

Câmara  
Municipal de  
Lisboa

22 de Novembro de 2011

Estimativa expedita  
do valor global do  
património  
habitacional da CML

Cenários e avaliação  
estratégica de custos  
e oportunidades

Programa de intervenção estratégica no  
património habitacional municipal e nos  
devolutos municipais

**Nota importante:**

URBANGURU, 2011, todos os direitos reservados.

O presente relatório não pode ser utilizado ou invocado fora do contexto e finalidade que esteve na sua origem, nem fora dos pressupostos e informações de base fornecidas para este efeito, pelo que também não pode ser utilizado ou invocado como garantia de qualquer rentabilidade ou proveitos para os modelos de intervenção analisados, não ponderando o comportamento dos intervenientes, a alteração de circunstâncias económicas, financeiras, sociais, jurídicas e políticas, nem se debruça sobre operações concretas em imóveis concretos e respectivos circunstancialismos.

A análise tem como objecto as informações que constam da base de dados de imóveis municipais destinados a habitação, pelo que as conclusões apresentadas têm carácter orientador e não dispensam a análise específica de cada operação em imóvel ou conjuntos de imóveis concretos.

## Índice

<b>1. Introdução, âmbito e objectivos.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Pressupostos.....</b>	<b>6</b>
2.1. Pressupostos gerais e custo de capital .....	6
2.2. Custos de produção e aquisição .....	7
2.3. Duração das operações por grau de reabilitação .....	8
2.4. Pressupostos específicos para venda de imóveis .....	8
2.5. Pressupostos específicos para arrendamento .....	9
<b>3. Conceitos .....</b>	<b>10</b>
3.1. Conceitos de valor .....	10
3.1.1 Valor de mercado .....	10
3.1.2 Valor potencial ou locativo .....	11
3.1.3 Valor financeiro .....	11
3.1.4 Valor residual .....	11
3.2. Valor actualizado líquido (VAL) .....	11
3.3. Métodos de Avaliação .....	12
3.3.1 Método de comparação ou comparativo de mercado .....	12
3.3.2 Método da capitalização do rendimento .....	13
3.3.3 Método do custo evolutivo .....	13
3.3.4 Método do custo involutivo ou residual .....	14
<b>4. Estimativa expedita do valor global do património habitacional da CML .....</b>	<b>17</b>
4.1. Objectivos .....	17
4.2. Metodologia .....	17
4.3. Informação de base .....	18
4.4. Pressupostos e condicionantes de análise.....	18

4.4.1	Comuns.....	18
4.4.2	Bairros municipais .....	19
4.4.3	Património disperso.....	20
4.5.	Conclusões .....	22
4.6.	Estimativa do valor global do património habitacional e de gastos.....	24
<b>5.</b>	<b>Política municipal e modelos de intervenção para património disperso .....</b>	<b>26</b>
5.1.	Orientações de política municipal, metodologia e definição de modelos de intervenção .....	26
5.2.	Modelo A: venda no estado em que o imóvel se encontra .....	29
5.3.	Modelo B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente.....	32
5.4.	Modelo C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente .....	36
5.5.	Modelo D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário.....	41
5.6.	Modelo E: reabilitação pela CML para arrendamento a “preços Porta 65” .....	44
5.7.	Modelos de intervenção que maximizam o CF em função do grau de reabilitação necessário .....	47
5.8.	Cenário de maximização dos FC .....	53
<b>6.</b>	<b>Política municipal e modelos de intervenção para bairros municipais.....</b>	<b>54</b>
<b>7.</b>	<b>Cenário e avaliação estratégica de custos e oportunidades, em linha com a política municipal.....</b>	<b>56</b>
7.1.	“Visão a 10 anos para o Património Habitacional Municipal” .....	56
7.2.	Avaliação do impacto em termos fluxos caixa e VAL da gestão do património habitacional municipal e conclusões .....	59

# 1. Introdução, âmbito e objectivos

---

No âmbito do contrato de aquisição de serviços nº 2/DMHDS/2010, NUP nº 610011119, entre a Câmara Municipal de Lisboa (CML) e a URBANGURU Lda., o qual visa a prestação de apoio técnico especializado à equipa interdisciplinar a quem foi atribuída a tarefa de elaborar o “Programa de Intervenção Estratégica no Património Habitacional Municipal”, foi desenvolvido o presente estudo que tem como objectivos:

- a) Estimar com métodos expeditos o valor global do património habitacional da CML, a partir de levantamentos e bases de dados já existentes sobre as características dos imóveis e sua utilização;
- b) Avaliar estrategicamente os custos e oportunidades na gestão do património habitacional da CML que possam decorrer de determinados cenários de intervenção definidos pela CML.

## 2. Pressupostos

---

### 2.1. Pressupostos gerais e custo de capital

Foi considerado mais adequado trabalhar neste caso a preços constantes atendendo ao elevado nível de incerteza das variáveis macroeconómicas, reduzindo-se assim a eventual distorção introduzida por pressupostos mais ou menos especulativos para a evolução de factores de produção, preços de bens e serviços e inflação.

A determinação do custo de capital é um dos pressupostos de análise de maior relevância, razão pela qual é expressamente indicado o seu cálculo e fundamentação.

O cálculo do custo do capital foi obtido com recurso à fórmula CAPM (Tabela 1) utilizando uma taxa “*risk free*” de 4,8%, adicionado de um prémio de risco de mercado de 6,00% para privados com fins lucrativos.

Atendendo a que os certificados de tesouro ou as obrigações de tesouro (OT), normalmente utilizadas como referência para as taxas “*risk free*”, podem aproximar-se actualmente de taxas de remuneração cerca de 10%, considerou-se que este valor é conjuntural e incorpora o efeito especulativo dos mercados de dívida pública decorrentes da crise económica e financeira. Razão pela qual foi adoptado o valor 4,8% das OT Junho/2010.

Considerou-se o custo de capital a 12,48% para modelos de intervenção com risco habitual, enquanto que para modelos de intervenção em que o risco é mais reduzido, considerou-se a taxa de 10,80%, por exemplo nas situações em que o investidor faz o pagamento da compra do imóvel diferido no tempo, após obras de reabilitação e de um prazo contratual para colocação do imóvel no mercado (para nova venda ou exploração).

Tabela 1

Pressupostos Gerais	Unid.	Valor	Observações
Inflação	%	3,00%	
IRC	%	26,50%	
Beta	#	1,28	Fonte: Damodaran Europe Construção
Rf (taxa sem risco)	%	4,80%	Tx de rendibilidade de referência: Obrigações Tesouro: OT 4.80% Jun 2020; Certificados do Tesouro Maio 2011 7,10%, <a href="http://www.igcp.pt">http://www.igcp.pt</a>
Prémio de risco para investidor privado	%	6,00%	6% - Valor referência utilizado em Portugal para Promoção Imobiliária (índice rend capital IPD/Imométrica)
Custo Capital CAPM para Câmara Municipal	%	4,80%	$CAPM = Rf + \beta \times (PR)$ , prémio de risco=0%
Custo Capital CAPM para investidor privado com pagamento inicial do imóvel	%	12,48%	$CAPM = Rf + \beta \times (PR)$
Custo Capital CAPM para investidor privado com pagamento do imóvel diferido	%	10,80%	$CAPM = Rf + \beta \times (PR)$ , $\beta=1$
Yield de saída	%	6%	Cálculo Valor Residual venda imóvel depois de exploração

## 2.2. Custos de produção e aquisição

Tabela 2

Pressupostos Custos de Produção	Unid.	Valor	Observações
Custos conexos com aquisição T			
IMT Terreno	%	6,5%	Em % do custo de aquisição do imóvel
Escritura, registos e minutas de contratos	%	1,5%	Em % do custo de aquisição do imóvel
Custos de Projecto e estudos técnicos	%	5%	
Fiscalização	%	3%	% custo de construção
Serviços de gestão de projecto / obra	%	1,5%	% custo de construção
Custos de Construção unitários	€/m2	850 €	c/ IVA a 23%; agravamento ou desagravamento deste preço de referência em função do grau de intervenção na reabilitação. Fonte: custos de referência com base na experiência dos consultores e validados com valores dos técnicos do DMHDS.
Reconstrução / excepcional	€/m2	978 €	15% do custo de construção de referência
Reabilitação profunda	€/m2	680 €	80% do custo de construção de referência
Reabilitação média	€/m2	340 €	40% do custo de construção de referência
Reabilitação ligeira	€/m2	128 €	15% do custo de construção de referência
Seguros obra	%	0,2%	% custo de construção
Taxas e licenças municipais	%	3%	% custo de construção
Comercialização e Marketing			
Mediação		3,7%	% do valor de venda; IVA a 23% incluído,
Publicidade		1,2%	% do valor de venda; IVA a 23% incluído,
Imprevistos e outros		2%	% do Custo de Construção

## 2.3. Duração das operações por grau de reabilitação

Tabela 3

Duração de operações por grau de reabilitação	Unid.	Valor	Observações
Projecto, licenciamento e obra			
Reconstrução / excepcional	meses	30	
Reabilitação profunda	meses	11	
Reabilitação média	meses	6	Considera-se dispensa de licenciamento
Reabilitação ligeira	meses	1	Considera-se dispensa de projecto e licenciamento
Tempo de absorção pelo mercado de arrendamento	meses	3	Tempo para arrendar 100% depois de obras
Tempo de absorção pelo mercado de venda	meses	18	Tempo para vender 100% após conclusão das obras

## 2.4. Pressupostos específicos para venda de imóveis

Tabela 4

Pressupostos para venda	Unid.	Valor	Observações
Recebimentos de venda para investidor			
Durante a construção	%	10%	
Durante o tempo de absorção pelo mercado	%	90%	
Recebimentos de venda para CML			
Venda no estado em que se encontra o imóvel	%	100%	
Venda com pagamento diferido	%	100%	Após obras de reabilitação e decorrido o tempo de colocação no mercado
Venda em arrendamento com opção de compra pelo arrendatário			Recebimento de rendas até ao termo do contrato e pagamento do restante na última tranche
Preços de venda médios, depois de reabilitação			Valores unitários médios de venda, por freguesia do concelho de Lisboa, a partir dos valores de anúncios de venda no barómetro Casa Sapo ( <a href="http://barometro.casa.sapo.pt">http://barometro.casa.sapo.pt</a> ), em Fevereiro e Março/2011, para imóveis novos ou em estado corrente de utilização.
Preços de renda médios, depois de reabilitação			Calculado a partir dos preços de venda médios, depois de reabilitação, considerando uma Yield de 6%.



## 2.5. Pressupostos específicos para arrendamento

Tabela 5

Pressupostos Arrendamento	Unid.	Valor	Observações
Preços de renda médios, depois de reabilitação			Calculado a partir dos preços de venda médios, depois de reabilitação, considerando uma Yield de 6%. Valores unitários médios de venda, por freguesia do concelho de Lisboa, a partir dos valores de anúncios de venda no barómetro Casa Sapo ( <a href="http://barometro.casa.sapo.pt">http://barometro.casa.sapo.pt</a> ), em Fevereiro e Março/2011, para imóveis novos ou em estado corrente de utilização.
Renda máxima por tipologia de fogo do programa Porta 65			Portaria n.º 277-A/2010, de 21 de Maio
T0 a T1	€	516 €	
T2 a T3	€	672 €	
T4 a T5	€	774 €	
Renda social média para habitação	€/mês	83 €	Valor estimado pela DMH-CML
IMI	€		CML está isenta
DO não reembolsáveis (Imi, seguro, smas, etc)	%	2,50%	% da renda potencial bruta
DO reembolsáveis (Custos Condomínio)	€/m2/mês	1,00	Só aplicável aos apartamentos e lojas.
Inv. Substituição Manutenção Melhoramentos (ISM)		25€/m2	Obras de 8 em 8 anos
Amortizações			Prazo de 50 anos
Cvacancy rate e incobráveis	%	5%	1 T1 sempre vago/nao pago.
Venda do Edifício depois de período de exploração			vendido pelo valor residual

## 3. Conceitos

---

Os conceitos de valor e de métodos de avaliação ou de análise de investimento seguem os “Critérios e Normas Técnicas a adoptar nas avaliações de imóveis no âmbito das atribuições da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças”.

### 3.1. Conceitos de valor

#### 3.1.1 Valor de mercado

Define-se, genericamente, o “Valor de Mercado” como sendo o valor pelo qual um imóvel poderá ser transaccionado á data da avaliação, após exposição num mercado livre e concorrencial, em termos de condições de oferta e procura, durante um período temporal considerado razoável tendo por referência a transacção de um outro bem de natureza idêntica no mercado em que se insere, e em que todos os actores agem de forma livre e ponderada, pressupondo-se que têm acesso a toda a informação relevante, quer para a formação de valor do imóvel, quer para a tomada de decisão sobre a sua eventual transacção, e não possuem qualquer interesse particular que coaja a sua acção.

O Valor de Mercado pode ser estimado considerando o seu Uso Actual (também por vezes designado Uso Continuado) ou o Uso Alternativo, sendo:

- a) Uso Actual – a estimativa de valor é efectuada considerando o uso que é dado ao imóvel à data da avaliação.
- b) Uso Alternativo - a estimativa de valor é efectuada considerando os usos potenciais do imóvel à data da avaliação.

Da análise do Valor de Mercado em cada uma destas situações se pode concluir da Máxima e Melhor Utilização do imóvel, podendo esta ser definida como a utilização legalmente e fisicamente possível de desenvolver no imóvel objecto de avaliação, normalmente requerida pelo mercado e que maximiza o valor do imóvel.

### **3.1.2 Valor potencial ou locativo**

Valor relacionado com o rendimento que o imóvel poderia gerar se se encontrasse livre e disponível no mercado, definido pela relação existente entre o rendimento gerado ou possível de gerar pelo imóvel e uma taxa de remuneração adequada ao tipo de investimento considerado.

### **3.1.3 Valor financeiro**

Valor relacionado com o rendimento que o imóvel gera, condicionado por um contrato de arrendamento existente.

### **3.1.4 Valor residual**

O Valor Residual corresponde ao Valor de Mercado de terrenos ou imóveis em que será realizada uma operação de promoção imobiliária e é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

## **3.2. Valor actualizado líquido (VAL)**

O VAL é a melhor técnica de avaliação de investimentos em geral e do imobiliário em particular, porque permite determinar o valor criado pelos investimentos, ponderando o valor temporal do tempo.

Esta técnica consiste em 3 etapas: a) Projectação dos fluxos de caixa (receitas – investimento e despesas) inerentes ao investimento a realizar; b) Selecção da taxa de actualização, ou seja da rentabilidade exigida face ao risco do investimento em análise. c) Actualização dos fluxos de caixa futuros para o momento presente, à taxa de actualização seleccionada.

### **3.3. Métodos de Avaliação**

#### **3.3.1 Método de comparação ou comparativo de mercado**

O método de comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel, com os dados relativos à transacção de propriedades com características semelhantes ou comparáveis.

O uso deste método, no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados directamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objectivo e indicador dos valores de avaliação. O método de comparação efectua uma estratificação dos dados recolhidos, segundo critérios de homogeneidade, de modo a permitir a comparação e determinar quais as características mais relevantes.

Pressupõe:

- a) Recorrer a uma base de dados fiável / Estatística e homogeneização
- b) A existência de um mercado activo com transacções semelhantes (preferencial)

A homogeneização da amostragem é necessária na medida em que só é possível comparar matematicamente grandezas comparáveis. Assim os preços de venda dos elementos que integram a amostra obtida foram homogeneizados quanto às suas variáveis fundamentais, da seguinte forma:

$$V = A \times ((V_u \times F_d \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F_n))$$

Sendo,

V      Valor do Imóvel

A      Área do Imóvel

V<sub>u</sub>      Valor unitário básico adoptado

F<sub>1</sub> a F<sub>n</sub>      = Factores de valorização identificados

### 3.3.2 Método da capitalização do rendimento

O método da capitalização de Rendias visa determinar o valor de um imóvel (urbano ou rústico), em função da sua capacidade de produzir rendimentos. Relaciona o rendimento futuro (num pressuposto de optimização e em atenção ao tempo de vida económica), com o seu valor presente e de forma a obter-se o valor de mercado (numa óptica de continuidade da utilização).

