



VALUO

Relatório Final

30 Junho 2006

“Evolução do mercado imobiliário em zonas de intervenção pública em centros históricos”

Equipa do projecto VALUO

Câmara Municipal de Coimbra

Carlos Encarnação, Presidente da Câmara de Coimbra

Sidónio Simões, Director do GCHC

Gonçalo Pina, Economista, Técnico

Paulo Melo, Economista, Técnico

IERU Universidade de Coimbra

Henrique Albergaria, Director do IERU

Bruno Rocha, Economista, Técnico

Paulo Borges, Economista, Técnico

Filipa Amorim, Economista, Técnico

Sílvia Gomes, Economista, Técnica

Paula Andrade, Economista, Técnica

Micaela Antunes, Economista, Técnica

Ana Madaleno, Economista, Técnica

Eduardo Leitão, Informático, Técnico

Eduardo Oliveira, Gráfico, Técnico

Índice

NOTA INTRODUTÓRIA.....	3
1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	4
1.1. Síntese histórica.....	4
1.2. Delimitação da área de estudo.....	9
1.3. Caracterização socio-económica da área VALUO.....	11
1.4. Caracterização dos edifícios e alojamentos na zona de estudo.....	15
2. INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS NA ZONA HISTÓRICA.....	17
2.1. Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD).....	18
2.2. Programa de Reabilitação Urbana (PRU).....	24
2.3. RECRIA.....	26
2.4. RECRIPH.....	28
2.5. PROCOM.....	29
2.6. Programa “Coimbra com mais encanto”.....	31
2.7. A base de dados relativa às intervenções.....	32
2.7.1. A base de intervenções.....	32
2.7.2. Apuramento de alguns resultados.....	34
3. OS EFEITOS DE ARRASTAMENTO DO INVESTIMENTO PÚBLICO.....	37
3.1. Alta de Coimbra: raios de influência e de indução.....	39
3.1.1. Alta: Raios de influência – Equipamentos públicos.....	39
3.1.2. Alta: Raios de influência - Espaços públicos.....	41
3.1.3. Alta: Raios de influência – Serviços.....	43
3.1.4. Alta: Raios de indução.....	44
3.2. A Baixa de Coimbra: raios de influência e de indução.....	46
3.2.1. Baixa: Raios de influência - Equipamentos públicos.....	46
3.2.2. Baixa: Raios de influência - Espaços públicos.....	48
3.2.3. Baixa: Raios de influência – Serviços.....	50
3.2.4. Baixa: Raios de indução.....	52
3.3. Outros indicadores da dinâmica do mercado imobiliário.....	54
3.3.1. Base de pedidos de intervenção e metodologia de análise.....	54
3.3.2. Análise dos resultados.....	56

4. OS PREÇOS DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL E EM COIMBRA.....	62
5. O MERCADO IMOBILIÁRIO NA ÁREA VALUO.....	67
5.1. A base de dados de transacções de imóveis: nota metodológica.....	67
5.2. Análise do mercado imobiliário na zona histórica de Coimbra.....	71
5.2.1. Análise do mercado imobiliário em termos físicos.....	71
5.2.2. Análise da evolução dos preços.....	75
5.2.3. Preços de venda por m ² e estado dos imóveis: área VALUO, Alta e Baixa.....	79
5.2.4. Preços de venda por m ² e estado dos imóveis: análise por freguesia.....	83
5.2.5. Preços de venda por m ² e ano de construção do edifício.....	87
6. CONCLUSÕES.....	90
ANEXOS.....	95

NOTA INTRODUTÓRIA

O Centro Histórico de Coimbra é uma área urbana central onde se concentra um valioso património arquitectónico, cultural e social que sofreu, ao longo das últimas décadas, uma acentuada degradação urbanística que se reflecte nomeadamente no estado do edificado e na desertificação de pessoas e de actividades.

O desenvolvimento do projecto VALUO em Coimbra teve como principal objectivo estudar o mercado imobiliário na zona histórica e avaliar até que ponto as intervenções da Câmara Municipal - em equipamentos, espaços públicos e habitações – têm sido indutoras do investimento privado nessa área. Trata-se, em suma, de avaliar a capacidade de arrasto do investimento público e o grau de adesão da iniciativa privada na revitalização do centro histórico, procurando assim saber se essa é a política adequada para que a zona do Centro Histórico recupere a centralidade que assumiu no passado e crie uma melhor integração funcional com as restantes áreas da cidade.

As intervenções realizadas no Centro Histórico visaram proporcionar uma melhor qualidade de vida dos moradores, assegurar uma melhor dotação de infra-estruturas e equipamentos básicos, melhorar a acessibilidade e regular a circulação no centro histórico.

O desenvolvimento do projecto VALUO passou por várias etapas, cujos resultados são apresentados neste relatório.

No Capítulo 1 apresenta-se uma breve caracterização da área de estudo, centrada nos seguintes pontos: síntese histórica, delimitação da área de estudo, caracterização socio-económica.

No Capítulo 2 descreve-se e avalia-se as intervenções concretizadas em equipamentos, espaços públicos, habitações e locais de comércio ao abrigo de um conjunto de programas.

No capítulo seguinte estuda-se os efeitos de arrastamento do investimento público (na Alta e Baixa de Coimbra) através da metodologia dos raios de influência e dos raios de indução e recorrendo também a outros indicadores do mercado imobiliário.

Os dois últimos capítulos são dedicados à análise do mercado imobiliário, o primeiro centrado na evolução dos preços da habitação em Coimbra e no Continente e o segundo mais especificamente dedicado à análise do mercado imobiliário na área VALUO.

1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

1.1. Síntese histórica

A cidade de Coimbra localiza-se na Região Centro de Portugal, a 200 km de Lisboa, a 30 km da costa atlântica e a 200 km de Espanha.

Os indícios de ocupação mais antigos datam do séc. II d.C., época de domínio romano (ainda que os historiadores defendam ser possível a existência de um povoamento anterior). Nessa altura, Coimbra designava-se de Aeminium (Emínio) e constituía um satélite da cidade de Conimbriga localizada 15 km a sul.

Em 711, os Árabes tomaram Emínio e em 878 a cidade é ocupada pelo conde asturiano Ermenegildo. Uma vez que Conimbriga se encontrava em decadência, os cristãos, quando restauraram a diocese conimbrigense, fixaram em Emínio a capital regional e a sede catedrática episcopal, tendo-se então substituído o nome da cidade pelo da diocese – Conimbria.

Em Julho de 1064 Fernando Magno de Leão conquista definitivamente aos árabes a cidade, e inicia sob a protecção do Conde Sesnando a reorganização deste espaço.

Em 1139 D. Afonso Henriques atribui a Coimbra o título de capital de Portugal (substituindo Guimarães) com a pretensão de viabilizar a independência do novo país ao nível económico, político e social; este estatuto mantém-se até 1260 (é substituída por Lisboa). Nesta altura Coimbra era igualmente um importante entreposto comercial entre o norte cristão e o sul islâmico e já era visível a presença de uma estrutura urbana dividida entre a Alta (ou Almedina – *al medina* que significa, em árabe, *a cidade*), onde habitavam os aristocratas e os clérigos, e a Baixa, espaço de comércio, de artesanato e dos bairros situados na proximidade do Rio Mondego.

D. João III estabeleceu definitivamente a universidade em Coimbra no ano de 1537 (a universidade já existira antes em Coimbra, de 1309 a 1336 e de 1354 a 1377, mas regressara sempre a Lisboa). Esta decisão desencadeou um grande crescimento da cidade: procedeu-se à abertura da rua de Santa Sofia, construíram-se conventos, igrejas e colégios universitários. Desenvolve-se uma actividade ligada ao ensino e a Alta transformou-se, progressivamente, numa zona de estudantes.

A primeira metade do séc. XIX constituiu um período particularmente difícil para Coimbra, na sequência das Invasões Francesas e, posteriormente, das lutas entre absolutistas e liberais. Contudo, na segunda metade do século, Coimbra introduziu as novas invenções da era moderna: o telégrafo eléctrico em 1856 e em 1864 é inaugurado o caminho-de-ferro. Na década de 1860 a população de Coimbra rondava os 12.500 habitantes e em 1900 a cidade registava mais de 18.000 habitantes.

Em 1950 a população era de, aproximadamente, 45.000 habitantes. A cidade regista um novo surto de expansão, ligada à construção de bairros sociais destinados a habitantes desalojados pelas obras públicas (nomeadamente a construção da cidade universitária) e a funcionários públicos (caso do Bairro Norton de Matos). Nestes bairros sociais, de habitações unifamiliares, construíram-se 887 fogos entre 1945 e 1954, vindo a assumirem-se mais tarde como pólos importantes da cidade.

Coimbra é capital regional, sede da administração regional (CCDRC - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro), dispõe de um hospital central e possui uma das Universidades mais antigas da Europa.

Em 2001 a população do município era de 148.443 habitantes e a da cidade de 101.108.

Presentemente, a grande área de expansão da cidade localiza-se na Solum Sul. Simultaneamente, importantes áreas residenciais têm-se desenvolvido pelo município, aumentando a malha urbana, em contraste com o cenário de alguma desertificação que se observa no núcleo urbano central. Por outro lado, atendendo aos elevados preços do imobiliário praticados nalgumas zonas da cidade, muitas pessoas têm optado por viver em municípios limítrofes, deslocando-se diariamente a Coimbra para trabalhar.

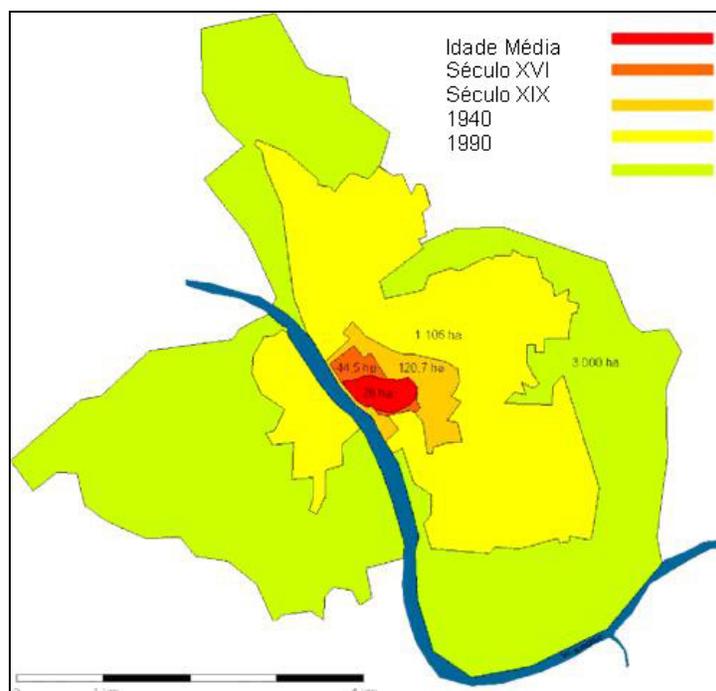


Figura 1. Evolução do espaço urbano em Coimbra

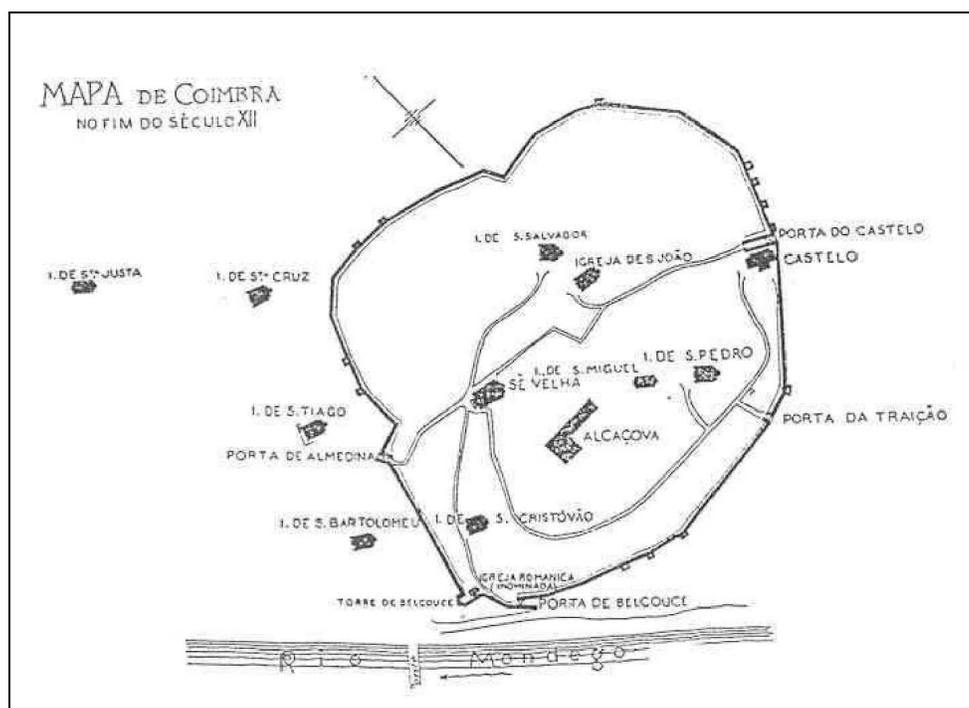


Figura 2. Mapa de Coimbra em finais do século XII



Figura 3. Mapa de Coimbra em finais do século XVI



Figura 4. Planta Goulart – 1873

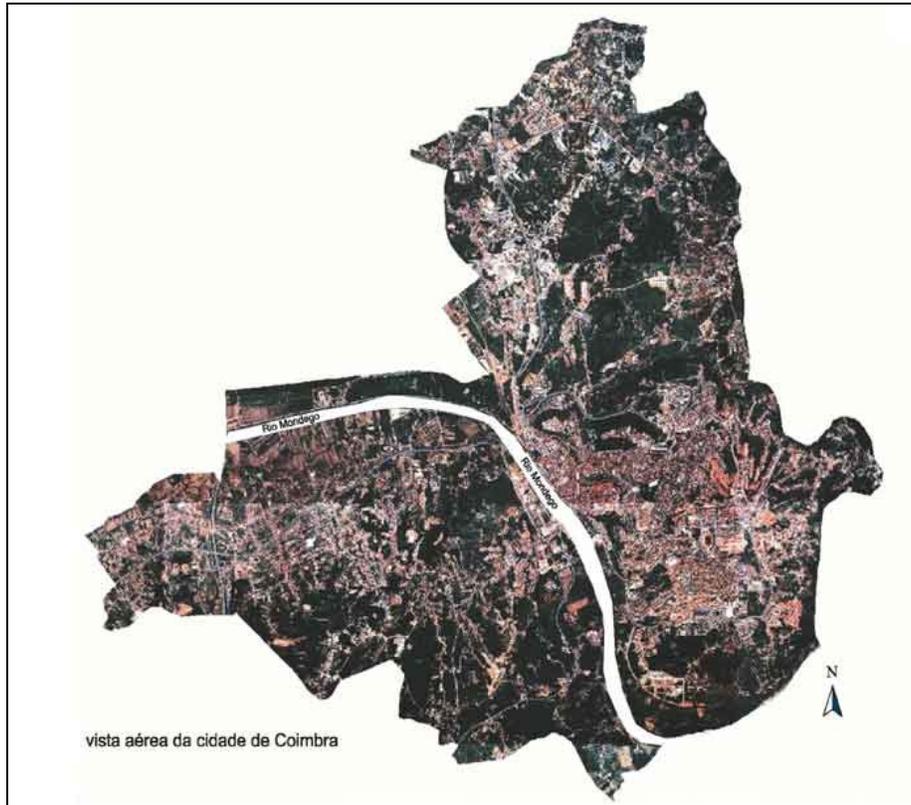


Figura 5. Vista aérea da cidade de Coimbra (A)



Figura 6. Vista aérea da cidade de Coimbra (B)

1.2. Delimitação da área de estudo

A área VALUO estende-se por aproximadamente 67 hectares e dela fazem parte 4 das 31 freguesias de Coimbra: a freguesia de S. Bartolomeu na sua totalidade (35 subsecções); parte da freguesia de Almedina (15 de 54 subsecções); parte de Santa Cruz (40 de 107 subsecções) e parte da Sé Nova (16 de 81 subsecções). Na Figura 7 identifica-se a verde, a Baixa; a azul, a Alta, indicando o contorno escuro a fronteira da área VALUO.

A área VALUO corresponde exactamente à área formada pelo conjunto de 106 subsecções estatísticas do Instituto Nacional de Estatística (INE), o que permitiu aceder directamente à informação estatística apurada nos Censos 2001 para esta zona.

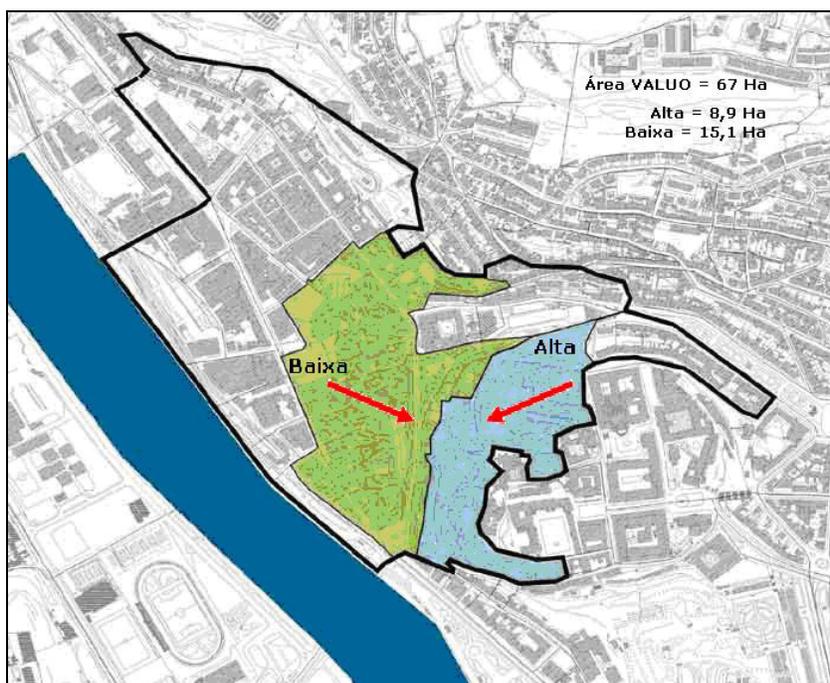


Figura 7. Área VALUO, Alta e Baixa de Coimbra

Na cidade de Coimbra identifica-se uma estrutura urbana dual dividida entre a Alta e a Baixa.

A Alta é a designação atribuída à área localizada no interior das muralhas da cidade antiga. Encontra-se organizada num terreno muito irregular segundo um traçado sinuoso de ruas estreitas, ligadas por travessas e becos.

Na Alta de Coimbra situa-se a Sé Velha (edifício românico) e no topo desta localiza-se a Universidade de Coimbra e um conjunto de edifícios pertencentes a épocas diferentes, tais como o Paço das Escolas (séc. XVI) e os edifícios da Cidade Universitária que datam da década de 40 do século XX.

A Baixa abrange essencialmente o arrabalde da Idade Média (área extra-muros) onde se situavam os comerciantes, os artesãos e as populações de rendimento mais baixo.

A Baixa é uma importante zona comercial da cidade de Coimbra caracterizada pelo comércio tradicional de exploração familiar. A sua toponímia reflecte o modo como as actividades económicas se encontravam organizadas por ruas: Rua dos Esteireiros, Rua das Azeiteiras, Rua da Louça, Rua dos Sapateiros, Rua da Moeda.

Na Rua Ferreira Borges e Visconde da Luz, onde a maioria dos edifícios datam do século XVIII e XIX, situam-se as lojas mais modernas e as principais esplanadas.

No momento da sua abertura a Rua da Sofia era a rua mais larga do país, onde se construíram os colégios universitários quinhentistas: os colégios do Carmo, da Graça, de São Pedro, de São Tomás, de São Bernardo, de São Boaventura e o Colégio das Artes.

É na Baixa que se encontra edificado um dos monumentos mais importantes de Coimbra, a Igreja de Santa Cruz (a primeira construção data do séc. XII, mas a traça e o corpo actuais são, essencialmente, do séc. XVI), onde permanecem os restos do primeiro rei de Portugal, D. Afonso Henriques.

1.3. Caracterização socio-económica da área VALUO

Um dos aspectos que importa salientar é o decréscimo de população registado na área VALUO ao longo das últimas décadas. Entre 1991 e 2001 o decréscimo de população foi de cerca de 37%, residindo naquela área 3.847 habitantes, cerca de 2,6% da população do município.

Como se pode observar no Quadro 1, a diminuição de população provocada pela partida de muitos residentes, traduziu-se negativamente na estrutura da pirâmide etária, diminuindo significativamente o peso dos jovens e aumentando o dos idosos de tal modo que em 2001 esses valores se afastavam muito dos valores registados a nível de município: 9% de jovens na área VALUO contra 14% no município e 32% de idosos contra 17% no município. Em consequência desse decréscimo, a densidade populacional desce de 9,0 para 5,8 habitantes/1.000 m².

Quadro 1 - População na área VALUO e município de Coimbra

População	Área VALUO 2001	Área VALUO 1991	Coimbra 2001	Coimbra 1991
População (nº)	3.847	6.090	148.443	139.052
% População <15 anos	9	15	14	18
% População ≥ 65 anos	32	23	17	13
% População que não sabe ler nem escrever	12	9	12	13
Densidade Populacional (Habitantes/1.000 m ²)	5,8	9,0	0,5	0,4

Fonte: Censos 2001 e 1991, INE

Apesar dessa diminuição, a densidade populacional na área VALUO continua a ser significativamente superior à da cidade (1,7 habitantes/1.000m²) e, é claro, à do município (0,5 habitantes/1.000m²), conforme se pode observar na Figura 8. De referir que enquanto a densidade da área VALUO é de 5,8 habitantes/1.000 m², na Alta e na Baixa, esse valor é, respectivamente, de 11,5 e 10,5 habitantes/1.000 m².

