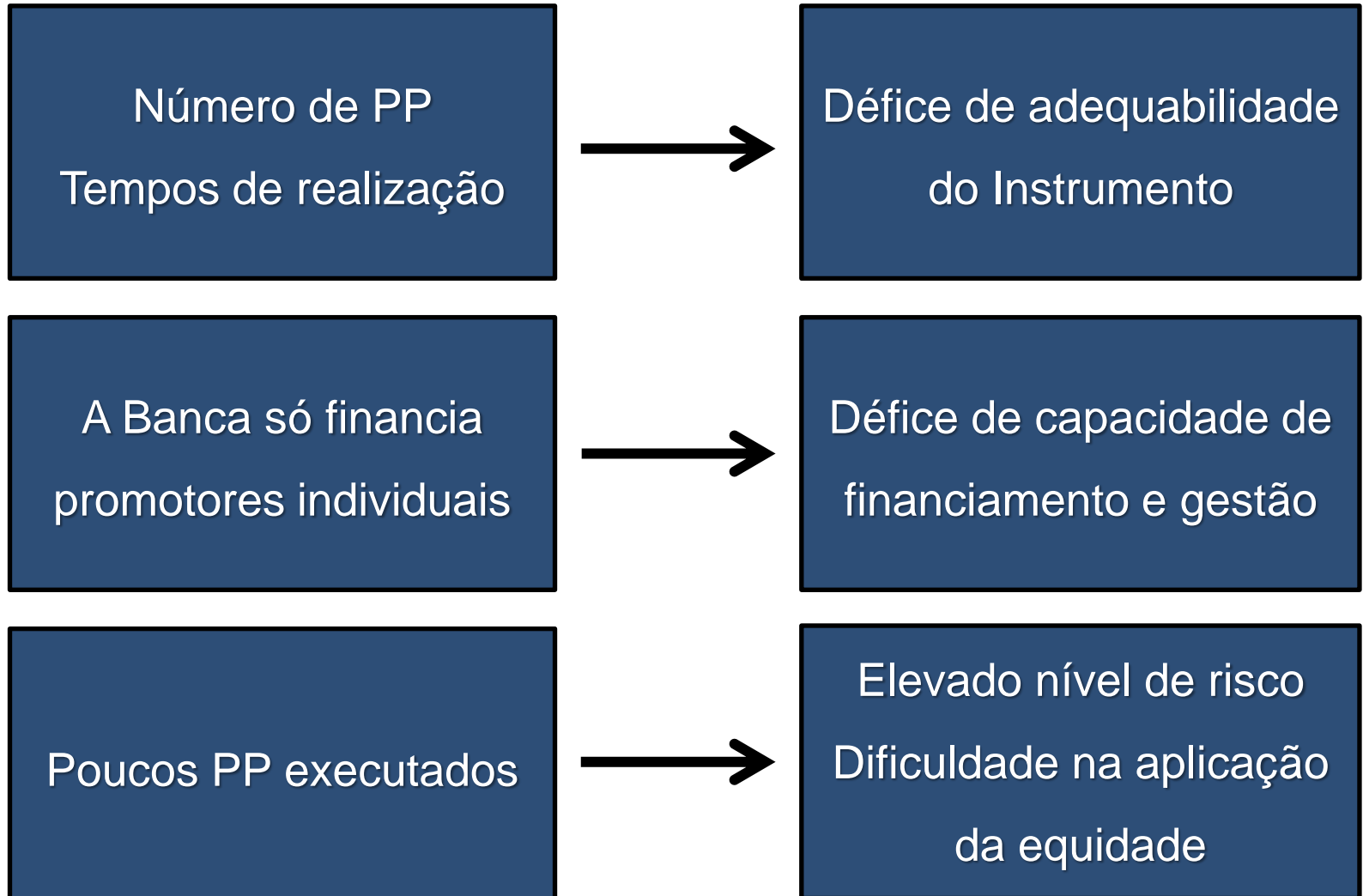




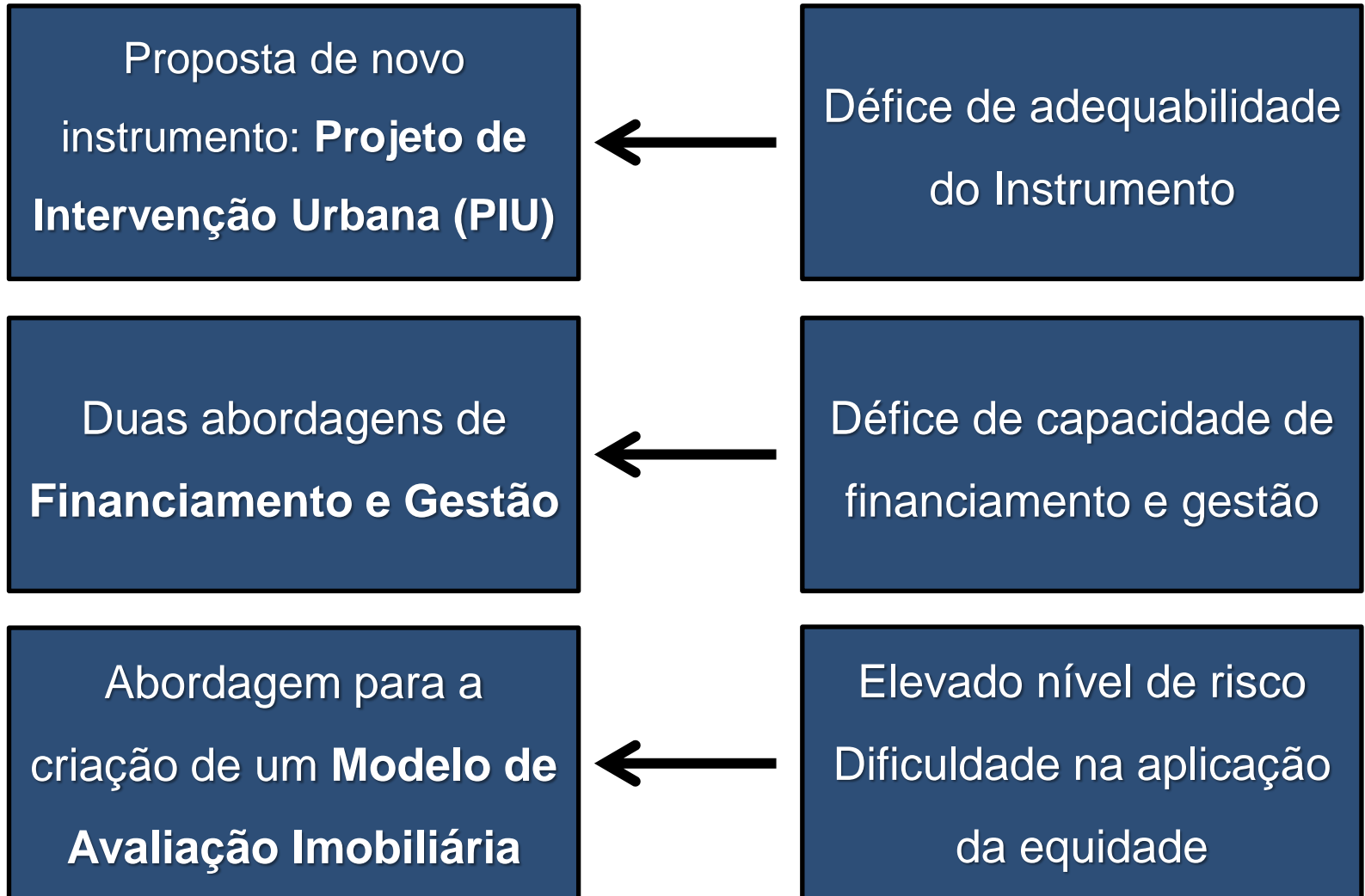
Propostas de Modelos de Gestão e Financiamento

José Antunes Ferreira
Joana Castro e Almeida
Ana Morais de Sá

Constrangimentos



Constrangimentos



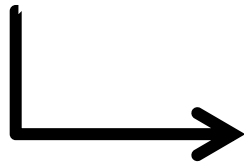
Atratividade económica e viabilidade financeira da operação

(em contexto de múltiplos proprietários)

Novo Instrumento



Projeto de Intervenção Urbana (PIU)



- Desenho consensualizado
- Cadastro Inicial
- Cadastro Final
- Entidade Gestora
- *Business Plan*
 - Faseamento
 - Custos
 - Receitas
 - Financiamento
- Estudo de Procura
- Modelo de Avaliação

**Funciona em todos os contextos
de intervenção urbana**

(reabilitação, colmatação, expansão, ...)

Entidade gestora



- Tem de entrar no início do processo de elaboração do PIU
- Participa na elaboração da proposta, responsável por angariar proprietários e investidores
- Credenciada para fins técnicos e financeiros
- Com *know-how* acrescido na gestão de empreendimentos
- Pode ter iniciativa na elaboração do PIU, ser abordada por proprietários ou por CM
- Pode ser uma entidade independente ou incluída à CM



Criação de um fundo imobiliário para a execução do Projeto de Intervenção Urbana (PIU)

Fundo imobiliário para a execução do PIU INSPIRAÇÃO



FIIF – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

(DL 71/2010, de 18 de Junho
Regime Jurídico dos Organismos de Investimento Coletivo)

- **Entidade gestora credenciada** → administra o fundo em representação dos participantes; gere o processo (CM, participantes, investidores, financiamento, banco depositário, relatórios de contas, entidades subcontratadas, ...)
- **Prestação de contas (relatórios anuais), avaliação atualizada** → transparência
- **Credenciação e Supervisão** → credibilização do processo
- **Conversão da propriedade imobiliária em Unidades de Participação (UP)** → funcionalidade

Fundo imobiliário para a execução do PIU

ALGUNS CONCEITOS E REQUISITOS



SUBSCRIÇÃO DE UP:

- **Espécie** (proprietários públicos e privados, ...)
- **Dinheiro** (CM, investidores públicos e privados)

REQUISITOS:

- **Limite mínimo de subscrição de UP pelos proprietários** para o funcionamento do fundo
- **Limite máximo de empréstimos por conta do fundo** (Legislação FII fechado: 33% do ativo total do fundo)

Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



- **Reabilitação urbana** (outros: consolidação ou expansão urbana)
- **Sistema de execução: Cooperação** (outros: iniciativa dos interessados ou imposição administrativa)
- **tempo de execução: 8 anos**

Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO

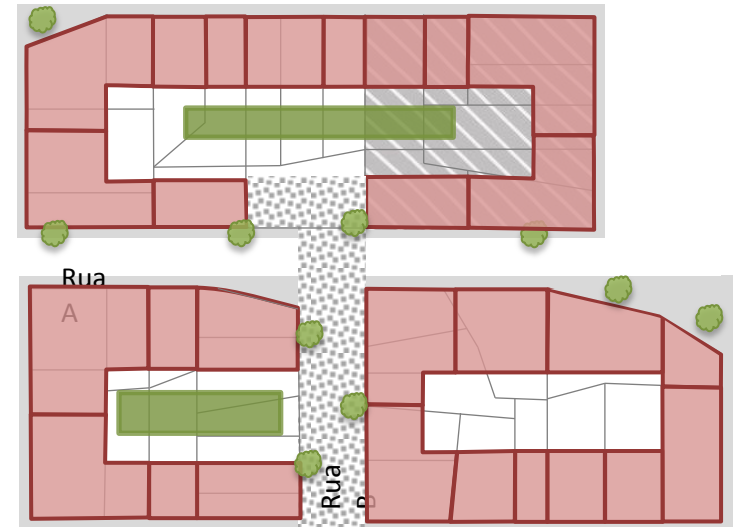
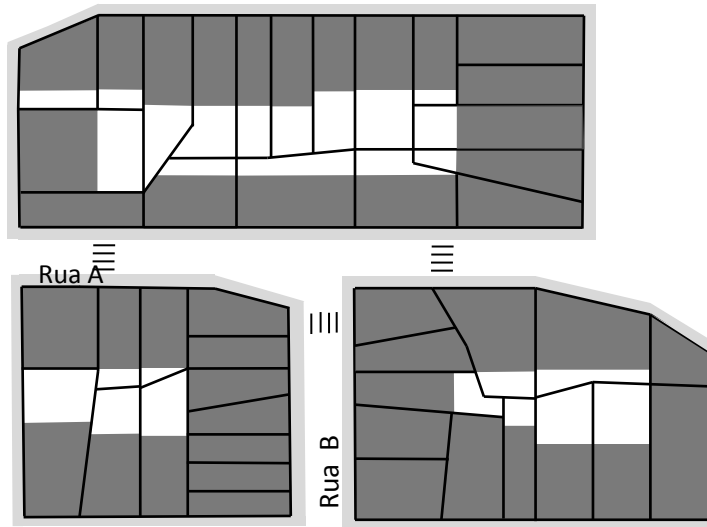


- **Elevado grau de complexidade:** vários proprietários, emparcelamento, intervenção no espaço público, novo estacionamento subterrâneo, diferentes tipos de intervenção

EXISTENTE



PROPOSTA



Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



1) Conversão valor prop. imobiliária → unidades de participação

- Capital inicial do fundo = 17,6 M
- Unidades de participação: 1.760.000
- Valor unitário = 10 € / UP

Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



1) Conversão valor prop. imobiliária → unidades de participação



AVALIAÇÃO

terreno + imóvel

121.000 €



12.100 UP

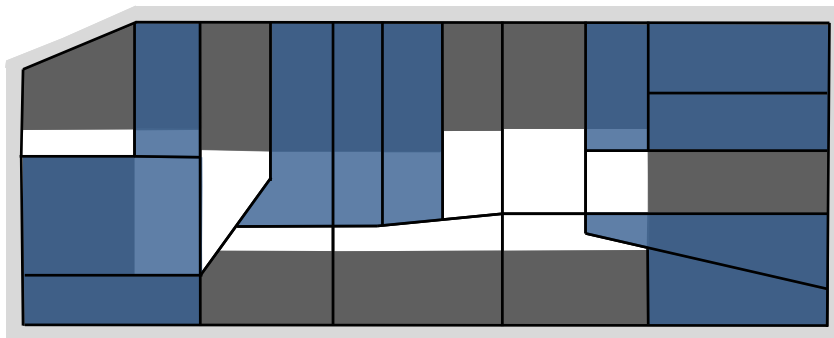
- Parcela existente
- Edificação existente

Fundo imobiliário para a execução do PIU

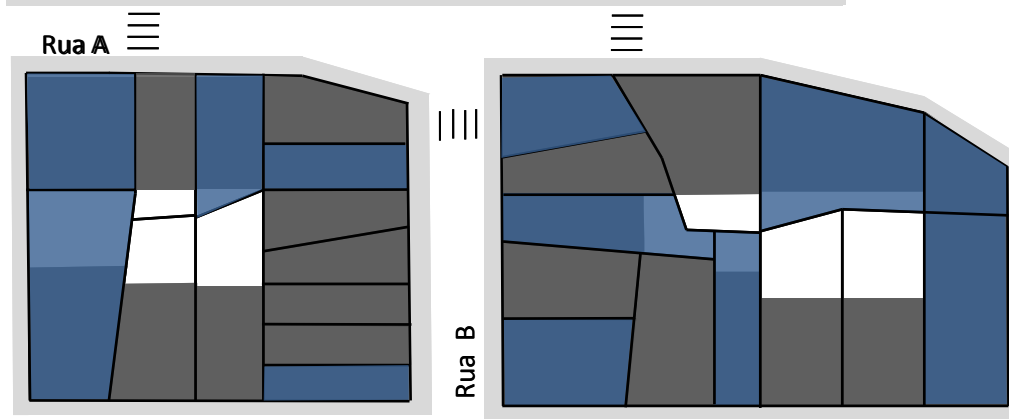
EXEMPLO



2) Subscrição de unidades de participação (UP)



- **Limite mínimo de subscrição de UP:**
50% da área total de construção

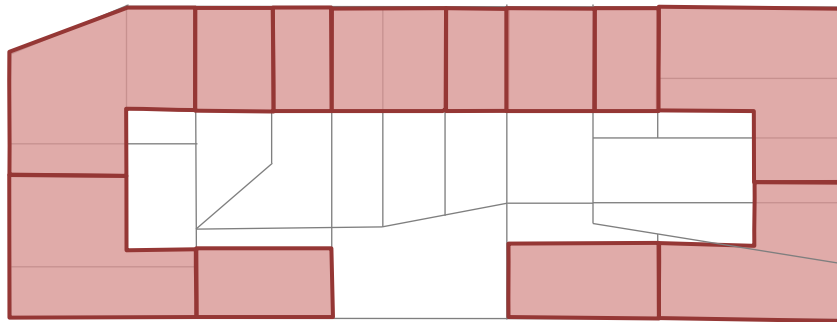


Fundo imobiliário para a execução do PIU

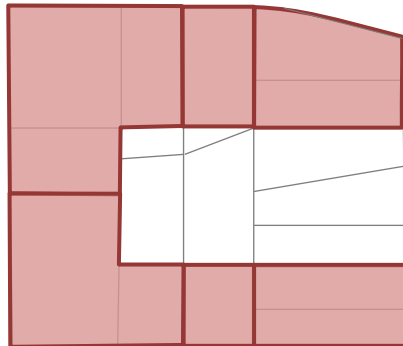
EXEMPLO



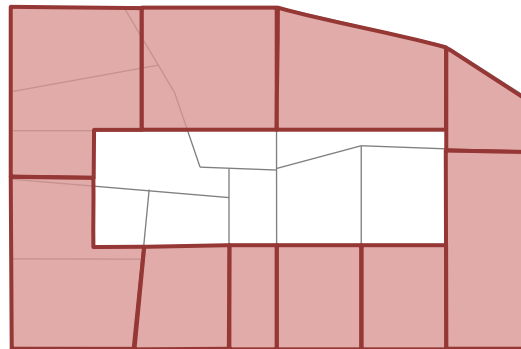
3) Encargos do fundo: obra + projetos





Rua A



Rua B



-  Parcela existente
-  Edificação proposta

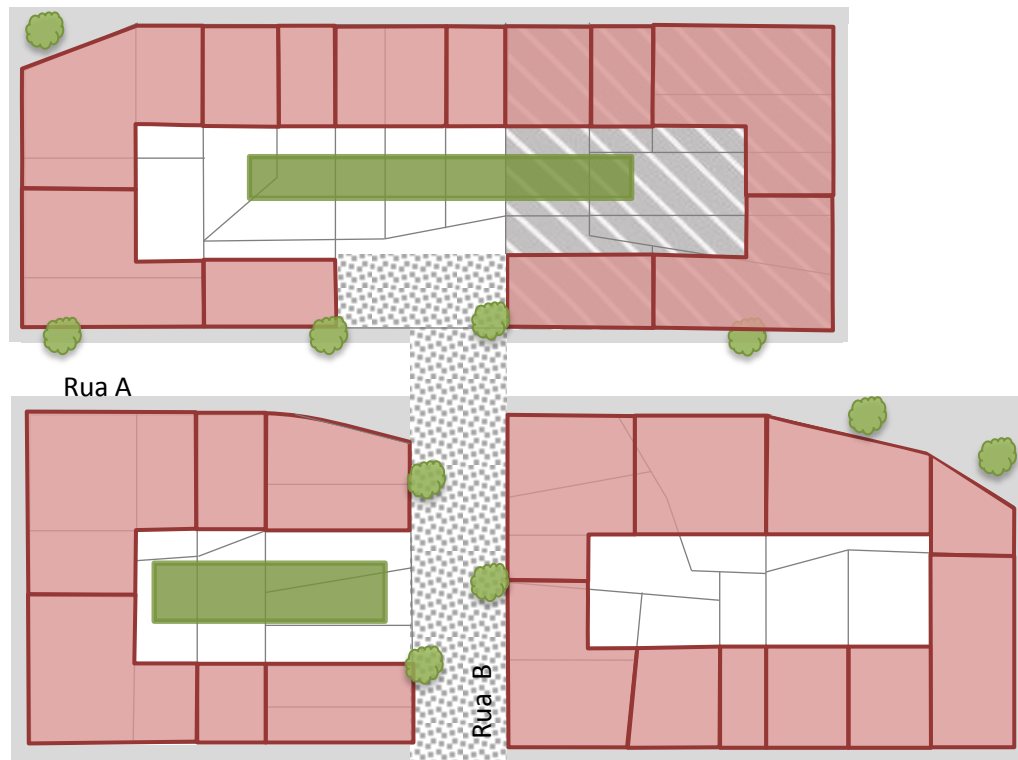
- **Intervenção nos imóveis:**
 - Nova construção
 - Intervenção profunda, média ou ligeira
 - Demolição

Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



3) Encargos do fundo: obra + projetos



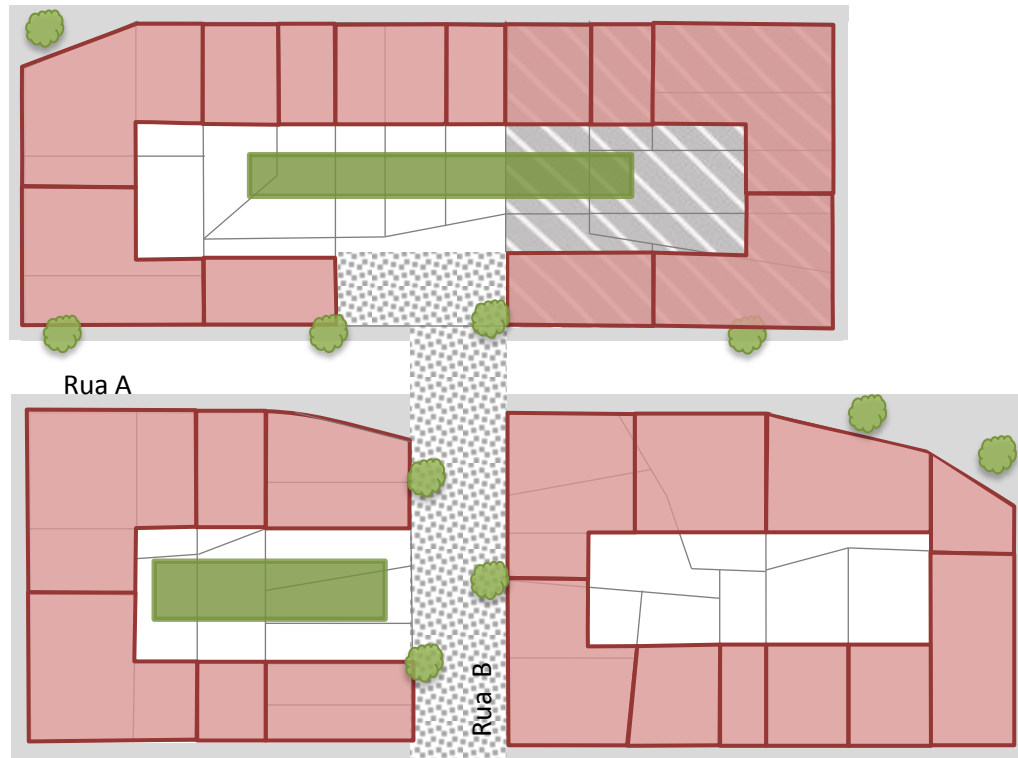
- **Intervenção nos imóveis:**
Nova construção
Intervenção profunda, média ou ligeira
Demolição
- **Espaço público**
- **Estacionamento**
- **Projetos**
- **IVA (6%)**
- **Taxas e licenças**

Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



4) Encargos do fundo: propriedade imobiliária



- **Aquisição e expropriação** → 50% propriedade imobiliária
- **Indemnizações** → arrendatários e atividades económicas
- **IMI**
- ~~**IMT**~~

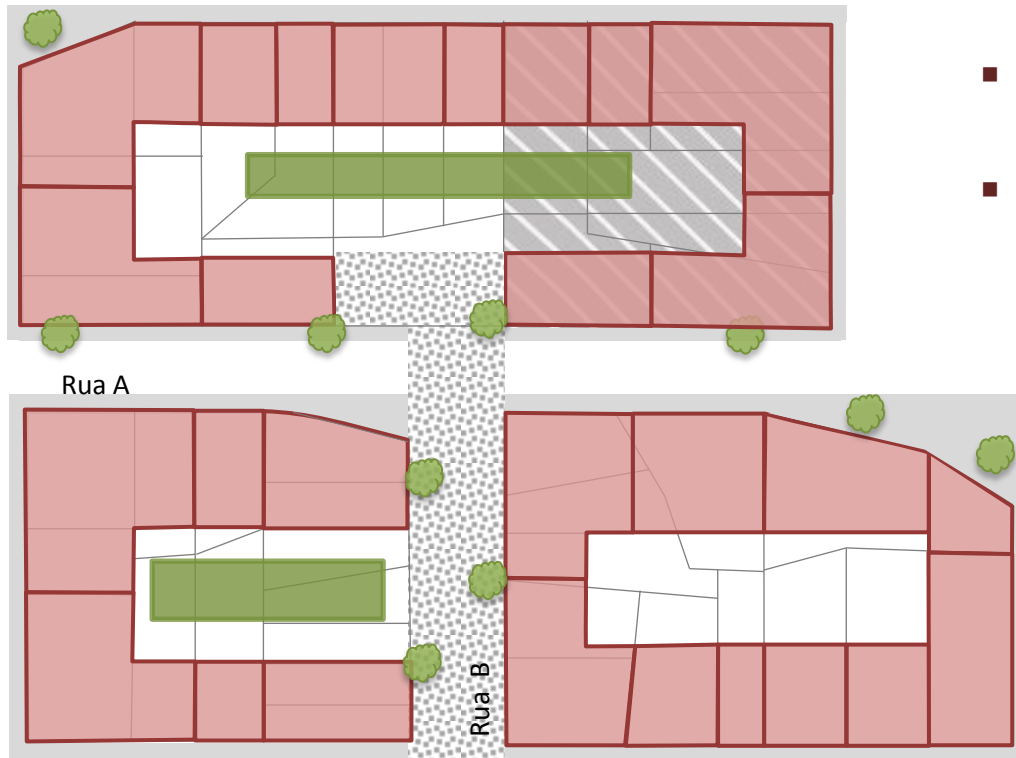


Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



5) Encargos do fundo associados às vendas



- Comercialização
- Imposto Mais-Valias (12,5%)

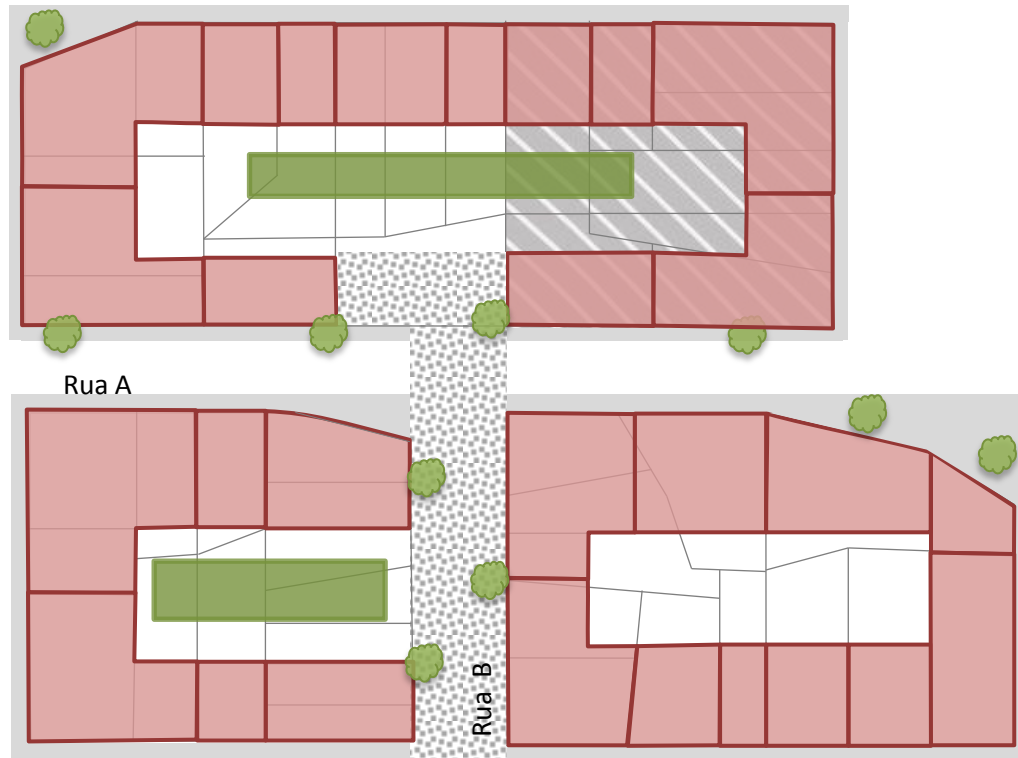


Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO



6) Outros encargos do fundo



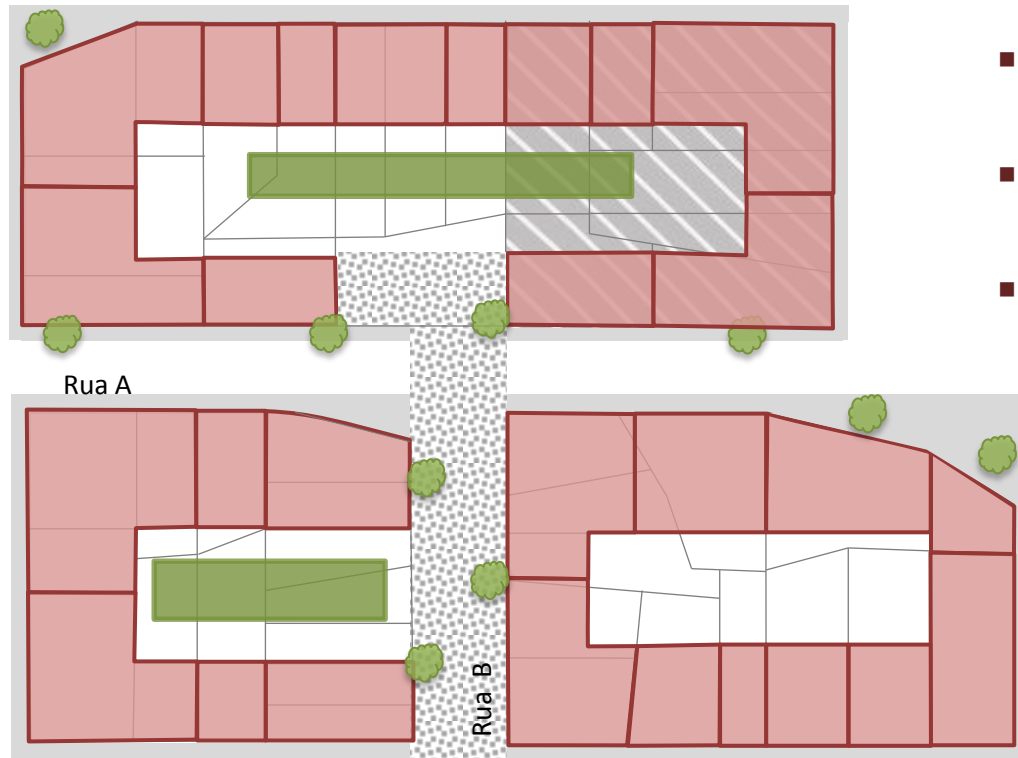
- Comissão de **gestão**
- Comissão de **depósito**
- Taxa de **supervisão**
- Revisor Oficial de Contas: **ROC**
- ...



Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO

7) Receitas do fundo



- **Vendas** (1600 euros/m²)
- **Rendas**
- **Juros depósitos bancários**

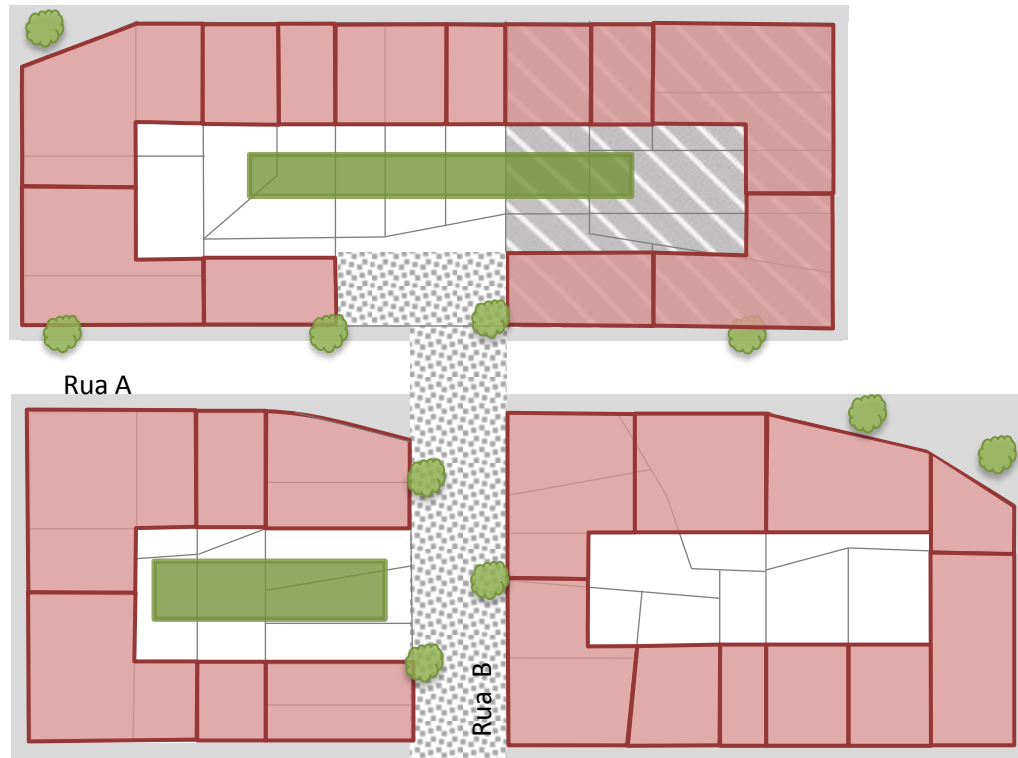


Fundo imobiliário para a execução do PIU

EXEMPLO

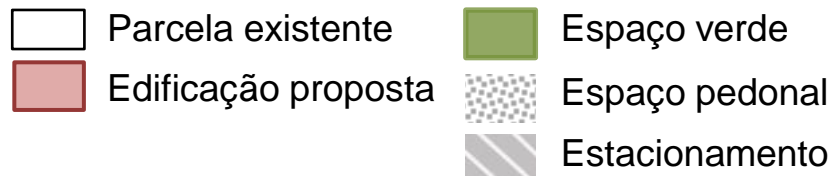


8) Taxa de rentabilidade anual



- $t = 8$ anos
- Custos = 33,2 M €
- Receitas = 40,7 M €
- Valor do fundo = 17,6 M €
(75% espécie, 25% dinheiro)
- Empréstimo bancário = 6,3 M €. tx. de juro = 5%

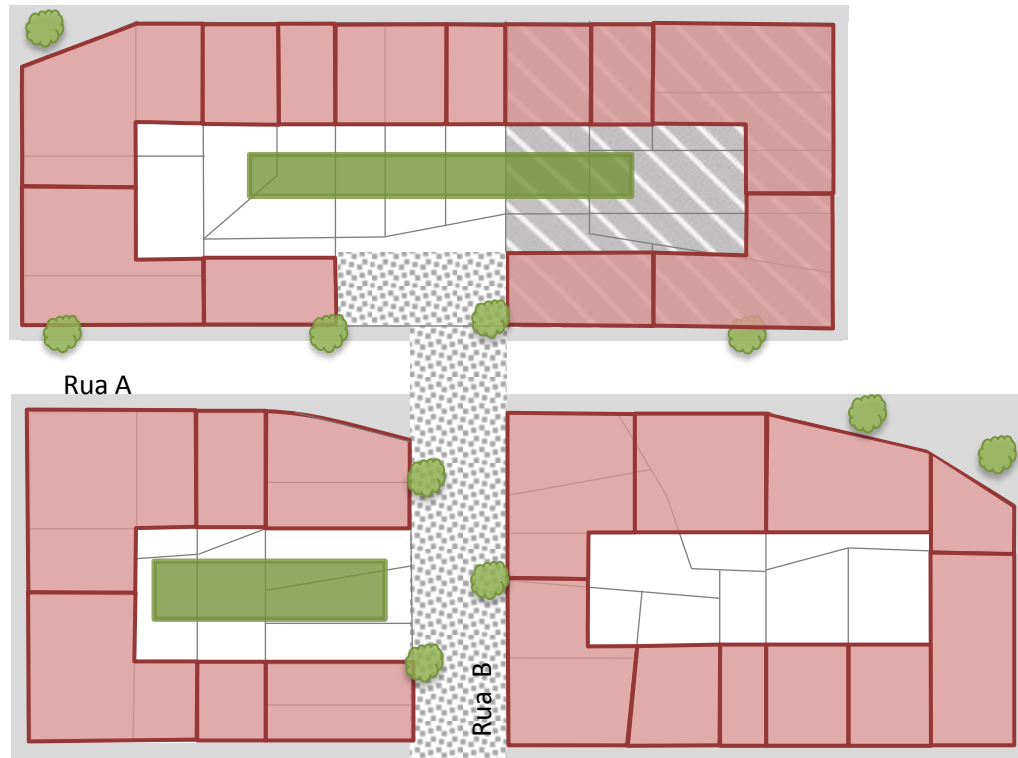
**Rentabilidade
anual = 4,7%**



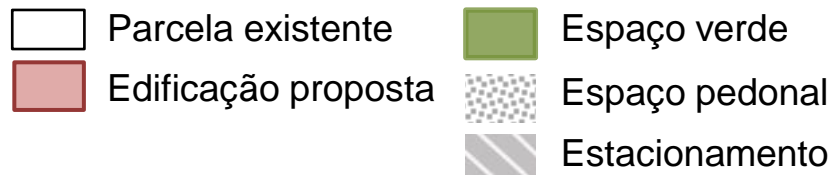
Fundo imobiliário para a execução do PIU EXEMPLO



9) Liquidação do fundo



- No final da execução do PIU (8 anos)
- Em espécie ou monetária



Fundo imobiliário para a execução do PIU

VANTAGENS



- **EFICÁCIA:** Entidade gestora com know-how (negociação, captação de investidores e de financiamento bancário, gestão de projetos e comercialização e ainda competências em urbanismo e gestão de obra)
 - **INTEGRAÇÃO:** execução técnica e financeira integradas e coordenadas
 - **EFICIÊNCIA:** economia de escala em relação a elaboração de projetos, controle prévio de operações e execução da obra
 - **CREDIBILIDADE / CONFIANÇA DO PROCESSO:** Credenciação financeira e técnica (atualmente: entidade gestora credenciada CMVM)
 - **REDUÇÃO** do **RISCO**, da **RESPONSABILIDADE** e dos **PROBLEMAS** de **LIQUIDEZ** dos **PROPRIETÁRIOS**
 - **FINANCIAMENTO BANCÁRIO**
- (**EQUIDADE:** tratamento equitativo dos proprietários)



Aplicação de programas *Tax Increment Financing* (TIF) num Projeto de Intervenção Urbana (PIU)

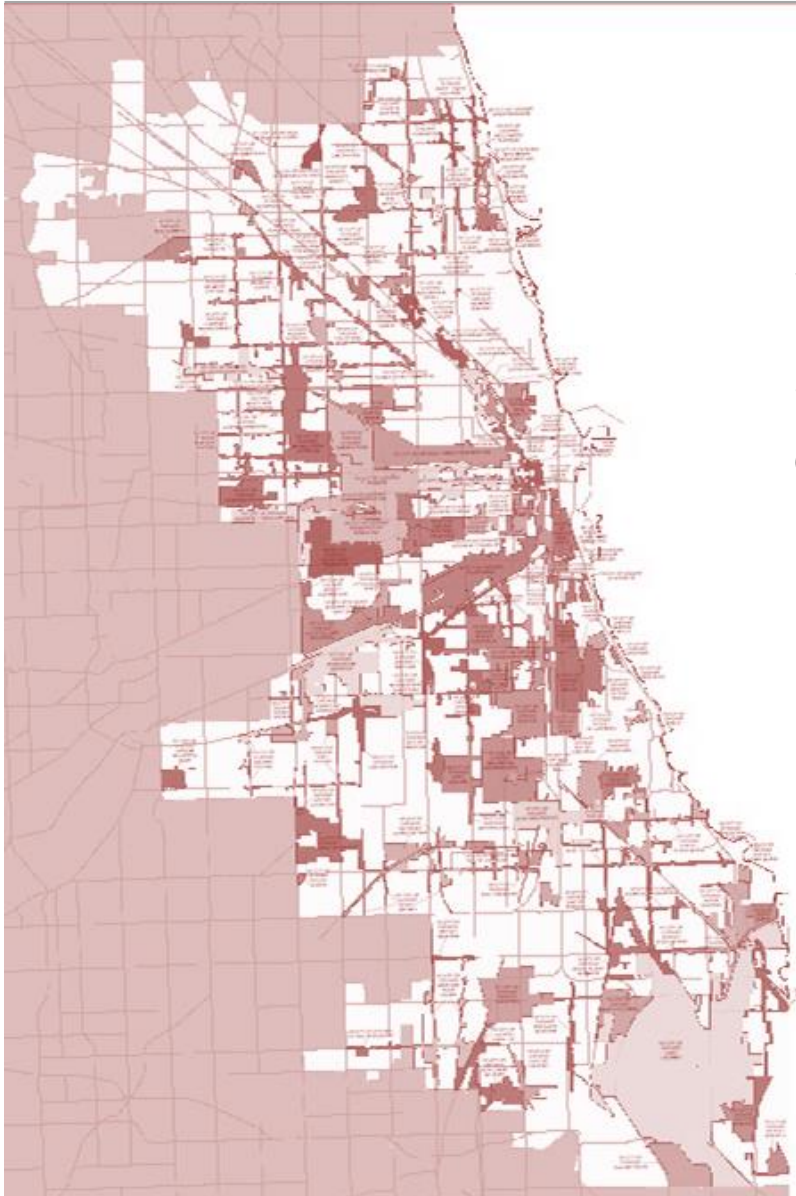
TIF: origem e aplicação



EUA, Estado Califórnia, anos 40



TIF: origem e aplicação



Chicago:

**30% da área da cidade
10% receitas da tributação
sobre a propriedade**

(Urban Land Institute, 2014)