Este método vocaciona-se para a determinação do valor presente de rendimentos futuros, segundo o valor e o estado actuais. Pela capitalização de rendas, os rendimentos presentes e futuros são capitalizados através de uma taxa de aplicação de capital no mercado imobiliário., através da fórmula:

$$V = R/tx$$

Sendo,

V	Valor do Imóvel
R	Renda do período considerado
tx	taxa de capitalização para o período considerado

As taxas de capitalização são determinadas em função da relação entre os valores de renda e venda verificados nos mercados imobiliários em que os imóveis se inserem. O valor final é determinado pelo valor presente, descontando o valor das obras considerado para beneficiação e reabilitação de forma a repor a qualidade física e ambiental das instalações.

### 3.3.3 Método do custo evolutivo

O Método do Custo tem por base a “obra nova” (construída recorrendo a tecnologia e materiais modernos) idêntica à do bem patrimonial em avaliação, acrescido de todos os encargos indirectos tidos com o desenvolvimento do projecto de investimento e de uma margem normal para o mercado e o risco do investimento considerado. O custo da construção será afectado com um factor (factor ou coeficiente de conservação patrimonial) de modo a traduzir o estado de conservação patrimonial do bem à data da avaliação. A aplicação do método do Custo obriga à estimativa dos valores do terreno edificado e do logradouro (infraestruturado ou livre). O valor do terreno é estimado com base no princípio da máxima utilidade (ou aptidão) e uso optimizado, tal

como se estivesse livre. O valor do Custo de Substituição do bem patrimonial imobiliário é obtido deduzindo ao custo de “obra nova” o estado de depreciação (conservação) e somando-lhe o valor do terreno.

A fórmula que permite obter o valor do imóvel, é a que a seguir se apresenta:

$$\underline{V = T + ET + C + EC + EVC + LC - D}$$

sendo:

- T - valor comercial do terreno;
- V - valor comercial do edificado a construir;
- ET - encargos com a aquisição do terreno;
- C - custo estimado da construção;
- EC - encargos conexos com a construção;
- EVC - encargos com a venda do edificado;
- LC - lucro do promotor.
- D - depreciação.

### 3.3.4 Método do custo involutivo ou residual

O Método do Custo Involutivo ou Método Residual é usado na avaliação de imóveis em que será realizada uma operação de promoção imobiliária e é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

Apresenta duas variantes, Estática e Dinâmica, sendo a diferença entre elas a inclusão ou não do factor tempo. Na sua variante estática os cálculos são efectuados partindo do pressuposto que todos os custos e proveitos ocorrem no mesmo momento do tempo, enquanto que a variante dinâmica leva em consideração o tempo necessário para a execução do projecto, sendo estimados para cada período os custos e proveitos que se espera ocorrerem no período em análise. A variante estática apenas deve ser utilizada em projectos de curta dimensão, que não ultrapassem o período de referência utilizado para as taxas de remuneração de capitais que é, normalmente, o ano.

## Método do Custo Involutivo ou Residual – Estático

Na avaliação pelo Método Residual Estático o Valor de Mercado do Terreno (também habitualmente chamado Valor Residual) é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

A fórmula que permite obter o valor do imóvel, é a que a seguir se apresenta:

$$T = V - (ET + C + EC + EVC + LC)$$

sendo:

- T - valor comercial do terreno;
- V - valor comercial do edificado a construir;
- ET - encargos com a aquisição do terreno;
- C - custo estimado da construção;
- EC - encargos conexos com a construção;
- EVC - encargos com a venda do edificado;
- LC - lucro do promotor.

## Método do Custo Involutivo ou Residual - Dinâmico

Na avaliação pelo Método Residual Dinâmico o Valor de Mercado do Terreno (também habitualmente chamado Valor Residual) é obtido deduzindo ao valor potencial do imóvel após conclusão todos os custos directos e indirectos associados ao desenvolvimento do processo imobiliário considerado.

A fórmula que permite obter o valor do terreno, é a que a seguir se apresenta:

$$V = \sum_{p=1}^n \left( -\frac{C_p}{(1+t)^p} + \frac{(R_p - D_p)}{(1+t)^p} \right) + \frac{(V_r)}{(1+t)^n}$$

sendo:

V – Valor do Imóvel antes da execução do empreendimento

C – Custos de execução do Projecto Imobiliário

R – Rendimentos Previstos

D – Despesas Operacionais

Vr – Valor Residual no final de vida do investimento

t - Taxa de Actualização

p - Período

n - Vida Prevista do Investimento.

Materializa-se num fluxo de caixa (*Cash-flow*) em que são elencadas as diversas variáveis consideradas fundamentais e é estimado o período de ocorrência de saídas e entradas de capitais. O valor do imóvel é estimado pelo somatório do valor actualizado dos fluxos de caixa estimados para o projecto.



## **4. Estimativa expedita do valor global do património habitacional da CML**

---

### **4.1. Objectivos**

- Estimativa expedita do valor global do património habitacional da CML, a partir de levantamentos já existentes em bases de dados da CML e ENTIDADE GESTORA;
- Elaboração cenários de avaliação estratégica de custos e oportunidades na gestão do património habitacional da CML, a aprofundar posteriormente com estudos complementares e em operações concretas, após a realização deste estudo preliminar.
- Contribuir para a formulação de políticas de desenvolvimento urbano (revitalização de áreas consolidadas), apoio social a famílias com nível de autonomia insuficiente, geração de receitas extraordinárias que possam ser socializadas noutras funções sociais do município.

### **4.2. Metodologia**

- 1) Reunião com o Grupo de Trabalho para levantamento e análise de informação sobre as características do património envolvido e discussão dos critérios a serem considerados na elaboração dos cenários e na estimativa expedita do valor do património habitacional da CML;
- 2) Estimativa expedita do valor do património habitacional da CML;
- 3) Elaboração dos cenários em articulação com o Grupo de Trabalho da CML;
- 4) Apresentação dos resultados preliminares ao Grupo de Trabalho para discussão das conclusões e validação;
- 5) Elaboração do documento final.

### **4.3. Informação de base**

- Proposta de deliberação da CML n.º 412/2010, de 28/07/2010
- “Estudo para a reabilitação do património de habitação municipal disperso – síntese”, Maio 2010
- Bases de dados de património em bairros municipais, sob gestão da ENTIDADE GESTORA: caracterização de fracções e quadro resumo dos bairros municipais, fornecidos a 14/10/2010 e actualizados em 17/02/2011.
- Bases de dados de património municipal habitacional disperso: caracterização do edificado e propostas de intervenção, fornecidos a 14/10/2010 e actualizados em 31/01/2011.

### **4.4. Pressupostos e condicionantes de análise**

#### **4.4.1 Comuns**

1. Todos os valores monetários indicados são a preços constantes.
2. O cálculo do valor potencial das fracções municipais pressupõe a prévia realização de obras de conservação (decenais) de modo a que no momento da avaliação se possa considerar que todos os imóveis se encontram em bom estado de conservação. A construção de cenários de gestão do património habitacional municipal apresentada no capítulos 5, 6 e 7 resulta da conjugação de diversos modelos de intervenção municipal (com ou sem realização de obras a cargo do município) pelo que os fluxos de tesouraria potencialmente gerados diferem do cálculo do valor potencial apresentado neste capítulo.
3. Foi considerado um preço unitário de obras de construção em áreas urbanas consolidadas de 850€ (IVA incluído), aplicando-se coeficientes sobre este valor em função do grau de intervenção de reabilitação indicado: demolição / contenção: 15%; demolição e reconstrução: 115%; ligeira: 15%; média: 40%; profunda: 80%.
4. O valor das obras de conservação nos bairros municipais ENTIDADE GESTORA foi equivalente a obras de reabilitação ligeira em edifícios correntes de habitação a custos controlados.

5. No cenário de não realização de obras de conservação na próxima década (2011-2021), foi estimado o valor dos custos diferidos para os dez anos seguintes (2021-2031) considerando uma premissa de agravamento do grau de reabilitação para o nível imediatamente superior, com o correspondente agravamento de coeficiente de custo dessas mesmas obras (exemplo: de “reabilitação ligeira” para “reabilitação média”).
6. Conceito de “área útil” para efeitos deste trabalho corresponde á área de pavimento da fracção.
7. Conceito de “área bruta” conforme definição do RGEU.

#### **4.4.2 Bairros municipais**

1. Quando não existe data de construção ou da última obra de conservação extraordinária considerou-se que essa conservação é necessária em 2011.
2. Quando não existe informação sobre a titularidade da propriedade do imóvel considerou-se que este é 100% municipal.
3. Na avaliação do património em Bairros Municipais não foi levado em conta os custos de realojamento.
4. Atendendo a que 81,4% das fracções não habitacionais dos bairros municipais não indicam a respectiva área (bruta ou útil), optou-se por não considerar estas fracções nas avaliações. Isto representa uma exclusão de 2,85% do total de fracções (habitacionais e não habitacionais) sob gestão da ENTIDADE GESTORA.
5. Considerando que 74,9% das fracções habitacionais sob gestão da ENTIDADE GESTORA não indicam as respectivas área útil ou área bruta de construção, as estimativas de custos associadas a estas fracções foram feitas a partir de áreas médias por tipologia, calculados para este efeito com os dados disponíveis (6.155 fracções com áreas).

Tabela 6 – Áreas brutas de construção médias, por tipologia, de entre os fogos em bairros municipais que tinham informação sistematizada na base de dados.

Áreas Brutas Médias	m2
T0	45
T1	63
T2	82
T3	98
T4	138
T5	120

- Foi considerada uma área bruta média de fracção habitacional na ENTIDADE GESTORA de 91,2m2 com base na informação disponibilizada 17/02/2011
- Para o cálculo do rendimento potencial médio, a “preços de mercado”, em bairros municipais consideram-se os seguintes valores por mês/fogo:

Tabela 7 – Preço de mercado estimado para rendas potenciais de fogos localizados em bairros municipais.

Tipologia	Renda Potencial Mensal
T0	250 €
T1	275 €
T2	300 €
T3	325 €
T4	350 €
T5	400 €
Lojas e outros	180 €

- Considerando que 7,8% das fracções habitacionais da ENTIDADE GESTORA não tinham indicação de tipologia, pelo que para estas foi assumido o valor médio de renda de 350€/mês/fogo.

#### 4.4.3 Património disperso

- Quando não existe data de construção ou da última obra de conservação extraordinária considerou-se que essa conservação é necessária em 2011.
- Quando não existe informação sobre a titularidade da propriedade do imóvel considerou-se que este é 100% municipal.
- Na avaliação do património disperso não foi levado em conta os custos de realojamento.

4. Considerando que 75% das fracções habitacionais não apresentam nenhuma informação sobre as suas áreas (bruta ou útil) e que 47% não dispõem de qualquer dado sobre o seu estado de conservação, foram assumidos os seguintes pressupostos **para efeitos de estimativa de custos:**

- a) Quando existia informação de área bruta foi utilizada;
- b) Quando não existia informação de área bruta, mas existia a da área útil, foi utilizada esta última corrigida por um factor 1,3 (estimado a partir das médias das relações entre área bruta e útil encontradas na base de dados);
- c) Quando não existia informação de áreas útil e bruta (i.e. 75,1% dos casos), mas existia tipologia, foi utilizada a área bruta média das respectivas tipologias, estimada a partir dos dados existentes;
- d) Quando não existia nenhuma informação de áreas da fracção nem tipologia (40% dos casos) foi utilizada a área bruta de construção média, i.e. cerca de 73m<sup>2</sup>/fracção.

5. Pressupostos **para efeitos de estimativa de custos e de receitas:**

- a) Quando existia informação apenas sobre um dos estados de conservação: da fracção ou do respectivo edifício; o que ocorre em 51,5% dos casos, foi assumido para ambos a informação existente;
- b) Quando não existia qualquer informação sobre ambos os estados de conservação (fracção e edifício) foi considerada a moda do estado de conservação da base dados, ou seja um grau de intervenção médio, com uma representatividade de 47%;

6. Pressupostos **para efeitos de estimativa de receitas (venda ou arrendamento):**

- a) Quando existia informação de área útil foi utilizada;
- b) Quando não existia informação de área útil, mas existia a da área bruta, foi utilizada esta última corrigida por um factor 0,7 (estimado a partir das médias das relações entre área bruta e útil encontradas na base de dados);
- c) Quando não existia informação de áreas útil e bruta (i.e. 75,1% dos casos), mas existia tipologia foi utilizada a área útil média das respectivas tipologias, estimada a partir dos dados existentes;

- d) Quando não existia nenhuma informação de áreas da fracção nem tipologia (40% dos casos) foi utilizada a área útil média, i.e. cerca de 56m<sup>2</sup>/fracção.
  - e) Os preços de venda e renda considerados para calcular a estimativa de valor dos imóveis resultou da média dos valores obtidos numa prospecção realizada por freguesia, a partir de bases de imóveis em venda no mês de Março/2011, corrigidos dos descontos comerciais actualmente praticados (20% face ao preço pedido pelos proprietários).
7. Considerando que as fracções não habitacionais, em 98,2% dos casos, não apresentam qualquer informação sobre as respectivas áreas (bruta ou útil), optou-se por não as considerar na avaliação, o que representa uma exclusão de 7,3% do número total de fracções (habitacionais e não habitacionais).

#### **4.5. Conclusões**

- É necessário explicitar pelos órgãos políticos do município as funções do património habitacional municipal na estratégia de Lisboa, e com que peso para as várias “funções” que lhe poderão ser atribuídas (sistematização elaborada com base na documentação disponível e reuniões com DMHDS):
  - Geração de recursos financeiros para contribuir para o reequilíbrio das finanças do Município e/ou para aplicar em outras áreas de competência municipal.
  - Atracção de população para a cidade de Lisboa, numa estratégia de povoamento e revitalização social e económica das áreas centrais, recorrendo a um forte estímulo ao arrendamento.
  - Função social no apoio ao acesso a habitação para agregados familiares sem autonomia financeira suficiente para resolver a necessidade habitacional no mercado;
  - Instrumento de dinamização de processos de reabilitação urbana e sua importância para a qualidade de vida e atractividade turística e residencial da cidade.
- Com a definição estratégica das funções a desempenhar pelo património habitacional municipal será então possível definir fundamentadamente modelos de gestão patrimonial, veículos de investimento mais adequados, eventuais parcerias, etc.

- As opções e modelos de gestão deverão ser adequadas ao enquadramento macro-económico de fortes restrições no acesso a financiamento e à retracção da procura habitacional para compra, bem como à situação financeira da CML e à de potenciais investidores.
- As insuficiências de dados básicos<sup>1</sup> actualizados e a insuficiente generalização da utilização do sistema de informação do património habitacional municipal são uma forte condicionante à sua adequada gestão e podem comprometer a fiabilidade de análises ou funções de controle de gestão.
- Não foram referidos pelos serviços municipais quaisquer indicadores de gestão de património imobiliário que estejam a ser utilizados pela CML.
- Considerando as bases de dados disponibilizados até 17/02/2011, com algumas limitações de análise, estima-se nesta data que o valor global do património habitacional do município no seu estado actual é cerca de: 1.323M€ (um bilião trezentos e vinte e três milhões de euros), valor este sujeito a eventual revisão (em alta ou em baixa) em função de novos dados que venham a ser disponibilizados/actualizados (áreas, estado conservação, tipologias).
- O custo estimado para as obras de conservação necessárias nos próximos 10 anos é cerca 400M€ (quatrocentos milhões de euros), sem considerar a repromoção<sup>2</sup> dos imóveis com classificação do estado de conservação pior que “mau”. Se considerarmos a reabilitação destes imóveis em pior estado de conservação o valor necessário para os próximos 10 anos será cerca de 438M€ (quatrocentos e trinta e oito milhões de euros).
- Caso não existam condições financeiras, ou caso se opte por realizar um nível de investimento abaixo do necessário, para garantir a adequada conservação dos imóveis, o seu valor ver-se-á depreciado numa proporção que poderá variar em função dos imóveis que se seleccione para intervenções de reabilitação. O risco da não intervenção programada e adequada dará ainda origem a custos eventualmente superiores em intervenções urgentes ou de maior intensidade em momento posterior, sem considerar

---

<sup>1</sup> Os campos de dados mais relevantes para a gestão do património habitacional ainda apresentam lacunas relevantes de informação, nomeadamente sobre área de construção, área bruta de construção, área bruta de construção privativa dos imóveis, tipologias habitacionais e estado de conservação, entre outras.