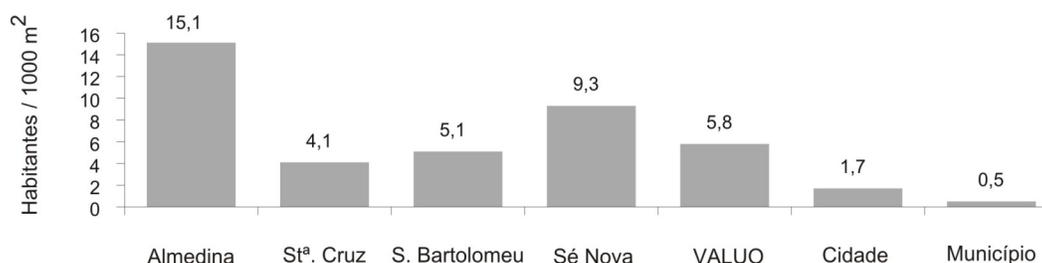


Figura 8. Densidade populacional das subsecções das freguesias incluídas na área VALUO

Dentro da área VALUO, a parte pertencente à freguesia de Almedina é aquela cuja densidade populacional é a mais elevada, seguida da Sé Nova e São Bartolomeu. Este facto é ilustrado na Figura 9, onde muitas das subsecções a vermelho (densidade mais elevada) pertencem à freguesia de Almedina.

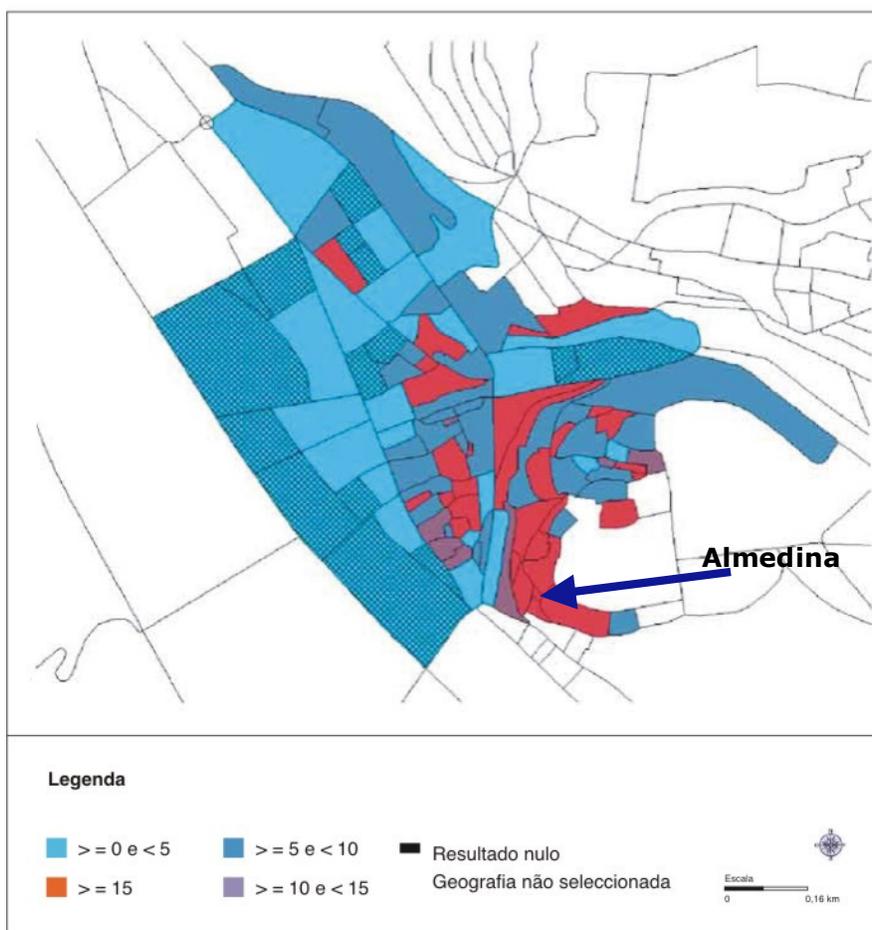


Figura 9. Densidade populacional na área VALUO

Por outro lado, conforme se pode verificar na Figura 10, existem valores muito diferenciados quando se compara as densidades das subsecções das freguesias contidas na área VALUO e as densidades das freguesias na sua totalidade (à excepção de S. Bartolomeu que pertence totalmente à área VALUO).

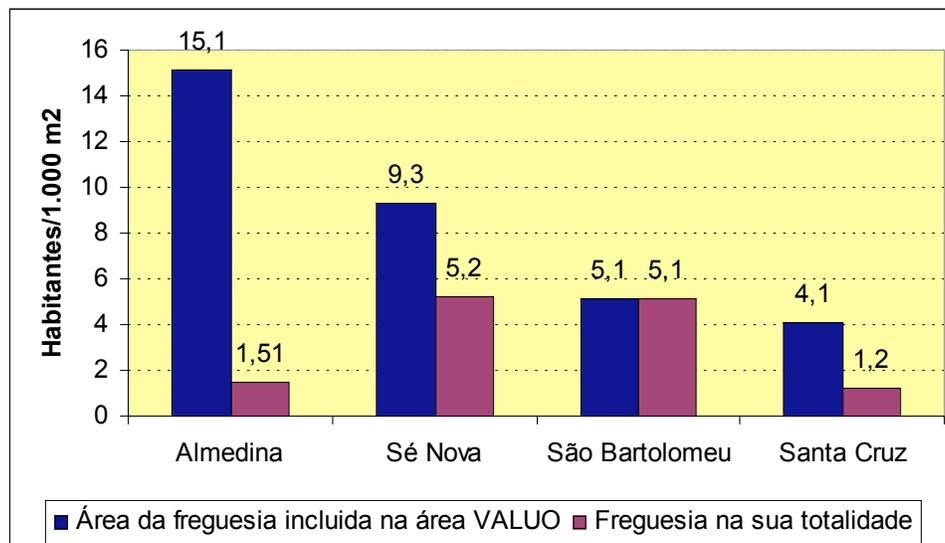


Figura 10. Densidade Populacional – análise comparativa

Relativamente ao mercado de trabalho (Figuras 11 e 12) verifica-se que em 2001, quase 60% da população da área VALUO não tinha actividade económica e cerca de 10% estava desempregada. Por outro lado, os dados mostram que os cerca de 30% da população que estava empregada, se distribuíam muito desigualmente pelos sectores de actividade. A grande maioria concentrava-se no terciário (cerca de 87%), tendo o sector primário uma expressão meramente residual (0,34%).

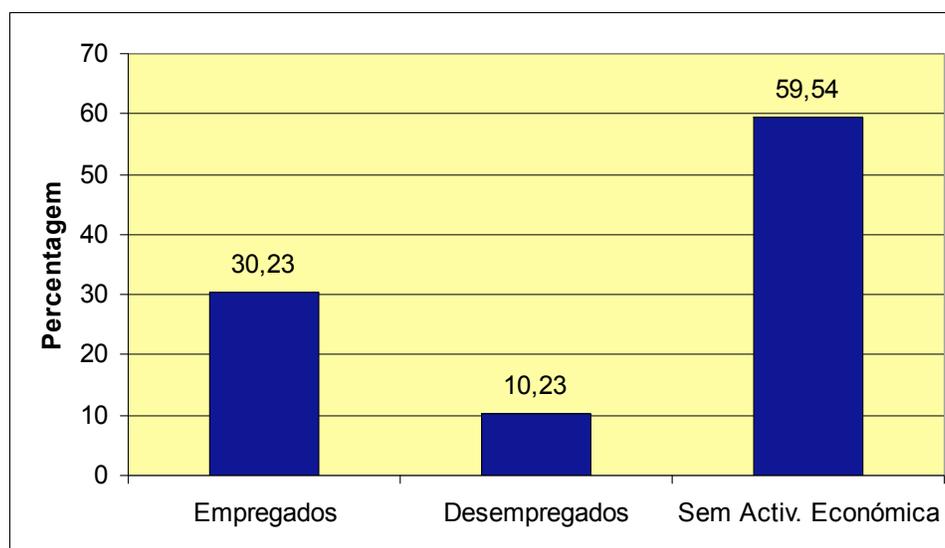


Figura 11. População e inactiva na área VALUO em 2001

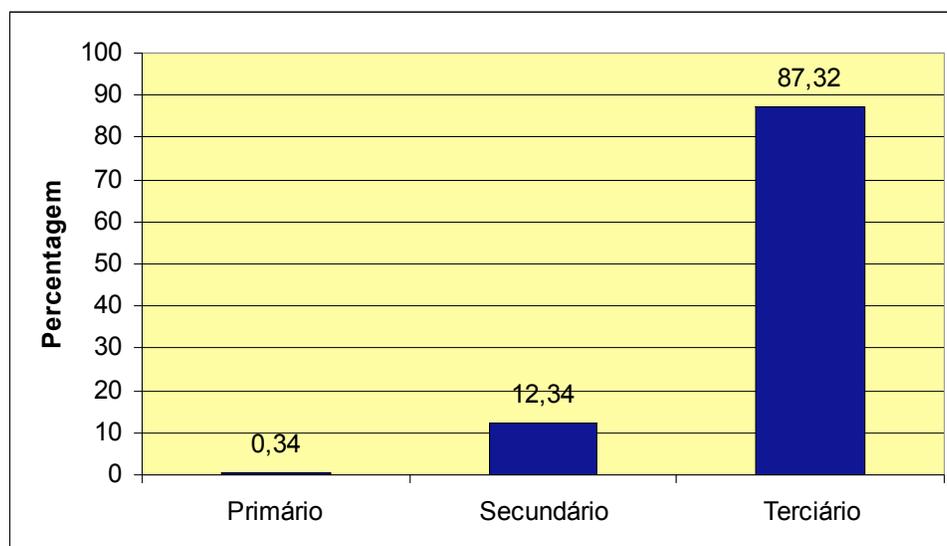


Figura 12. Ocupação por actividades económicas na área VALUO em 2001

1.4. Caracterização dos edifícios e alojamentos na zona de estudo

A degradação física e social do centro histórico da cidade de Coimbra foi largamente potenciada pela existência de um Regime de Arrendamento Urbano que obrigava ao congelamento de rendas em valores muito baixos, desincentivando assim os proprietários à realização de obras de reabilitação e afastando possíveis compradores. Em Coimbra, segundo os Censos 2001, 70% dos alojamentos clássicos arrendados localizados em edifícios construídos antes de 1919 tinham rendas inferiores ou iguais a 59,85€. Como veremos a seguir é muito elevada a percentagem de edifícios na área VALUO que datam dessa época.

Os dados reunidos no Quadro 2 permitem uma primeira caracterização dos edifícios na área VALUO. Em primeiro lugar, constata-se que as construções são bastante antigas (cerca de 43% dos edifícios foram construídos antes de 1919), valor francamente superior ao registado para o município de Coimbra (7,1%). Por outro lado, um pouco mais de metade dos edifícios destinase a fins exclusivamente residenciais na área VALUO, enquanto que no município de Coimbra a proporção é claramente superior (92,3%). Isto significa que muitos dos edifícios existentes na zona de estudo apresentam utilizações diferenciadas por piso, frequentemente com pisos residenciais nos andares superiores e pequeno comércio no rés-do-chão.

Um outro aspecto que importa destacar é a proporção muito mais elevada na área de estudo de edifícios com 3 ou 4 pavimentos (45%) do que aquela que existe no município (17%); inversamente, a proporção de edifícios com 1 ou 2 pavimentos é muito mais pequena (46,4% contra 78,2%).

Quadro 2- Edifícios na área VALUO e município de Coimbra

Edifícios	Área VALUO	Município de Coimbra
Edifícios (nº)	1.130	35.923
Edifícios construídos antes de 1919 (%)	42,9	7,1
Edifícios exclusivamente residenciais (%)	59,5	92,3
Edifícios com 1 ou 2 pavimentos (%)	46,4	78,2
Edifícios com 3 ou 4 pavimentos (%)	45,0	17,0

Fonte: Censos 2001, INE. Valores aproximados para área VALUO

Em relação aos alojamentos constata-se que na área VALUO cerca de 38% dos alojamentos familiares de residência habitual se encontram desabitados, valor muito superior ao que se observa para o município de Coimbra (apenas 14%). Por outro lado, existem 88% de alojamentos familiares de residência habitual com banho, enquanto que a análise deste indicador a nível municipal indica um resultado significativamente mais elevado (96,1%).

Quadro 3 - Alojamentos na área VALUO e município de Coimbra

Alojamentos	Área VALUO	Município de Coimbra
Alojamentos Familiares de Residência Habitual (nº)	1.600	53.182
Alojamentos Familiares Vagos (nº)	600	7.572
Alojamentos Familiares Vagos (%)	37,5%	14,0%
Alojamentos Familiares de Residência Habitual com banho (%)	87,5%	96,1%

Fonte: Censos 2001, INE.

Através de um levantamento efectuado pela Câmara Municipal de Coimbra sobre o estado dos edifícios na Alta e Baixa da cidade, observa-se que apenas uma pequena percentagem de edifícios nestas duas zonas se encontra em estado considerado bom. Contrariamente, verifica-se que cerca de ¼ dos edifícios na Alta se encontram em estado de ruína (na Baixa este valor é sensivelmente inferior – 18%), revelando o estado de degradação geral do edificado.

Quadro 4 - Estado dos edifícios na Alta e Baixa de Coimbra

Estado dos Edifícios	Baixa	Alta
Bom	24,7 %	15,5 %
Razoável	31,6 %	31,7 %
Mau	26,2 %	29,2 %
Ruína	17,5 %	23,6 %
Total	100,0 %	100,0 %

Fonte: Levantamentos da CMC, 2002.

2. INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS NA ZONA HISTÓRICA

Foi a partir do 25 de Abril de 1974 que passou a ser dada maior importância aos instrumentos legais e regulamentares ao nível do ordenamento do território.

De facto, até essa data, as preocupações relativamente às áreas urbanas, passavam sobretudo pelo planeamento urbanístico e por questões relacionadas com a qualidade estética, conforto e segurança dos edifícios. A partir de 1974 começou a encarar-se o ordenamento do território como um processo interdisciplinar e integrado de gestão eficiente e racional do uso dos recursos.

Neste contexto, foram surgindo ao longo dos anos vários programas com vista à reconversão do espaço urbano e à utilização mais racional do espaço limitado. Esta questão é tanto mais pertinente quando se trata de núcleos históricos, elementos caracterizadores e definidores da identidade de cada cidade e que devem ser preservados, não só por razões de índole cultural, mas também social e mesmo económica, evitando a desertificação e a estagnação em termos económicos.

Ao longo dos últimos anos a cidade de Coimbra promoveu um conjunto de intervenções urbanísticas, sobretudo na zona histórica, por considerar que esta constitui uma herança arquitectónica e cultural valiosa.

Essas intervenções foram no essencial enquadradas nos seguintes programas: Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) – 1990, 1997 e 2002, Programa de Reabilitação Urbana (PRU), Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Degradados (RECRIA), Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), o Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM) e o programa “Coimbra com mais Encanto”.

Os programas mencionados contemplam intervenções em equipamentos e espaços públicos, em habitações e locais de comércio. Sendo estes os principais programas considerados no presente estudo procede-se à sua descrição sucinta.

2.1. Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD)

O PRAUD - Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas - é um programa de iniciativa nacional financiado pelo Orçamento de Estado e o Orçamento dos Municípios e cuja gestão se encontrava inicialmente a cargo da Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano e das Direcções Regionais do Ambiente e Ordenamento do Território, entretanto extintas e incorporadas nas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional.

A sua criação data de 1988 e pretendia substituir outro programa, o PRU - a que se fará referência mais adiante. No essencial, o PRAUD visava apoiar os municípios em termos técnicos e financeiros na recuperação de áreas urbanas degradadas, a instalação de equipamentos e a criação de infra-estruturas básicas.

O PRAUD dividia-se essencialmente em duas vertentes: PRAUD - GTL e PRAUD - Obras. A primeira destinava-se a permitir a preparação e o acompanhamento da reabilitação ou renovação de áreas urbanas. Quanto à segunda, visava apoiar as áreas urbanas degradadas no sentido de as requalificar.

Este programa de intervenção tinha como principais objectivos: salvaguardar, reabilitar e revitalizar os Centros Históricos, recuperando e preservando os espaços públicos e o património arquitectónico.

A primeira candidatura da Câmara Municipal de Coimbra (CMC) a este programa foi em 1990 e destinava-se ao designado “Quarteirão Almedina”, delimitado pelas Ruas Fernandes Tomás, Joaquim António de Aguiar, Sobre Ribas, da Estrela e Arco da Almedina.

Os alvos das intervenções dividiam-se entre imóveis habitacionais, equipamentos e espaços públicos e mobiliário urbano. Contudo, em relação ao primeiro tipo de destinatários os processos revelaram-se mais complexos, por exigirem a adesão de privados, que se mostrou muito reduzida, resultando em apenas doze edifícios intervencionados. Tratou-se de um resultado insatisfatório, tendo em conta as potencialidades desta linha de financiamento destinada a apoiar a recuperação de imóveis degradados, designadamente ao nível de coberturas, fachadas e instalação de determinadas infra-estruturas em alojamentos que não dispunham das mesmas.

O reduzido poder económico e a idade avançada dos residentes do Centro Histórico de Coimbra, o congelamento de rendas a que o Regime de Arrendamento Urbano obrigava (desincentivando fortemente os proprietários a investir em obras) e a própria dificuldade em contactar e mobilizar os proprietários herdeiros constituíram fortes obstáculos à existência de um maior número de candidaturas.

Ainda em relação a este aspecto, refira-se que as comparticipações às obras efectuadas em imóveis privados eram de 50% (20% do Governo e 30% da CMC). Adicionalmente, a Câmara arcava com os custos inerentes à elaboração de projectos, medições e orçamentos, acompanhamento e direcção técnica da obra e isenção de taxas de licença.

Na sequência da fraca adesão dos proprietários para reabilitar os respectivos imóveis foi decidida a intervenção em outros locais do centro histórico, nomeadamente em equipamentos e espaços públicos.

O PRAUD 90, cujas obras se prolongaram até 1999, implicou uma despesa de aproximadamente 1.618.710€ para um total de 24 intervenções (com a comparticipação do Governo – 20% – a cifrar-se em 319.944 €).

No Quadro 5, apresentam-se as intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do PRAUD 90, essencialmente concentradas na Alta e mais concretamente no Quarteirão Almedina, como se referiu anteriormente.

Por outro lado, é possível observar igualmente alguns dos projectos mais significativos abrangidos por este programa, como o Edifício Almedina, onde funciona o Gabinete para o Centro Histórico, o Edifício Chiado onde se situa actualmente um núcleo do Museu da Cidade e o antigo Refeitório de Santa Cruz (onde funciona actualmente a Sala da Cidade e decorrem exposições).

Quadro 5 - Intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do PRAUD 90

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Alta	Recup. do Edifício Almedina	Arco de Almedina	-	Jan93	80.094	Efectuado
Alta	Recup. da Casa das Cruzes – 2ª fase	Palácios Confusos	Fev92	Mar93	145.046	Efectuado
Alta	Paviment. Arco Almedina / Quebra Costas	Arco de Almedina, R. Quebra Costas	-	Mar93	67.392	Efectuado
Baixa	Paviment. Praça 8 Maio / Largo da Portagem	Praça 8 de Maio, Largo da Portagem	-	Jul93	282.757	Efectuado
Alta	Remodelação da rede BT/IP - Alta da Cidade	Várias	-	-	8.862	Efectuado
Alta	Recup. da Escola de Almedina – 1ª fase	Pátio do Castilho	-	Ago93	55.318	Efectuado
-	Fornec. de 5 quiosques para a cidade	-	-	-	17.271	Efectuado
Baixa	Recup. do Edifício do Chiado	R. Ferreira Borges	Out93	1995	282.977	Efectuado
Alta	Paviment. das Couraças de Lisboa e da Estrela	Couraça de Lisboa, Couraça da Estrela	-	-	44.205	Efectuado
Alta	República dos Kágados – 2ª fase	R. Joaquim A. de Aguiar	1995	1996	98.229	Efectuado
-	Recup. da Ala Norte do Convento de S ^{ta} Cruz	-	Out95	-	214.930	Efectuado
Alta	Largo de S. Salvador – 2ª fase (4 imóveis)	Largo de São Salvador	Out94	-	43.173	Efectuado
Alta	Recup. da Capela de S ^{to} António da Estrela	R. Fernandes Tomás	Jun97	Out97	36.385	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	Abr95	Dez01	12.926	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	Abr95	Dez01	12.926	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	Abr95	Dez01	12.926	Efectuado
Alta	Recup. do imóvel da R. Joaquim A. de Aguiar e R. Fernandes Tomás	R. Joaquim A. de Aguiar	Ago97	Fev98	81.578	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	Abr98	Nov98	11.757	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	Abr98	Set98	11.757	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	Abr98	Set98	11.757	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	Abr98	Set98	11.757	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Quebra Costas	Dez97	Abr98	21.683	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Quebra Costas	Dez97	Abr98	26.456	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Quebra Costas	Dez97	Abr98	26.546	Efectuado
Investimento Total					1.618.710	

A segunda candidatura ao PRAUD ocorreu em 1997 e limitava-se a espaços e edifícios públicos.

A manutenção e conservação de imóveis a intervir privilegiava a função habitacional, o pequeno comércio e o artesanato. Os proprietários teriam que custear 50% das obras (com os restantes 50% divididos em partes iguais entre a CMC e o Governo). A Câmara suportava ainda os custos de elaboração de projectos, medições e orçamentos, acompanhamento e direcção técnica da obra e isenção de taxas de licença.

Paralelamente, a CMC conseguiu financiamentos complementares para projectos PRAUD 97, provenientes do Programa Operacional do Centro (para a Escola de Almedina) e do Ministério da Cultura (para a Torre de Almedina), o que libertou alguns dos recursos financeiros disponibilizados pelo Governo. Por outro lado, a preocupação de otimizar os apoios governamentais levou a CMC a reprogramar o PRAUD 97.

Entre 1998 e 2002 foram intervencionados espaços públicos e três edifícios, entre os quais o importante edifício medieval Torre de Almedina.

Em 2002 foram apresentadas e aprovadas duas candidaturas ao programa PRAUD para as zonas do Quarteirão Almedina e Bairro Sousa Pinto (perto da Universidade).

Em 2003 e 2004 foram intervencionados mais dois edifícios e ainda construído um pavilhão multifuncional de apoio à Escola Primária de Almedina.