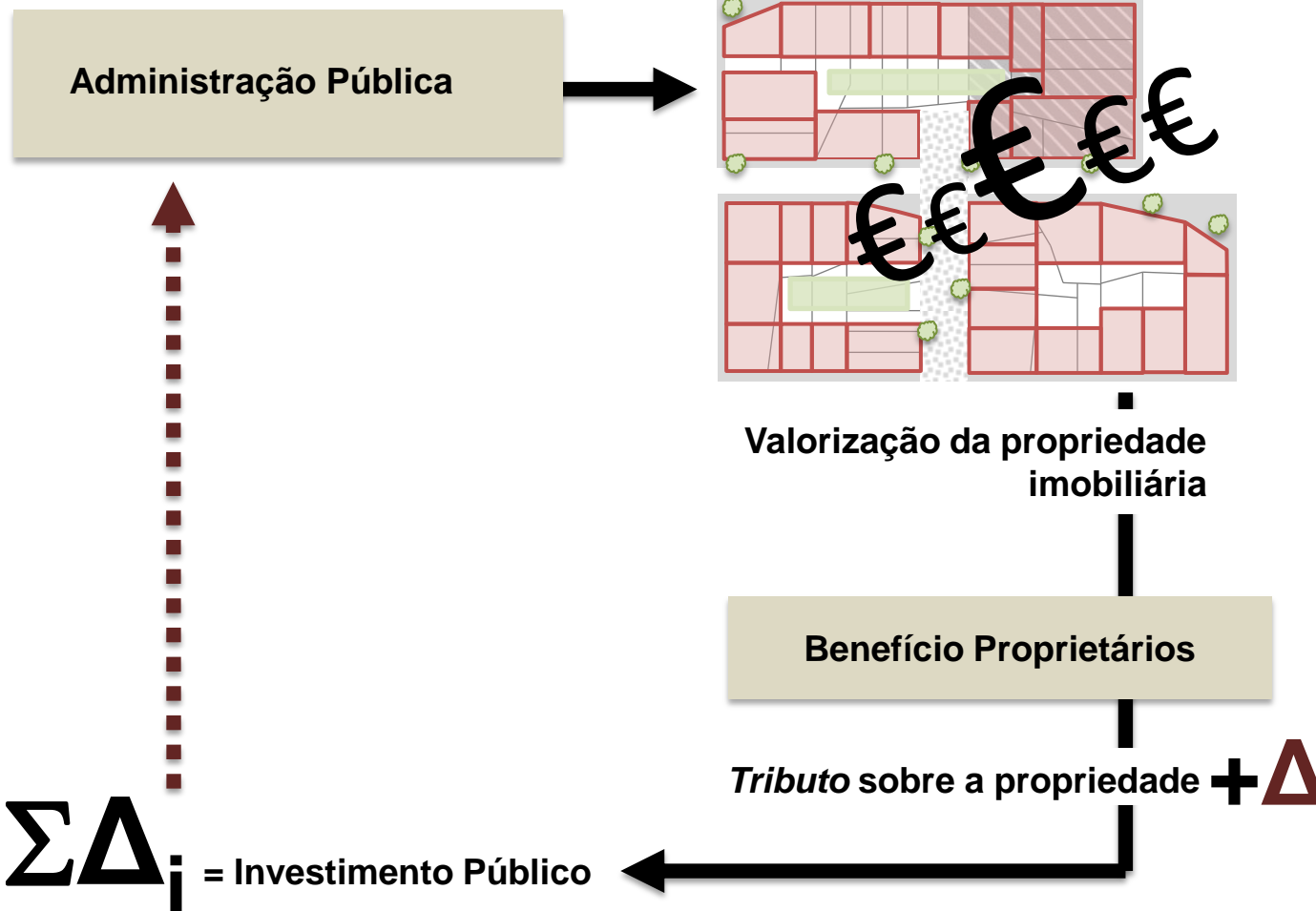


TIF

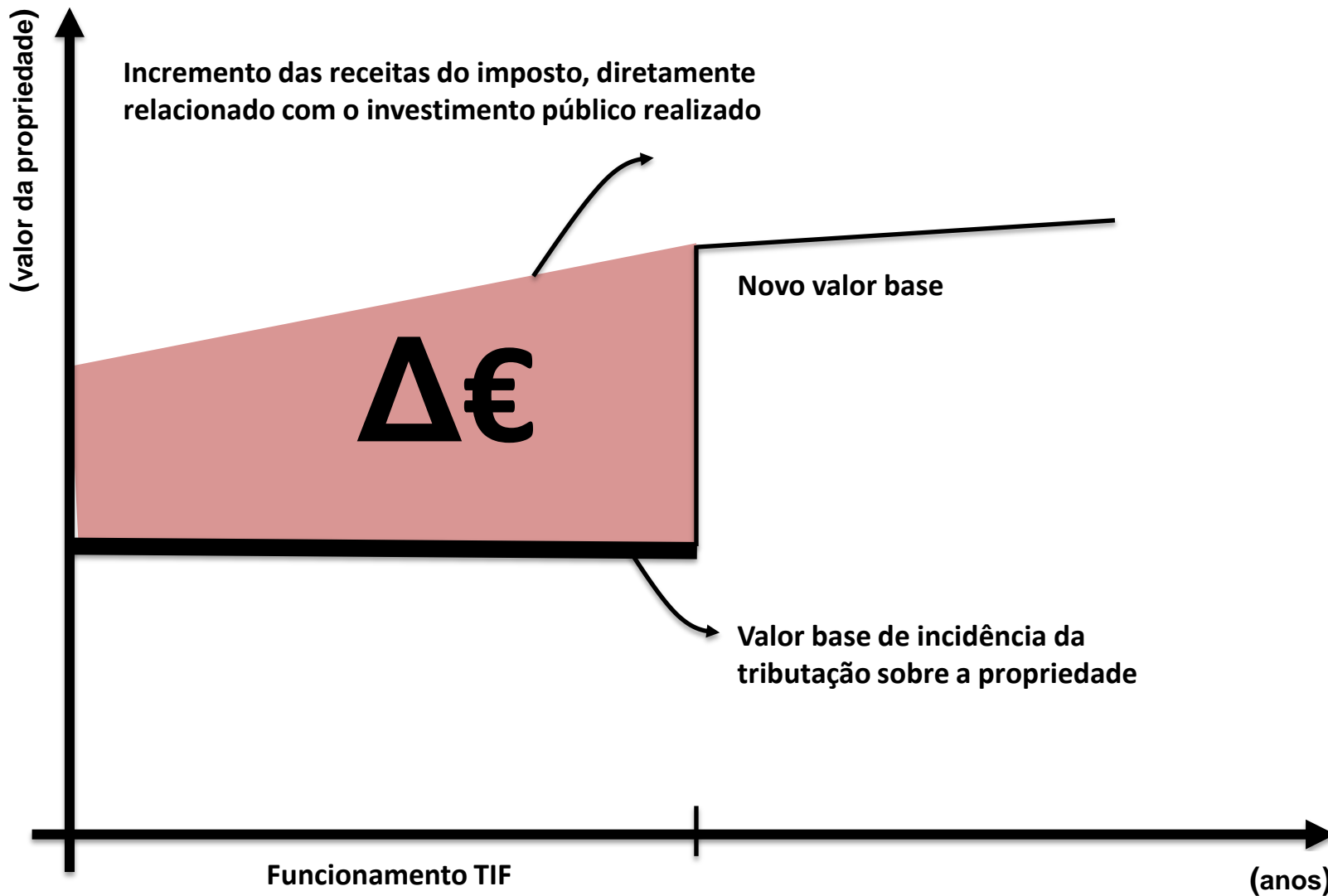
TIF: conceito *original*



Financia as intervenções urbanísticas



TIF: conceito *original*



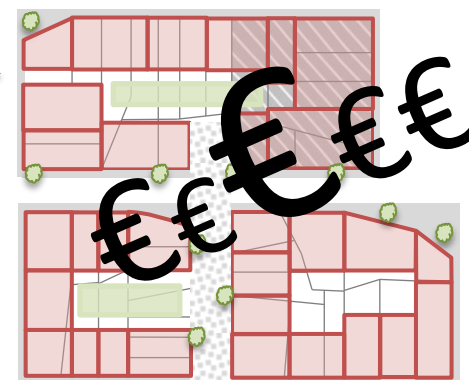
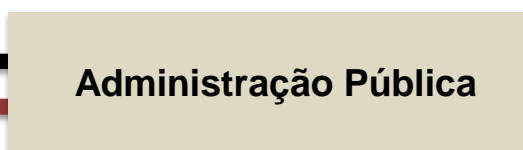
TIF: em Portugal