<sup>2</sup> Entende-se por repromoção neste contexto as intervenções de reabilitação ou reconstrução de imóveis com estado de conservação pior que “mau”, demolidos ou a demolir e respectiva rentabilização a preços de mercado.

eventuais danos humanos e no património de terceiros que possam ocorrer por via de uma insuficiente conservação dos imóveis.

## 4.6. Estimativa do valor global do património habitacional e de gastos

Tabela 8 – Estimativa do valor global do património habitacional da CML (Fonte: base de dados DMHDS; Cálculos: consultores)

Análise para um período de 10 anos (2011-2021)	TOTAL	
	Excepto degradados (*)	C/ Repromoção (**)
	26.521	28.213
<b>Estimativa do valor global do património habitacional municipal</b>	<b>1.323.090.000 €</b>	<b>1.403.500.000 €</b>
Valor potencial actual (preços de mercado para venda)	2.051.870.000 €	2.132.280.000 €
Valor financeiro dos Imóveis Arrendados (com base nas rendas actuais)	331.839.000 €	331.839.000 €
Valor Mercado + Presumível de Negociação com Arrendatário (VPNA)	1.323.090.000 €	1.403.500.000 €
<b>Rendimento (100% arrendamento em 10 anos)</b>		
Rendimento actual Bairros (rendas estimadas em 2010: 79,1€/mês/fogo)	225.000.000 €	225.000.000 €
Rendimentos potencial (rendas a preços mercado)	1.183.940.000 €	1.224.146.000 €
<b>Gastos em 10 anos</b>	<b>717.736.850 €</b>	<b>768.373.450 €</b>
Obras de conservação (estimativa nec. até 2021)	399.955.000 €	437.885.000 €
Projectos	11.998.650 €	13.136.550 €
Fiscalização	7.999.100 €	8.757.700 €
Gestão de projecto / procurement	1.799.100 €	2.557.700 €
Gestão e exploração potencial anual (a preços de mercado)	295.985.000 €	306.036.500 €
<b>Saldo operacional em 10 anos</b>		
Considerando rendas actuais	- 492.736.850 €	- 543.373.450 €
Considerando rendas potenciais (preços mercado)	466.203.150 €	455.772.550 €

(\*) Excluindo os rendimentos dos imóveis em estado de conservação "muito mau" e "a demolir"; considerando apenas o custo da sua demolição/contenção; Valor de mercado no estado actual dos imóveis

(\*\*) Reabilitação / reconstrução de imóveis com estado de conservação pior que "mau", demolidos ou a demolir e respectiva rentabilização a preços de mercado

(\*\*\*) O estudo de operações integradas por conjuntos de edifícios só será possível efectuar em sede de análise mais detalhada



Tabela 9 - Estimativa do valor global do património habitacional da CML, com desagregação entre fracções integradas em bairros municipais geridos pela ENTIDADE GESTORA e fracções dispersas fora destes bairros (Fonte: base de dados DMHDS; Cálculos: consultores)

Análise para um período de 10 anos (2011-2021)	TOTAL		GEBALIS	Património disperso (***)		
	Excepto degradados (*)	C/ Repromoção (**)		Total	Excepto degradados (*)	Repromoção (**)
	26.521	28.213	23.658	4.555	2.863	1.692
<b>Estimativa do valor global do património habitacional municipal</b>	<b>1.323.090.000 €</b>	<b>1.403.500.000 €</b>	<b>854.000.000 €</b>	<b>549.500.000 €</b>	<b>469.090.000 €</b>	<b>80.410.000 €</b>
Valor potencial actual (preços de mercado para venda)	2.051.870.000 €	2.132.280.000 €	1.582.000.000 €	550.280.000 €	469.870.000 €	80.410.000 €
Valor financeiro dos Imóveis Arrendados (com base nas rendas actuais)	331.839.000 €	331.839.000 €	331.800.000 €	39.000 €	39.000,00 €	
Valor Mercado + Presumível de Negociação com Arrendatário (VPNA)	1.323.090.000 €	1.403.500.000 €	854.000.000 €	549.500.000 €	469.090.000 €	80.410.000 €
<b>Rendimento (100% arrendamento em 10 anos)</b>						
Rendimento actual Bairros (rendas estimadas em 2010: 79,1€/mês/fogo)	225.000.000 €	225.000.000 €	225.000.000 €			
Rendimentos potencial (rendas a preços mercado)	1.183.940.000 €	1.224.146.000 €	949.000.000 €	275.146.000 €	234.940.000 €	40.206.000 €
<b>Gastos em 10 anos</b>	<b>717.736.850 €</b>	<b>768.373.450 €</b>	<b>562.750.000 €</b>	<b>205.623.450 €</b>	<b>154.986.850 €</b>	<b>50.636.600 €</b>
Obras de conservação (estimativa nec. até 2021)	399.955.000 €	437.885.000 €	310.000.000 €	127.885.000 €	89.955.000 €	37.930.000 €
Projectos	11.998.650 €	13.136.550 €	9.300.000 €	3.836.550 €	2.698.650 €	1.137.900 €
Fiscalização	7.999.100 €	8.757.700 €	6.200.000 €	2.557.700 €	1.799.100 €	758.600 €
Gestão de projecto / procurement	1.799.100 €	2.557.700 €		2.557.700 €	1.799.100 €	758.600 €
Gestão e exploração potencial anual (a preços de mercado)	295.985.000 €	306.036.500 €	237.250.000 €	68.786.500 €	58.735.000 €	10.051.500 €
<b>Saldo operacional em 10 anos</b>						
Considerando rendas actuais	- 492.736.850 €	- 543.373.450 €	- 337.750.000 €	- 205.623.450 €	- 154.986.850 €	- 50.636.600 €
Considerando rendas potenciais (preços mercado)	466.203.150 €	455.772.550 €	386.250.000 €	69.522.550 €	79.953.150 €	10.430.600 €
(*) Excluindo os rendimentos dos imóveis em estado de conservação "muito mau" e "a demolir"; considerando apenas o custo da sua demolição/contenção; Valor de mercado no estado actual dos imóveis						
(**) Reabilitação / reconstrução de imóveis com estado de conservação pior que "mau", demolidos ou a demolir e respectiva rentabilização a preços de mercado						
(***) O estudo de operações integradas por conjuntos de edifícios só será possível efectuar em sede de análise mais detalhada						

## **5. Política municipal e modelos de intervenção para património disperso**

---

### **5.1. Orientações de política municipal, metodologia e definição de modelos de intervenção**

Com base nas orientações transmitidas pelo DMHDS e pela Sra. Vereadora com o Pelouro da Habitação foram estabelecidos cenários para distintos modelos de gestão do património habitacional municipal disperso (fora dos bairros municipais), aqui designados por modelos de intervenção, apresentados em detalhe nas secções seguintes deste relatório.

Coloca-se então um conjunto de questões estratégicas:

- a) Que modelos de intervenção têm melhores probabilidade de êxito face aos objectivos pretendidos para a gestão do património habitacional?
- b) Que parte do património deve ser afectada aos diversos modelos de intervenção)?

Procurando contribuir para a resposta a estas questões foram desenvolvidos diversos estudos que permitem determinar que modelos de intervenção são, à partida, economicamente viáveis, utilizando o critério do valor actualizado líquido positivo (VAL), o que não dispensa análises complementares já ponderando aspectos específicos de cada operação/imóvel em concreto, nomeadamente em termos de financiamento, fiscalidade, etc.).

Estas análises de investimento foram desenvolvidas num primeiro momento na perspectiva do investidor, de modo a avaliar que modelos seriam atractivos para o investimento privado ou para pessoas e famílias potencialmente interessadas na aquisição ou arrendamento de imóveis para habitação e, num segundo momento, procedeu-se ao cálculo do impacto de cada modelo de intervenção nos fluxos de caixa do município, no que concerne à sua actividade no sector da habitação municipal.

Atendendo a que existem 4.311 fracções habitacionais dispersas pela cidade, em distintas situações de estado de conservação, localização, etc. foi desenvolvido um método expedito para

identificar os limiares de viabilidade económica de cada modelo para as seguintes variáveis determinantes:

- a) Estado de conservação / grau de reabilitação e respectivos custos directos e indirectos com obras de construção;
- b) Preço de referência para venda / arrendamento do imóvel para um estado de conservação bom em cada localização tipo (freguesia);
- c) Custo de capital / taxa de actualização dos fluxos de caixa.

A partir desta análise foram construídas equações que permitem modelar a viabilidade das intervenções, medida através do VAL marginal (valor actualizado liquido por m<sup>2</sup> de área bruta de construção), em função das variáveis acima indicadas. Deste modo é possível saber para cada estado de conservação e preço de venda / arrendamento de um imóvel (e em função da sua localização) a partir de que valores é que o VAL é positivo, ou seja, à partida é economicamente viável esse negócio na perspectiva do investidor privado.

Para além do VAL, em alguns modelos de intervenção estudados também foi calculado o período de retorno do investimento, actualizado pela taxa do custo de capital.

Nos cálculos desenvolvidos para a modelação dos modelos de intervenção não foram considerados outros indicadores de viabilidade como sejam a TIR (taxa interna de rentabilidade), a TIR ajustada e o VAL ajustado, sendo que estas duas últimas permitem analisar a rentabilidade dos capitais próprios e os efeitos do recurso a capital alheio, aspectos que devem ser considerados numa análise mais casuística. Este tipo de análise em maior profundidade deve ser efectuado previamente já para operações e imóveis em concreto. Sem prejuízo desta ressalva, foram calculados os valores da TIR para diversas situações exemplificativas para testar a robustez do modelo.

Conhecida a atractividade do negócio para o investidor, medida através do VAL, foram seleccionados os modelos que maximizam os fluxos de caixa e o VAL para a CML, o que não coincide necessariamente com a maximização do interesse do investidor, ou seja, procurou-se dar prioridade à maximização da rentabilidade do património municipal em modelos de intervenção que também sejam atractivos para investidores. Em complemento também foi analisada a perspectiva dos modelos de intervenção que maximizam o valor do património imobiliário habitacional do município.

Todas as análises de viabilidade efectuadas não consideram aspectos fiscais específicos de um hipotético adquirente ou arrendatário de património habitacional municipal, ou seja, o VAL e outros indicadores utilizados referem-se sempre a fluxos de caixa actualizados antes de impostos, pois dependendo das características dos intervenientes e do enquadramento fiscal vigente podem produzir-se alterações nos valores considerados.

A conjugação e a afectação do património habitacional pelos vários modelos de gestão origina distintos cenários estratégicos para este sector de actividade municipal.

No sentido de apoiar o processo de decisão sobre que modelos considerar e que parte do património afectar a cada um foi analisado o impacto de cada modelo na maximização do Fluxo de Caixa Total dos Imóveis (FCTI), o qual é calculado através de:

**Fluxo de Caixa Total dos Imóveis (FCTI)** = renda bruta – fracções desocupadas e incobráveis – despesas não reembolsáveis – investimentos de manutenção, substituição e melhoramentos – investimento em obras de conservação + venda de imóveis/fracções, quer para bairros municipais, quer para património disperso (apenas fracções habitacionais).

As orientações transmitidas à equipa de consultores em matéria de **política habitacional do município para o seu património disperso** podem ser sistematizadas da seguinte forma, no que releva para o presente estudo:

- **Prédios parcialmente municipais:**
  - ✓ Fracções ocupadas: 100% para venda a pronto ao arrendatário, preço calculado de acordo com regulamento municipal (CMIT);
  - ✓ Fracções desocupadas: venda com pagamento a pronto a quaisquer interessados (modelo de negócio A).
- **Prédios 100% municipais:**
  - **Fracções desocupadas:**
    - ✓ Fracções que necessitam de reconstrução: venda hasta pública pronto pagamento (modelo negócio A);
    - ✓ Fracções que necessitam de reabilitação profunda: venda hasta pública com pagamento diferido (modelo de negócio B);

- ✓ Fracções que necessitam de reabilitação média: concurso para concessão de exploração para arrendamento habitacional e reabilitação a cargo do investidor, considerando preços de renda “Porta 65” (modelo de negócio E);
- ✓ Fracções que necessitam de reabilitação ligeira: CML promove obras de reabilitação e arrenda a preços de renda “Porta 65” (modelo de negócio E). Será estimado custo total destas obras de reabilitação;
- **Fracções ocupadas (arrendadas):**
  - ✓ Fracções que necessitam de reconstrução / reabilitação profunda: venda de acordo com o modelo de negócio B, i.e., venda com pagamento diferido, considerar nec. de realojamento em outros fogos municipais;
  - ✓ Fracções que necessitam de reabilitação média/ligeira: venda a pronto aos arrendatários de acordo com regulamento municipal (CMIT).

## 5.2. Modelo A: venda no estado em que o imóvel se encontra

O modelo de intervenção de venda de imóveis municipais no estado em que se encontram consiste no seguinte:

1. **Tipo de contrato:** compra e venda de imóveis desocupados sem quaisquer obrigações ou ónus para o adquirente.
2. **Preço de compra e venda:** propõe-se que seja definido através de hasta pública ou concurso, sendo o valor base de licitação calculado através do método do valor residual dinâmico. Para efeitos de estimativa de fluxos de caixa da CML, considerou-se que o valor base de licitação deverá ser igual a 85% do VAL apurado.
3. **Principais direitos e obrigações:**
  - a) O imóvel tem de ser entregue ao adquirente desocupado e sem ónus ou encargos.
4. **Vantagens:**
  - a) Geração potencialmente mais imediata de receitas extraordinárias com a alienação de património municipal.
  - b) Libertação de custos de gestão, exploração e manutenção com o património alienado.

## **5. Desvantagens:**

- a) Num contexto em que existe um excesso de oferta de imóveis para venda, incluindo em execuções judiciais, fiscais e hipotecárias que se juntam aos de mercado, bem como fortes restrições no acesso a crédito bancário e dificuldades de disponibilidade de capital próprio na generalidade das empresas do sector, os preços de venda tendem a ser mais baixos, não sendo maximizado por esta via a geração de valor dos imóveis.
- b) A alienação de uma percentagem significativa de património municipal retira capacidade de intervenção directa do município no mercado habitacional de Lisboa.

Na Tabela 10 são sistematizados os resultados do VAL obtido para intervenções de diversos níveis de reabilitação e para distintas situações de renda potencial bruta unitária, ou marginal (€/m<sup>2</sup>/mês), em função dos preços de referência de imóveis em bom estado de conservação.

Tabela 10 – Valor actualizado líquido (VAL) do Modelo A, em função do estado de conservação dos imóveis e da sua renda potencial bruta. Os valores indicados são unitários (€/m2 de área bruta de construção).