As obras prolongaram-se até 2005 e contemplaram um investimento total de 2.144.805 €, (para um total de 8 intervenções) com uma comparticipação do Estado um pouco inferior aos 25% esperados, no montante de 473.317 €.

Uma descrição sumária destas intervenções consta no Quadro 6.

Quadro 6 - Intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do PRAUD 97

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Alta	Escola de Almedina - 2ª fase	Pátio do Castilho	Abr01	Jun02	854.482	Efectuado
Alta	Repavim. das Ruas, incluindo remodelação de infra-estruturas	R. Fernandes Tomás, R. Joaquim A. de Aguiar	Nov00	Ago01	253.280	Efectuado
Alta	Recup. de imóvel (e arranjos exteriores do Pátio do Castilho)	Largo de Almedina	Jul98	Nov99	73.865	Efectuado
Alta	Recup. da Torre de Almedina e Casa Anexa	Arco de Almedina	Set01	Dez02	271.542	Efectuado
Alta	Reabilitação do imóvel municipal	R. Quebra Costas	Abr04	Fev05	352.387	Em curso
Alta	Repavim. das Ruas do Arco de Almedina e Largo de Almedina e parte da R. Quebra-Costas	Arco de Almedina, Largo de Almedina	-	-	110.249	Previsto
Alta	Recuperação do imóvel	Largo da Sé Velha	-	-	85.000	Previsto
Alta	Construção do Pavilhão Multifuncional e balneário anexo da Escola de Almedina	Pátio do Castilho	Abr04	Abr05	144.000	Em curso
Investimento Total					2.144.805	

A última candidatura ao programa PRAUD realizou-se em 2002 e tinha em vista principalmente privilegiar a habitação, o pequeno comércio e o artesanato, nas zonas do Quarteirão Almedina e Bairro Sousa Pinto. Na proposta inicial foram aprovados os valores de investimento elegível de, respectivamente, 3.897.380€ e 1.283.860€, com a comparticipação total de 50% dividida em partes iguais entre a CMC e a Direcção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Devido à existência de informação incompleta, só foi possível apurar um investimento total de 389.970€, dividido pelas intervenções (total de 16) que constam do quadro seguinte.

Quadro 7 - Intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do PRAUD 2002

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Alta	Recuperação de imóvel	R. Joaquim A. de Aguiar	Mar04	Ago04	46.064	Efectuado
Alta	Contenção de fachadas, limpeza do espaço interior e reconstrução do imóvel	R. Joaquim A. de Aguiar	Abr04	Set04	172.464	Previsto
Alta	Conservação e restauro do Arco Pequeno de Almedina - Porta de Barbacã	Arco de Almedina	-	-	76.429	Previsto
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	Out04	Dez04	29.804	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	Ago04	Out04	3.696	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	Beco das Cruzes	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	Beco das Cruzes	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	Beco das Cruzes	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	R. das Esteirinhas	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	Beco de São Cristovão	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	Beco da Imprensa	-	-	-	Previsto
Alta	Recuperação	R. Quebra Costas	Nov04	Fev05	61.513	Em curso
Investimento Total					389.970	

2.2. Programa de Reabilitação Urbana (PRU)

O PRU - Programa de Reabilitação Urbana - foi instituído pela União Europeia com o intuito de apoiar a revitalização e a requalificação das áreas urbanas que apresentavam fortes sinais de depressão. Dirigindo-se aos municípios portugueses das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto e de outras zonas do Continente ou das Regiões Autónomas onde se localizavam cidades com população rondando os 100.000 habitantes, era complementar ao Programa de Iniciativa Comunitária URBAN.

A candidatura da CMC ao PRU foi aprovada em 1996 e destinava-se a cobrir as intervenções em equipamentos sociais, culturais e económicos e espaços públicos nas zonas mais degradada da Baixa, nomeadamente na Rua da Sofia, Pátio da Inquisição e na denominada Baixinha. Em termos morfológicos a área era composta por:

- ∞ (Parte poente da) Baixinha, com um traçado urbano de ruas estreitas e sinuosas. Os edifícios, com três a quatro pisos e de frentes estreitas, estão geralmente ocupados ao nível dos dois pisos inferiores por comércio tradicional (tabernas e casas de pasto, lojas de roupas) e habitação nos restantes.
- ∞ Área dos Colégios, composta por edifícios renascentistas, em que a frente virada para a Rua de Santa Sofia está ocupada, ao nível do piso térreo, por comércio, destinando-se o restante à habitação.

A intervenção no âmbito do PRU visava alcançar os seguintes objectivos: apoiar a revitalização e a requalificação das áreas urbanas que apresentavam fortes sinais de degradação, com problemas graves de declínio económico e urbano, desemprego e deterioração da qualidade de vida e a presença de fenómenos de exclusão social e insegurança.

Os candidatos deveriam garantir recursos próprios equivalentes a pelo menos 10% do investimento público envolvido.

Este programa concretizava uma política de actuação integrada, com o objectivo de valorizar não apenas os aspectos físicos e materiais, mas também os aspectos culturais e socio-económicos de uma população específica.

Entre as intervenções realizadas enumeram-se as seguintes:

- ∞ Jardim da Cerca de São Bernardo;
- ∞ A requalificação do espaço público do Pátio da Inquisição / Cerca de São Bernardo;
- ∞ O Centro de Apoio a Mulheres em Situação de Risco Social Agravado (fruto da parceria entre a CMC e a Cáritas Diocesana de Coimbra) foi instalado num edifício municipal recuperado, na Rua Direita.

Conforme se pode observar no Quadro 8, as intervenções ao abrigo deste programa (num total de 10) estenderam-se entre 1997 e 2003 e corresponderam a um investimento total de cerca de 6 milhões de euros.

Quadro 8 - Intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do PRU

Zona	Intervenção	Rua	Início obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Baixa	Jardim da Cerca de S. Bernardo	Cerca de S. Bernardo	Fev01	Set02	819.597	Efectuado
Baixa	Criação e Requalif. do espaço público da zona Pátio da Inquisição / Cerca de São Bernardo	Cerca S. Bernardo, Pátio da Inquisição	Mai00	Mar03	1.119.663	Efectuado
Baixa	Imóvel da Cerca de S. Bernardo	Cerca de S. Bernardo	Out98	Ago99	120.088	Efectuado
Baixa	Intervenções diversas (*)	Várias	Ago97	Jan99	549.902	Efectuado
Baixa	Acções Sociais	-	-	-	6.529	Efectuado
Baixa	Centro de Apoio Infantil	Praça 8 de Maio	Mar99	Mai00	726.236	Efectuado
Baixa	Centro de Apoio à Mulher em Situação de Risco Social Agravado	R. Direita	Fev00	Out01	334.548	Efectuado
Baixa	Oficina do Idoso	R. João Cabreira	Jul99	Mai00	303.743	Efectuado
Baixa	Reconv. da Ala Poente do Antigo Colégio das Artes	Pátio da Inquisição	Fev01	Jan03	1.504.799	Efectuado
Baixa	Gab. de Apoio ao Investidor e Centro Internacional de Cooperação Económica	Praça 8 de Maio	Mar99	Jul00	542.987	Efectuado
Investimento Total					6.028.092	

(*) As intervenções ocorreram nos seguintes espaços: Largo da Fornalhinha, Rua do Paço do Conde, Largo da Freiria, Rua da Gala, Travessa do Paço do Conde, Rua Adelino Veiga, Beco Adelino Veiga, Travessa Adelino Veiga, Rua do Almoxarife, Travessa da Rua Velha, Rua Velha, Largo do Paço do Conde, Rua do Corvo, Rua Simão de Évora, Rua das Padeiras, Rua da Fornalhinha, Rua da Moeda, Rua da Louça, Rua João Cabreira, Rua Direita, Rua da Nogueira, Rua do Arco do Ivo, Largo da Maracha, Largo do Poço, Rua Eduardo Coelho, Beco do Castilho, Terreiro do Marmeleiro, Rua do Moreno.

2.3. RECRIA

O RECRIA - Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados - foi criado por Decreto-Lei em 1988 e visava financiar a recuperação e conservação de fogos e imóveis em estado de degradação avançado. Só se podiam candidatar a este programa os imóveis arrendados e cuja renda tivesse sido alvo de correcção extraordinária. As intervenções elegíveis abrangiam obras de conservação ordinária e extraordinária e também as obras de beneficiação. Adicionalmente, entre 2000 e 2003, os prédios que continham pelo menos um inquilino em situação de concorrer ao programa, puderam beneficiar de obras de reparação ou renovação dos telhados e terraços de cobertura.

A comparticipação do investimento era assegurada pelo Instituto Nacional da Habitação (60%) e a Câmara Municipal (40%). No caso de se tratar de intervenções em telhados e coberturas, as percentagens passavam respectivamente para 80 e 20%. Em caso de as obras se destinarem a melhorar as condições de segurança relativamente à prevenção de incêndios, as comparticipações podiam ser aumentadas até 10%.

Um aspecto importante prende-se com a obrigatoriedade de devolução do valor da comparticipação caso o imóvel fosse alienado nos oito anos subsequentes à intervenção ou utilizado para fins diferentes daqueles para os quais se destinava.

Embora com algumas lacunas de informação que não foi possível superar, nomeadamente no que diz respeito às datas de início e de conclusão das obras, a lista das intervenções realizadas no âmbito do RECRIA constam do Quadro 9. O investimento total apurado, correspondente a 37 dos 41 casos apresentados, ascende a 1.945.632 €.

Quadro 9 - Intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do RECRIA

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Alta	Recuperação	R. Fernandes Tomás	-	-	15.356	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Quebra Costas	-	-	-	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	-	-	-	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Ferreira Borges	-	2000	-	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Visconde da Luz	-	-	-	-
Baixa	Recuperação	R. das Azeiteiras	Set04	Jan05	10.020	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. da Gala / R. das Padeiras	-	Abr03	38.923	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Adelino Veiga	-	2004	43.439	Previsto
Alta	Recuperação	Couraça de Lisboa	-	-	70.847	Previsto
Alta	Recuperação	R. dos Coutinhos / Sé Velha	-	-	115.316	Previsto
Alta	Recuperação	Arco de Almedina	-	Fev04	97.164	Efectuado
Alta	Recuperação	R. das Flores	Jul03	Out03	9.715	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	-	-	30.817	Previsto
Alta	Recuperação	R. da Ilha / Largo Sé Velha	-	Jun99	134.079	Efectuado
Alta	Recuperação	R. das Flores / R. Matemática	-	Dez98	35.513	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. da Moeda	-	Nov03	90.457	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. da Moeda	-	-	84.037	Em curso
Alta	Recuperação	Trav. da Couraça de Lisboa	-	Dez98	108.902	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Borges Carneiro	-	-	75.579	Previsto
Alta	Recuperação	R. da Matemática	-	Set02	91.143	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. das Azeiteiras	-	Jul01	7.961	Efectuado
Alta	Recuperação	Beco da Amoreira	-	Set01	8.422	Efectuado
Alta	Recuperação	Travessa do Cabido	-	-	92.277	Em curso
Baixa	Recuperação	Pátio da Inquisição	-	-	58.679	-
Alta	Recuperação	R. G. Moreira - Palácios Confusos	-	Abr00	17.657	Efectuado
Baixa	Recuperação	Largo da Fornalhinha	-	Nov99	26.665	Efectuado
Alta	Recuperação	R. S. Salvador e Trav. Cabido	-	Out00	66.832	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. Aguiar	-	Dez00	29.671	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Velha	-	Abr99	4.902	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Corpo de Deus	-	Dez99	42.049	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Ferreira Borges	-	Nov00	55.359	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. Corpo de Deus	-	Jul99	131.361	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. das Padeiras	-	Mar00	42.720	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Joaquim A. de Aguiar	-	Mai00	14.675	Efectuado
Alta	Recuperação	R. João Jacinto / Cour. Apóstolos	-	Fev00	40.355	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. do Almoxarife	-	Fev00	21.420	Efectuado
Alta	Recuperação	R. do Loureiro	-	Ago01	45.008	Efectuado
Alta	Recuperação	R. Loureiro / R. S. Salvador	-	Jan02	47.598	Efectuado
Alta	Recuperação	R. do Loureiro	-	Mar96	41.833	Efectuado
Baixa	Recuperação	R. da Gala	-	-	61.139	-
Baixa	Recuperação	R. Eduardo Coelho / R. Almoxarife	-	Jul00	37.741	Efectuado
Investimento Total					1.945.632	

2.4. RECRIPH

O RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal – foi criado em 1996 e destinava-se a apoiar as obras de conservação e beneficiação ordinária e extraordinária das partes comuns de edifícios antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal.

Podiam candidatar-se a este programa apenas as administrações de condomínios ou condóminos de edifícios antigos, construídos até à data de entrada em vigor do Regime Geral das Edificações Urbanas, em 1951, ou que apesar de o terem sido em data posterior possuam licença de utilização emitida até 1970. Outro factor limitativo é que o prédio devia ser constituído por pelo menos quatro fracções autónomas.

As participações a fundo perdido não podiam ser superiores a 20% do valor das obras, ficando 60% a cargo do INH e os restantes 40%, suportados pelo município.

Como se pode constatar no Quadro 10, em Coimbra apenas foram identificados dois casos de intervenções ao abrigo deste programa correspondendo a um investimento de 1.005.864€.

Quadro 10 - Intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do RECRIPH

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Alta	Recuperação	R. Couraça dos Apóstolos	-	Jan04	986.009	Efectuado
Alta	Recuperação	R. das Flores	-	-	19.855	Efectuado
Investimento total					1.005.864	

2.5. PROCOM

O PROCOM - Programa de Apoio à Modernização do Comércio - foi criado em 1994, tendo sido posteriormente redenominado para URBCOM, visando a revitalização de certas zonas de forte actividade comercial mas que se encontram em declínio.

As entidades beneficiárias deste programa eram as micro-empresas e as PME que desenvolviam a sua actividade no ramo do comércio, restaurantes, bebidas, lavagem e limpeza a seco e actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza. Também as estruturas associativas do comércio, as Câmaras Municipais e a Unidade de acompanhamento e coordenação podiam beneficiar do URBCOM.

Os incentivos a conceder às empresas não podiam ultrapassar os 100.000 € por empresa beneficiária, durante um período de três anos. Eram elegíveis as despesas na conservação das fachadas, publicidade, acções de marketing e adesão às novas tecnologias de informação e comunicação.

Em Coimbra, este programa apresentou três fases: as duas primeiras ainda enquanto PROCOM (em 1995 e 1999) e a última, já como URBCOM (2004).

A área de aplicação deste programa abrangeu a zona da Baixa, o Mercado Municipal D. Pedro V e o Centro Comercial Sofia, áreas com densidade e diversidade comercial assinaláveis e que constituem pontos centrais em termos de desenvolvimento económico, patrimonial e social. Por isso mesmo se enquadraram no âmbito do programa, tendo em vista a modernização das actividades económicas e a qualificação do espaço público envolvente.

No Quadro 11 apresentam-se as intervenções decorridas no âmbito do URBCOM, entre 2000 e 2002 (total de 18), todas localizadas na Baixa visando melhoramentos no espaço público envolvente à zona comercial e que absorveram um investimento de 1.783.150€.

Quadro 11 – Intervenções na Baixa efectuadas e finalizadas no âmbito do URBCOM

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras	Investimento (€)	Situação
Baixa	Repavim, da Pç do Comércio, remod. das rampa sul e norte e reparação pavim. da Praça 8 de Maio	Praça do Comércio e Praça 8 de Maio	Jan02	Out02	455.641	Efectuado
Baixa	Paviment. dos Becos das Canivetas, do Saldanha, de S ^l a Maria do Forno; Trav. e Largo da Sota e Terreiro do Mendonça; Ruas: do Poço, das Rãs, das Azeiteiras, dos Esteireiros, dos Gatos e de Sargento-Mor; Largo do Romal	Várias	Fev00	Jun00	183.186	Efectuado
Baixa	Sistema de controlo de acesso a veículos automóveis - Baixinha	Várias	Fev00	Dez00	368.486	Efectuado
Baixa	Repavimentação	R. da Sota	Abr01	Nov01	236.314	Efectuado
Baixa	Repavimentação	R. Martins de Carvalho	Jan01	Out01	97.602	Efectuado
Baixa	Elementos de água	Largo do Poço	Jan01	Dez01	21.182	Efectuado
Baixa	Elementos de água	Praça 8 de Maio	Jan01	Dez01	55.387	Efectuado
Baixa	Elementos de água	Largo do Romal	Jan01	Dez01	26.474	Efectuado
Baixa	Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia)	Largo das Ameias	Dez01	Dez01	58.263	Efectuado
Baixa	Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia)	R. Ferreira Borges	Dez01	Dez01	58.263	Efectuado
Baixa	Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia)	Bota-Abaixo	Dez01	Dez01	58.263	Efectuado
Baixa	Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia)	Mercado/Elevador	Dez01	Dez01	58.263	-
Baixa	Mobiliário Urbano (Bancos)	Várias	Set99	Dez01	7.492	Efectuado
Baixa	Mobiliário Urbano (Papeleiras)	Várias	Out99	Dez01	16.562	Efectuado
Baixa	Sinalética de Edifícios	Várias	Jul99	Ago01	27.838	Efectuado
Baixa	Iluminação Cénica	R. Olímpio Nicolau Rui Fernandes	Dez00	Dez01	18.485	Efectuado
Baixa	Iluminação Cénica	R. da Sota	Dez00	Dez01	29.215	Efectuado
Baixa	Iluminação Cénica	Baixinha	Jan01	Dez01	6.234	Efectuado
Investimento Total					1.783.150	

2.6. Programa “Coimbra com mais encanto”

Este programa tinha essencialmente como objectivo a recuperação das fachadas dos edifícios mas certas regras urbanísticas tinham de ser cumpridas. A Câmara Municipal de Coimbra elegeu as freguesias rurais e a zona do centro histórico da cidade como áreas a intervir. As candidaturas ao programa efectuavam-se nas Juntas de Freguesia e a Câmara contribuía com os materiais de pintura, cal ou tinta.

No Quadro 12 apresentam-se alguns casos de intervenções efectuadas e finalizadas no âmbito do programa.

Quadro 12 – Intervenções no âmbito do Programa “Coimbra com mais encanto”

Zona	Intervenção	Rua	Ínicio obras	Fim obras
Baixa	Pintura de fachada	Terreiro do Marmeleiro	-	2003
Baixa	Pintura de fachada	Rua Visconde da Luz	-	2002
Baixa	Pintura de fachada	Praça do Comércio	-	2002
Baixa	Pintura de fachada	Rua da Gala	-	2003
Baixa	Pintura de fachada	Praça do Comércio	-	2003
Baixa	Pintura de fachada	Rua da Sofia	-	2003
Baixa	Pintura de fachada	Rua Ferreira Borges	-	2003
Baixa	Pintura de fachada	Praça do Comércio	-	2003
Alta	Pintura de fachada	Rua Fernandes Tomás	-	2002
Alta	Pintura de fachada	Rua Sobre Ripas	-	2003
Alta	Pintura de fachada	Rua das Flores	-	2003
-	Pintura de fachada	Rua Saragoça	-	2003
-	Pintura de fachada	Rua Saragoça	-	2003
-	Pintura de fachada	Rua Saragoça	-	2003

2.7. A base de dados relativa às intervenções

2.7.1. A base de intervenções

O recenseamento das intervenções realizadas na área VALUO e financiadas pelos diversos programas referidos anteriormente, permitiu a criação de uma base de dados totalizando 143 registos.

A informação que consta dessa base de dados resultou da exploração minuciosa de documentação de vários departamentos da Câmara Municipal e informação disponibilizada pelo Instituto Nacional de Habitação do Porto e de Lisboa. Os campos considerados cobrem os principais elementos caracterizadores de cada uma das intervenções, nomeadamente, a descrição da acção, o programa financiador, a morada, a data de início e conclusão das obras e a repartição do investimento (entre Estado, CMC, UE e privados).

Contudo, apesar de múltiplos esforços, não foi possível preencher completamente a matriz de informação subsistindo algumas células vazias que correspondem às situações para as quais não foi possível encontrar qualquer suporte documental, situação mais frequente para as intervenções anteriores a 1996.

Tomando como referência a base de dados das intervenções (para a Alta e Baixa) e os programas que interessam para o estudo (PRAUD, PRU, URBCOM, RECRIA e RECRIPH e algumas intervenções coercivas por parte da CMC) contabilizam-se um total de 95 casos. De notar que os 48 registos que foram excluídos correspondem a casos para os quais se desconhece o investimento (nomeadamente as intervenções do programa “Coimbra com Mais Encanto”) e os casos que apenas se encontravam previstos mas não executados ou sequer em curso, à data da análise.

As 95 intervenções acima referidas foram geo-referenciadas sendo possível a partir desse registo elaborar os mais diversos mapas como aquele que, a título de exemplo, se apresenta a seguir sobre a localização de todas as intervenções realizadas na área VALUO.