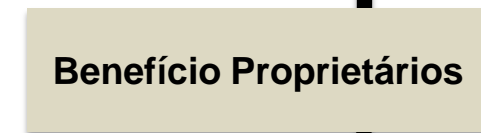
Concede crédito



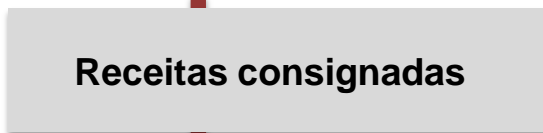
Financia as intervenções urbanísticas



Valorização da propriedade imobiliária



Tributo sobre a propriedade

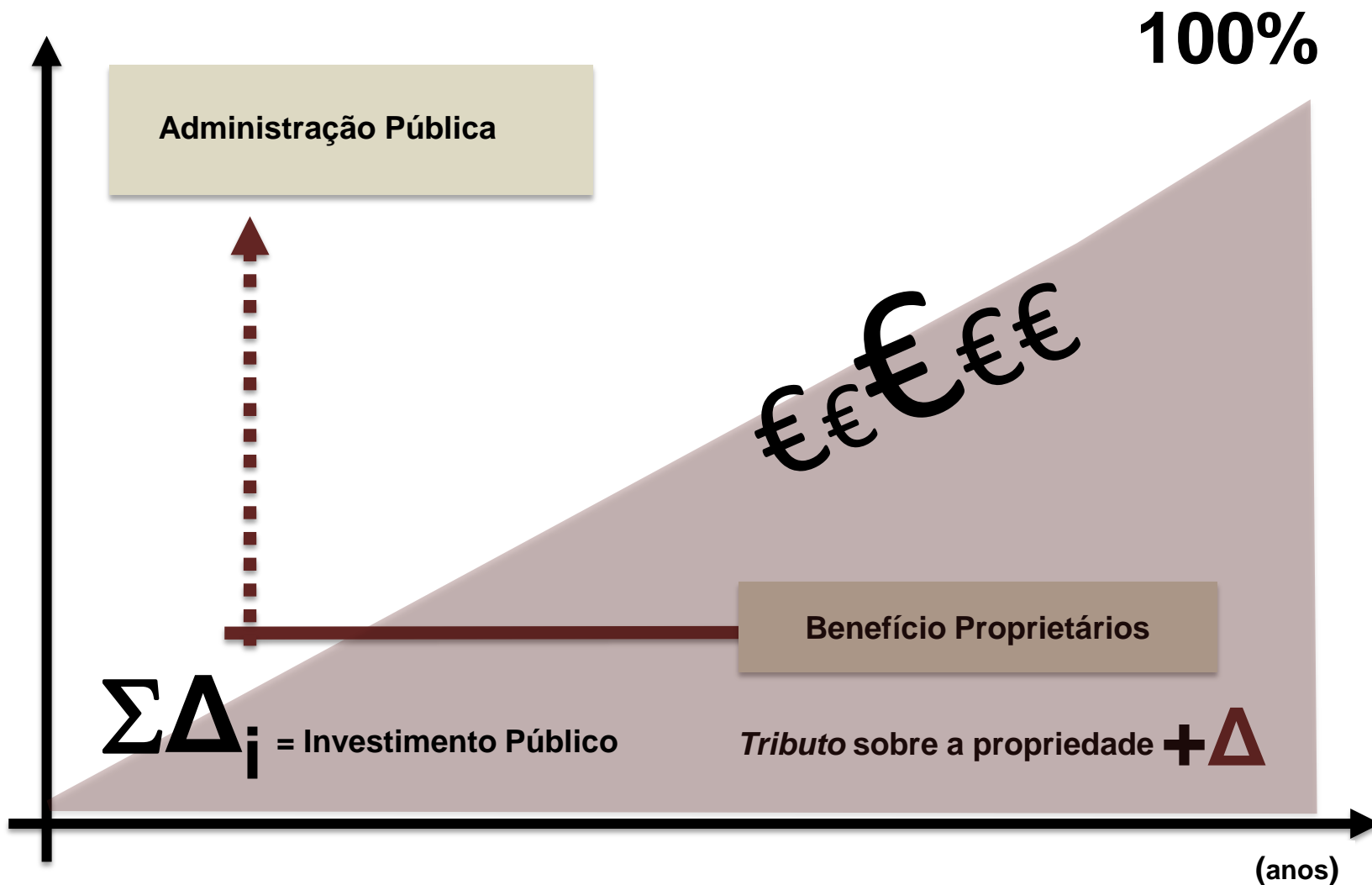


$$\sum \Delta_i = \text{Investimento Público}$$

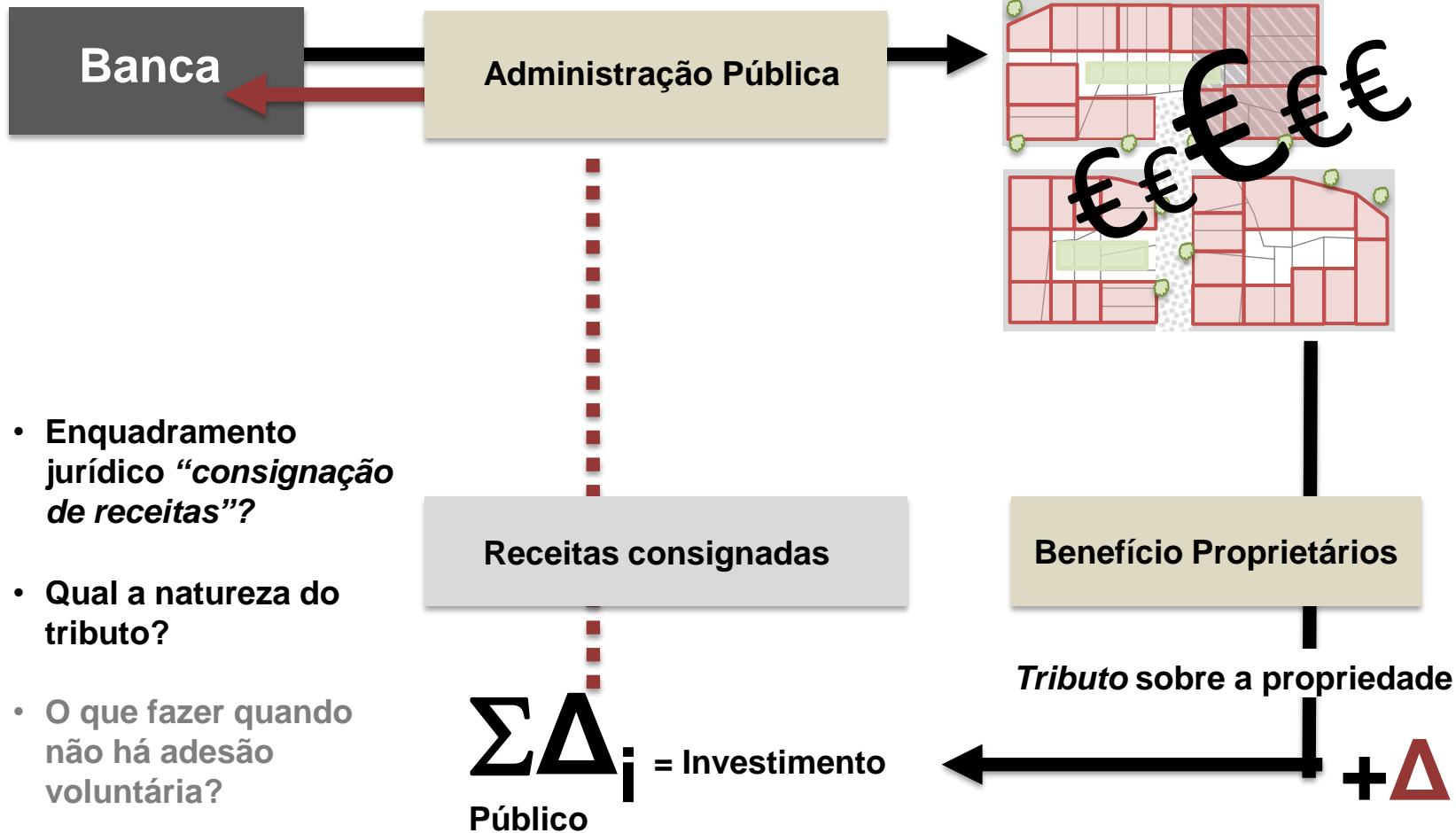
TIF: em Portugal



(% do investimento público recuperado)

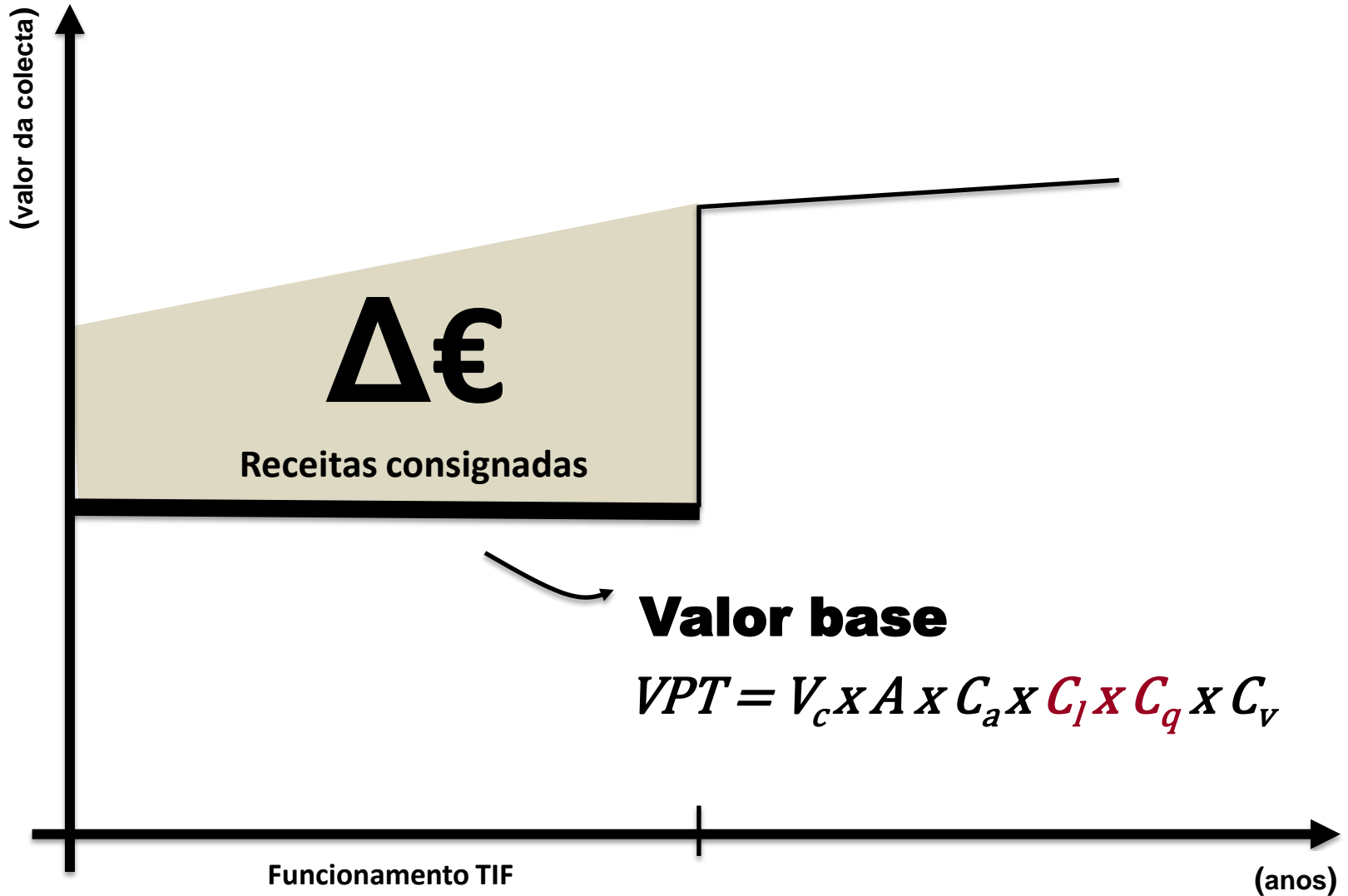


TIF: questões?