Modelo A: venda no estado em que o imóvel se encontra					
CML e Investidor					
Renda Potencial Bruta (RPB)	Valor de Mercado Equivalente	VAL Reconstrução	VAL Profunda	VAL Média	VAL Ligeira
5,00 €	1.000,00 €	- 369 €	- 37 €	355 €	589 €
5,50 €	1.100,00 €	- 313 €	24 €	423 €	660 €
6,00 €	1.200,00 €	- 257 €	86 €	491 €	731 €
6,50 €	1.300,00 €	- 201 €	147 €	559 €	802 €
7,00 €	1.400,00 €	- 145 €	208 €	627 €	873 €
7,50 €	1.500,00 €	- 88 €	269 €	695 €	944 €
8,00 €	1.600,00 €	- 32 €	330 €	763 €	1.015 €
8,50 €	1.700,00 €	24 €	391 €	831 €	1.086 €
9,00 €	1.800,00 €	80 €	452 €	899 €	1.157 €
9,50 €	1.900,00 €	136 €	513 €	967 €	1.228 €
10,00 €	2.000,00 €	192 €	574 €	1.035 €	1.299 €
10,50 €	2.100,00 €	248 €	635 €	1.103 €	1.370 €
11,00 €	2.200,00 €	305 €	696 €	1.171 €	1.441 €
11,50 €	2.300,00 €	361 €	757 €	1.238 €	1.512 €
12,00 €	2.400,00 €	417 €	818 €	1.306 €	1.583 €
12,50 €	2.500,00 €	473 €	880 €	1.374 €	1.654 €
13,00 €	2.600,00 €	529 €	941 €	1.442 €	1.726 €
13,50 €	2.700,00 €	585 €	1.002 €	1.510 €	1.797 €
14,00 €	2.800,00 €	641 €	1.063 €	1.578 €	1.868 €
14,50 €	2.900,00 €	698 €	1.124 €	1.646 €	1.939 €
15,00 €	3.000,00 €	754 €	1.185 €	1.714 €	2.010 €
15,50 €	3.100,00 €	810 €	1.246 €	1.782 €	2.081 €
16,00 €	3.200,00 €	866 €	1.307 €	1.850 €	2.152 €
16,50 €	3.300,00 €	922 €	1.368 €	1.918 €	2.223 €
17,00 €	3.400,00 €	978 €	1.429 €	1.986 €	2.294 €
17,50 €	3.500,00 €	1.035 €	1.490 €	2.054 €	2.365 €
18,00 €	3.600,00 €	1.091 €	1.551 €	2.121 €	2.436 €
18,50 €	3.700,00 €	1.147 €	1.612 €	2.189 €	2.507 €
19,00 €	3.800,00 €	1.203 €	1.674 €	2.257 €	2.578 €
19,50 €	3.900,00 €	1.259 €	1.735 €	2.325 €	2.649 €
20,00 €	4.000,00 €	1.315 €	1.796 €	2.393 €	2.720 €
Legenda:					
Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.					

### **5.3. Modelo B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente**

Este modelo de intervenção consiste no seguinte:

6. **Tipo de contrato:** compra e venda com obrigação de realização de obras de reabilitação pelo adquirente, em que o pagamento pelo adquirente é diferido para o termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos contratuais para: elaboração de projectos e eventual controle prévio das operações urbanísticas em causa, execução das obras de reabilitação, colocação do imóvel no mercado.
7. **Preço de compra e venda:** propõe-se que seja definido através de hasta pública ou concurso, sendo o valor base de licitação calculado através do valor potencial do imóvel, considerando a *cap rate* de 6% e a sua renda potencial, descontando em seguida os custos directos e indirectos com a reabilitação (IMT, projectos, fiscalização, licenças e obras) capitalizados para o ano em que o adquirente paga o imóvel à CML, considerando para este efeito a taxa de actualização correspondente para este modelo de intervenção (ver capítulo 2.1. , página 6).

Nos casos em que os imóveis necessitem de uma intervenção que passa pela sua reconstrução, ou equivalente em custo, o preço base de licitação para alienação é definido considerando 25% do valor potencial do imóvel em estado bom.

Para efeitos de estimativa de fluxos de caixa da CML considerou-se que o valor de venda dos imóveis seria o valor base de licitação aqui referido acrescido de metade do VAL obtido quando se considera que o imóvel seria adquirido à CML pelo valor base de licitação. Este acréscimo fornece uma indicação sobre até que montante o investidor poderá eventualmente ir na sua oferta de preço de compra, numa perspectiva prudente.

#### **8. Principais direitos e obrigações:**

- a) O imóvel tem de ser entregue ao adquirente desocupado e em condições de poder ser imediatamente intervencionado, depois de cumpridas as eventuais obrigações de controle prévio das operações urbanísticas em causa.
- b) O adquirente tem de proceder a obras de reabilitação de modo a que o estado de conservação do imóvel passe a ser bom de acordo com o critério técnico de avaliação do estado de conservação (Laboratório Nacional de Engenharia Civil,



Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios – Instruções de aplicação e fichas de avaliação, 2006);

- c) Prazo contratual para o adquirente realizar as obras de reabilitação será adequado e em função do estado de conservação inicial do imóvel e do tipo de controle prévio administrativo para essa operação urbanística (licenciamento, comunicação prévia ou isenta de controle prévio);
- d) O adquirente tem de pagar o valor do imóvel contratado à CML até ao termo do tempo contratual global.
- e) A CML deve proceder ao controle prévio das operações urbanísticas necessárias à reabilitação dentro dos prazos legais previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) ou, preferencialmente, sempre que isso seja possível: entregar o imóvel ao adquirente já com deferimento favorável de pedido de informação prévia sobre a viabilidade da operação de reabilitação (obras de conservação, alteração, ampliação,...); com projecto de reabilitação aprovado para efeitos de controle prévio, ficando apenas a cargo do adquirente liquidar as taxas municipais devidas e solicitar a emissão de alvará ou declaração de não rejeição de comunicação prévia, conforme aplicável.
- f) O incumprimento do contrato pelo adquirente dá lugar, no termo do prazo para o pagamento do preço do imóvel à CML, à obrigação do adquirente entregar o imóvel à CML no estado em que este se encontrar (integrando o domínio privado municipal), e ao pagamento de uma indemnização à CML no valor de 10% do preço de compra e venda acordado, não tendo o adquirente direito a qualquer compensação.

#### **9. Vantagens:**

- a) Ausência de investimento inicial para o investidor (apenas paga à CML no final da operação de reabilitação e colocação do imóvel no mercado), aspecto muito relevante no actual contexto de dificuldades de disponibilidade de capital próprio e de acesso a capital alheio.
- b) Eliminação da incerteza da duração e êxito do eventual controle prévio das operações urbanísticas a que possa haver lugar, caso a CML acautele previamente a aprovação de projectos necessários a esse controle incluindo os pareceres

favoráveis das entidades que se tiverem de pronunciar em razão de matéria. Suscita-se ainda para análise jurídica a possibilidade de estas operações urbanísticas poderem ser consideradas isentas de controle prévio uma vez que o seu objecto são imóveis municipais até ao pagamento final do respectivo preço de compra e venda.

- c) CML promove a reabilitação de património habitacional, sem recurso a capital próprio nem aumento de endividamento, e a maximização de geração de receitas extraordinárias com a sua alienação.

#### **10. Desvantagens:**

- a) Os investidores têm de ter capital próprio para o investimento nas obras de reabilitação ou capacidade de endividamento, sem possibilidade de dar como garantia ao banco o imóvel. Em alternativa poderá ser estudada a possibilidade de transmitir logo a titularidade da propriedade do imóvel para o adquirente, tendo este a obrigação de entregar uma garantia bancária à primeira solicitação da CML, no valor contratual do imóvel, podendo neste caso o adquirente dar como garantia hipotecária o imóvel junto da banca para financiar custos de reabilitação.
- b) As receitas extraordinárias potencialmente geradas por este modelo de intervenção são diferidas no tempo (para o fim do prazo de duração contratual).

Na Tabela 11 são sistematizados os resultados do VAL obtido para intervenções de diversos níveis de reabilitação e para distintas situações de renda potencial bruta unitária, ou marginal (€/m2/mês), em função dos preços de referência de imóveis em bom estado de conservação.

Tabela 11 - Valor actualizado líquido (VAL) do Modelo B, em função do estado de conservação dos imóveis e da sua renda potencial bruta. Os valores indicados são unitários (€/m2 de área bruta de construção).

Modelo B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente					
		CML - Valor de Venda Actualizado			
Renda Potencial Bruta (RPB) S/ Compromisso Social	Valor de Mercado Equivalente	VVenda Reconstrução	VVenda Profunda	VVenda Média	VVenda Ligeira
5,00 €	1.000,00 €		11 €	447 €	673 €
5,50 €	1.100,00 €		95 €	729 €	754 €
6,00 €	1.200,00 €		179 €	853 €	836 €
6,50 €	1.300,00 €		263 €	978 €	917 €
7,00 €	1.400,00 €		347 €	1.103 €	999 €
7,50 €	1.500,00 €		431 €	1.227 €	1.080 €
8,00 €	1.600,00 €		515 €	1.352 €	1.162 €
8,50 €	1.700,00 €		599 €	1.477 €	1.243 €
9,00 €	1.800,00 €	377 €	683 €	1.601 €	1.325 €
9,50 €	1.900,00 €	423 €	767 €	1.726 €	1.406 €
10,00 €	2.000,00 €	469 €	851 €	1.851 €	1.488 €
10,50 €	2.100,00 €	515 €	935 €	1.975 €	1.569 €
11,00 €	2.200,00 €	561 €	1.019 €	2.100 €	1.651 €
11,50 €	2.300,00 €	607 €	1.103 €	2.224 €	1.732 €
12,00 €	2.400,00 €	653 €	1.187 €	2.349 €	1.814 €
12,50 €	2.500,00 €	699 €	1.271 €	2.474 €	1.895 €
13,00 €	2.600,00 €	745 €	1.355 €	2.598 €	1.977 €
13,50 €	2.700,00 €	791 €	1.439 €	2.723 €	2.058 €
14,00 €	2.800,00 €	837 €	1.523 €	2.848 €	2.140 €
14,50 €	2.900,00 €	883 €	1.607 €	2.972 €	2.221 €
15,00 €	3.000,00 €	929 €	1.691 €	3.097 €	2.303 €
15,50 €	3.100,00 €	975 €	1.775 €	3.222 €	2.384 €
16,00 €	3.200,00 €	1.021 €	1.859 €	3.346 €	2.466 €
16,50 €	3.300,00 €	1.067 €	1.943 €	3.471 €	2.547 €
17,00 €	3.400,00 €	1.113 €	2.027 €	3.595 €	2.629 €
17,50 €	3.500,00 €	1.159 €	2.111 €	3.720 €	2.710 €
18,00 €	3.600,00 €	1.205 €	2.195 €	3.845 €	2.792 €
18,50 €	3.700,00 €	1.251 €	2.279 €	3.969 €	2.873 €
19,00 €	3.800,00 €	1.297 €	2.363 €	4.094 €	2.955 €
19,50 €	3.900,00 €	1.343 €	2.447 €	4.219 €	3.036 €
20,00 €	4.000,00 €	1.389 €	2.531 €	4.343 €	3.118 €
Legenda:					
		Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.			

## **5.4. Modelo C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente**

Este modelo intervenção assenta nos seguintes pressupostos:

1. **Tipo de contrato:** compra e venda com obrigação de realização de obras de reabilitação e exploração do imóvel para arrendamento durante 5 anos, ambas pelo adquirente, em que o pagamento pelo adquirente à CML é diferido para o termo do prazo contratual total, onde se incluem os prazos contratuais para: elaboração de projectos e eventual controle prévio das operações urbanísticas em causa, obras de reabilitação, colocação do imóvel no mercado, exploração do imóvel para arrendamento para 5 anos. Neste modelo foram considerados dois cenários:
  - a) **Modelo C1:** exploração para arrendamento a preço de renda de mercado (renda potencial);
  - b) **Modelo C2:** exploração para arrendamento a 80% do preço da renda potencial (de modo a encorajar a procura ou abranger grupos sócio económicos com menor rendimento disponível, reduzindo simultaneamente o risco de colocação do imóvel para arrendamento).
2. **Preço de compra e venda:** propõe-se que seja definido através de hasta pública ou concurso, sendo o valor base de licitação calculado através do valor potencial do imóvel, considerando a *cap rate* de 6% e a sua renda potencial, descontando em seguida os custos directos e indirectos com a reabilitação (IMT, projectos, fiscalização, licenças e obras) capitalizados para o ano em que o adquirente paga o imóvel à CML, considerando para este efeito a taxa de actualização correspondente para este modelo de intervenção (ver capítulo 2.1. , página 6).

Nos casos em que os imóveis necessitem de uma intervenção que passa pela sua reconstrução ou equivalente o preço base de licitação para alienação é definido considerando 25% do valor potencial do imóvel em estado bom.

Para efeitos de estimativa de fluxos de caixa da CML considerou-se que o valor de venda dos imóveis seria o valor base de licitação aqui referido acrescido de metade do VAL obtido quando se considera que o imóvel seria adquirido à CML pelo valor base de licitação. Este acréscimo fornece uma indicação sobre até que montante o investidor

poderá eventualmente ir na sua oferta de preço de compra, numa perspectiva relativamente prudente.

**3. Principais direitos e obrigações:**

- a) O imóvel tem de ser entregue ao adquirente desocupado e em condições de poder ser imediatamente intervencionado, depois de cumpridas as eventuais obrigações de controle prévio das operações urbanísticas em causa.
- b) O adquirente tem de proceder a obras de reabilitação de modo a que o estado de conservação do imóvel passe a ser bom de acordo com o critério técnico de avaliação do estado de conservação (Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios – Instruções de aplicação e fichas de avaliação, 2006);
- c) Prazo contratual para o adquirente realizar as obras de reabilitação será adequado e em função do estado de conservação inicial do imóvel e do tipo de controle prévio municipal para essa operação urbanística (licenciamento, comunicação prévia ou isenta de controle prévio);
- d) O adquirente tem de explorar o imóvel para arrendamento durante o prazo mínimo de 5 anos, sendo o preço das rendas potencial (valor de mercado) ou com desconto (20% abaixo do preço de mercado), consoante se estiver a tratar de um modelo de intervenção C1 ou C2, respectivamente.
- e) O adquirente tem de pagar o valor do imóvel contratado à CML até ao termo do prazo contratual global.
- f) A CML deve proceder ao controle prévio das operações urbanísticas necessárias à reabilitação dentro dos prazos legais previstos no RJUE ou, preferencialmente, sempre que isso seja possível: entregar o imóvel ao adquirente já com deferimento favorável de pedido de informação prévia sobre a viabilidade da operação de reabilitação; com projecto aprovado para efeitos de controle prévio, ficando apenas a cargo do adquirente liquidar as taxas municipais devidas e solicitar a emissão de alvará ou declaração de não rejeição de comunicação prévia, conforme e se aplicável.
- g) O incumprimento do contrato pelo adquirente dá lugar, no termo do prazo para o pagamento do preço do imóvel à CML, à obrigação do adquirente entregar o

imóvel à CML no estado em que este se encontrar (integrando o domínio privado municipal), e ao pagamento de uma indemnização à CML no valor de 10% do preço de compra e venda acordado, não tendo o adquirente direito a qualquer compensação.

#### **4. Vantagens:**

- a) Ausência de investimento inicial para o adquirente com a compra do imóvel (apenas paga à CML no final da operação de reabilitação e colocação do imóvel no mercado), aspecto muito relevante no actual contexto de dificuldades de disponibilidade de capital próprio e de acesso a capital alheio.
- b) Eliminação da incerteza da duração e êxito do eventual controle prévio das operações urbanísticas a que possa haver lugar, caso a CML acautele previamente a aprovação de projectos necessários, incluindo os pareceres favoráveis das entidades que tiverem de se pronunciar em razão de matéria. Suscita-se ainda para análise jurídica a possibilidade de estas operações urbanísticas poderem ser consideradas isentas de controle prévio uma vez que o seu objecto são imóveis municipais até ao pagamento final da compra e venda do imóvel, momento a partir do qual passam a ser propriedade do adquirente.
- c) CML promove a reabilitação de património habitacional, sem recurso a capital próprio nem ao aumento do seu endividamento, e contribui para a maximização de geração de receitas extraordinárias com a alienação desse património.
- d) CML promove indirectamente a colocação no mercado de fogos reabilitados para arrendamento a preços de mercado ou “com desconto”, modelos de intervenção C1 e C2, respectivamente.

#### **5. Desvantagens:**

- a) Os investidores têm de ter capital próprio para o investimento nas obras de reabilitação ou capacidade de endividamento, sem possibilidade de dar como garantia ao banco o imóvel. Em alternativa poderá ser estudada a possibilidade de transmitir logo a titularidade da propriedade do imóvel para o adquirente, tendo este a obrigação de entregar uma garantia bancária à primeira solicitação da CML, no valor contratual do imóvel, permitindo desta forma que o adquirente possa dar

como garantia hipotecária o imóvel junto da banca para financiar os custos de reabilitação.