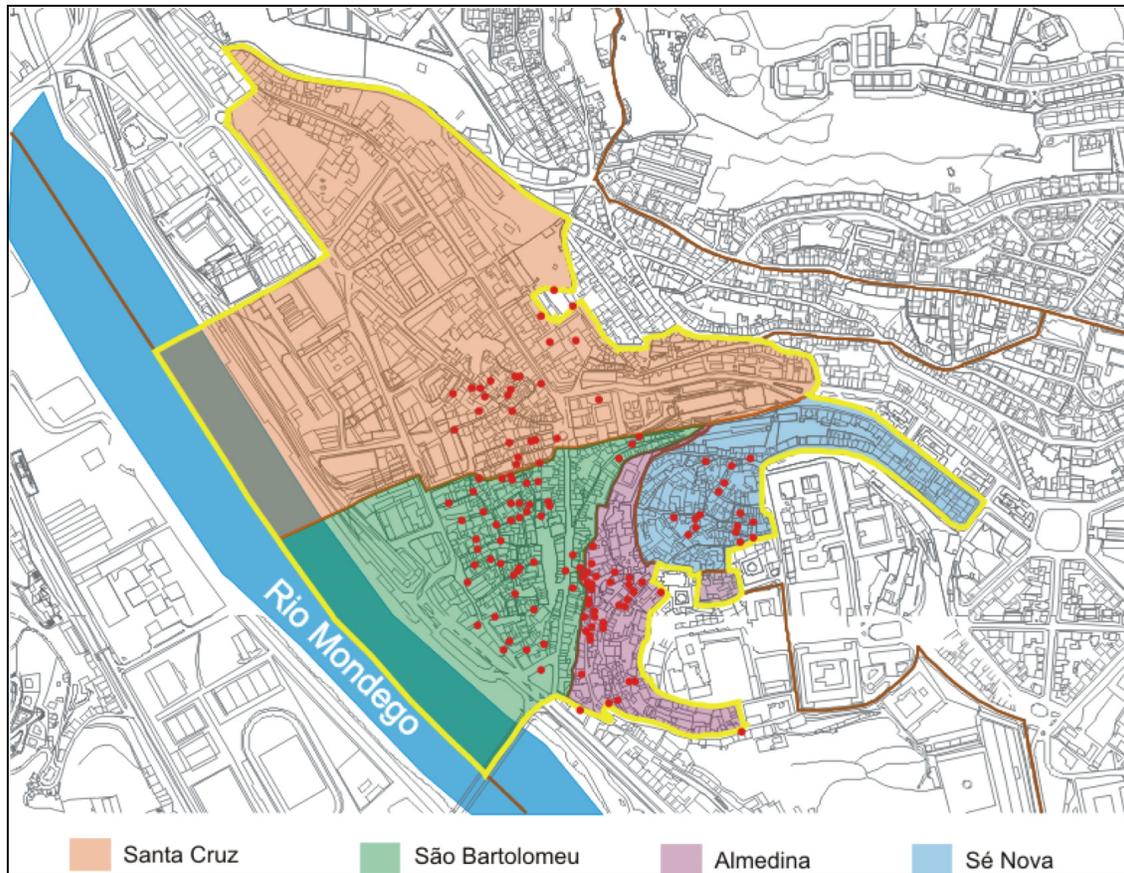


Figura 13. Geo-referenciação das intervenções

2.7.2. Apuramento de alguns resultados

No Figura 14 avalia-se a distribuição das intervenções (equipamentos públicos, espaços públicos e habitação). Verifica-se que a maioria das intervenções foram concretizadas em habitações; na Alta, estas representam 78% das intervenções e, na Baixa, 41%. Por outro lado, registou-se muitas mais intervenções em espaços públicos na Baixa do que no Alta. Quanto ao investimento em equipamentos públicos atingiu níveis semelhantes nas duas zonas.

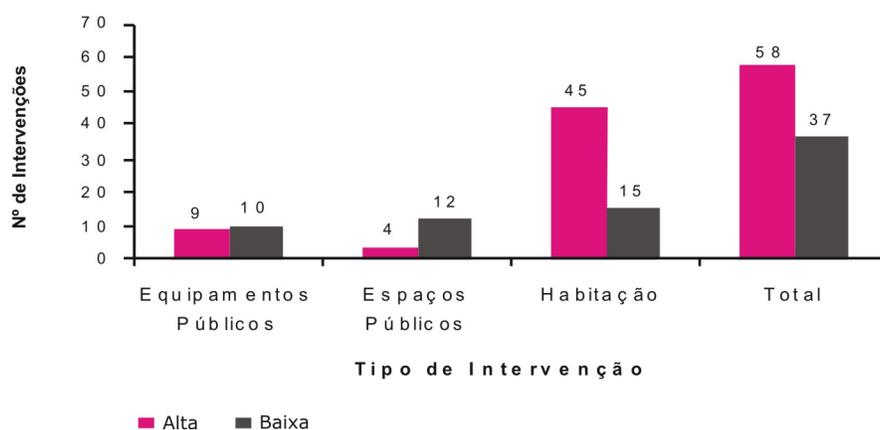


Figura 14. Intervenções na Alta e na Baixa

Os montantes investidos por programa constam na Figura 15. Constata-se que o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), dirigido a intervenções em equipamentos sociais, culturais e económicos e espaços públicos nas zonas mais degradadas da Baixa foi o programa que, destacadamente, mobilizou o montante de investimento mais elevado, cerca de 40% do total do investimento associado às intervenções realizadas na área VALUO.

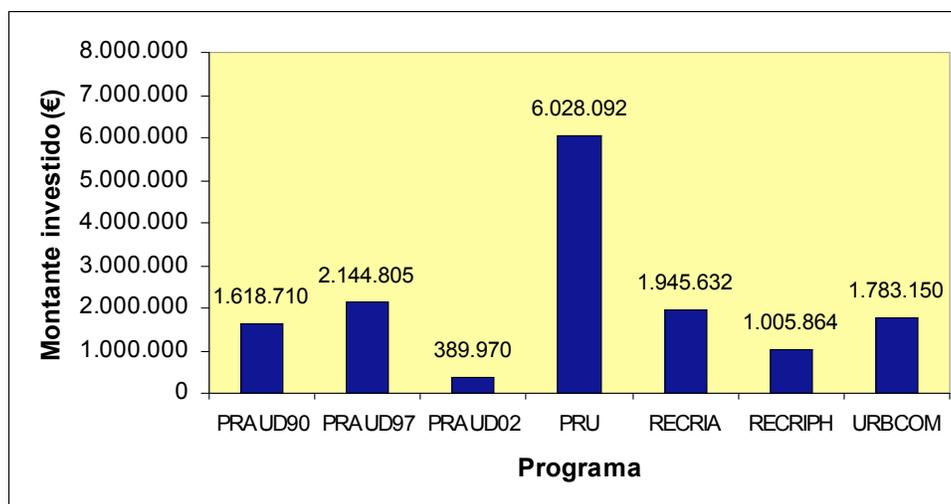


Figura 15. Total de investimento por programa

Na Figura 16 pode-se observar a repartição do investimento total segundo o objecto da intervenção constatando-se que o montante gasto em equipamentos públicos é superior à soma dos montantes dispendidos em espaços públicos e habitação.

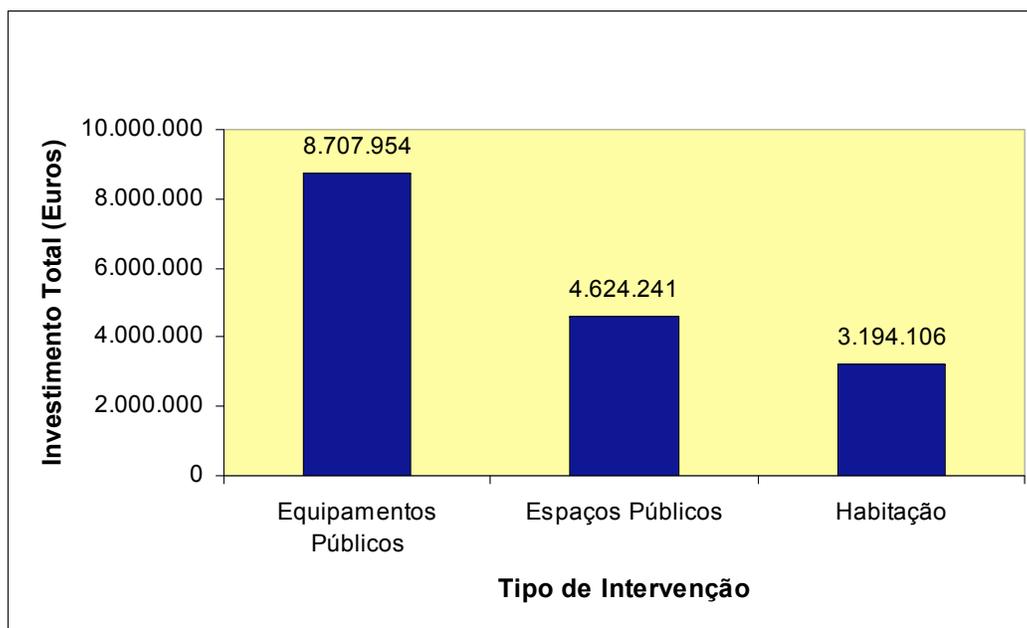


Figura 16. Investimentos por tipo de intervenção

A informação disponível na base de dados permite também desagregar o investimento em habitação pelos três intervenientes possíveis: Estado, Câmara Municipal de Coimbra e Privado (Figura 17). Constata-se, como seria de esperar, que o investimento na habitação da responsabilidade dos privados é, de longe, a mais elevada (75%).

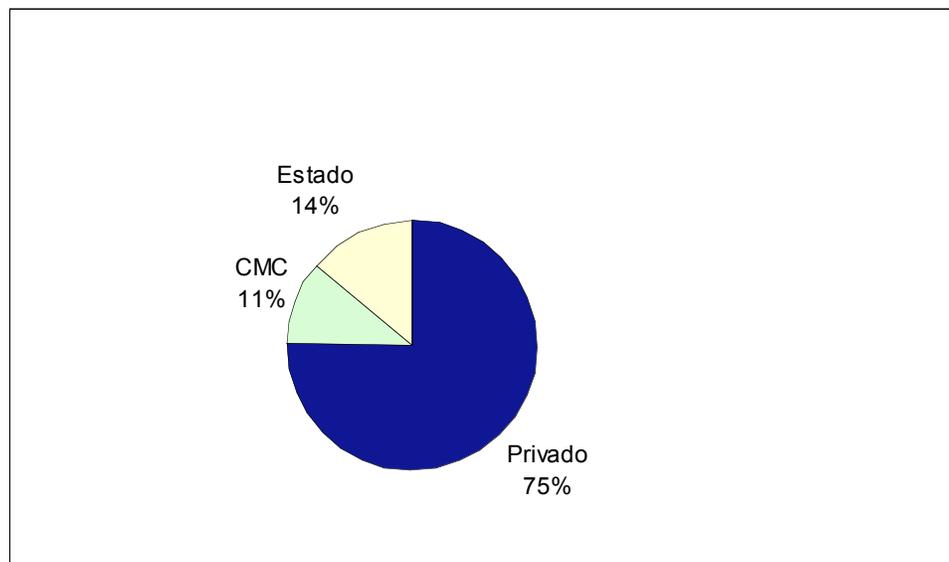


Figura 17. Repartição do investimento nas intervenções habitacionais

3. OS EFEITOS DE ARRASTAMENTO DO INVESTIMENTO PÚBLICO

A metodologia aplicada para estimar os efeitos induzidos, em termos urbanísticos, pelo investimento público na Alta e na Baixa da cidade de Coimbra, baseia-se nas noções de raio de influência e de raio de indução.

Com a noção de raio de influência, pretende-se chegar a uma medição económica em que a tónica é posta na avaliação dos montantes dos investimentos realizados, tanto em valor absoluto como por unidade de superfície. Na prática escolhe-se um ponto na área de estudo como centro de um círculo com um determinado raio, inventariando-se em seguida todas as intervenções urbanísticas a nível de equipamentos, espaços públicos e habitações que ocorreram dentro da área desse círculo e o respectivo custo.

Com a noção de raio de indução, privilegia-se a medição física. Os raios de indução constroem-se a partir do mesmo ponto que serve de origem aos raios de influência e permitem quantificar, em termos de área, as intervenções nas habitações circundantes, bem como as que ocorreram em equipamentos e espaços públicos.

Para a definição dos raios de influência e dos raios de indução foram considerados os 95 casos, do total de 143 registos da base de dados tendo-se procedido ao levantamento do número de pisos de cada imóvel para o posterior cálculo de áreas. Ficaram de fora a grande maioria das intervenções em habitação efectuadas ao abrigo âmbito dos programas RECRIA e RECRIPH por não ter sido possível calcular as respectivas áreas, por razões já referidas anteriormente.

O primeiro passo para a definição dos raios de influência e de indução foi a escolha do ponto que em cada uma das áreas consideradas (a Alta e a Baixa) corresponde ao centro dos círculos que se pretende traçar. A localização do ponto central da Alta e do ponto central da Baixa foram determinadas tendo em conta que essas localizações são aquelas que maximizam o número de intervenções que caem dentro da área do círculo que as têm como centro (quer em termos de equipamentos públicos, quer de espaços públicos e habitações).

A Alta e a Baixa têm perfis topográficos e de construção distintos pelo que foi necessário considerar valores diferentes para os raios dos círculos a considerar em cada uma destas áreas. Uma distância de 100m a percorrer num terreno plano ou numa zona com um acentuado declive não é percebida da mesma forma por residentes ou transeuntes.

Deste modo, o primeiro ponto escolhido para centro situa-se na Alta de Coimbra (Rua Joaquim António de Aguiar, 53 a 57); dada a elevada inclinação do solo (como se pode observar através da Figura 18), decidiu-se que os círculos seriam dois e teriam raios menores nessa zona, de respectivamente 60 e 120 metros. O segundo centro localiza-se na Baixa (Rua Direita, 74 a 78) e foram considerados três círculos de 50, 100 e 200 metros respectivamente. Esta zona da cidade é bastante plana e as ruas são muito mais rectas.

A partir dos mesmos centros também foram traçados dois raios de indução, onde é possível ver, em termos de superfície, as intervenções em habitação onde existe comparticipação dos privados e que se localizem a 10 e 20 metros dos espaços públicos intervencionados, bem como as áreas resultantes de intervenções em equipamentos e espaços públicos localizados dentro do raio maior.

Todas as intervenções em equipamentos estão a vermelho, as intervenções em espaços públicos a azul e as intervenções em habitações a verde.

Complementarmente, elaborou-se um mapa dos serviços existentes nas duas zonas, dado o impacto que a sua existência e proximidade tem no preço dos imóveis.

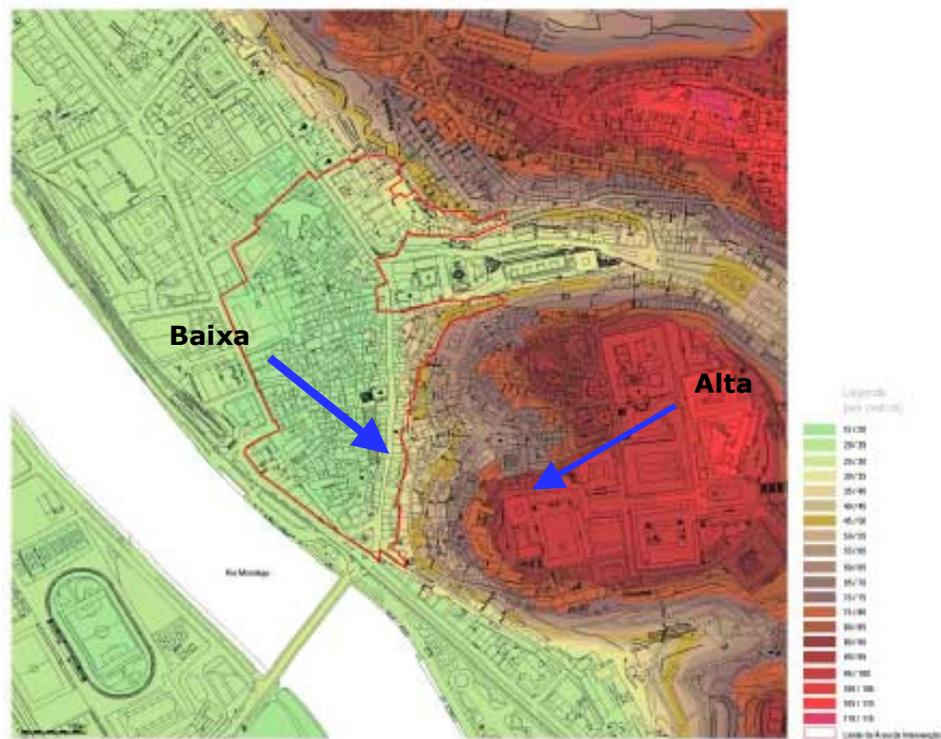
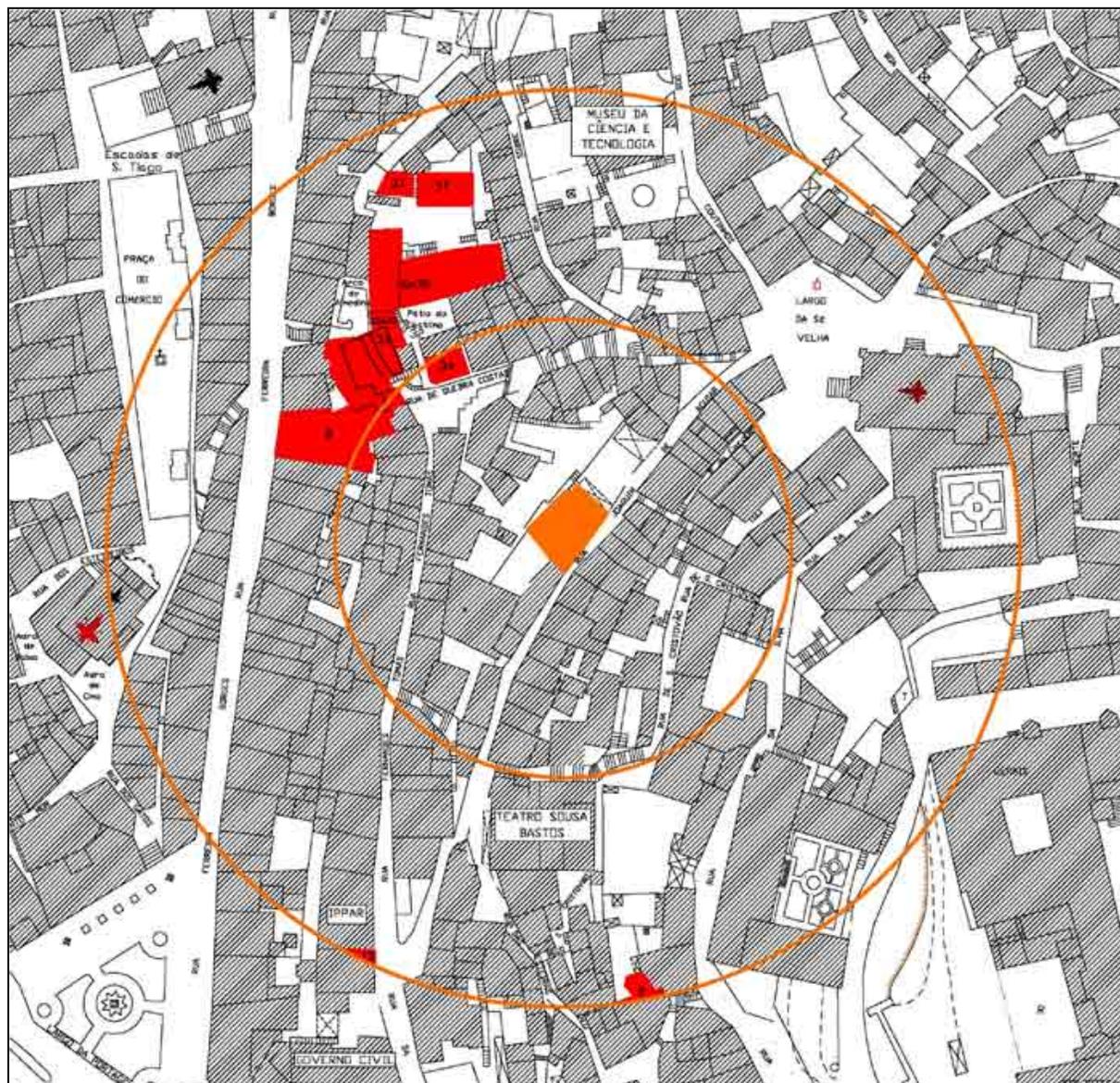


Figura 18. Topografia da área VALUO

3.1. Alta de Coimbra: raios de influência e de indução

3.1.1. Alta: Raios de influência – Equipamentos públicos

Iniciando a análise para a Alta da cidade, desenharam-se os raios de influência para os equipamentos públicos. Considerando o centro já referido anteriormente, representaram-se os equipamentos que se localizavam até uma distância máxima de 120 metros, tal como se pode observar na Figura 19 e no Quadro 14.



- Edifício sito na Rua Joaquim de Aguiar, 53 a 57
- Equipamentos públicos

Figura 19. Equipamentos públicos intervencionados na Alta

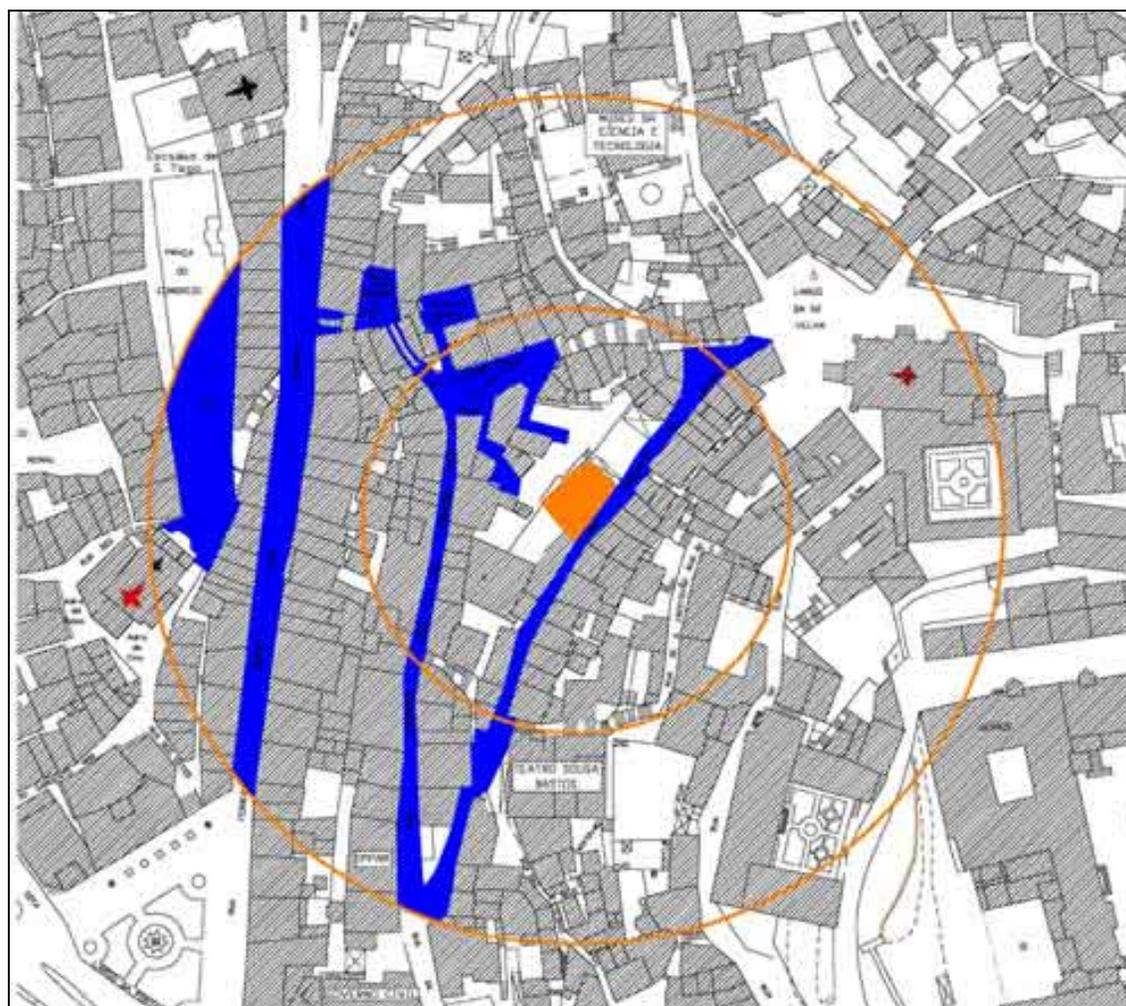
Em relação às intervenções em equipamentos públicos na Alta, observa-se que incidiram sobre uma superfície de 4.574 m² e envolveram um investimento total de 2.095.506 €. A maioria das intervenções em equipamentos encontra-se entre 60 e 120 metros do centro (R. Joaquim A. de Aguiar, 53 a 57) avaliável quer em termos de área (3.940 m²) quer em investimento (1.708.742 €). A recuperação do imóvel municipal situado na Rua Quebra Costas 1-3, e enquadrado no programa PRAUD 97, requereu o maior investimento (€) por m² (1.206,8 €).