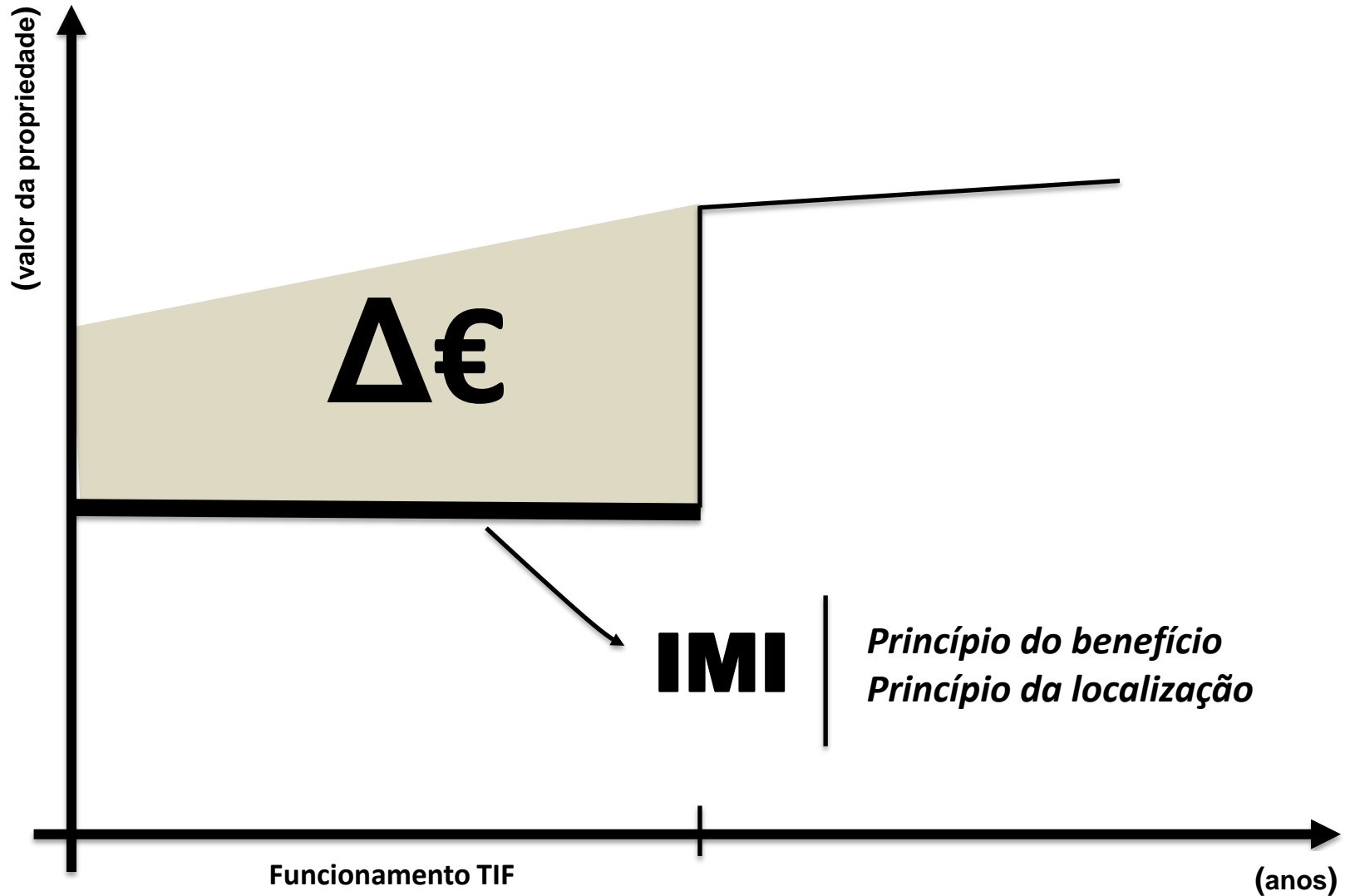


- Enquadramento jurídico “*consignação de receitas*”?
- Qual a natureza do tributo?
- O que fazer quando não há adesão voluntária?

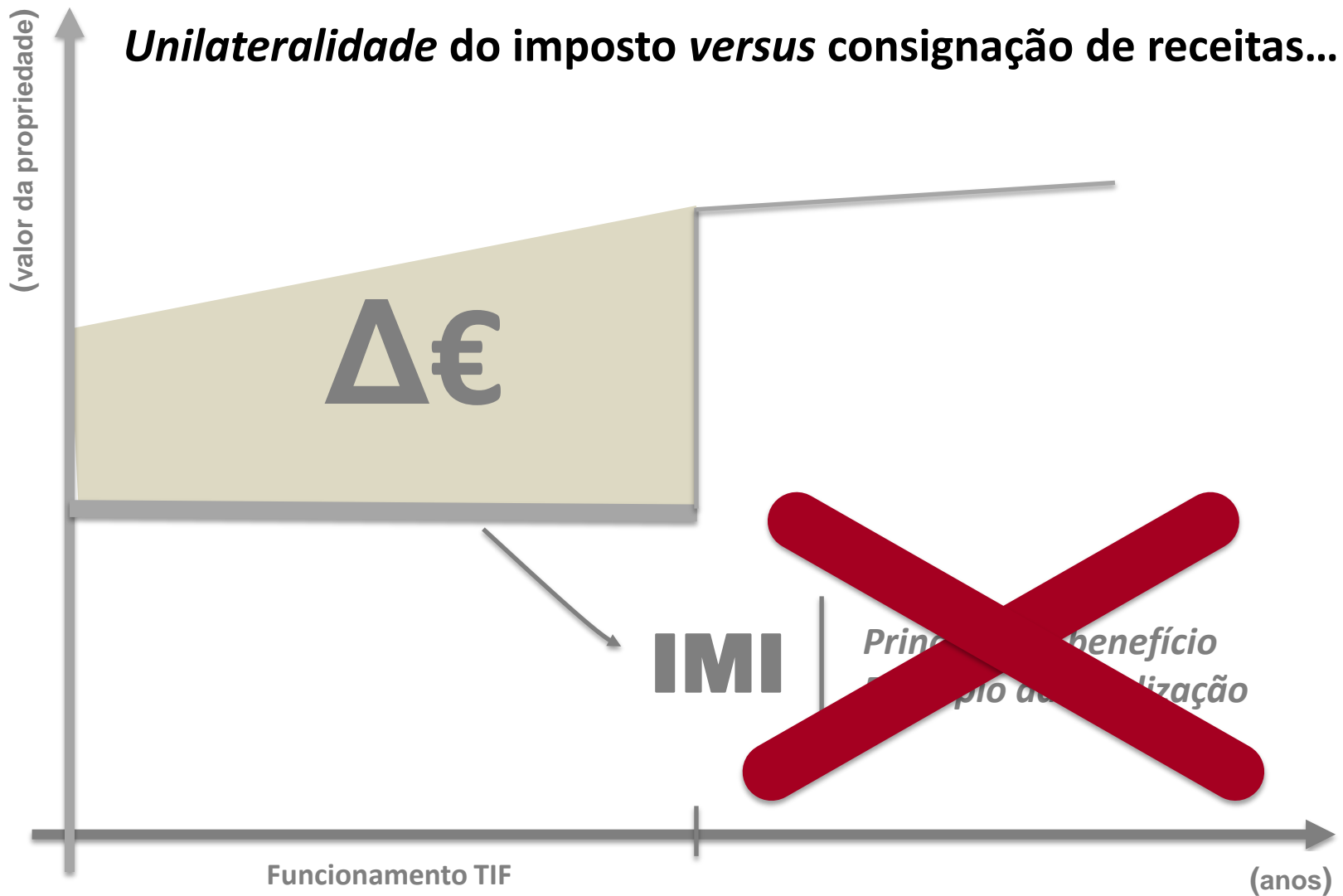
TIF: consignação



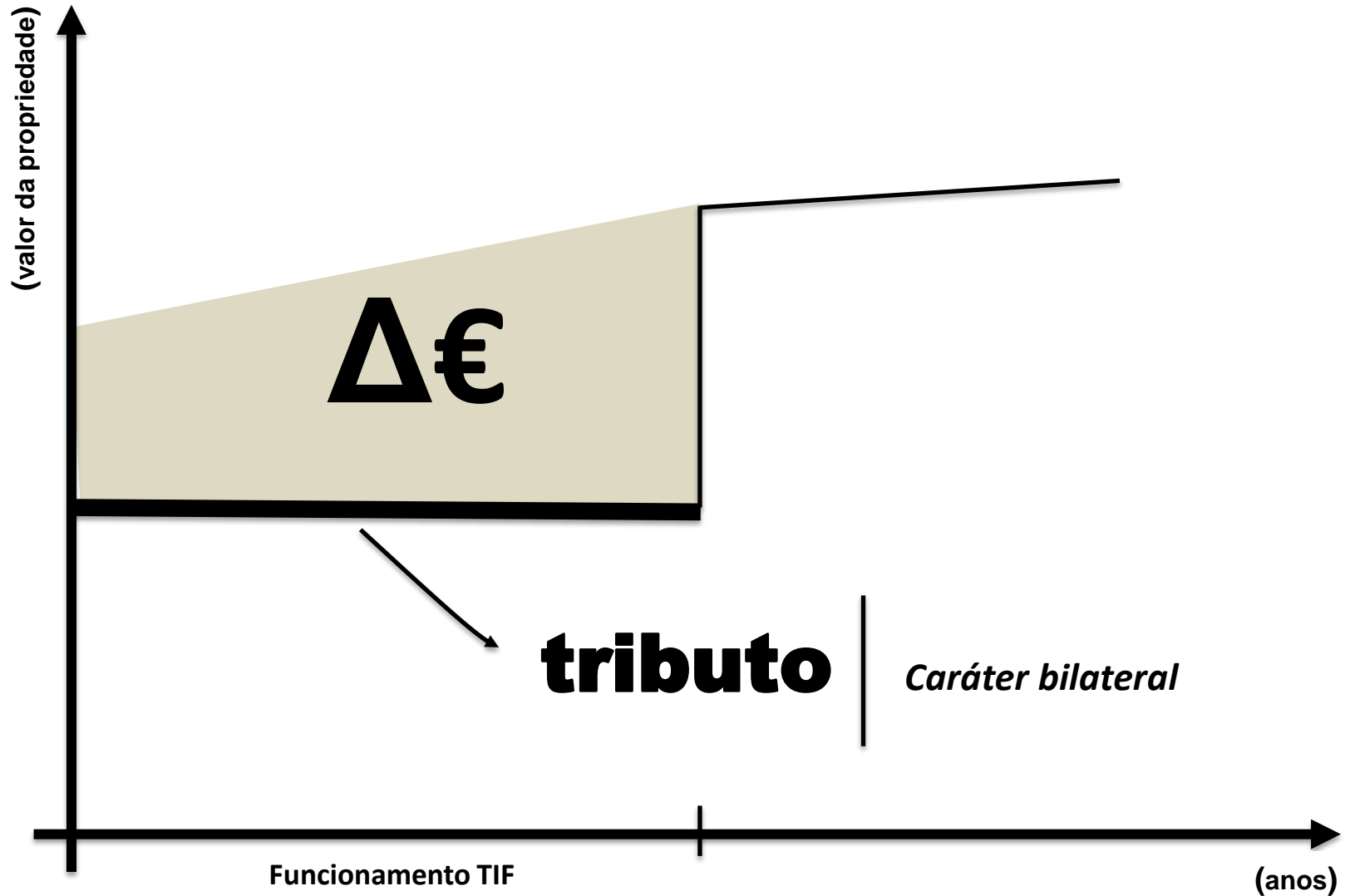
TIF: imposto?



TIF: imposto?



TIF: taxa? contribuição especial?



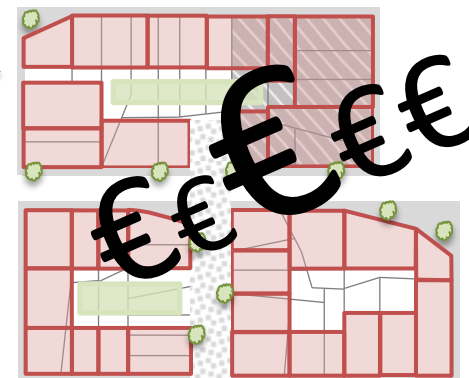
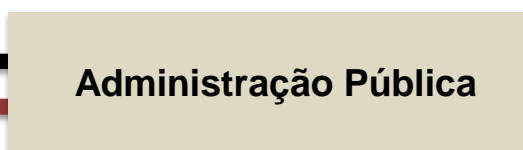
TIF: requisitos?