- b) Para a CML as receitas extraordinárias geradas por este modelo de intervenção são diferidas no tempo.

Na Tabela 12 são sistematizados os resultados Valor de venda actualizado obtido para intervenções de diversos níveis de reabilitação e para distintas situações de renda potencial bruta unitária, ou marginal (€/m<sup>2</sup>/mês), em função dos preços de referência de imóveis em bom estado de conservação.

Tabela 12 - Valor de venda actualizado recomendado para os Modelos C1 e C2, em função do estado de conservação dos imóveis e da sua renda potencial bruta. Os valores indicados são unitários (€/m2 de área bruta de construção).

Modelos C1 e C2: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente					
		CML Valor de Venda Actualizado			
Renda Potencial Bruta (RPB) S/ Compromisso Social	Valord de Mercado Equivalente	VVenda Reconstrução	VVenda Profunda	VVenda Média	VVenda Ligeira
5,00 €	1.000,00 €	- €	- €	100 €	94 €
5,50 €	1.100,00 €	- €	- €	203 €	102 €
6,00 €	1.200,00 €	- €	- €	307 €	299 €
6,50 €	1.300,00 €	- €	- €	410 €	402 €
7,00 €	1.400,00 €	- €	- €	514 €	505 €
7,50 €	1.500,00 €	- €	- €	617 €	608 €
8,00 €	1.600,00 €	- €	- €	721 €	711 €
8,50 €	1.700,00 €	- €	- €	824 €	813 €
9,00 €	1.800,00 €	- €	- €	928 €	916 €
9,50 €	1.900,00 €	- €	- €	1.031 €	1.019 €
10,00 €	2.000,00 €	- €	- €	1.135 €	1.122 €
10,50 €	2.100,00 €	- €	- €	1.238 €	1.225 €
11,00 €	2.200,00 €	- €	604 €	1.342 €	1.327 €
11,50 €	2.300,00 €	- €	673 €	1.445 €	1.430 €
12,00 €	2.400,00 €	- €	743 €	1.549 €	1.533 €
12,50 €	2.500,00 €	- €	813 €	1.652 €	1.636 €
13,00 €	2.600,00 €	- €	882 €	1.756 €	1.739 €
13,50 €	2.700,00 €	- €	952 €	1.859 €	1.842 €
14,00 €	2.800,00 €	- €	1.022 €	1.963 €	1.944 €
14,50 €	2.900,00 €	- €	1.091 €	2.066 €	2.047 €
15,00 €	3.000,00 €	- €	1.161 €	2.170 €	2.150 €
15,50 €	3.100,00 €	- €	1.231 €	2.273 €	2.253 €
16,00 €	3.200,00 €	- €	1.300 €	2.376 €	2.356 €
16,50 €	3.300,00 €	- €	1.370 €	2.480 €	2.459 €
17,00 €	3.400,00 €	- €	1.439 €	2.583 €	2.561 €
17,50 €	3.500,00 €	- €	1.509 €	2.687 €	2.664 €
18,00 €	3.600,00 €	- €	1.579 €	2.790 €	2.767 €
18,50 €	3.700,00 €	- €	1.648 €	2.894 €	2.870 €
19,00 €	3.800,00 €	- €	1.718 €	2.997 €	2.973 €
19,50 €	3.900,00 €	- €	1.788 €	3.101 €	3.075 €
20,00 €	4.000,00 €	- €	1.857 €	3.204 €	3.178 €
Legenda:					
		Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.			



## **5.5. Modelo D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário**

Este modelo intervenção consiste no seguinte:

1. **Tipo de contrato:** concessão da exploração de imóvel para arrendamento, com obrigação de realização de obras de reabilitação, tudo a cargo do concessionário, que explora o imóvel durante o prazo contratual previamente considerado necessário para que este recupere o seu investimento, acrescido de uma margem de lucro correspondente à remuneração do seu capital (ver pressupostos). Exploração do imóvel para arrendamento a preço da renda de mercado (renda potencial), com taxa de actualização do capital a 12,48%.
2. **Duração da concessão:** propõe-se que seja definido através do cálculo do período de retorno do investimento do concessionário, a partir de fluxos de caixa actualizados para este modelo de intervenção. A atribuição das concessões deverá ser feita por concurso público, sendo valorizada a qualidade do projecto de reabilitação (caso não exista projecto aprovado antes do concurso) e o menor período de recuperação do investimento, qual não deverá ultrapassar 12 anos a contar da data de conclusão das obras de reabilitação.
3. **Principais direitos e obrigações:**
  - a) O imóvel deve ser entregue ao concessionário desocupado e em condições de poder ser imediatamente intervencionado, depois de cumpridas as eventuais obrigações de controle prévio das operações urbanísticas em causa.
  - b) O concessionário deve proceder a obras de reabilitação de modo a que o estado de conservação do imóvel passe a ser bom de acordo com o critério técnico de avaliação do estado de conservação (Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Método de Avaliação do Estado de Conservação de Edifícios – Instruções de aplicação e fichas de avaliação, 2006);
  - c) Prazo contratual para o concessionário realizar as obras de reabilitação será adequado e em função do estado de conservação inicial do imóvel e do tipo de controle prévio municipal para essa operação urbanística (licenciamento, comunicação prévia ou isenta de controle prévio);

- d) O concessionário tem de explorar o imóvel para arrendamento durante o prazo máximo necessário para a recuperação do seu investimento, sendo que se esta duração for inferior a 5 anos ou se existirem contratos em vigor à data da devolução do imóvel à posse da CML, os contratos de arrendamento que forem celebrados pelo concessionário devem sempre prever a cedência de posição contratual a favor da CML no termo do contrato de concessão, ou em qualquer circunstância que determine a retoma da posse pela CML antes deste prazo.
- e) O concessionário tem de devolver o imóvel em bom estado de conservação à CML no termo do prazo contratual global, livre de quaisquer tipo de ónus ou encargos.
- f) A CML deve proceder ao controle prévio das operações urbanísticas necessárias à reabilitação dentro dos prazos legais previstos no RJUE ou, preferencialmente, sempre que isso seja possível: entregar o imóvel ao adquirente já com deferimento favorável de pedido de informação prévia sobre a viabilidade da operação de reabilitação; com projecto aprovado para efeitos de controle prévio, ficando apenas a cargo do concessionário liquidar as taxas municipais devidas e solicitar a emissão de alvará ou declaração de não rejeição de comunicação prévia, conforme aplicável.
- g) O incumprimento do contrato pelo concessionário dá lugar à devolução do imóvel à posse da CML e ao pagamento de uma indemnização no valor de 10% do investimento previsto no contrato para obras de reabilitação.

#### **4. Vantagens:**

- a) A CML reabilita o seu património, promove indirectamente a oferta de arrendamento habitacional, sem investimento, sem aumento do seu endividamento, sem alienar património e sem ter de gerir os contratos de arrendamento durante a vigência da concessão.
- b) Para o concessionário não existe necessidade de se envolver na posse do imóvel podendo centrar-se no coração do negócio da gestão de imóveis para arrendamento habitacional, minimizando significativamente as necessidades de mobilização de capital próprio ou alheio, aspecto muito relevante no actual contexto de dificuldades de disponibilidade de capital próprio e de acesso a financiamento bancário.

- c) Eliminação da incerteza da duração e êxito do eventual controle prévio das operações urbanísticas a que possa haver lugar, caso a CML acautele previamente a aprovação de projectos necessários a esse controle incluindo os pareceres favoráveis das entidades que se tiverem de pronunciar em razão de matéria. Suscita-se ainda para análise jurídica a possibilidade de estas operações urbanísticas poderem ser consideradas isentas de controle prévio uma vez que o seu objecto são imóveis municipais até ao pagamento final do respectivo preço da compra e venda.

**5. Desvantagens:**

- a) Os concessionários têm de ter capital próprio para o investimento nas obras de reabilitação ou capacidade de endividamento, sem possibilidade de dar como garantia o imóvel à instituição bancária eventualmente financiadora da operação.
- b) Não gera receitas extraordinárias para a CML.

Na Tabela 13 são sistematizados os resultados da duração dos contractos de concessão para reabilitação e exploração em arrendamento para o Modelos D, em função do estado de conservação dos imóveis e da sua renda mensal efectiva. A soma da duração da obra, colocação e arrendamento corresponde à duração global estimada para a concessão de modo a que o concessionário consiga recuperar o investimento inicial e a respectiva remuneração desse investimento.

Tabela 13 – Duração dos contratos de concessão para reabilitação e exploração em arrendamento para o Modelos D, em função do estado de conservação dos imóveis e da sua renda mensal efectiva. A soma da duração da obra, colocação e arrendamento corresponde à duração global estimada para a concessão de modo a que o concessionário consiga recuperar o investimento inicial e a respectiva remuneração desse investimento.

<b>Simulação D - concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário</b>													
Valor €/m2	Renda Mensal Efectiva €/m2	Ligeira		12,48% Meses Arrendamento	Média		12,48% Meses Arrendamento	Profunda		12,48% Meses Arrendamento	Reconstrução		12,48% Meses Arrendamento
		Custo Reab. €/m2	Meses Obra e Colocação		Custo	Meses Obra e Colocação		Custo	Meses Obra e Colocação		Custo	Meses Obra e Colocação	
1.000	5,0	127,5	4	31	340	9	144	680	14		977,5	33	
1.100	5,5	127,5	4	28	340	9	117	680	14		977,5	33	
1.200	6,0	127,5	4	26	340	9	100	680	14		977,5	33	
1.300	6,5	127,5	4	23	340	9	87	680	14		977,5	33	
1.400	7,0	127,5	4	22	340	9	78	680	14		977,5	33	
1.500	7,5	127,5	4	20	340	9	70	680	14		977,5	33	
1.600	8,0	127,5	4	19	340	9	64	680	14		977,5	33	
1.700	8,5	127,5	4	17	340	9	59	680	14	312	977,5	33	
1.800	9,0	127,5	4	16	340	9	54	680	14	229	977,5	33	
1.900	9,5	127,5	4	16	340	9	51	680	14	189	977,5	33	
2.000	10,0	127,5	4	15	340	9	47	680	14	163	977,5	33	
2.100	10,5	127,5	4	14	340	9	45	680	14	145	977,5	33	
2.200	11,0	127,5	4	13	340	9	42	680	14	131	977,5	33	
2.300	11,5	127,5	4	13	340	9	40	680	14	119	977,5	33	
2.400	12,0	127,5	4	12	340	9	38	680	14	110	977,5	33	
2.500	12,5	127,5	4	12	340	9	36	680	14	102	977,5	33	
2.600	13,0	127,5	4	11	340	9	34	680	14	95	977,5	33	
2.700	13,5	127,5	4	11	340	9	33	680	14	89	977,5	33	
2.800	14,0	127,5	4	10	340	9	32	680	14	84	977,5	33	
2.900	14,5	127,5	4	10	340	9	30	680	14	80	977,5	33	412
3.000	15,0	127,5	4	10	340	9	29	680	14	76	977,5	33	294
3.100	15,5	127,5	4	9	340	9	28	680	14	72	977,5	33	245
3.200	16,0	127,5	4	9	340	9	27	680	14	69	977,5	33	215
3.300	16,5	127,5	4	9	340	9	26	680	14	66	977,5	33	193
3.400	17,0	127,5	4	9	340	9	25	680	14	63	977,5	33	177
3.500	17,5	127,5	4	8	340	9	24	680	14	61	977,5	33	163
3.600	18,0	127,5	4	8	340	9	24	680	14	58	977,5	33	152
3.700	18,5	127,5	4	8	340	9	23	680	14	56	977,5	33	142
3.800	19,0	127,5	4	8	340	9	22	680	14	54	977,5	33	134
3.900	19,5	127,5	4	8	340	9	22	680	14	52	977,5	33	127
4.000	20,0	127,5	4	7	340	9	21	680	14	51	977,5	33	121
<b>Legenda:</b>													
Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.													

## 5.6. Modelo E: reabilitação pela CML para arrendamento a “preços Porta 65”

Este modelo negócio consiste no seguinte:

- Tipo de intervenção:** Reabilitação de fracções pela CML que apenas necessitem de reabilitação ligeira, destinando-as a arrendamento a para a população jovem e a preços de

referência do programa “Porta 65”<sup>3</sup>. Exploração para arrendamento abaixo do preço da renda potencial, de modo a encorajar a procura ou abranger grupos sócio económicos com menor poder de compra, reduzindo simultaneamente o risco de colocação do imóvel para arrendamento, considerando neste caso uma taxa de actualização do capital a 10,8% visto que a um menor preço de renda corresponde um menor risco da operação.

**Tabela 14 – Renda máxima prevista para a Grande Lisboa: 514€ (T0 a T1), 669€ (T2 a T3) e 771€ (T4 a T5), conforme Anexo III da Portaria nº 277-A/2010, de 21 de Maio.**

NUT III	(Em euros)		
	T0 a T1	T2 a T3	T4 a T5
Ave. ....	268	381	484
Grande Porto ....	412	514	669
Tâmega. ....	268	381	484
Entre Douro e Vouga ....	309	432	545
Douro ....	268	381	484
Alto Trás-os-Montes ....	268	381	484
Baixo Vouga ....	340	463	597
Baixo Mondego ....	412	514	669
Pinhal Litoral ....	340	432	545
Pinhal Interior Norte ....	268	381	484
Dão-Lafões. ....	309	432	545
Pinhal Interior Sul ....	268	381	484
Serra da Estrela ....	268	381	484
Beira Interior Norte ....	268	381	484
Beira Interior Sul ....	268	381	484
Cova da Beira. ....	268	381	484
Oeste ....	340	463	597
Médio Tejo ....	309	432	545
Lezíria do Tejo ....	340	463	597
Grande Lisboa ....	514	669	771
Península de Setúbal ....	412	514	669
Alentejo Litoral ....	340	463	597
Alto Alentejo ....	268	381	484
Alentejo Central ....	340	463	597
Baixo Alentejo ....	309	432	545
Algarve. ....	412	514	669
Região Autónoma dos Açores ....	340	463	597
Região Autónoma da Madeira ....	412	514	669

**Tabela 15 – Área bruta de construção máxima considerada para cada tipologia habitacional, conforme Anexo IV da Portaria nº 277-A/2010, de 21 de Maio.**

QUADRO IV

**Quadro de áreas de tipologias habitacionais**

(de acordo com a Portaria n.º 500/97, de 21 de Julho)

Tipologias	T0	T1	T2	T3	T4	T5
Área máxima (área bruta em metros quadrados) ....	50	65	85	105	114	130

## 2. **Duração:** contratos de arrendamento por 5 anos.

<sup>3</sup> Programa “Porta 65”, aprovado pelo Decreto-lei nº 308/2007, de 3 de Setembro, com a redacção e alterações que resultam: do Decreto-lei nº 61-A/2008, de 28 de Março; e Decreto-lei nº 43/2010, de 30 de Abril. Este Programa é regulamentado através

### **3. Vantagens:**

- a) A CML reabilita o seu património, promove directamente a oferta de arrendamento habitacional para um público alvo das suas políticas sociais e de desenvolvimento estratégico (população jovem com capacidade e interesse em arrendar).
- b) Gera receitas com o seu património próximas dos valores de referência mínimos do mercado de arrendamento em Lisboa, contribuindo para a sustentabilidade da gestão e manutenção do seu parque habitacional.
- c) Tratando-se de reabilitação ligeira será relativamente rápida a recuperação do investimento inicial e existe procura de habitação para arrendamento a preços do Programa “Porta 65”.

### **4. Desvantagens:**

- a) A CML tem de gerir as empreitadas de reabilitação ligeira e proceder ao correspondente investimento.
- b) A CML tem de se envolver na gestão dos contractos e dos imóveis arrendados, podendo no entanto também ponderar a concessão da gestão dos contratos e destes imóveis.

Na Tabela 16 sistematiza-se a duração dos contractos de concessão para reabilitação e exploração em arrendamento para o Modelo E, em função do grau de reabilitação necessária e da renda mensal efectiva do imóvel. A soma da duração da obra, colocação e arrendamento corresponde à duração global estimada para a concessão de modo a que o concessionário consiga recuperar o investimento inicial e a respectiva remuneração desse investimento.