Quadro 13 - Intervenções em equipamentos públicos na Alta – raios de influência

	ID	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	CONCLUSÃO	ÁREA (M ²)	INVESTIMENTO (€) POR M ²	INVESTIMENTO PARCIAL (€)
RAIO 60 M	1	PRAUD 90 - Recuperação do Edifício Almedina	1993	42	208,58	8.760
	8	PRAUD 90 - Recuperação do Edifício do Chiado	1995	320	155,48	49.754
	34	PRAUD 97 - Recuperação do imóvel municipal na Rua Quebra Costas 1-3	2005	272	1.206,80	328.250
TOTAL				634		386.764 €
RAIO 120 M	1	PRAUD 90 - Recuperação do Edifício Almedina	1992	114	208,58	23.778
	2	PRAUD 90 - Recuperação da Casa das Cruzes - 2ª fase	1993	123	311,93	38.367
	6 e 30	PRAUD 90 e 97 - Recuperação da Escola Almedina	2002	1.334	682,01	909.801
	8	PRAUD 90 - Recuperação do Edifício do Chiado	1995	1.500	155,48	233.220
	15	PRAUD 90 - Recuperação da Capela de Santo António da Estrela - Junta de Freguesia de Almedina	1997	30	107,01	3.210
	32	PRAUD 97 - Recuperação do imóvel sito no Largo de Almedina 25 e exteriores do Pátio do Castilho	1999	246	300,26	73.864
	33	PRAUD 97 - Recuperação da Torre de Almedina e Casa Anexa	2002	434	625,67	271.541
	34	PRAUD 97 - Recuperação do imóvel municipal na Rua Quebra Costas 1-3	2005	20	1.206,8	24.136
	37	PRAUD 97 - Construção do Pavilhão Multifuncional e balneário anexo da Escola de Almedina	2005	139	941,18	130.824
TOTAL				3.940		1.708.742 €

3.1.2. Alta: Raios de influência - Espaços públicos

Considerando o mesmo centro e raios (60 e de 120m) foi efectuada uma análise semelhante para os espaços públicos na Alta. Os resultados podem ser visualizados na Figura 20 e Quadro 14.



Edifício sito na Rua Joaquim de Aguiar, 53 a 57

Espaços públicos

Figura 20. Espaços públicos intervenções na Alta

Relativamente às intervenções decorridas em espaços públicos, foram despendidos 575.631 € no total para intervir numa área de 5.089 m², encontrando-se a maior parte das intervenções fora do raio de influência de 60 metros. Entre o raio de 60m e de 120m foi concretizado um investimento parcial (€) no total de 440.334 € correspondente a uma área de 3.907 m². Os

arranjos exteriores do Pátio do Castilho concluídos em 1999 (PRAUD 97) mobilizaram o maior investimento (€) por m² (461,66 €).

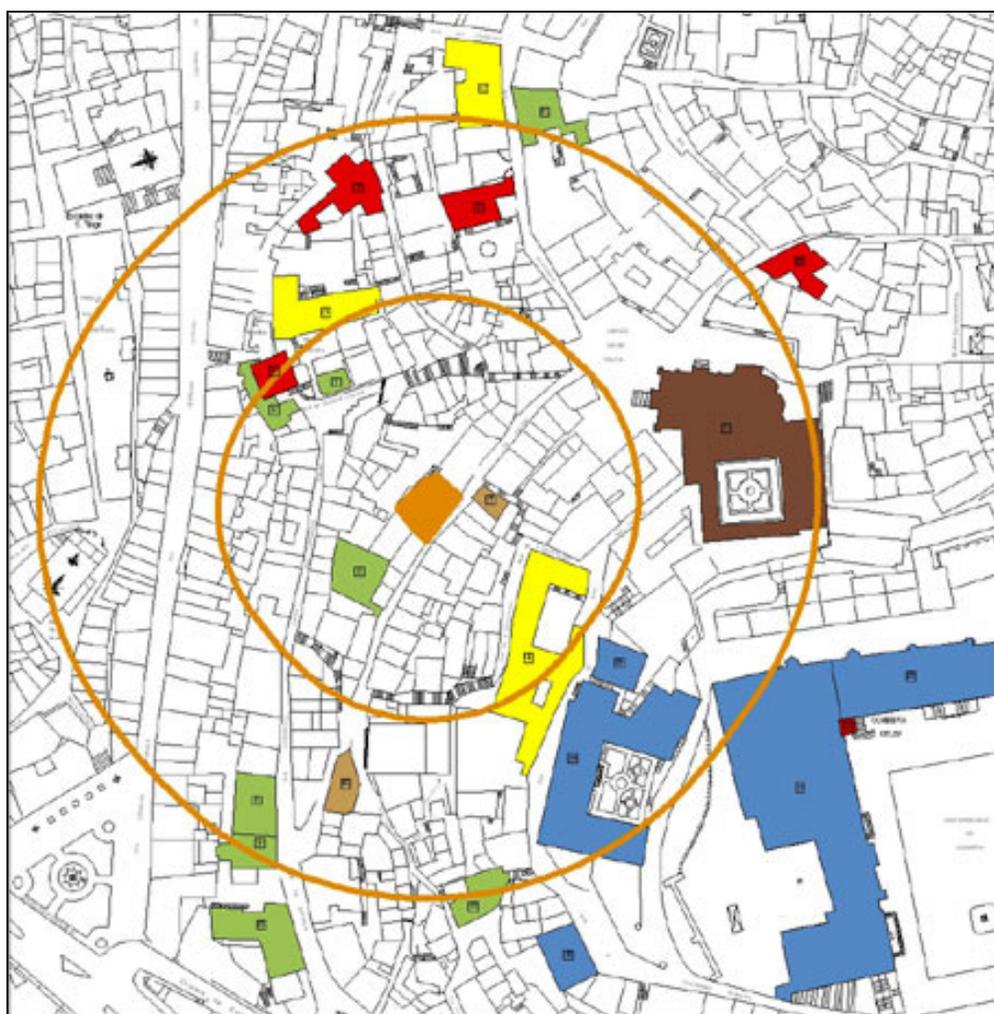
Quadro 14 - Intervenções em espaços públicos na Alta – raios de influência

	ID	ESPAÇOS PÚBLICOS	CONCLUSÃO	ÁREA (M ²)	INVESTIMENTO (€) POR M ²	INVESTIMENTO PARCIAL (€)
RAIO 60 M	3	PRAUD 90 - Pavimentação Arco de Almedina / Quebra Costas	1993	502	95,46	47.921
	31	PRAUD 97 - Repavimentação das Ruas FernandesTomás, Joaquim António de Aguiar e da Estrela, incluindo remodelação de infraestruturas	2001	667	122,00	81.374
	32	PRAUD 97 - Arranjos exteriores do Pátio do Castilho	1999	13	461,66	6.002
TOTAL				1.182		135.297 €
RAIO 120 M	3	PRAUD 90 - Pavimentação Arco de Almedina / Quebra Costas	1993	204	95,46	19.474
	4	PRAUD 90 - Pavimentação Praça 8 de Maio / Largo da Portagem	1993	1.701	51,08	86.887
	31	PRAUD 97 - Repavimentação das Ruas FernandesTomás, Joaquim António de Aguiar e da Estrela, incluindo remodelação de infraestruturas	2001	732	122,00	89.304
	32	PRAUD 97 - Arranjos exteriores do Pátio do Castilho	1999	147	461,66	67.864
	101	URBCOM - Repavimentação da Praça do Comércio	2002	1.123	157,44	176.805
TOTAL				3.907		440.334 €

Verifica-se que as intervenções em equipamentos e espaços públicos ocorreram ao longo dos anos na Alta e a análise efectuada permite ilustrar concretamente onde se têm localizado essas intervenções públicas, repartidas segundo o objecto do investimento. Conclui-se que as intervenções tendem a se localizar maioritariamente a uma distância superior a 60 m do centro (Rua Joaquim A. de Aguiar, 53 a 57).

3.1.3. Alta: Raios de influência – Serviços

Na Alta existem essencialmente serviços públicos e/ ou administrativos (na figura, a verde), bem como serviços culturais e recreativos (a vermelho), relacionados com o ensino não-universitário (a amarelo) e universitário (a azul), cooperativas de estudantes (a castanho claro) e uma igreja - Sé Velha. Estes serviços não se encontram totalmente esgotados dentro do raio máximo de 120 metros; alguns ultrapassam esse limite mas como se encontram nas imediações mais próximas também foram considerados.



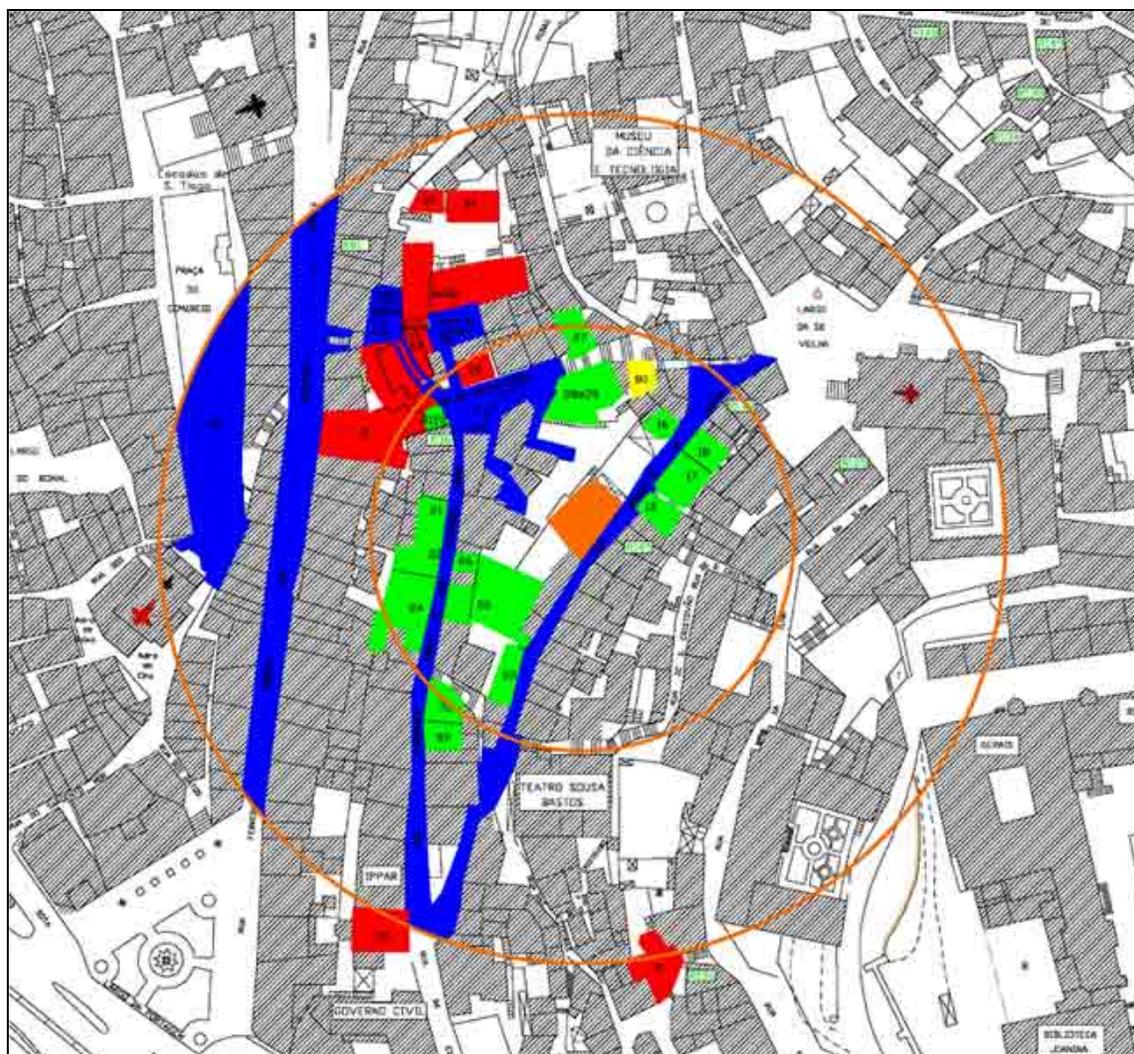
Legenda

	Raios de influência de 60 m e 120 m		Serviços públicos e/ou administrativos
	Edifícios sito na Rua Joaquim António de Aguiar n° 53 a 57		Serviços relacionados com o ensino não - universitário
	Cooperativas de Estudantes		Serviços relacionados com o ensino universitário
	Serviços culturais e recreativos		Serviços religiosos

Figura 21. Serviços na Alta

3.1.4. Alta: Raios de indução

Com os raios de indução é possível proceder à medição física das alterações ocorridas a dada distância de uma intervenção de referência. Neste caso, considerando o espaço público onde se localiza o edifício que constitui o centro do raio - Rua Joaquim António de Aguiar, e tendo em conta o raio exterior de 120 metros, é possível proceder a várias contabilizações.



R XX Intervenções com área desconhecida

Espaços Públicos	Habitções 10 m.	Habitções 20 m.	Equipamentos Públicos
5.089 m ²	6.912 m ²	224 m ²	7.964 m ²



Figura 22. Raios de indução na Alta

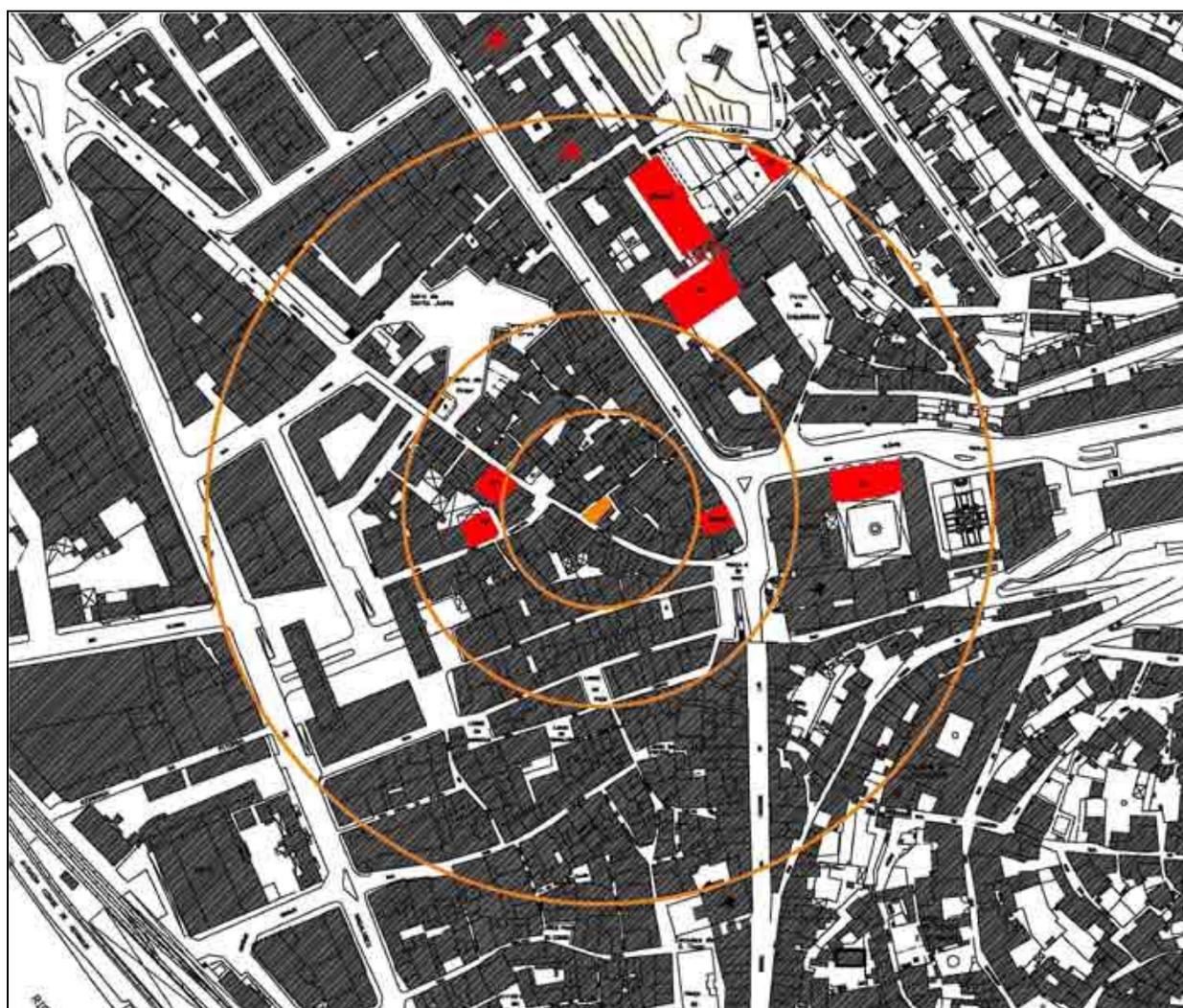
Os equipamentos públicos intervencionados dentro da área referida totalizam uma área de 7.964 m², valor que difere do referido na análise dos raios de influência dos equipamentos públicos. Isto acontece porque agora considera-se a superfície total do equipamento, mesmo que uma parte esteja fora do raio de 120 m, situação que ocorre duas vezes (como se observa pela figura). Por outro lado os espaços públicos objecto de intervenção dentro da área referida totalizam uma área de 5.089 m². Além disso, registaram-se intervenções em habitações, a 10 e a 20 m, numa superfície, respectivamente, de 6.912 e 224 m².

3.2. A Baixa de Coimbra: raios de influência e de indução

3.2.1. Baixa: Raios de influência - Equipamentos públicos

Seguindo os mesmos procedimentos metodológicos, na Baixa o centro localiza-se na Rua Direita, 74 a 78 e foram considerados três círculos de 50, 100 e 200 metros respectivamente.

Os raios de influência relativamente aos equipamentos públicos na Baixa, podem ser analisados através da Figura 23 e dos valores que constam no Quadro 16.



 Edifício sito na Rua Direita, 74 a 78

 Equipamentos públicos

Figura 23. Equipamentos públicos intervencionados na Baixa

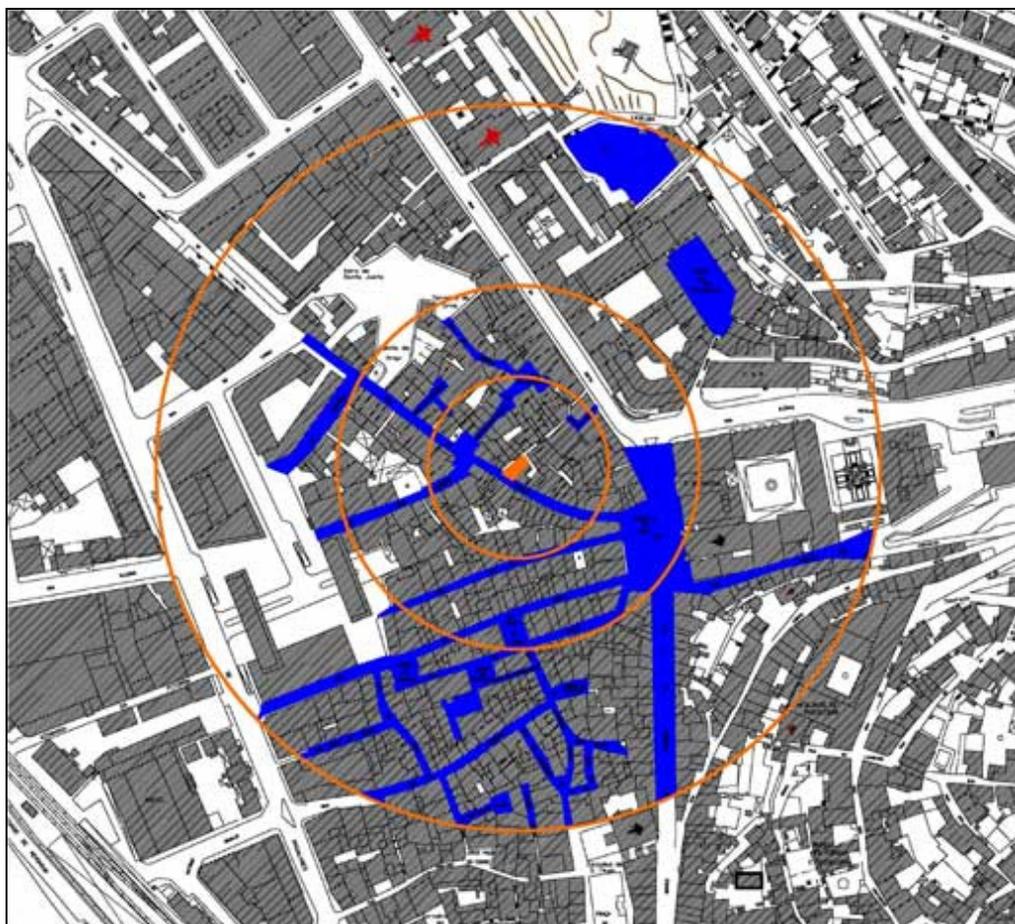
Na Baixa, a superfície alvo de intervenções em equipamentos no interior do círculo maior (raio de 200m.), foi de 6.213 m² e o investimento total efectuado foi de 6.369.330 €. Conforme se constata, é entre os 100 e 200 metros de distância do centro que se localiza a parte mais significativa das intervenções em equipamentos públicos, aliás em proporção com a superfície da coroa circular a que corresponde; o montante investido por m² de equipamento foi de 2.747 €, para um investimento total de 4.461.616 €. As intervenções no Centro de Apoio Infantil e Gabinete de Apoio ao Investidor e Centro Internacional de Cooperação Económica, realizadas ao abrigo do Programa de Reabilitação Urbana (PRU), exigiram o maior investimento (€) por m² (4.598,63 €).