Concede crédito



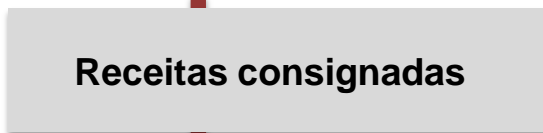
Financia as intervenções urbanísticas



Valorização da propriedade imobiliária

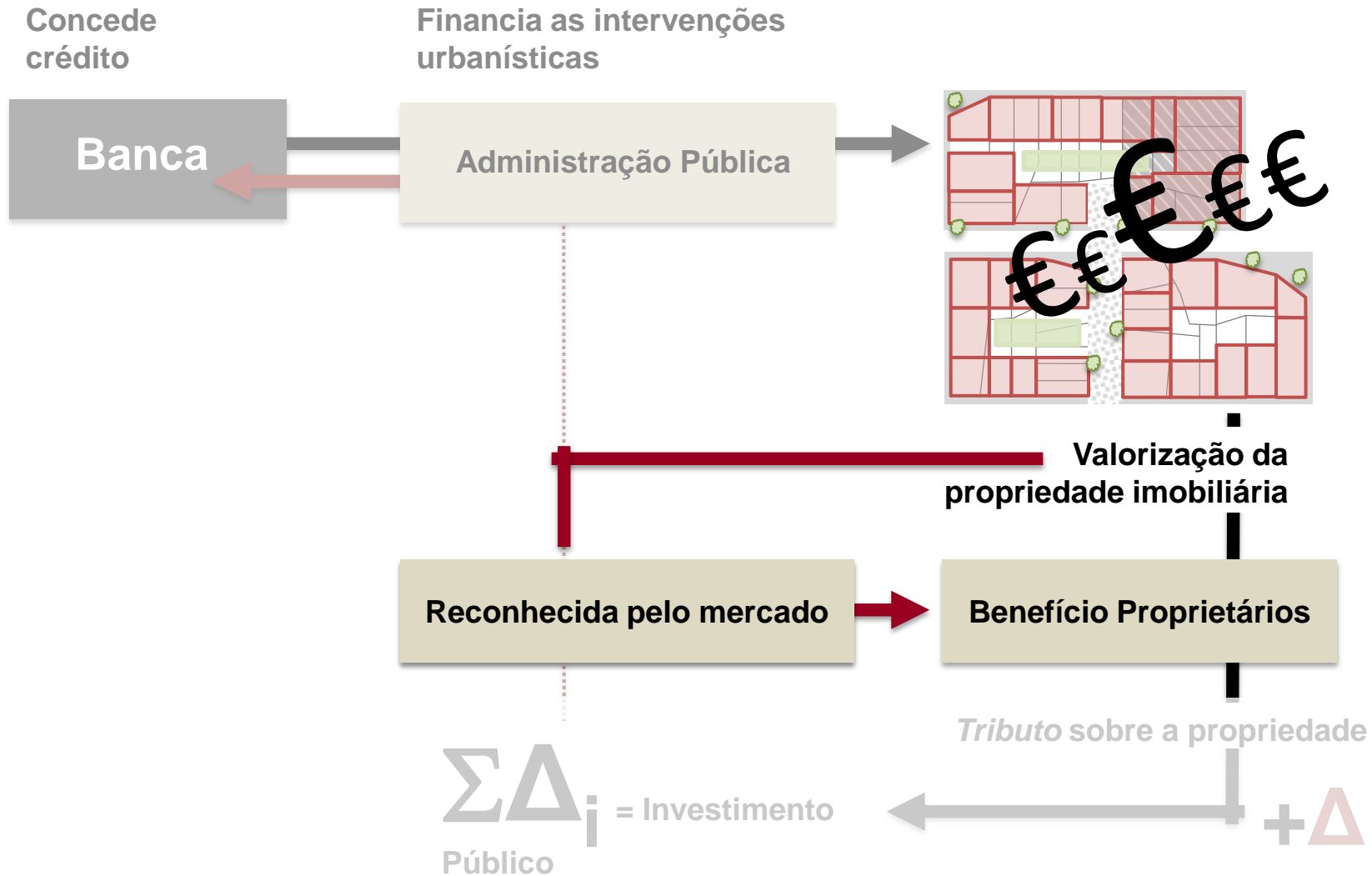


Tributo sobre a propriedade



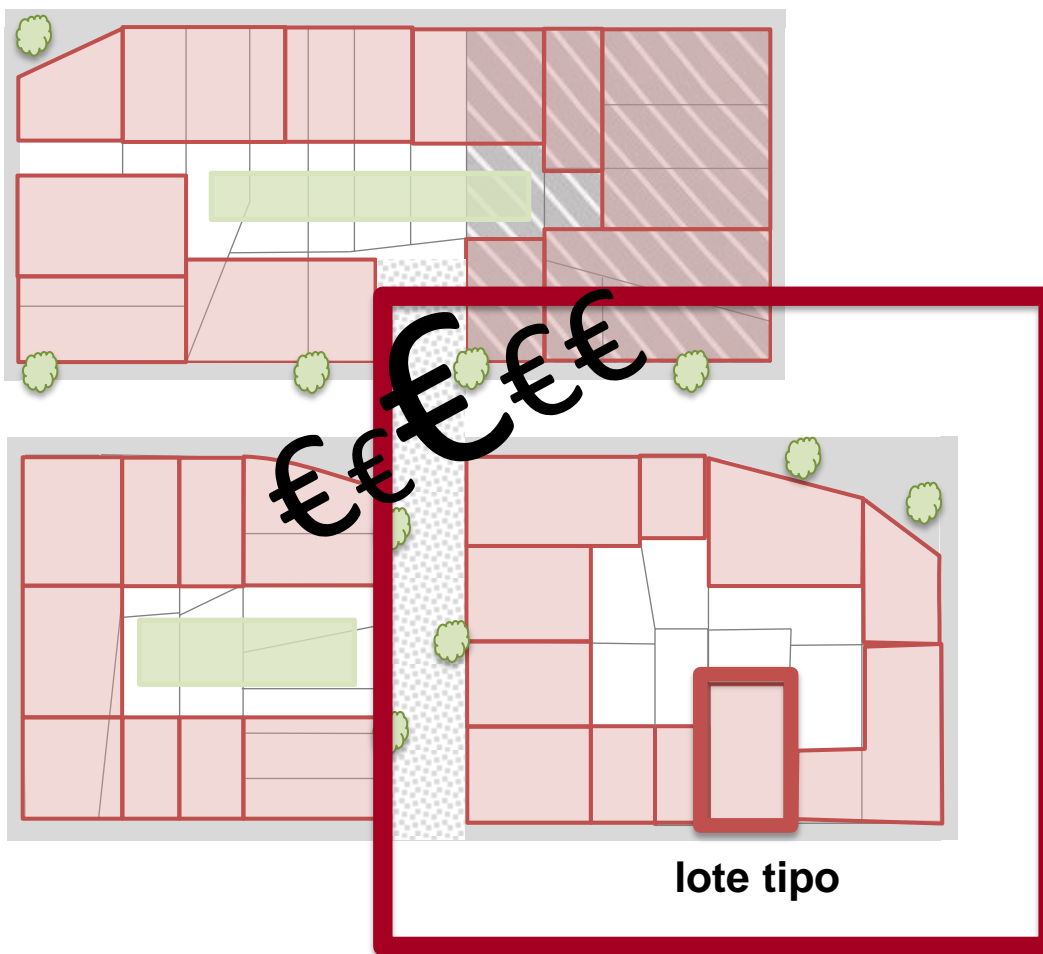
$$\sum \Delta_i = \text{Investimento Público}$$

TIF: *princípio do benefício e o mercado*



TIF: exemplo

PIU - Intervenção ligeira à escala do quarteirão



TIF: exemplo



Intervenção ligeira 210 €/m²

- Não é necessário intervir nos sistemas construtivos principais.
- Não implicam alterações na estrutura atual da propriedade e não obrigam ao realojamento temporário dos residentes.
- Reparações e beneficiações, nas casas de banho e cozinha, restantes divisões;
- Reparações da envolvente: cobertura, rebocos e caixilharias exteriores.
- O seu custo não ultrapassa cerca de 1/4 a 1/3 do custo de uma habitação nova com características semelhantes.

TIF: exemplo



A_i:258 m²
A_c:1032 m²
Alog:.....144 m²
Pisos:4
Frações:8

Coef. Localização:2,5
VPT₂₀₁₃:71 680 €
IMI/ fracção:..... 215 €/ano

TIF: exemplo



Intervenção ligeira: 210 €/m²
Custo Total (+IVA): 229 723 €
Fração: 28 715 €

Taxa de Juro: 5%
Pagamento* : 20 anos

* Pagamento periódico de uma anuidade de acordo com pagamentos constantes e com uma taxa de juro constante

+Δ 2300€/ano

Tributo sobre a propriedade

TIF: o *benefício* e o mercado



A necessidade de um *Estudo de Procura*



antes

depois



antes

depois



antes

depois



antes

depois

Δ valor_{antes - depois} > **Custos da Intervenção**

TIF: o *benefício* e o mercado



Estudo de Procura

Ano construção	Ao (m2)	Est. Conservação	Preço	(€/m2)
1937	90	remodelar lig.	130000	1444,4
1948	99	remodelar lig.	175000	1767,7
1956	90	remodelar lig.	170000	1888,9
1951	192	remodelar lig.	380000	1979,2
1960	130	reabilitado	295000	2269,2
1954	120	reabilitado	280000	2333,3
1953	120	reabilitado	280000	2333,3
1950	116	reabilitado+	265000	2284,5
1952	150	reabilitado+	345000	2300,0
1952	150	reabilitado+	350000	2333,3
1953	136	reabilitado+	325000	2389,7
1953	136	reabilitado+	325000	2389,7
1950	120	reabilitado+	290000	2416,7
1952	145	reabilitado+	430000	2965,5
1953	195	reabilitado+	580000	2974,4
1953	80	reabilitado+	300000	3750,0

TIF: “*limitações*” ...



A sua *legitimidade e eficácia real* dependem da existência de procura de mercado para as intervenções que se pretendem implementar;

Parece adequar-se melhor a intervenções ligeiras;

TIF: vantagens



- **Permite facilitar o acesso ao crédito bancário em intervenções urbanísticas com múltiplos proprietários;**
- Na perspetiva das instituições de financiamento **reduz-se o *risco* e a *incerteza* associada ao pagamento do montante em dívida;**
- **Ganhos de confiança, transparência e credibilidade** ao longo de todo o processo;
- **Tratamento equitativo dos proprietários:** o aumento da carga contributiva refere-se ao incremento de valor da propriedade imobiliária proporcional ao investimento realizado;
- **Intervenções integradas à escala do quarteirão ou frente de rua, permitem ganhos de eficiência, de valorização económica da propriedade e de economias de escala em relação a elaboração de projetos à escala do lote.**



Sítio da Internet do Projeto:
<http://projectopercom.tecnico.ulisboa.pt/>

Contactos:

antunes.ferreira@tecnico.ulisboa.pt

joana.c.almeida@tecnico.ulisboa.pt

ana.morais.sa@tecnico.ulisboa.pt

percom.cesur@gmail.com



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