Tabela 16 - Duração do prazo de recuperação do capital investido na reabilitação para o Modelo E, em função do grau de reabilitação necessária e da renda mensal efectiva do imóvel.

<b>Modelo E - Reabilitação pela CML para arrendamento a “preços Porta 65”</b>													
Valor €/m2	Renda Mensal Efectiva €/m2	Ligeira		10,80%	Média		10,80%	Profunda		10,80%	Reconstrução		10,80%
		Custo Reab. €/m2	Meses Obra e Colocação	Meses Arrendamento	Custo	Meses Obra e Colocação	Meses Arrendamento	Custo	Meses Obra e Colocação	Meses Arrendamento	Custo	Meses Obra e Colocação	Meses Arrendamento
800	4,0	127,5	4	40	340	9	196	680	14		977,5	33	
880	4,4	127,5	4	35	340	9	156	680	14		977,5	33	
960	4,8	127,5	4	32	340	9	130	680	14		977,5	33	
1.040	5,2	127,5	4	29	340	9	113	680	14		977,5	33	
1.120	5,6	127,5	4	27	340	9	100	680	14		977,5	33	
1.200	6,0	127,5	4	25	340	9	90	680	14		977,5	33	
1.280	6,4	127,5	4	23	340	9	81	680	14		977,5	33	
1.360	6,8	127,5	4	22	340	9	75	680	14		977,5	33	
1.440	7,2	127,5	4	20	340	9	69	680	14	367	977,5	33	
1.520	7,6	127,5	4	19	340	9	64	680	14	270	977,5	33	
1.600	8,0	127,5	4	18	340	9	60	680	14	224	977,5	33	
1.680	8,4	127,5	4	17	340	9	56	680	14	194	977,5	33	
1.760	8,8	127,5	4	17	340	9	53	680	14	172	977,5	33	
1.840	9,2	127,5	4	16	340	9	50	680	14	156	977,5	33	
1.920	9,6	127,5	4	15	340	9	47	680	14	142	977,5	33	
2.000	10,0	127,5	4	15	340	9	45	680	14	131	977,5	33	
2.080	10,4	127,5	4	14	340	9	43	680	14	122	977,5	33	
2.160	10,8	127,5	4	13	340	9	41	680	14	114	977,5	33	
2.240	11,2	127,5	4	13	340	9	39	680	14	107	977,5	33	
2.320	11,6	127,5	4	12	340	9	38	680	14	101	977,5	33	
2.400	12,0	127,5	4	12	340	9	36	680	14	96	977,5	33	468
2.480	12,4	127,5	4	12	340	9	35	680	14	91	977,5	33	340
2.560	12,8	127,5	4	11	340	9	34	680	14	87	977,5	33	285
2.640	13,2	127,5	4	11	340	9	33	680	14	83	977,5	33	251
2.720	13,6	127,5	4	11	340	9	31	680	14	79	977,5	33	226
2.800	14,0	127,5	4	10	340	9	30	680	14	76	977,5	33	206
2.880	14,4	127,5	4	10	340	9	29	680	14	73	977,5	33	191
2.960	14,8	127,5	4	10	340	9	29	680	14	70	977,5	33	178
3.040	15,2	127,5	4	10	340	9	28	680	14	68	977,5	33	167
3.120	15,6	127,5	4	9	340	9	27	680	14	66	977,5	33	157
3.200	16,0	127,5	4	9	340	9	26	680	14	63	977,5	33	149
<b>Legenda:</b>													

## 5.7. Modelos de intervenção que maximizam o CF em função do grau de reabilitação necessário

As variáveis com maior nível de relevância para apoiar a decisão de afectar cada imóvel a um determinado modelo de intervenção são: (i) preço de referência de venda ou de arrendamento do imóvel para uma determinada zona da cidade (freguesia); (ii) estado de conservação do imóvel; pois se a primeira permite definir a receita espectável em resultado da venda/arrendamento, a segunda está directamente relacionada com o nível de investimento e duração das obras de reabilitação.

Com este objectivo foram desenvolvidas simulações que permitem sintetizar em tabelas quais os modelo de intervenção com maior impacto positivo nos fluxos de caixa (FC) da CML, em função grau de reabilitação / intervenção do imóvel e do preço unitário de referência para venda/arrendamento (euros por metro quadrado de área bruta de construção).

Os resultados dos cálculos apresentados nas tabelas seguintes foram desenvolvidos numa lógica de valores marginais, ou seja, por metro quadrado de área bruta de construção, o que permite a sua aplicação expedita a qualquer imóvel, bastando multiplicando pela respectiva área bruta de construção, depois de identificado o preço de referência de imóveis, em bom estado de conservação, para venda ou arrendamento na zona onde este localiza.

Foram considerados os seguintes níveis de intervenção (informação complementar sobre pressupostos no capítulo 2, página 6):

- Reconstrução (consultar Tabela 17);
- Reabilitação profunda (consultar Tabela 18);
- Reabilitação média (consultar Tabela 19);
- Reabilitação ligeira (consultar Tabela 20).



Tabela 17 - Os modelos de intervenção A (alienação a pronto pagamento) e B (alienação com pagamento diferido 2 anos após reabilitação) são os considerados mais indicados para imóveis municipais que necessitam de reconstrução, em particular o modelo B que maximiza sempre o fluxo de caixa do Município.

Renda Potencial Bruta (RPB)	Valor de Mercado Equivalente	Reconstrução					
		Modelo de intervenção					
		A	B	C1	C2	D	E
(€/m2)	(€/m2)	(Valor de venda actualizado)				(meses de concessão)	
5,00 €	1.000,00 €	- 369 €	- €	- €	- €		
5,50 €	1.100,00 €	- 313 €	- €	- €	- €		
6,00 €	1.200,00 €	- 257 €	- €	- €	- €		
6,50 €	1.300,00 €	- 201 €	- €	- €	- €		
7,00 €	1.400,00 €	- 145 €	- €	- €	- €		
7,50 €	1.500,00 €	- 88 €	- €	- €	- €		
8,00 €	1.600,00 €	- 32 €	- €	- €	- €		
8,50 €	1.700,00 €	24 €	- €	- €	- €		
9,00 €	1.800,00 €	80 €	377 €	- €	- €		
9,50 €	1.900,00 €	136 €	423 €	- €	- €		
10,00 €	2.000,00 €	192 €	469 €	- €	- €		
10,50 €	2.100,00 €	248 €	515 €	- €	- €		
11,00 €	2.200,00 €	305 €	561 €	- €	- €		
11,50 €	2.300,00 €	361 €	607 €	- €	- €		
12,00 €	2.400,00 €	417 €	653 €	- €	- €		
12,50 €	2.500,00 €	473 €	699 €	- €	- €		
13,00 €	2.600,00 €	529 €	745 €	- €	- €		
13,50 €	2.700,00 €	585 €	791 €	- €	- €		
14,00 €	2.800,00 €	641 €	837 €	- €	- €		
14,50 €	2.900,00 €	698 €	883 €	- €	- €		
15,00 €	3.000,00 €	754 €	929 €	- €	- €		
15,50 €	3.100,00 €	810 €	975 €	- €	- €		
16,00 €	3.200,00 €	866 €	1.021 €	- €	- €		
16,50 €	3.300,00 €	922 €	1.067 €	- €	- €		
17,00 €	3.400,00 €	978 €	1.113 €	- €	- €		
17,50 €	3.500,00 €	1.035 €	1.159 €	- €	- €		
18,00 €	3.600,00 €	1.091 €	1.205 €	- €	- €		
18,50 €	3.700,00 €	1.147 €	1.251 €	- €	- €		
19,00 €	3.800,00 €	1.203 €	1.297 €	- €	- €		
19,50 €	3.900,00 €	1.259 €	1.343 €	- €	- €		
20,00 €	4.000,00 €	1.315 €	1.389 €	- €	- €		
<b>Legenda:</b>							
		Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.					
Modelos de intervenção no património habitacional municipal:							
A: venda no estado em que o imóvel se encontra							
B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente							
C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente							
D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário							
E: reabilitação pela CML para arrendamento a "preços Porta 65"							

Tabela 18 – Os imóveis que requerem reabilitação profunda devem tender a ser destinados a alienação (nas suas várias modalidades de pagamento consideradas), sendo o modelo B aquele que maximiza sempre o fluxo de caixa para o Município. Em termos de política de habitação pode ser considerado o modelo de concessão D, com distintas durações de contrato até que o investidor recupere o seu investimento inicial e respectiva remuneração, podendo ser considerados imóveis com renda potencial bruta superior a 11,5€/m2.

Renda Potencial Bruta (RPB)	Valor de Mercado Equivalente	Reabilitação profunda					
		Modelo de intervenção					
		A	B	C1	C2	D	E
(€/m2)	(€/m2)	(Valor de venda actualizado)				(meses de concessão)	
5,00 €	1.000,00 €	23 €	11 €	- €	- €		
5,50 €	1.100,00 €	25 €	95 €	- €	- €		
6,00 €	1.200,00 €	27 €	179 €	- €	- €		
6,50 €	1.300,00 €	29 €	263 €	- €	- €		
7,00 €	1.400,00 €	32 €	347 €	- €	- €		
7,50 €	1.500,00 €	34 €	431 €	- €	- €		
8,00 €	1.600,00 €	36 €	515 €	- €	- €		
8,50 €	1.700,00 €	38 €	599 €	- €	- €		
9,00 €	1.800,00 €	41 €	683 €	- €	- €		
9,50 €	1.900,00 €	43 €	767 €	- €	- €		
10,00 €	2.000,00 €	45 €	851 €	- €	- €		
10,50 €	2.100,00 €	47 €	935 €	- €	- €		
11,00 €	2.200,00 €	50 €	1.019 €	604 €	483 €		
11,50 €	2.300,00 €	52 €	1.103 €	673 €	539 €	119	
12,00 €	2.400,00 €	54 €	1.187 €	743 €	594 €	110	
12,50 €	2.500,00 €	56 €	1.271 €	813 €	650 €	102	
13,00 €	2.600,00 €	59 €	1.355 €	882 €	706 €	95	
13,50 €	2.700,00 €	61 €	1.439 €	952 €	762 €	89	
14,00 €	2.800,00 €	63 €	1.523 €	1.022 €	817 €	84	
14,50 €	2.900,00 €	66 €	1.607 €	1.091 €	873 €	80	
15,00 €	3.000,00 €	68 €	1.691 €	1.161 €	929 €	76	
15,50 €	3.100,00 €	70 €	1.775 €	1.231 €	984 €	72	
16,00 €	3.200,00 €	72 €	1.859 €	1.300 €	1.040 €	69	
16,50 €	3.300,00 €	75 €	1.943 €	1.370 €	1.096 €	66	
17,00 €	3.400,00 €	77 €	2.027 €	1.439 €	1.152 €	63	
17,50 €	3.500,00 €	79 €	2.111 €	1.509 €	1.207 €	61	
18,00 €	3.600,00 €	81 €	2.195 €	1.579 €	1.263 €	58	
18,50 €	3.700,00 €	84 €	2.279 €	1.648 €	1.319 €	56	
19,00 €	3.800,00 €	86 €	2.363 €	1.718 €	1.374 €	54	
19,50 €	3.900,00 €	88 €	2.447 €	1.788 €	1.430 €	52	
20,00 €	4.000,00 €	90 €	2.531 €	1.857 €	1.486 €	51	

**Legenda:**

Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.

Modelos de intervenção no património habitacional municipal:

A: venda no estado em que o imóvel se encontra

B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente

C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente

D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário

E: reabilitação pela CML para arrendamento a “preços Porta 65”

Tabela 19 – Em imóveis que requerem reabilitação média, o modelo de intervenção que maximiza o fluxo de caixa do Município é o B. No entanto, são viáveis quaisquer dos modelos de intervenção considerados, a seleccionar em função da conjugação concreta com políticas sociais e de desenvolvimento urbano específicas em cada localização.

Renda Potencial Bruta (RPB)	Valor de Mercado Equivalente	Reabilitação média					
		Modelo de intervenção					
		A	B	C1	C2	D	E
(€/m2)	(€/m2)	(Valor de venda actualizado)				(meses de concessão)	
5,00 €	1.000,00 €	355 €	447 €	100 €	80 €		
5,50 €	1.100,00 €	423 €	729 €	203 €	163 €	117	
6,00 €	1.200,00 €	491 €	853 €	307 €	245 €	100	
6,50 €	1.300,00 €	559 €	978 €	410 €	328 €	87	113
7,00 €	1.400,00 €	627 €	1.103 €	514 €	411 €	78	100
7,50 €	1.500,00 €	695 €	1.227 €	617 €	494 €	70	90
8,00 €	1.600,00 €	763 €	1.352 €	721 €	577 €	64	81
8,50 €	1.700,00 €	831 €	1.477 €	824 €	659 €	59	75
9,00 €	1.800,00 €	899 €	1.601 €	928 €	742 €	54	69
9,50 €	1.900,00 €	967 €	1.726 €	1.031 €	825 €	51	64
10,00 €	2.000,00 €	1.035 €	1.851 €	1.135 €	908 €	47	60
10,50 €	2.100,00 €	1.103 €	1.975 €	1.238 €	991 €	45	56
11,00 €	2.200,00 €	1.171 €	2.100 €	1.342 €	1.073 €	42	53
11,50 €	2.300,00 €	1.238 €	2.224 €	1.445 €	1.156 €	40	50
12,00 €	2.400,00 €	1.306 €	2.349 €	1.549 €	1.239 €	38	47
12,50 €	2.500,00 €	1.374 €	2.474 €	1.652 €	1.322 €	36	45
13,00 €	2.600,00 €	1.442 €	2.598 €	1.756 €	1.404 €	34	43
13,50 €	2.700,00 €	1.510 €	2.723 €	1.859 €	1.487 €	33	41
14,00 €	2.800,00 €	1.578 €	2.848 €	1.963 €	1.570 €	32	39
14,50 €	2.900,00 €	1.646 €	2.972 €	2.066 €	1.653 €	30	38
15,00 €	3.000,00 €	1.714 €	3.097 €	2.170 €	1.736 €	29	36
15,50 €	3.100,00 €	1.782 €	3.222 €	2.273 €	1.818 €	28	35
16,00 €	3.200,00 €	1.850 €	3.346 €	2.376 €	1.901 €	27	34
16,50 €	3.300,00 €	1.918 €	3.471 €	2.480 €	1.984 €	26	33
17,00 €	3.400,00 €	1.986 €	3.595 €	2.583 €	2.067 €	25	31
17,50 €	3.500,00 €	2.054 €	3.720 €	2.687 €	2.150 €	24	30
18,00 €	3.600,00 €	2.121 €	3.845 €	2.790 €	2.232 €	24	29
18,50 €	3.700,00 €	2.189 €	3.969 €	2.894 €	2.315 €	23	29
19,00 €	3.800,00 €	2.257 €	4.094 €	2.997 €	2.398 €	22	28
19,50 €	3.900,00 €	2.325 €	4.219 €	3.101 €	2.481 €	22	27
20,00 €	4.000,00 €	2.393 €	4.343 €	3.204 €	2.563 €	21	26

**Legenda:**

Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.

Modelos de intervenção no património habitacional municipal:

A: venda no estado em que o imóvel se encontra

B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente

C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente

D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário

E: reabilitação pela CML para arrendamento a “preços Porta 65”

Tabela 20 – Os imóveis que requerem reabilitação ligeira têm um grande potencial para os modelos de concessão para arrendamento (modelos D e E), impulsionando a reabilitação urbana e o arrendamento sem alienação de património, o qual pode voltar à posse municipal em prazos razoáveis para exploração própria. O modelo de intervenção B continua a ser o que maximiza o fluxo de caixa municipal a curto e médio prazo.