Quadro 15 - Intervenções em equipamentos públicos na Baixa – raios de influência

	ID	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	CONCLUSÃO	ÁREA (M ²)	INVESTIMENTO (€) POR M ²	INVESTIMENTO PARCIAL (€)
RAIO 50 M	47	PRU - Centro de Apoio à Mulher em Situação de Risco Social Agravado	2001	58	857,82	49.754
TOTAL				58		49.754 €
RAIO 100 M	46 e 50	PRU - Centro de Apoio Infantil e Gabinete de Apoio ao Investidor e Centro Internacional de Cooperação Económica	2000	276	4.598,63	1.269.222
	47	PRU - Centro de Apoio à Mulher em Situação de Risco Social Agravado	2001	332	857,82	284.796
	48	PRU - Oficina do Idoso	2000	537	566,00	303.942
TOTAL				1.145		1.857.960 €
RAIO 200 M	13	PRAUD 90 -Recuperação da Ala Norte do Convento de Santa Cruz	—	1.036	207,46	214.929
	43	PRU - Imóvel da Cerca de São Bernardo	1999	268	288,67	77.364
	49	PRU - Reversão da Ala Poente do Antigo Colégio das Artes	2003	1.336	1.126,35	1.504.804
	156 e 157	Teatro a Poente da Cerca de S. Bernardo e Casa do Actor Convidado (e arranjos exteriores)	2005	2.370	1.124,27	2.664.520
TOTAL				5.010		4.461.616 €

3.2.2. Baixa: Raios de influência - Espaços públicos

Os raios de influência respeitantes aos espaços públicos na Baixa, podem ser analisados através da Figura 24 e Quadro 16:



Edifício sito na Rua Direita, 74 a 78

Espaços públicos

Figura 24. Espaços públicos intervencionados na Baixa

Em termos de espaços públicos, a superfície intervencionada na Baixa no interior do círculo de maior raio (200m^2), foi de 14.360 m^2 e o total do investimento efectuado, de $2.920.126\text{ €}$. Mais uma vez, e em proporção com a superfície da área pela qual se estende, o conjunto de intervenções é mais significativo na coroa circular compreendida entre o raio 100 e o raio de 200 metros e não na zona imediatamente junto ao centro. Entre estes dois raios foi efectuado um investimento parcial (€) de $2.290.539\text{ €}$ para um total de 8.004 m^2 . A requalificação do

espaço público da zona Pátio da Inquisição / Cerca de São Bernardo (PRU) concluído em 2003 requereu o maior investimento por m² (668,46 €).

Quadro 16 - Intervenções em espaços públicos na Baixa – raios de influência

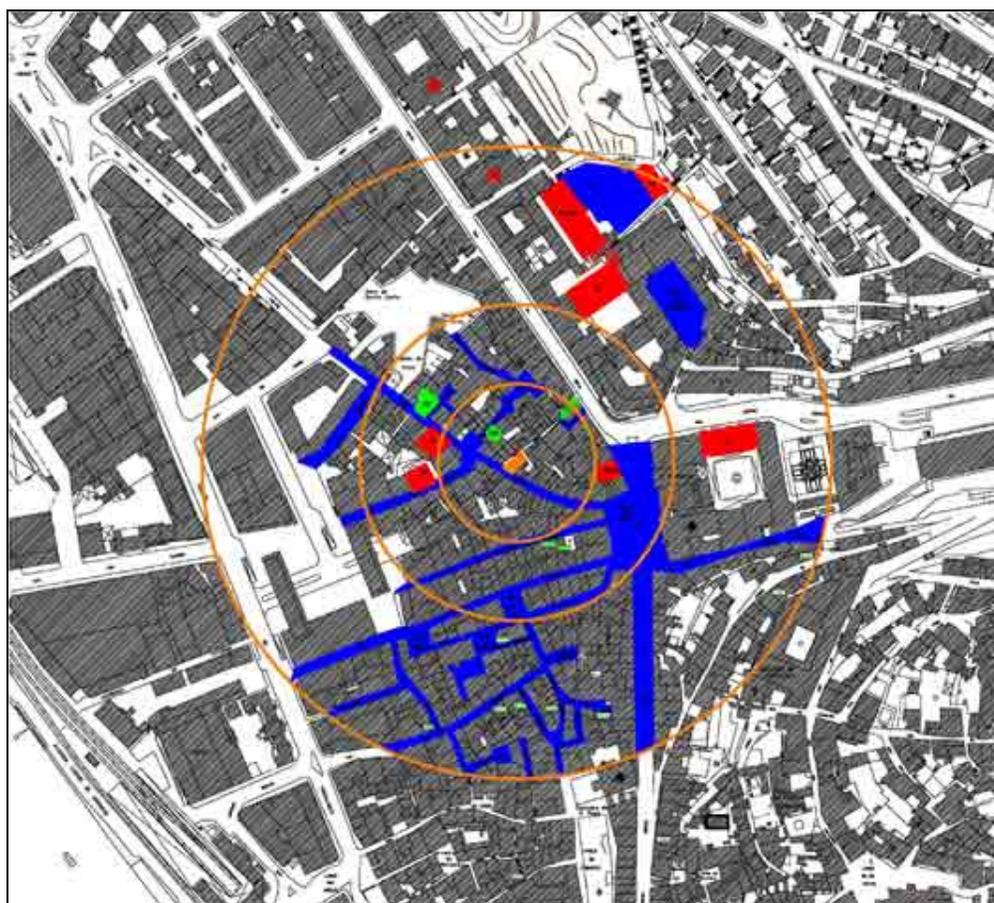
	ID	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	CONCLUSÃO	ÁREA (M ²)	INVESTIMENTO (€) POR M ²	INVESTIMENTO PARCIAL (€)
RAIO 50 M	44	PRU - Pavimentação das ruas da Baixinha	1999	802	64,39	51.641
TOTAL				802		51.641 €
RAIO 100 M	44	PRU - Pavimentação das ruas da Baixinha	1999	2.854	64,39	187.769
	101	URBCOM - Repavimentação da Praça do Comércio	2002	1.898	207,68	394.177
TOTAL				5.554		577.946 €
RAIO 200 M	41	PRU - Jardim da Cerca de São Bernardo	2002	1.813	452,07	819.603
	42	PRU - Requalificação do espaço público da zona Pátio da Inquisição / Cerca de São Bernardo	2003	1.675	668,46	1.119.671
	44	PRU - Pavimentação das ruas da Baixinha	1999	3.676	64,39	236.698
	101	URBCOM - Repavimentação da Praça do Comércio	2002	296	207,68	61.473
	105	URBCOM -Repavimentação da Rua Martins de Carvalho	2001	544	97,60	53.094
TOTAL				8.004		2.290.539 €

Conforme se pode observar através da análise da Figura 25, a diversidade de serviços que existe na Baixa é maior da que pode ser encontrada na Alta da cidade. Assinale-se, por exemplo, a existência de instituições de crédito (a verde escuro), de serviços culturais e/ou recreativos (a verde claro), associativos e/ou culturais (a bege), serviços de apoio social (a vermelho), públicos e/ou administrativos (a amarelo), serviços relacionados com o ensino universitário (a azul escuro) e não-universitário (a azul claro) e ainda algumas igrejas (a castanho claro). A maior parte destes equipamentos encontra-se entre o raio de 100 e 200 metros e alguns encontram-se mesmo para além do limite externo; porém, ainda assim, perto dele.

Contrariamente ao que acontece na Alta, identificam-se na Baixa parques de estacionamento (na Figura 25 dão-se conta de três dentro do terceiro raio, a rosa), o que constitui um factor adicional de atracção à zona.

3.2.4. Baixa: Raios de indução

Quanto ao raio de indução, é importante salientar que não existe nenhuma intervenção em habitações a 20 m da Rua Direita, também ela intervencionada e onde se encontra o edifício que constitui o centro do mapa. É possível que esta situação decorra em parte da circunstância de não ter sido possível em alguns casos calcular as áreas intervencionadas no quadro dos programas RECRIA e RECRIPH, quer porque o alvo da intervenção foi apenas um fogo e não o edifício completo ou abrangeu apenas as partes comuns (só a partir de 2000 as áreas terem passaram a ser consideradas no primeiro destes programas).



Edifício sito na Rua Direita, 74 a 78

Espaços públicos	Habitações 10 m.	Habitações 20 m.	Equipamentos públicos
13.558 m ²	491 m ²	0 m ²	6.751 m ²



Figura 26. Raios de indução na Baixa

Os equipamentos públicos intervencionados dentro do círculo totalizam uma área de 6.751 m², os espaços públicos 13.558 m² e as intervenções em habitações, a 10m, uma área de 491 m².

3.3. Outros indicadores da dinâmica do mercado imobiliário

3.3.1. Base de pedidos de intervenção e metodologia de análise

De forma complementar à abordagem desenvolvida nos pontos 3.1 e 3.2, procurou-se captar a dinâmica actual do mercado imobiliário na área do centro histórico através da análise dos pedidos de licenciamento apresentados à Câmara Municipal de Coimbra para a execução de obras nessa área.

Relativamente à natureza das intervenções, os pedidos podem ser apresentados por três tipos de motivos:

- ∞ Licenciamento (obras profundas) – O licenciamento corresponde à situação em que se efectuam geralmente obras de grande escala e envergadura.
- ∞ Comunicação prévia – obras de conservação - este é o caso em que não é necessário pedir um licenciamento de obras porque se tratam de reparações por norma pequenas (coberturas, chão, janelas,...).
- ∞ Publicidade e outras intervenções – contempla os casos que não se enquadram nos dois grupos anteriores (por exemplo colocação de toldos). As licenças para publicidade e outras intervenções não têm implicações directas no processo de reconstrução do prédio urbano.

Com o intuito de ter uma melhor percepção da natureza das acções, procurou-se saber se o licenciamento se destinava a intervenções no exterior do prédio, no seu interior (ou em ambas as partes) ou visava edificar uma construção nova, criando-se assim a seguinte escala para classificar as intervenções:

- ∞ Nota 5 - Reconstrução total; no máximo conserva-se a fachada.
- ∞ Nota 4 -Médio/alto (para além da fachada mantêm-se outras estruturas).
- ∞ Nota 3 – Intervenções médias.
- ∞ Nota 2 – Intervenções pequenas.
- ∞ Nota 1 - Obras de restauro muito ligeiras (de embelezamento, arranjo de cobertura, soalhos, caixilhos, pintura,...) – São as obras de conservação – comunicação prévia.

Relativamente aos fins a que se destina o imóvel reabilitado, identificaram-se as seguintes situações: comércio, habitação, equipamento (hotel), ou qualquer combinação entre elas. Refira-se também que em alguns prédios as obras de reabilitação deram origem a aumento do número de fogos.

A base de dados do licenciamento foi construída com base na informação do Gabinete para o Centro Histórico de Coimbra e que contém apenas registos de 2003 e anos posteriores. Existem 53 registos na área VALUO, 46 dos quais localizados na Alta de Coimbra e 7 na Baixa.

Na Figura 27 pode-se observar a localização dos licenciamentos na área de estudo considerada:

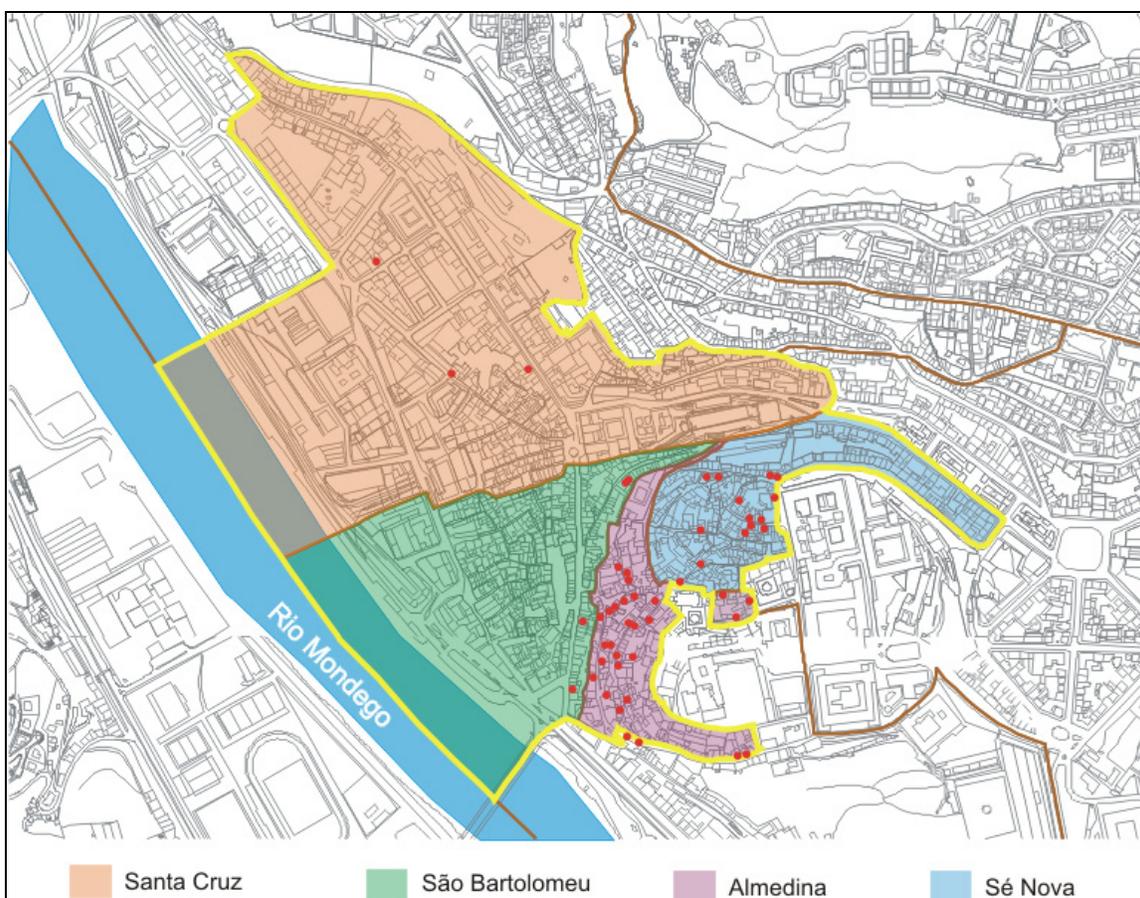


Figura 27. Geo-referenciação dos licenciamentos

3.3.2. Análise dos resultados

Importa começar por referir que a base de dados que foi possível construir a partir dos registos disponíveis no Gabinete do Centro Histórico, diz respeito à totalidade dos pedidos de licenças relativos a 2003 e anos seguintes de edifícios localizados na Alta mas não daqueles que se localizam na Baixa e na área VALUO sobrance. Daí que apenas constem na base 7 registos de prédios da Baixa, 46 da Alta.

Por esta razão não é possível a partir desta amostra construir um panorama completo da zona histórica de Coimbra e muito menos da área VALUO. A respeito dessa limitação que terá que ser corrigida em trabalhos posteriores, os dados disponíveis são ainda assim de grande utilidade porque cobrem inteiramente as licenças concedidas na área da Alta ajudando a compreender a dinâmica do mercado imobiliário naquela zona. Adicionalmente a análise da Alta permite inferir, com alguma verosimilhança, as tendências que prevalecem actualmente ou que prevalecerão num futuro próximo em zonas com características semelhantes do edificado (o que é o caso, em particular, duma boa parte da Baixa).

Começando por observar o conjunto dos 53 registos disponíveis na base, constata-se que a grande maioria dos pedidos de licenciamento, cerca de 68% do total, corresponde à execução de obras que afectam as características originais do edificado (Quadro 17 e Figura 28), só existindo 4 registos relativos a comunicações prévias, isto é, pedidos de autorização para realizar intervenções muito ligeiras no imóvel (pintura, mudança de caixilhos...).

Quadro 17 - Natureza das Intervenções

	Nº de registos	%
Licenciamento obras (profundas)	36	67,9
Comunicação prévia	4	7,5
Publicidade e outras intervenções	13	24,5
Total registos	53	100,0

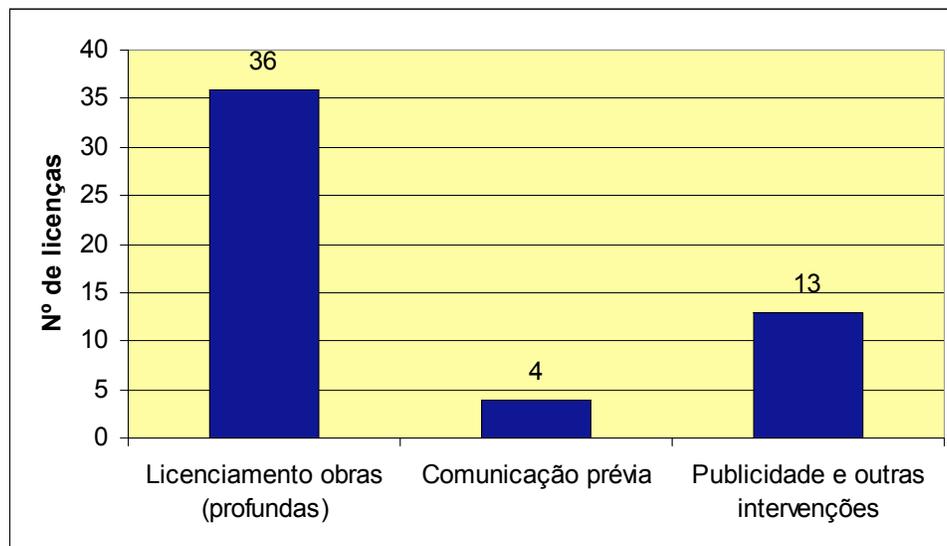


Figura 28. Natureza das intervenções na área VALUO

Analisando agora a Figura 29, verifica-se que 30 dos 36 licenciamentos de obras (profundas), isto é, 83% do total, visa autorizar intervenções no interior e no exterior do edificado. De acordo com os dados, observa-se que apenas uma pequena parte das licenças se destina à construção de um edifício novo (3%), ou seja, a grande maioria das intervenções corresponde a reabilitação de prédios.

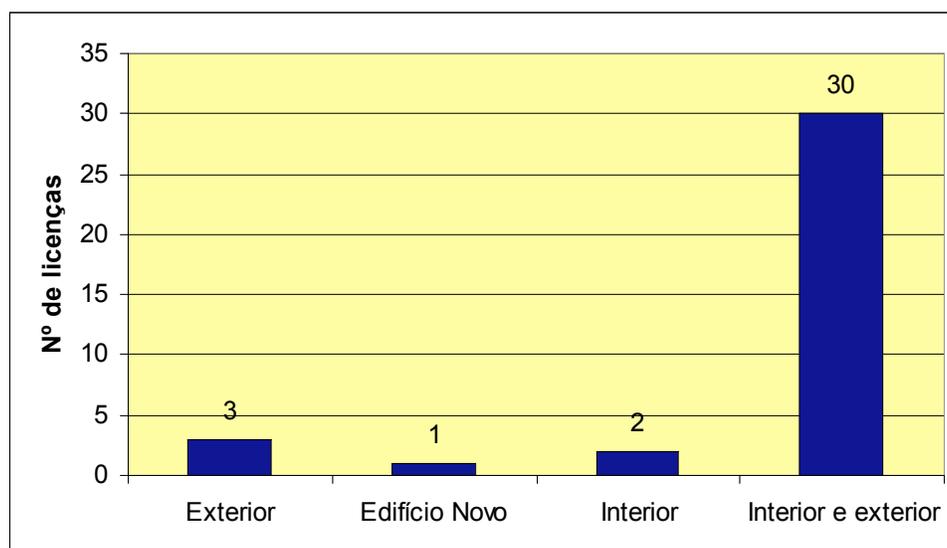


Figura 29. Intervenção dos edifícios na área VALUO

Da avaliação dos dados disponíveis para o licenciamento de obras profundas e das comunicações prévias (Figura 30), constata-se que a maioria das intervenções implicam a reconstrução total do prédio, sendo muito reduzidas as intervenções de dimensão média (5%), o que possivelmente é reflexo do estado de degradação do imóvel.

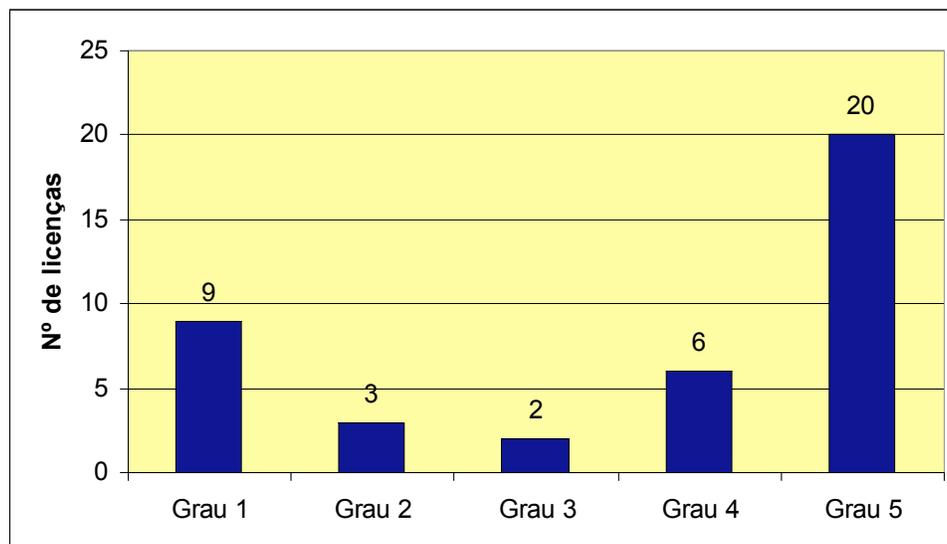


Figura 30. Nº de intervenções por grau de intervenção na área VALUO

O gráfico da Figura 31 permite analisar a finalidade a que se destina o imóvel que foi objecto de licenciamento de obras profundas ou comunicação prévia. Verifica-se que predomina a função habitacional (50%) ou a combinação desta com a actividade comercial (28%).

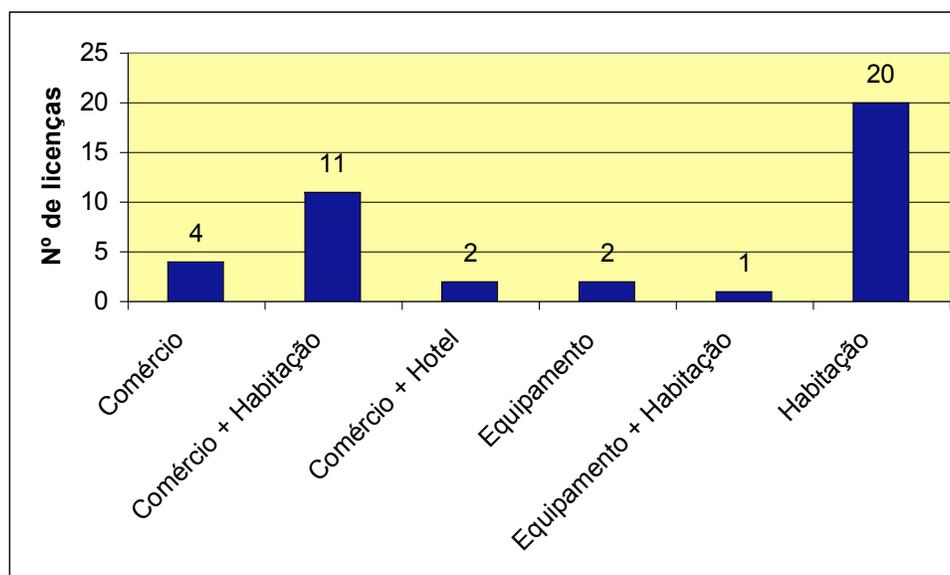


Figura 31. Fins do imóvel na área VALUO

Um indicador significativo do dinamismo actual do mercado imobiliário na zona ressalta dos dados reunidos no Quadro 18. Com efeito, dos 42 pedidos para os quais foi possível apurar informação, verifica-se que a maioria se encontra em curso.

Quadro 18 - Ponto da situação em 2006

Ponto da situação-Janeiro 2006	Nº de registos
Concluído	6
Em curso	26
Licença a levantamento	6
Processo a decorrer noutros serviços	4
Total registos	42

Apuramentos do mesmo tipo podem ser realizados centrando exclusivamente a análise na Alta de Coimbra, isto é isolando os 46 registos da base que correspondem a esta área da cidade. Obviamente que dado o peso que os registos da Alta têm no total (46 em 53) os resultados são, no essencial, muito semelhantes aos que se obtiveram explorando a base na sua totalidade. Ainda assim e porque importa obter um retrato específico da Alta, reuniram-se alguns dados que a caracterizam individualmente e que são apresentados nos gráficos seguintes.

Assim, na Figura 32, é possível verificar que dos 46 registos correspondentes à Alta de Coimbra 72% destinam-se a licenciar obras profundas, sendo somente 4 os casos de comunicação prévia.

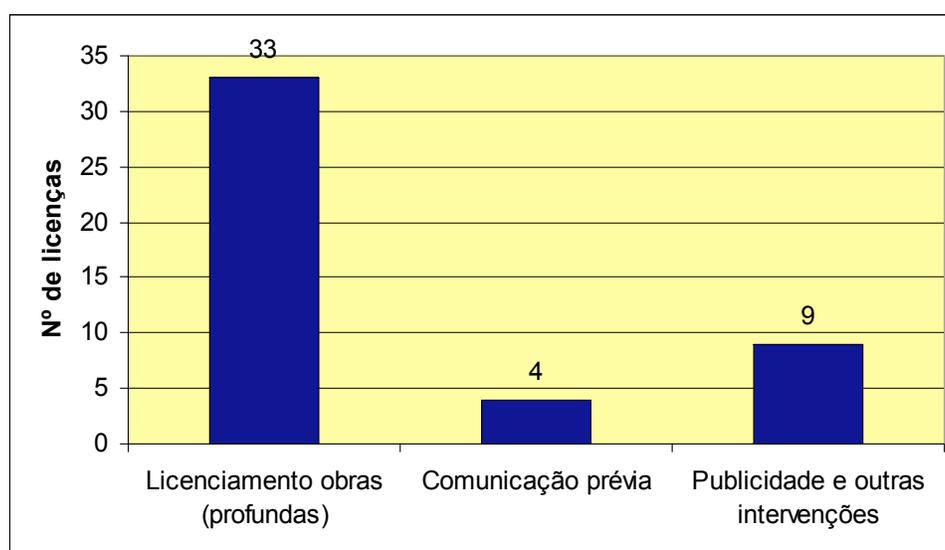


Figura 32. Natureza das Intervenções na Alta de Coimbra

Do mesmo modo a Figura 33 revela que uma enorme maioria das licenças atribuídas corresponde a intervenções no exterior e interior do imóvel (85%), em consonância com as obras que o estado de degradação do edifício justifica. De sublinhar também que apenas se regista um caso de pedido de autorização para uma construção nova.

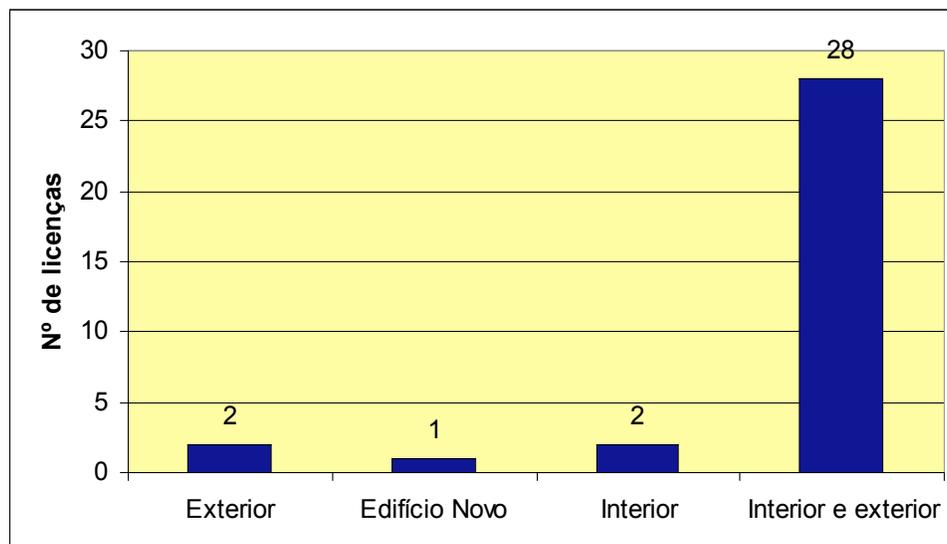


Figura 33. Intervenção dos edifícios na Alta de Coimbra

No mesmo sentido abonam os dados reunidos na Figura 34, mostrando que do total de licenciamentos de obras profundas ou comunicações prévias na Alta de Coimbra, a maioria (51%) das autorizações concedidas se destina a aprovar a reconstrução do imóvel, enquanto que as intervenções médias constituem uma parcela muito reduzida (5%).

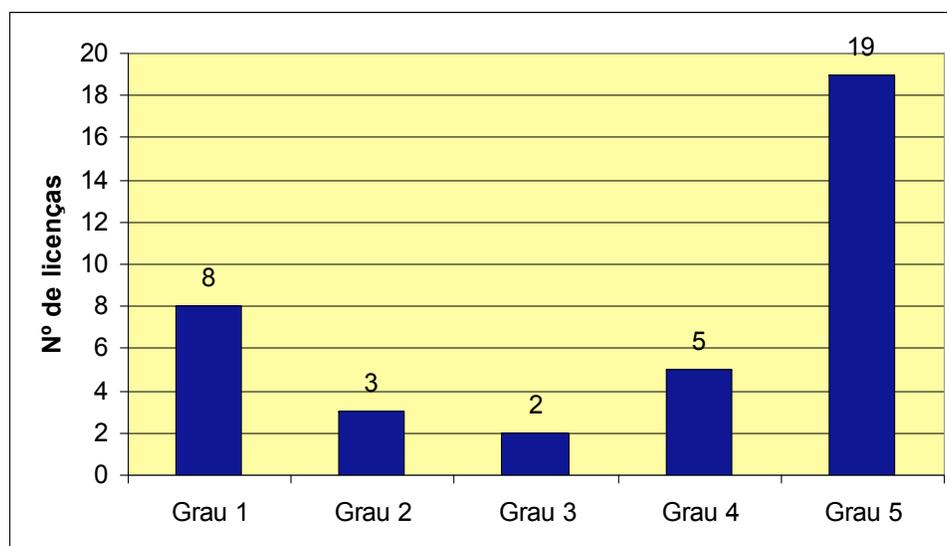


Figura 34. Escala do grau de intervenção na Alta de Coimbra

Os dados que constam na Figura 35 indicam que dos 37 registos correspondentes ao licenciamento de obras profundas e comunicações prévias, a maioria dos imóveis assegura a função habitacional (51%) e que 27% complementam esta com a função comercial. Frequentemente, após o processo de reconstrução, o número de fogos do prédio em causa aumenta em resposta às pressões da procura.

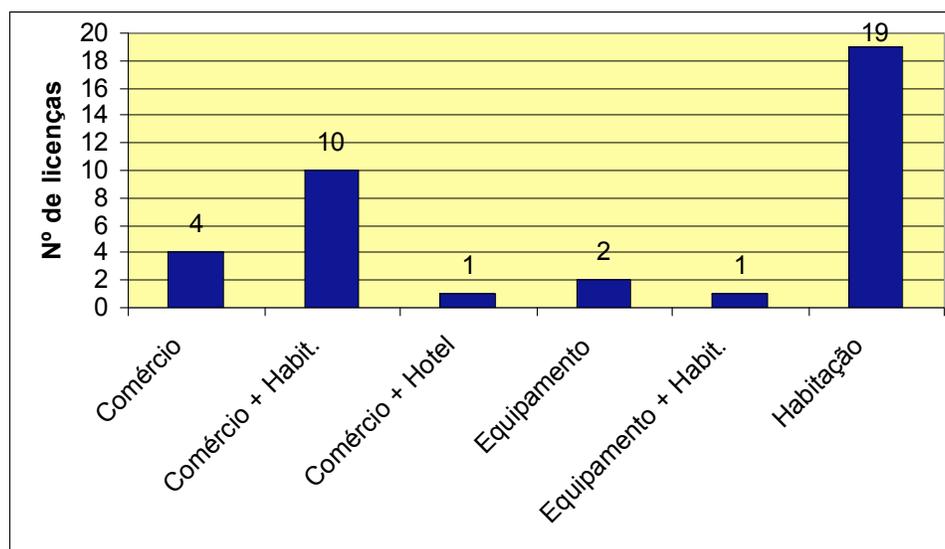


Figura 35. Fins do imóvel na Alta de Coimbra

4. OS PREÇOS DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL E EM COIMBRA

A análise estatística dos preços da habitação em Portugal é feita pelo INE¹ através do Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação (IABH). A informação é disponibilizada pelos bancos e diz respeito aos alojamentos que são objecto de financiamento bancário e sujeitos a uma avaliação técnica.

De acordo com os dados da Figura 36 e do Quadro 19, entre 2003 e 2005, no Continente o valor da avaliação bancária por m² dos apartamentos foi sempre superior ao das moradias, embora a taxa de crescimento do preço das moradias fosse muito superior ao dos apartamentos (13,1% contra 5,4%). Ainda assim o preço por m² dos apartamento foi, em 2005, 16% mais elevado que o das moradias.

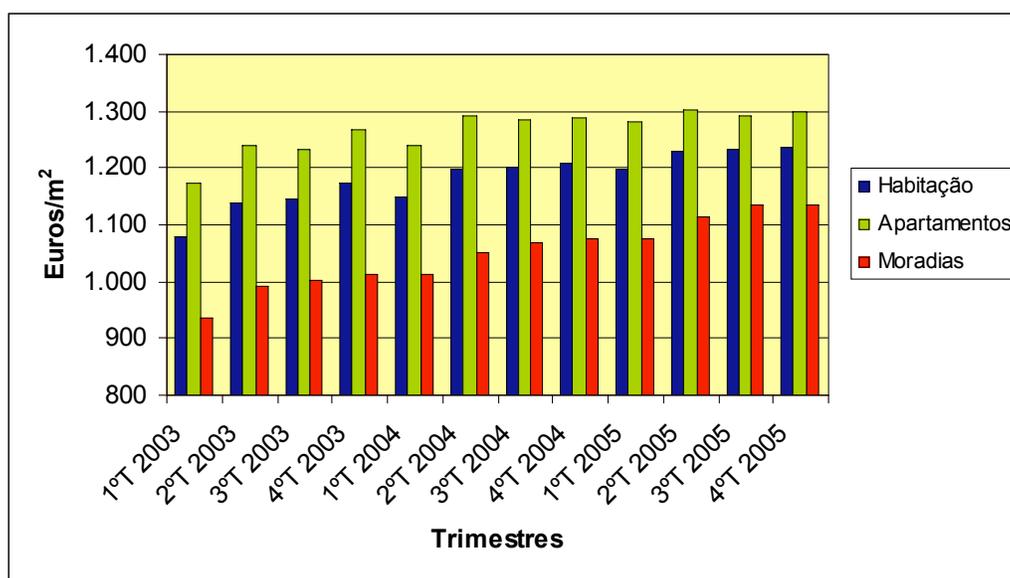


Figura 36. Evolução dos valores médios da avaliação bancária da habitação no Continente

Quadro 19 - Evolução da avaliação bancária no Continente, entre 2003 e 2005.

Euros / m ²	Média 2003	Média 2004	Média 2005	Evolução 2003-2005
Habitação	1.134	1.189	1.224	7,9%
Apartamentos	1.228	1.276	1.294	5,4%
Moradias	986	1.052	1.115	13,1%

¹ As figuras e quadros seguintes foram elaborados com base em dados do INE.

Ainda no que se refere ao Continente, na Figura 37 são apresentados os valores médios de avaliação bancária para as várias tipologias consideradas (em euros/m²) no último trimestre de 2005. É possível constatar que a dispersão, por tipologia, dos valores médios de avaliação bancária de apartamentos é maior que no caso das moradias. Simultaneamente, o maior valor correspondeu, à semelhança dos períodos anteriores, aos apartamentos de tipologia T1 ou inferior (1.500 euros/m²), ao qual se seguiu o dos apartamentos de tipologia T5 ou superior (1.339 euros/m²).

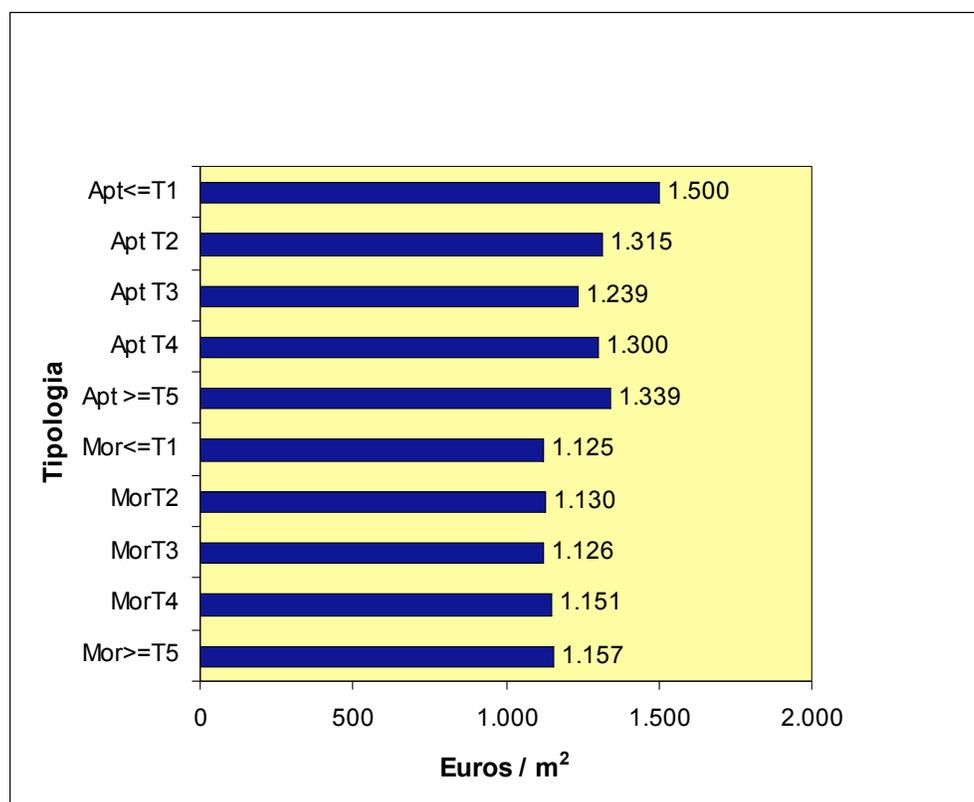


Figura 37. Valores médios de avaliação bancária no Continente (último trimestre de 2005)

Ao comparar a evolução do valor do m² da habitação do Continente com o do município de Coimbra (Figura 38) para o período 2003-2005, constata-se, sem surpresas, que os valores de Coimbra apresentam-se todos sempre bastante mais elevados que os do Continente.

A análise da evolução dos preços em termos anuais (Quadro 20) é muito menos sensível à distorção decorrente das variações qualitativas dos alojamentos do que a análise trimestral. O resultado mais significativo a registar no período 2003-2005, é o crescimento ligeiramente mais elevado do preço por m² da habitação no Continente face ao valor registado em Coimbra (7,9%

contra 7,1%). Ainda assim, no final do período, o m² da habitação em Coimbra era 17% mais elevado do que o do Continente.

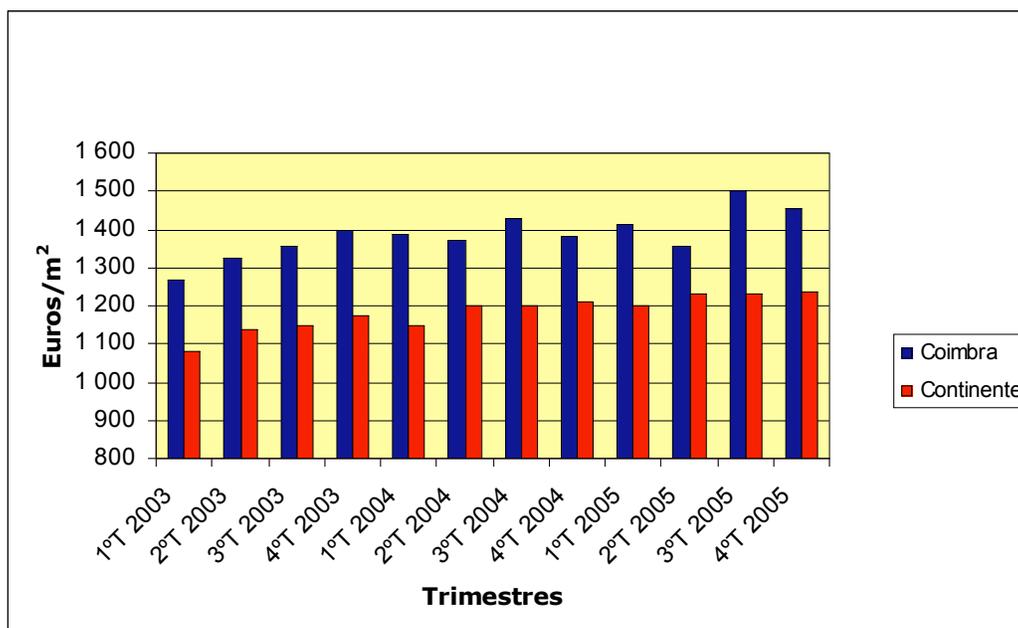


Figura 38. Evolução dos valores médios de avaliação bancária da habitação (euros/m²)

Quadro 20 - Valores da avaliação bancária da habitação em Coimbra e no Continente

Euros/m ² Habitação	Média 2003	Média 2004	Média 2005	Evolução 2003-2005
Coimbra	1.337	1.390	1.432	7,1%
Continente	1.134	1.189	1.224	7,9%

No Quadro 21 reuniram-se dados relativos ao valor por m² da habitação de onze municípios, dos quais nove polarizados por uma cidade média. Neste conjunto de municípios, Lisboa ocupa o topo da tabela enquanto que Braga se encontra na cauda da lista, com valores que não atingem sequer os 1000 €/m² da habitação. Coimbra ocupava a 4^a posição em 2003, passando para 5^o lugar nos anos seguintes. Por outro lado, Coimbra registou a 6^a maior subida no valor da avaliação bancária no período referido.