Renda Potencial Bruta (RPB)	Valor de Mercado Equivalente	Reabilitação ligeira					
		Modelo de intervenção					
		A	B	C1	C2	D	E
(€/m2)	(€/m2)	(Valor de venda actualizado)				(meses de concessão)	
5,00 €	1.000,00 €	589 €	673 €	94 €	75 €	31	40
5,50 €	1.100,00 €	660 €	754 €	102 €	82 €	28	35
6,00 €	1.200,00 €	731 €	836 €	299 €	239 €	26	32
6,50 €	1.300,00 €	802 €	917 €	402 €	322 €	23	29
7,00 €	1.400,00 €	873 €	999 €	505 €	404 €	22	27
7,50 €	1.500,00 €	944 €	1.080 €	608 €	486 €	20	25
8,00 €	1.600,00 €	1.015 €	1.162 €	711 €	569 €	19	23
8,50 €	1.700,00 €	1.086 €	1.243 €	813 €	651 €	17	22
9,00 €	1.800,00 €	1.157 €	1.325 €	916 €	733 €	16	20
9,50 €	1.900,00 €	1.228 €	1.406 €	1.019 €	815 €	16	19
10,00 €	2.000,00 €	1.299 €	1.488 €	1.122 €	897 €	15	18
10,50 €	2.100,00 €	1.370 €	1.569 €	1.225 €	980 €	14	17
11,00 €	2.200,00 €	1.441 €	1.651 €	1.327 €	1.062 €	13	17
11,50 €	2.300,00 €	1.512 €	1.732 €	1.430 €	1.144 €	13	16
12,00 €	2.400,00 €	1.583 €	1.814 €	1.533 €	1.227 €	12	15
12,50 €	2.500,00 €	1.654 €	1.895 €	1.636 €	1.309 €	12	15
13,00 €	2.600,00 €	1.726 €	1.977 €	1.739 €	1.391 €	11	14
13,50 €	2.700,00 €	1.797 €	2.058 €	1.842 €	1.473 €	11	13
14,00 €	2.800,00 €	1.868 €	2.140 €	1.944 €	1.555 €	10	13
14,50 €	2.900,00 €	1.939 €	2.221 €	2.047 €	1.638 €	10	12
15,00 €	3.000,00 €	2.010 €	2.303 €	2.150 €	1.720 €	10	12
15,50 €	3.100,00 €	2.081 €	2.384 €	2.253 €	1.802 €	9	12
16,00 €	3.200,00 €	2.152 €	2.466 €	2.356 €	1.885 €	9	11
16,50 €	3.300,00 €	2.223 €	2.547 €	2.459 €	1.967 €	9	11
17,00 €	3.400,00 €	2.294 €	2.629 €	2.561 €	2.049 €	9	11
17,50 €	3.500,00 €	2.365 €	2.710 €	2.664 €	2.131 €	8	10
18,00 €	3.600,00 €	2.436 €	2.792 €	2.767 €	2.213 €	8	10
18,50 €	3.700,00 €	2.507 €	2.873 €	2.870 €	2.296 €	8	10
19,00 €	3.800,00 €	2.578 €	2.955 €	2.973 €	2.378 €	8	10
19,50 €	3.900,00 €	2.649 €	3.036 €	3.075 €	2.460 €	8	9
20,00 €	4.000,00 €	2.720 €	3.118 €	3.178 €	2.543 €	7	9
<b>Legenda:</b>							
		Modelo de intervenção inviável, não aplicável ou não recomendado.					
		Modelos de intervenção no património habitacional municipal:					
		A: venda no estado em que o imóvel se encontra					
		B: venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente					
		C: venda com pagamento diferido 5 anos após reabilitação e exploração para arrendamento pelo adquirente					
		D: concessão de imóvel para reabilitação e exploração até à recuperação e remuneração do investimento pelo concessionário					
		E: reabilitação pela CML para arrendamento a "preços Porta 65"					

## **5.8. Cenário de maximização dos FC**

O resultado das análises desenvolvidas para os diversos estados de conservação e localização dos imóveis permite concluir que o modelo de intervenção B (venda de imóvel com pagamento diferido 2 anos após reabilitação pelo adquirente) é o que maximiza sempre os fluxos de caixa do Município no curto e médio prazo.

## **6. Política municipal e modelos de intervenção para bairros municipais**

---

As orientações políticas para os bairros municipais que foram transmitidas à equipa de consultores estabelecem essencialmente o seguinte, no que releva para o presente estudo:

- a) Promover a alienação progressiva de fogos junto dos respectivos arrendatários, numa base de adesão voluntária, considerando as seguintes modalidades: (i) pronto pagamento (com ou sem recurso a financiamento bancário pelo adquirente), (ii) alteração ao contrato de arrendamento, passando este à configuração de arrendamento com opção de compra ao fim de um determinado prazo.

Em termos quantitativos e para efeitos de simulação de fluxos de caixa previsionais o objectivo para 10 anos é o seguinte:

- ✓ 3.000 fogos para alienação aos actuais arrendatários, considerando operações a pronto pagamento, a uma média de 300 por ano;
- ✓ 2.100 fogos devem evoluir ao longo de 10 anos para contratos de arrendamento com opção de compra para 10% das fracções actualmente arrendadas (excluindo do universo as consideradas na alínea anterior), prazo, mensalidade e valor residual da última prestação a propor com base em simulações de modo a que o valor das mensalidades seja superior a 83€/mês/fogo, embora moderadamente;
- ✓ Considerou-se que os cerca de 1.000 fogos desocupados deverão ser vendidos aos interessados pelo seu valor potencial actual.
- ✓ Considerou-se que o Município irá assumir e executar os encargos com obras de conservação ordinária decenal em todos os imóveis do seu património localizado em bairros municipais.

A alienação gradual de fogos aos arrendatários e a novos adquirentes pressupõe um trabalho de acompanhamento e de capacitação social no sentido de dotar os novos proprietários das competências necessárias para poderem gerir o seu condomínio, colaborarem na gestão de conflitos e serem pró-activos na gestão e melhoria do bairro onde estão inseridos.

- b) Promover a celebração de novos contratos de arrendamento com população jovem que se pretende fixar no concelho de Lisboa, procurando maximizar sinergias de articulação com o programa “Porta 65” que financia o arrendamento por jovens, utilizando os respectivos valores como referência máxima para os preços de renda.
- c) Salvar uma reserva de fogos disponíveis para realojamento de emergência ou temporário, quer para apoio à actividade de protecção civil, quer para apoio às actividades de reabilitação de fogos que possam necessitar de alojamento temporário para os respectivos habitantes.

## 7. Cenário e avaliação estratégica de custos e oportunidades, em linha com a política municipal

---

A sistematização das orientações em matéria de política municipal para o património habitacional apresentada pela Sra. Vereadora Helena Roseta em reuniões de trabalho e a ponderação dos vários modelos de intervenção estudados e apresentados no presente relatório deram origem a várias simulações, apresentando-se aqui aquela que mede o impacto global dessas orientações em termos de fluxo de caixa e valor actualizado líquido para o Município de Lisboa, permitindo oferecer uma visão global dos encargos e receitas que decorrem das opções indicadas para o património habitacional do município.

### 7.1. “Visão a 10 anos para o Património Habitacional Municipal”

A visão transmitida pela Sra. vereadora Helena Roseta para os próximos 10 anos é a seguinte (Junho/2011):

**a) “Reduzir até 1/3 o Património Habitacional Municipal para redução da dívida municipal e aumento da capacidade de investimento em reabilitação:**

- *Ocupado - alienação aos próprios (BM - Bairros Municipais), directa e a prestações; negociação com a banca para apoio micro-crédito; descontos em função do estado de conservação e do cumprimento dos deveres do inquilino*
- *Devoluto - volantes realojamento para Reabilitação Urbana (PD – Património Disperso devoluto); alienação jovens (PD e BM); repromoção, ou seja, alienação com edificabilidade aprovada (imóveis completos em PD)*

**b) Mudar o paradigma nos Bairros Municipais:**

- *Acabar com a tutela empresarial sobre os bairros*
- *Separar a gestão do arrendamento e dos condomínios da gestão social da renda subsidiada*



- Tornar visível, contabilisticamente, o valor da renda técnica e da renda subsidiada
- Transformar a ENTIDADE GESTORA numa sociedade gestora de arrendamento
- Passar a gestão social do arrendamento para a CML (UIT+DMHDSDS)
- Evoluir dos gabinetes de bairros para pólos da Rede Social de Lisboa (balcões sociais)
- Desenvolver através da CML acções de capacitação nos BM (gestão de condomínios, criação de comissões de lote, cooperativas de inquilinato) com vista a empoderar os moradores
- Desenvolver parcerias com agentes locais para o desenvolvimento social dos BM, em especial os BIP-ZIP
- Verificar periodicamente o estado de conservação de todas as fracções
- Articular o valor da renda efectiva com o estado de conservação
- Levar a cabo as requalificações estruturais prevista no Programa Integrado de Gestão dos Bairros Municipais

**c) Lançar o mecanismo da renda convencionada, para adequar a oferta à procura em valores médios inferiores aos valores de mercado**

- Através de uma sociedade municipal gestora de arrendamento, que pode ser a mesma que gere o arrendamento municipal social
- Criar o Tribunal Arbitral
- Criar minutas de contrato de arrendamento convencionado, com base no NRAU e com seguro de renda e resolução alternativa de conflitos
- O valor da renda deverá ter em conta nos limites da renda condicionada e ser sempre igual ou inferior aos valores do Porta 65 Jovem para o concelho de Lisboa

**d) Incentivar o acesso de jovens à habitação**

- Através da alienação por concurso (sorteio) de fracções municipais devolutas, com ou sem obras realizadas
- Através do arrendamento convencionado de fracções devolutas em BM ou PD (cruzando com Porta 65 Jovem), com ou sem reabilitação, e com opção de compra

*convencionado, ao abrigo do NRAU e segundo os valores do NRAU, articulados com os valores da Porta 65 Jovem.*

*A CML deverá definir anualmente as metas em termos das várias modalidades de alienação e arrendamento, por forma a garantir ao mesmo tempo a função social de acesso à habitação, a sustentabilidade da gestão do seu património habitacional e a capacidade de investimento na melhoria e requalificação dos bairros municipais e na manutenção do bom estado de conservação do edificado.*

*Para alcançar estas metas é necessário:*

- Aprovar e desenvolver o Programa Integrado de Gestão e Requalificação dos Bairros Municipais*
- Aprovar e desenvolver o Programa de Intervenção Estratégica no Património Municipal*
- Aprovar o Regulamento do Concurso de Venda de Fracções Habitacionais Municipais Devolutas a Jovens*
- Alterar o Regulamento de Alienação de Imóveis Municipais de forma a integrar a venda faseada os incentivos à aquisição pelos moradores*
- Aprovar um Regulamento de Renda Convencionada*
- Alterar a missão, os estatutos e o nome da ENTIDADE GESTORA*
- Redefinir a missão dos gabinetes de Bairro em articulação com os serviços da CML dedicados à Habitação e Desenvolvimento Social e com a Rede Social de Lisboa*
- Aprovar a criação do Tribunal Arbitral*
- Desenvolver em paralelo os projectos “Verificação da condição de recursos e actualização dos dados dos agregados familiares residentes em património municipal” (em curso) e “Verificação do estado de conservação das habitações municipais” (em preparação)*
- Criar o Fundo Municipal de Urbanização (Decreto-lei 794/76 de 5 de Novembro) para poder garantir que parte do valor de alienação do Património Habitacional é reinvestido na requalificação dos Bairros Municipais.”*

## **7.2. Avaliação do impacto em termos fluxos caixa e VAL da gestão do património habitacional municipal e conclusões**

A avaliação do impacto dos modelos de intervenção considerados (ver capítulo 5, página 26 e seguintes) já alinhados com as orientações de política municipal foi desenvolvida em termos de geração de fluxos de caixa previsionais anuais, bem como em termos de valor actualizado líquido (VAL) para a gestão do património habitacional municipal. Esta avaliação foi estruturada e é apresentada da seguinte forma:

- Programação temporal da execução dos modelos de intervenção (Tabela 21, página 61);
- Fluxos de caixa e VAL do património habitacional disperso (Tabela 22, página 62);
- Fluxos de caixa e VAL do património habitacional em bairros municipais (Tabela 23, página 63);
- Fluxos de caixa e VAL global da gestão do património habitacional municipal (Tabela 24, página 64).

A análise das tabelas de resultados para um período de 10 anos permite retirar as seguintes **conclusões**:

- a) As propostas de intervenção preconizadas pela CML para o património disperso têm um potencial de geração de um valor actualizado líquido positivo cerca de 69 milhões de euros ao longo de 10 anos, sendo que o fluxo de caixa varia entre 2,5 a 8,7 milhões de euros em cada ano (ver Tabela 22, página 62). Prevê-se neste âmbito um investimento cerca de 13 milhões de euros em obras de manutenção e reabilitação;
- b) As propostas de intervenção (de gestão e reabilitação) nos bairros municipais poderão gerar um valor actualizado líquido positivo cerca de 93,3 milhões de euros, sendo uma actividade com forte potencial de melhoria face à situação actual, o fluxo de caixa actualizado varia entre 6 e 13 milhões de euros por ano, decrescendo ao longo do tempo devido à progressiva alienação de fracções e consequente redução da renda efectiva. Está subjacente um investimento de cerca de 144 milhões de euros em obras de conservação e uma receita anual cerca de 9 milhões de euros em alienações (consultar Tabela 23, página 63);

- c) Em termos globais, a gestão do património habitacional municipal assim formulada é potencialmente geradora de um VAL positivo na ordem dos 162,5 milhões de euros, ou seja, o Município de Lisboa pode gerir o seu património prosseguindo as suas finalidades sociais e de desenvolvimento urbano e ainda gerar um fluxo de caixa anual que poderá oscilar entre 13 e 20 milhões de euros por ano, valores actualizados para 2011.

Em termos gerais concluí-se pela viabilidade económica das propostas de intervenção preconizadas para a política de habitação, no que concerne ao património habitacional municipal, sendo de sublinhar que subjacente a este desempenho estará a necessidade de conferir dinamismo, coerência e persistência na gestão do processo e sua melhoria continua. A eventual alteração de circunstâncias relevantes do ponto de vista macroeconómico e social aconselha a revisão e actualização deste estudo.

Recomenda-se que os processos de alienação de património sejam baseados em avaliações imobiliárias por perito avaliador interno, ou externo à CML, em qualquer caso sempre sujeitas a verificação por perito avaliador inscrito na CMVM.

Recomenda-se ainda que a CML proceda a uma actualização do valor de todo o património habitacional municipal, sendo que o previsível impacto nas demonstrações financeiras municipais e a necessidade de transparência do processo deverá sujeitar as avaliações elaboradas por perito qualificado sejam sujeitas a controle independente por um Revisor Oficial de Contas e por perito avaliador sénior, acreditado junto da CMVM.

**Tabela 21 – Programação anual de intervenções no património habitacional municipal**

Cenário 3 - Alinhamento com políticas e objectivos municipais v. Out/2011		Nº frações	Valor Venda ou de Renda	Custo construção	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Património disperso</b>		<b>4.555</b>												
<b>Fracções em prédios parcialmente municipais</b>		<b>246</b>												
<b>Ocupados</b>		<b>139</b>												
Arrendamento			55.044,00 €		90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	0%
Venda			14.158.859,60 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Desocupados</b>		<b>107</b>												
Venda			7.884.991,23 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Fracções em prédios municipais</b>														
<b>Ocupados</b>		<b>2.300</b>												
Arrendamento			910.800,00 €		97%	95%	92%	90%	87%	85%	82%	80%	77%	75%
Venda a arrendatários CIMIT (para reab. Média /Ligeira)		1.428	110.517.706,98 €		1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Venda a terceiros em modelo B (para reab. profunda /reconstr.)		872	40.014.113,33 €				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>Desocupados</b>		<b>2.009</b>												
Venda a terceiros em modelo A (ruína/para reconstr.)	25,24%	507	10.727.828,01 €		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Venda a terceiros em modelo B (para reab. profunda)	27,43%	551	24.462.375,36 €				5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Venda a terceiros em modelo B (para reab. Média)	18,84%	379	36.939.130,04 €	5.893.247,59 €			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Arrendamento modelo D2 (para reab. Média) por privados	3,78%	76	555.940,80 €	1.178.649,52 €					20%	40%	55%	70%	85%	100%
Arrendamento Renda Convencionada pela CML (para reab. Média)	15,06%	303	2.221.560,00 €	10.607.845,66 €			10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%
Arrendamento Renda Convencionada pela CML (para reab. Ligeira)	9,66%	194	1.424.736,00 €	1.439.774,83 €	30%	60%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<b>Bairros municipais</b>														
<b>Ocupados</b>		<b>24.476</b>		139.583.000,00 €										
Arrendamento Renda Social			21.809.790,72 €		97,65%	95,30%	92,95%	90,60%	88,25%	85,90%	83,56%	81,21%	78,86%	76,51%
Arrendamento Renda Convencionada		2.500	9.000.000,00 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Venda a arrendatários CIMIT (pronto pagamento) 300 fogos/ano		3.000	85.800.000,00 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Aquisição Faseada: 10% excepto os venda a pronto		250	7.507.500,00 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>Desocupados</b>		<b>985</b>		4.500.000,00 €										
Venda a Terceiros pelo Valor Potencial Actual	10%	99,00	5.648.935,97 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Arrendamento Renda Convencionada	10%	99,00	356.400,00 €		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Ocupação Circulante	80%	787,00												

Tabela 22 - Fluxos de caixa previsionais anuais e VAL para o património habitacional municipal disperso (não integrado em bairros municipais). Cenário de intervenção alinhado com as políticas municipais.

Cenário 3 - Alinhamento com políticas e objectivos municipais v. Out/2011	Nº frações	Custo construção	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FLUXOS DE CAIXA</b>												
<b>Património disperso</b>												
Renda Potencial Bruta (RPB)			1.364.840 €	1.763.836 €	2.384.988 €	2.578.719 €	2.883.638 €	3.188.557 €	3.465.680 €	3.742.802 €	4.019.924 €	4.297.046 €
Rendas Efectivas Brutas (REB=95% da renda potencial bruta)	90%		1.228.356 €	1.587.452 €	2.146.489 €	2.320.847 €	2.595.274 €	2.869.702 €	3.119.112 €	3.368.522 €	3.617.932 €	3.867.342 €
Reembolso de Despesas Operacionais (condomínio excepto fundo reserva e seguros)	1,2%		16.788 €	21.695 €	29.335 €	31.718 €	35.469 €	39.219 €	42.628 €	46.036 €	49.445 €	52.854 €
Rendimento Efectivo Bruto Total (REBT)			1.245.143 €	1.609.147 €	2.175.824 €	2.352.565 €	2.630.743 €	2.908.921 €	3.161.740 €	3.414.558 €	3.667.377 €	3.920.195 €
Despesas Operacionais Totais			- 67.150 €	- 86.781 €	- 117.341 €	- 126.873 €	- 141.875 €	- 156.877 €	- 170.511 €	- 184.146 €	- 197.780 €	- 211.415 €
Despesas Operacionais Não Reembolsáveis (seguros, fund. Reserva, mediação)	3,7%		- 50.363 €	- 65.086 €	- 88.006 €	- 95.155 €	- 106.406 €	- 117.658 €	- 127.884 €	- 138.109 €	- 148.335 €	- 158.561 €
Despesas Operacionais Reembolsáveis	1,2%		- 16.788 €	- 21.695 €	- 29.335 €	- 31.718 €	- 35.469 €	- 39.219 €	- 42.628 €	- 46.036 €	- 49.445 €	- 52.854 €
Rendimento Operacional Líquido ai (ROLai)			1.177.993 €	1.522.367 €	2.058.483 €	2.225.692 €	2.488.868 €	2.752.044 €	2.991.228 €	3.230.412 €	3.469.597 €	3.708.781 €
Inv. Substituição Manutenção Melhoramentos e Reab. Média (10% Custos Estimados/Ano)	10,00%	10.607.846 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €	- 1.060.785 €
Inv. Substituição Manutenção Melhoramentos e Reab. Lig. (10% Custos Estimados/Ano)	10,00%	1.439.775 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €	- 143.977 €
Inv. Substituição Manutenção Melhoramentos e Reab.	10,00%	12.047.620 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €	- 1.204.762 €
Inv. Imobiliário Inicial (III)			- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €
Custos de Projecto	5,0%		- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €
Fiscalização	3,0%		- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €
Gestão projectos / obra	1,5%		- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €
Custos de Construção												
Seguros	0,2%		- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €
Imprevistos	5,0%		- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €
Fluxo de Caixa Operacional do Imóvel ai (FCOIai)			- 203.869 €	140.505 €	676.621 €	843.830 €	1.107.006 €	1.370.182 €	1.609.366 €	1.848.550 €	2.087.734 €	2.326.919 €
Valor alienação Bruto			2.950.176 €	2.950.176 €	9.867.914 €	9.867.914 €	9.867.914 €	9.867.914 €	9.867.914 €	9.867.914 €	9.867.914 €	9.867.914 €
Mediação	5%		- 147.509 €	- 147.509 €	- 493.396 €	- 493.396 €	- 493.396 €	- 493.396 €	- 493.396 €	- 493.396 €	- 493.396 €	- 493.396 €
Valor alienação Líquido de Comissões			2.802.667 €	2.802.667 €	9.374.518 €	9.374.518 €	9.374.518 €	9.374.518 €	9.374.518 €	9.374.518 €	9.374.518 €	9.374.518 €
Fluxo de Caixa Total dos Imóveis (FCTI)			2.598.799 €	2.943.172 €	10.051.139 €	10.218.348 €	10.481.524 €	10.744.700 €	10.983.884 €	11.223.068 €	11.462.252 €	11.701.437 €
Fluxo de Caixa Total do Imóvel Acumulado			2.598.799 €	5.541.971 €	15.593.109 €	25.811.457 €	36.292.981 €	47.037.681 €	58.021.565 €	69.244.633 €	80.706.886 €	92.408.322 €
Fluxo de Caixa Total Actualizado CAPM	4,80%		2.479.770 €	2.679.743 €	8.732.356 €	8.471.017 €	8.291.212 €	8.110.107 €	7.910.919 €	7.712.965 €	7.516.548 €	7.321.943 €
Fluxo de Caixa Total Acumulado e Actualizado			2.479.770 €	5.159.512 €	13.891.868 €	22.362.885 €	30.654.097 €	38.764.204 €	46.675.124 €	54.388.088 €	61.904.636 €	69.226.579 €
VAL		69.226.579 €										

Tabela 23 - Fluxos de caixa previsionais anuais e VAL para as intervenções em bairros municipais. Cenário de intervenção alinhado com as políticas municipais.

Cenário 3 - Alinhamento com políticas e objectivos municipais v. Out/2011	Nº fracções	Custo construção	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FLUXOS DE CAIXA</b>												
<b>Bairros municipais</b>												
Renda Potencial Bruta (RPB)			22.233.066 €	21.720.702 €	21.208.338 €	20.695.973 €	20.183.609 €	19.671.245 €	19.158.880 €	18.646.516 €	18.134.152 €	17.621.787 €
Rendas Efectivas Brutas (REB=95% da renda potencial bruto)	90%		20.009.760 €	19.548.632 €	19.087.504 €	18.626.376 €	18.165.248 €	17.704.120 €	17.242.992 €	16.781.864 €	16.320.736 €	15.859.609 €
Reembolso de Despesas Operacionais (condomínio excepto fundo reserva e seguros)	1,2%		16.788 €	21.695 €	29.335 €	31.718 €	35.469 €	39.219 €	42.628 €	46.036 €	49.445 €	52.854 €
Rendimento Efectivo Bruto Total (REBT)			20.026.547 €	19.570.327 €	19.116.839 €	18.658.094 €	18.200.717 €	17.743.339 €	17.285.620 €	16.827.901 €	16.370.182 €	15.912.462 €
Despesas Operacionais Totais			- 1.042.273 €	- 1.031.431 €	- 1.027.392 €	- 1.010.266 €	- 996.545 €	- 982.824 €	- 968.251 €	- 953.679 €	- 939.107 €	- 924.535 €
Despesas Operacionais Não Reembolsáveis (seguros, fund. Reserva, mediação)	5,0%		- 1.001.327 €	- 978.516 €	- 955.842 €	- 932.905 €	- 910.036 €	- 887.167 €	- 864.281 €	- 841.395 €	- 818.509 €	- 795.623 €
Despesas Operacionais Reembolsáveis	3,0%		- 40.945 €	- 52.915 €	- 71.550 €	- 77.362 €	- 86.509 €	- 95.657 €	- 103.970 €	- 112.284 €	- 120.598 €	- 128.911 €
Rendimento Operacional Líquido ai (ROlai)			18.984.275 €	18.538.896 €	18.089.448 €	17.647.828 €	17.204.172 €	16.760.516 €	16.317.369 €	15.874.222 €	15.431.075 €	14.987.928 €
Inv. Substituição Manutenção Melhoramentos (ISM)	10,00%	144.083.000 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €	- 14.408.300 €
Inv. Imobiliário Inicial (III)			- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €	- 177.100 €
Custos de Projecto	5,0%		- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €
Fiscalização	3,0%		- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €
Gestão projectos / obra	1,5%		- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €	- 18.071 €
Custos de Construção												
Seguros	0,2%		- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €	- 2.410 €
Imprevistos	5,0%		- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €	- 60.238 €
Fluxo de Caixa Operacional do Imóvel ai (FCOIai)			4.398.875 €	3.953.496 €	3.504.048 €	3.062.428 €	2.618.772 €	2.175.116 €	1.731.969 €	1.288.822 €	845.675 €	402.528 €
Valor alienação Bruto			9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €	9.895.644 €
Mediação	5%		- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €	- 494.782 €
Valor alienação Líquido de Comissões			9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €	9.400.861 €
Fluxo de Caixa Total dos Imóveis (FCTI)			13.799.736 €	13.354.357 €	12.904.909 €	12.463.289 €	12.019.633 €	11.575.977 €	11.132.830 €	10.689.683 €	10.246.536 €	9.803.389 €
Fluxo de Caixa Total do Imóvel Acumulado			13.799.736 €	27.154.093 €	40.059.002 €	52.522.292 €	64.541.925 €	76.117.902 €	87.250.732 €	97.940.415 €	108.186.951 €	117.990.340 €
Fluxo de Caixa Total Actualizado CAPM	4,80%		13.167.687 €	25.326.759 €	36.538.449 €	46.870.524 €	56.378.429 €	65.115.984 €	73.134.179 €	80.480.579 €	87.199.902 €	93.334.180 €
Fluxo de Caixa Total Acumulado e Actualizado			13.167.687 €	25.326.759 €	36.538.449 €	46.870.524 €	56.378.429 €	65.115.984 €	73.134.179 €	80.480.579 €	87.199.902 €	93.334.180 €
VAL		93.334.180 €										

Tabela 24 - Fluxos de caixa previsionais e VAL global para todas as intervenções consideradas no património habitacional municipal (património disperso + bairros municipais). Cenário de intervenção alinhado com as políticas municipais.

Cenário 3 - Alinhamento com políticas e objectivos municipais v. Out/2011	Nº frações	Custo construção	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>FLUXOS DE CAIXA</b>												
<b>TOTAL (Bairros Municipais + Património Hab. Disperso)</b>												
Renda Potencial Bruta (RPB)			23.597.906 €	23.484.538 €	23.593.325 €	23.274.692 €	23.067.247 €	22.859.802 €	22.624.560 €	22.389.318 €	22.154.076 €	21.918.834 €
Rendas Efectivas Brutas (REB=95% da renda potencial bruta)	95%		21.238.116 €	21.136.084 €	21.233.993 €	20.947.223 €	20.760.522 €	20.573.822 €	20.362.104 €	20.150.386 €	19.938.668 €	19.726.950 €
Reembolso de Despesas Operacionais (condomínio excepto fundo reserva e seguros)	1,2%		33.575 €	43.390 €	58.671 €	63.436 €	70.937 €	78.439 €	85.256 €	92.073 €	98.890 €	105.707 €
Rendimento Efectivo Bruto Total (REBT)			<b>21.271.691 €</b>	<b>21.179.474 €</b>	<b>21.292.664 €</b>	<b>21.010.659 €</b>	<b>20.831.460 €</b>	<b>20.652.260 €</b>	<b>20.447.360 €</b>	<b>20.242.459 €</b>	<b>20.037.558 €</b>	<b>19.832.658 €</b>
Despesas Operacionais Totais			- 1.109.423 €	- 1.118.212 €	- 1.144.733 €	- 1.137.139 €	- 1.138.420 €	- 1.139.701 €	- 1.138.763 €	- 1.137.825 €	- 1.136.887 €	- 1.135.949 €
Despesas Operacionais Não Reembolsáveis (seguros, fund. Reserva, mediação)	3,7%		- 1.051.690 €	- 1.043.602 €	- 1.043.848 €	- 1.028.059 €	- 1.016.442 €	- 1.004.825 €	- 992.165 €	- 979.504 €	- 966.844 €	- 954.184 €
Despesas Operacionais Reembolsáveis	1,2%		- 57.733 €	- 74.610 €	- 100.885 €	- 109.080 €	- 121.978 €	- 134.876 €	- 146.598 €	- 158.321 €	- 170.043 €	- 181.765 €
Rendimento Operacional Líquido ai (ROLai)			<b>20.162.268 €</b>	<b>20.061.262 €</b>	<b>20.147.931 €</b>	<b>19.873.520 €</b>	<b>19.693.040 €</b>	<b>19.512.560 €</b>	<b>19.308.597 €</b>	<b>19.104.634 €</b>	<b>18.900.671 €</b>	<b>18.696.708 €</b>
Inv. Substituição Manutenção Melhoramentos (ISM)	10,00%	156.130.620 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €	- 15.613.062 €
Inv. Imobiliário Inicial (III)			- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €	- 354.200 €
Custos de Projecto	5,0%		- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €
Fiscalização	3,0%		- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €	- 72.286 €
Gestão projectos / obra	1,5%		- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €	- 36.143 €
Custos de Construção			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Seguros	0,2%		- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €	- 4.819 €
Imprevistos	5,0%		- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €	- 120.476 €
Fluxo de Caixa Operacional do Imóvel ai (FCOIai)			4.195.006 €	4.094.000 €	4.180.669 €	3.906.258 €	3.725.778 €	3.545.298 €	3.341.335 €	3.137.372 €	2.933.409 €	2.729.446 €
Valor alienação Bruto			12.845.820 €	12.845.820 €	19.763.557 €	19.763.557 €	19.763.557 €	19.763.557 €	19.763.557 €	19.763.557 €	19.763.557 €	19.763.557 €
Mediação	5%		- 642.291 €	- 642.291 €	- 988.178 €	- 988.178 €	- 988.178 €	- 988.178 €	- 988.178 €	- 988.178 €	- 988.178 €	- 988.178 €
Valor alienação Líquido de Comissões			12.203.529 €	12.203.529 €	18.775.379 €	18.775.379 €	18.775.379 €	18.775.379 €	18.775.379 €	18.775.379 €	18.775.379 €	18.775.379 €
Fluxo de Caixa Total dos Imóveis (FCTI)			16.398.535 €	16.297.529 €	22.956.048 €	22.681.637 €	22.501.157 €	22.320.677 €	22.116.714 €	21.912.751 €	21.708.789 €	21.504.826 €
Fluxo de Caixa Total do Imóvel Acumulado			16.398.535 €	32.696.064 €	55.652.112 €	78.333.749 €	100.834.906 €	123.155.583 €	145.272.297 €	167.185.049 €	188.893.837 €	210.398.663 €
Fluxo de Caixa Total Actualizado CAPM	4,80%		15.647.457 €	14.838.814 €	19.944.046 €	18.803.092 €	17.799.116 €	16.847.663 €	15.929.114 €	15.059.365 €	14.235.871 €	13.456.221 €
Fluxo de Caixa Total Acumulado e Actualizado			15.647.457 €	30.486.271 €	50.430.317 €	69.233.409 €	87.032.526 €	103.880.189 €	119.809.303 €	134.868.667 €	149.104.538 €	162.560.759 €
VAL		<b>162.560.759 €</b>										