Quadro 21 - Evolução da avaliação bancária na habitação para alguns municípios portugueses

Habitação	Média 2003	Ranking 2003	Média 2004	Ranking 2004	Média 2005	Ranking 2005	Evolução 2003-2005
Aveiro	1.193	6 ^o	1.269	6 ^o	1.269	6 ^o	6,3%
Braga	900	11 ^o	948	11 ^o	969	11 ^o	7,7%
Coimbra	1.337	4^o	1.390	5^o	1.432	5^o	7,1%
Évora	1.327	5 ^o	1.410	4 ^o	1.461	4 ^o	10,1%
Faro	1.357	3 ^o	1.455	2 ^o	1.506	2 ^o	10,9%
Leiria	1.083	7 ^o	1.149	7 ^o	1.213	7 ^o	12,1%
Lisboa	1.843	1 ^o	1.817	1 ^o	1.846	1 ^o	0,1%
Porto	1.402	2 ^o	1.430	3 ^o	1.470	3 ^o	4,9%
Santarém	1.082	8 ^o	1.143	8 ^o	1.204	8 ^o	11,3%
Viana do Castelo	1.070	9 ^o	1.046	10 ^o	1.131	9 ^o	5,7%
Viseu	1.062	10 ^o	1.077	9 ^o	1.110	10 ^o	4,4%

Considerando agora o município de Coimbra isoladamente, verifica-se que o valor do m² dos apartamentos é claramente superior ao das moradias ao longo de todos os trimestres do período 2003-2005 (Figura 39).

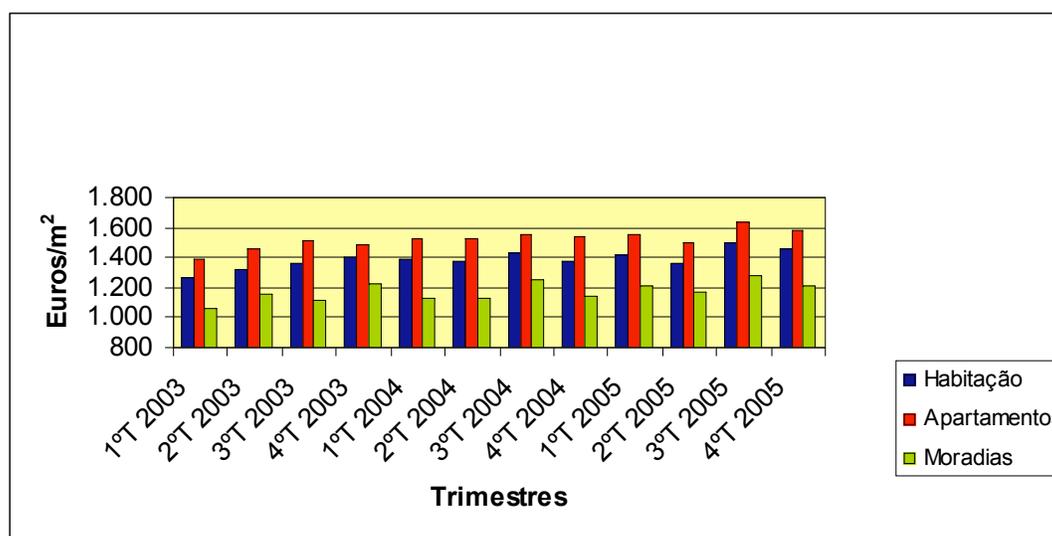


Figura 39. Evolução dos valores médios de avaliação bancária da habitação em Coimbra

Esta análise pode ser desagregada considerando as médias globais anuais para cada tipo de alojamento (Quadro 22). Verifica-se que o valor do m² dos apartamentos cresceu ligeiramente mais do que o das moradias durante o período 2003-2005 (7,3% contra 6,7%).

Por outro lado, ao considerar-se a ordenação dos valores das avaliações técnicas dos diversos alojamentos, é possível criar diversas classes, por exemplo, a média dos 25% mais baixos e a média dos 25% mais elevados, obtendo-se assim indicadores dos valores dos alojamentos de “gama baixa” e “gama alta”.

De acordo com esses cálculos que constam do Quadro 22, constata-se que tanto para os apartamentos como para as moradias, cresceram muito mais os preços dos alojamentos da designada gama baixa (14,2% e 9,2%, respectivamente) do que os da gama alta (3,4% e 2,6%, respectivamente). Isto significa que a dispersão dos preços (e porventura a variação da qualidade dos alojamentos) diminuiu.

Quadro 22 - Avaliação bancária na habitação, por natureza dos alojamentos, em Coimbra

Euros / m²	Média 2003	Média 2004	Média 2005	Evolução 2003-2005
Média 25% Menores - Habitação	766	816	866	13,0%
Média 25% Menores - Apartamentos	918	997	1.048	14,2%
Média 25% Menores - Moradias	636	669	694	9,2%
Média 25% Maiores - Habitação	2.127	2.147	2.182	2,6%
Média 25% Maiores - Apartamentos	2.165	2.201	2.240	3,4%
Média 25% Maiores - Moradias	2.005	1.965	2.010	0,3%
Média Global - Habitação	1.337	1.391	1.432	7,1%
Média Global - Apartamentos	1.460	1.538	1.566	7,3%
Média Global - Moradias	1.140	1.166	1.216	6,7%

5. O MERCADO IMOBILIÁRIO NA ÁREA VALUO

O INE apenas disponibiliza dados para grupos de freguesias para as cidades de Lisboa e do Porto e mesmo para estes casos não há informações para a avaliação bancária na zona dos respectivos núcleos históricos. Ora, é precisamente essa escassez estatística que foi necessário ultrapassar para analisar a evolução do mercado imobiliário na área VALUO, complementando esse esforço com o de coligir informação adicional que não é disponibilizada pelas estatísticas oficiais. Assim, antes de apresentar os principais resultados da análise efectuada ao mercado imobiliário da área VALUO, começar-se-á por descrever as características e metodologia associada à construção da base de dados que lhe serviu de suporte.

5.1. A base de dados de transacções de imóveis: nota metodológica

A construção da base de dados relativa a todos os prédios da área VALUO transaccionados nos últimos anos, constituiu a tarefa primordial a partir da qual foi possível responder aos principais objectivos deste estudo.

No entanto, essa tarefa acabou por se revelar bastante morosa e difícil obrigando a que a recolha de informação fosse rodeada de cuidados especiais tendo em vista garantir os melhores níveis possíveis de qualidade e de homogeneidade. Na origem desses problemas de fiabilidade encontram-se vários factores, tais como a cumplicidade entre compradores e vendedores no que respeita à declaração dos valores de transacção, registos notariais com muitas lacunas, etc.

Assim, a construção da base de dados de transacções assentou numa metodologia desenvolvida em três fases em que se conjugou a exploração da informação disponível em fontes administrativas, com o trabalho de campo realizado porta a porta.

A primeira fase correspondeu à recolha, tratamento e uniformização da informação que consta das escrituras das transacções realizadas nos últimos anos de imóveis localizados nas quatro freguesias do município de Coimbra pelas quais se reparte a área VALUO.

A segunda fase correspondeu à recolha e tratamento da informação adicional sobre os mesmos imóveis que foi coligida nas Repartições de Finanças sedeadas em Coimbra.

A terceira fase correspondeu à recolha e tratamento de informação resultante da realização de um inquérito porta a porta a todas as fracções de imóveis transaccionadas de 2003 a 2005 na área VALUO.

Vejamus mais detalhadamente alguns aspectos relevantes desta organização de recolha de informação, começando pela questão dos registos notariais.

De acordo com o artigo 55º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, as Câmaras Municipais (e demais organismos públicos) têm direito de preferência na compra de imóveis nos casos em que, por “indicação inexacta do preço, ou simulação deste, o imposto tiver sido liquidado por valor inferior ao devido”.

Ainda que este direito já estivesse contemplado na legislação portuguesa há muitos anos, as Câmaras não dispunham das informações necessárias ao respectivo exercício.

Esta situação foi alterada com a Lei de Orçamento de Estado de 2003, na qual se dispunha que os Cartórios Notariais tinham de enviar mensalmente para as Câmaras cópias das escrituras das transacções efectuadas no respectivo município.

Nas áreas urbanas declaradas como áreas críticas de recuperação e de reconversão urbanística, o município tem direito de preferência na alienação de imóveis. É essa, por exemplo a situação em que se encontra a zona da Alta de Coimbra, declarada área crítica em 2003.

O município de Coimbra tem, até à extinção da declaração da Alta como área crítica de recuperação e reconversão urbanística, direito de preferência nas transmissões dos terrenos e/ou edifícios aí situados, quando estas sejam efectuadas a título oneroso entre particulares. A intenção de transmitir os imóveis abrangidos nesta área deve ser comunicada ao Presidente da Câmara Municipal de Coimbra, para que possa exercer o referido direito de preferência.

Através da consulta dos registos referentes às quatro freguesias que compõem a área VALUO elaborou-se uma base de dados com alguns elementos, nomeadamente a identificação do objecto da transacção, o valor, a área, a matriz urbana e a respectiva localização - morada completa e freguesia de forma a averiguar se o objecto transaccionado pertencia ou não à zona de estudo.

O recurso à informação dos Cartórios Notariais revelou-se insuficiente para cumprir os objectivos do projecto VALUO. Em muitos casos faltava informação importante, designadamente a morada completa, a tipologia e a área. Para colmatar esta falha procurou-se, junto das Repartições de Finanças, completar e acrescentar dados.

Após a consulta na Repartição de Finanças a base permaneceu bastante incompleta. Acontece que muitas vezes nas certidões notariais não é indicada a área do objecto transaccionado e nos registos das Finanças muitas vezes a que aparece corresponde ao prédio urbano e não à fracção, como se pretendia.

Finalmente, como acima se referiu, foi organizado um inquérito porta a porta que cobriu unicamente as transacções de imóveis localizados na área VALUO. Mais precisamente, dos 292 objectos transaccionados na área VALUO entre 2003 e 2005, 60 referiam-se a garagens e a arrumos e por isso foram excluídos da análise, tendo sido inquiridas os restantes 232 casos (habitações, comércios, escritórios, etc.)

O modelo de inquérito utilizado (ver anexo) visava completar e validar a informação sobre as características físicas da fracção transaccionada (número de quartos, cozinhas, existência ou não de casa de banho completa, de equipamentos e infra-estruturas adicionais que pudessem valorizar o imóvel (como ar condicionado, elevador e garagens); e outros elementos, nomeadamente de natureza qualitativa, tais como a opinião dos moradores relativamente à acessibilidade na zona a transportes e emprego, a segurança, a vizinhança e higiene nas ruas.

A base de dados das transacções de imóveis localizados na área VALUO de 2003 a 2005 integrou pois a informação recolhida ao longo das fases acima descritas.

Adicionalmente, procedeu-se à geo-referenciação das transacções ocorridas na área VALUO o que permite cartografar diferentes tipos de resultados, conforme se pode observar, a título de exemplo, na Figura 40.

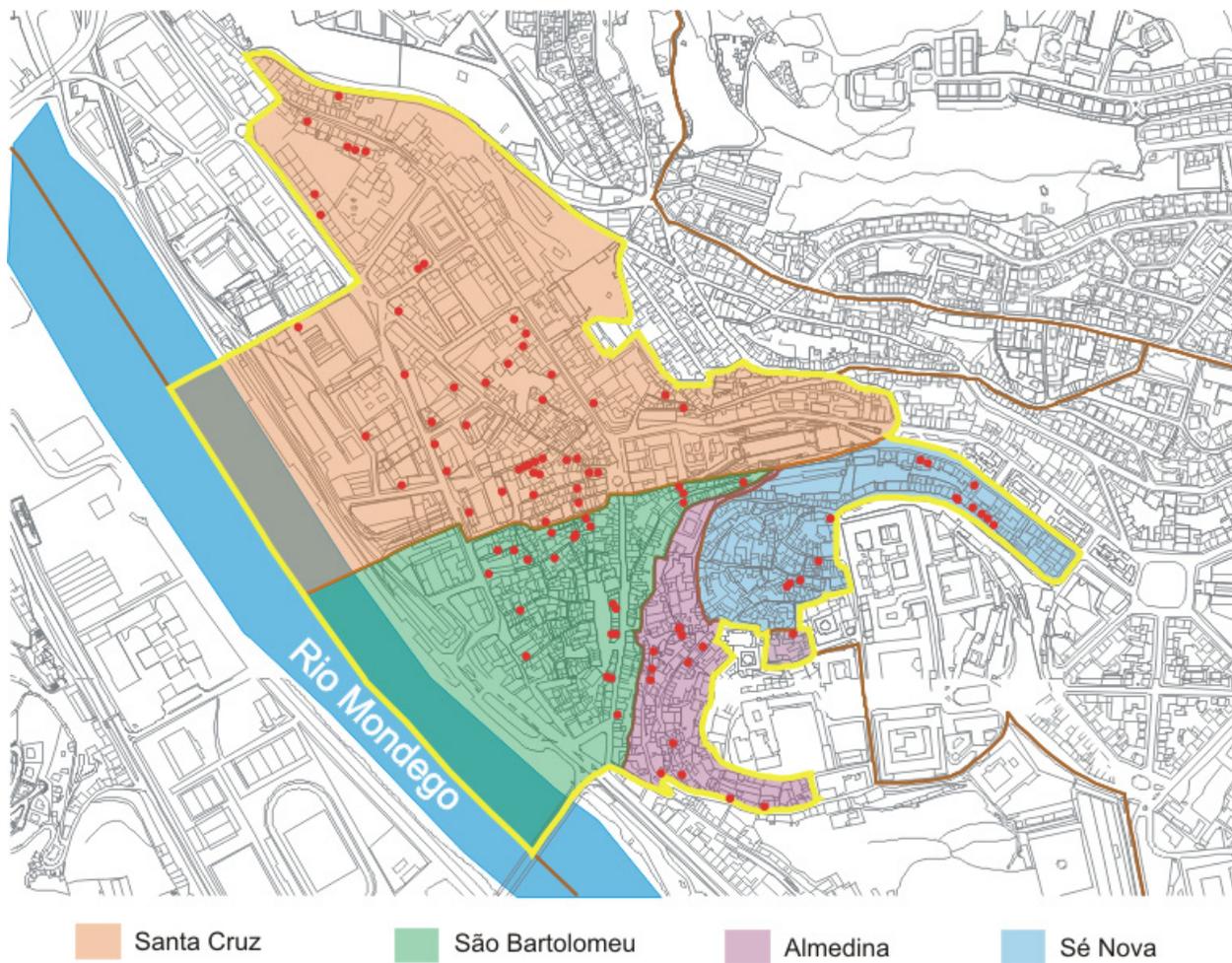


Figura 40. Geo-referenciação das transações ocorridas na área VALUO

5.2. Análise do mercado imobiliário na zona histórica de Coimbra

5.2.1. Análise do mercado imobiliário em termos físicos

Começando por analisar o conjunto de registos existentes na base de dados (Quadro 23), verifica-se que nas quatro freguesias pelas quais se reparte a área VALUO, foram efectuadas 751 transacções (974 objectos) entre 2003 e 2005, a maior parte das quais em Santa Cruz e na Sé Nova. Destas, 187 transacções (292 casos, que incluem 60 garagens e arrumos) pertencem à área VALUO e 116 (198 objectos) à Alta e Baixa.

Quadro 23 - Prédios ou suas fracções transaccionados nas freguesias da área VALUO (2003-2005)

	Total	Área VALUO	Fora da área VALUO
Almedina	57	15	42
Sé Nova	425	20	405
São Bartolomeu	26	24	2
Santa Cruz	466	233	233
Total	974	292	682

Considerando agora apenas a amostra de 232 casos transaccionados no interior da área VALUO e objecto de um inquérito específico (Quadro 24), apurou-se, no final da operação, que tinham sido preenchidos 214 questionários (92%), ficando por preencher os restantes 18 dada a impossibilidade de estabelecer um contacto com alguém (proprietário, inquilino, etc.) que pudesse prestar as informações pretendidas. Por outro lado, verificou-se que para 226 inquéritos (97,4%) foi possível determinar a morada exacta, enquanto que em relação à área só foi possível estimá-la para 202 situações (87%).

Quadro 24 – Área VALUO: Número de respostas a algumas questões do inquérito

Freguesias	Inquéritos com área estimada	Localização conhecida	Inquéritos Preenchidos	Inquéritos não Preenchidos	Total
Almedina	11	14	11	4	15
Sé Nova	19	19	19	0	19
São Bartolomeu	22	24	24	0	24
Santa Cruz	150	169	160	14	174
Total	202	226	214	18	232

A partir da base de dados de transacções realizaram-se alguns apuramentos dos quais se apresentam agora alguns dos principais resultados. Assim, considerando o fim a que se destinava (Quadro 25), verifica-se que em exactamente 50% dos casos (116) as fracções e imóveis transaccionados na área VALUO destinavam-se à habitação; em 42% dos casos o destino foi para comércio, escritórios ou serviços, não tendo sido possível apurar qualquer informação relativamente aos 8% de casos restantes.

Quadro 25 - Área VALUO: fim destinado ao imóvel

Freguesias	Habitação	Comércio, Escritórios, serviços	Sem informação	Total
Almedina	10	2	3	15
Sé Nova	17	2	0	19
São Bartolomeu	11	13	0	24
Santa Cruz	78	81	15	174
Total	116	98	18	232

Analisando de seguida, ainda para o total da área VALUO, a evolução anual das transacções realizadas (Quadro 26), verifica-se que o valor mais elevado foi atingido em 2004 com 79 registos, situação que se explica pelo elevado acréscimo de transacções registado na área VALUO pertencente a Santa Cruz, conjugado com o peso que esta freguesia tem no conjunto. Aliás, na área VALUO localizada noutras freguesias, o comportamento é diverso: na área VALUO pertencente à freguesia de Almedina o número de objectos transaccionados mantém-se praticamente constante durante os três anos (8, 8 e 7 respectivamente) enquanto que a área localizada na Sé Nova e a pertencente a São Bartolomeu atingem o seu ponto mais baixo precisamente em 2004 com apenas 3 e 2 registos nesse ano.

Quadro 26 - Área VALUO: Evolução anual das transacções realizadas

Freguesias	2003	2004	2005	Total
Almedina	8	8	7	23
Sé Nova	11	3	5	19
São Bartolomeu	6	2	5	13
Santa Cruz	45	66	48	159
Total	70	79	65	214

Apuramentos semelhantes àqueles que foram efectuados para a totalidade da área VALUO foram efectuados apenas para a área VALUO restrita (Alta mais a Baixa). Nesta área encontram-se 160 dos 232 objectos recenseados na área VALUO.

Importa começar por referir que o número de fracções de prédios transaccionados na Baixa (140) representa 87,5% do total da zona histórica, sendo sete vezes superior ao número de registos da Alta, que no total somou 20 transacções no período 2003-2005.

Observando agora os dados que constam no Quadro 27, constata-se que 85 dos 160 objectos transaccionados entre 2003 e 2005 se destinam à habitação. Refira-se no entanto que na Alta apenas 2 fracções de prédios se destinam ao comércio, escritórios ou serviços, número diminuto comparado com as 15 destinadas à habitação; ao contrário, na Baixa regista-se uma proporção completamente diferente: 70 para habitação e 58 para comércios, escritórios ou serviços.

Quadro 27 - Área VALUO restrita (Alta + Baixa) – fim destinado ao imóvel

Freguesias	Habitação	Comércio, Escritórios, serviços	Sem informação	Total
Almedina	10	2	3	15
Sé Nova	5	0	0	5
ALTA	15	2	3	20
São Bartolomeu	11	13	0	24
Santa Cruz	59	45	12	116
BAIXA	70	58	12	140
Total ALTA + BAIXA	85	60	15	160

Analisando em seguida a evolução anual das transacções (Quadro 28) verifica-se que o valor mais elevado foi atingido em 2005 com 70 registos, situação que se explica pelo elevado acréscimo de transacções registado nesse ano na área da Baixa pertencente a Santa Cruz, conjugado com peso que esta freguesia tem no conjunto.

O escasso número de transacções na Alta apenas permite chamar a atenção para o crescimento do número de vendas de imóveis na área da freguesia de Almedina em 2005 relativamente a 2004 (de 2 para 7).

Quadro 28 – Área VALUO restrita (Alta + Baixa): Evolução anual das transacções realizadas

Freguesias	2003	2004	2005	Total
Almedina	6	2	7	15
Sé Nova	2	1	2	5
ALTA	8	3	9	20
São Bartolomeu	9	8	7	24
Santa Cruz	16	46	54	116
BAIXA	25	54	61	140
Total ALTA + BAIXA	33	57	70	160

5.2.2. Análise da evolução dos preços

Até este momento a análise do mercado imobiliário fez-se essencialmente em termos físicos. Chegou o momento de considerar uma abordagem mais económica do mercado imobiliário da área VALUO e apresentar os resultados na perspectiva da evolução dos preços. Para esse efeito houve que previamente efectuar uma nova verificação de todos os casos passíveis de serem considerados no estudo, de modo a pôr de parte alguns registos em relação aos quais surgiram dúvidas quanto à fiabilidade das áreas apuradas e/ou ao valor de transacção. Depois desta operação, os 232 registos da área VALUO (menos os 18 que não puderam ser inquiridos) e os 160 da zona histórica (Alta mais a Baixa) ficaram reduzidos, respectivamente a 190 e 131 objectos, para efeitos da análise dos preços.

O Quadro 29 contém uma síntese de alguns cálculos que foram realizados a partir dos dados que constam da base de dados e permite tecer alguns comentários sobre a evolução dos preços do imobiliário na área VALUO.

Começando pela área VALUO na sua totalidade, constata-se que entre 2003 e 2005 os preços médios das transacções aumentaram 81%, valor que é atingido depois de uma enorme subida entre 2003 e 2004 (128%), seguida de um significativo decréscimo em 2005 (21%). Esta evolução está directamente relacionada com a evolução registada na área VALUO incluída na freguesia de Santa Cruz na qual se localizam mais de metade das fracções que fazem parte da amostra e também na evolução dos preços registados na freguesia da Sé Nova, mas na parte que não pertence à Alta (mas pertence à área VALUO).

Quadro 29 - Preço médio para a área VALUO, Baixa e Alta

	2003	2004	2005	2003	2004	2005	Total
	Preço (€/m ²)			Fracções transaccionadas (nº)			
Almedina	494,2	573,1	497,1	6	2	6	14
Sé Nova	361,0	350,5	345,8	2	1	1	4
ALTA	460,9	498,9	475,5	8	3	7	18
São Bartolomeu	1.033,4	1.210,1	1.887,8	5	7	5	17
Santa Cruz	1.199,3	2390,2	1.622,1	14	42	40	96
BAIXA	1.155,7	2.221,6	1.651,6	19	49	45	113
Área VALUO	843,7	1.927,4	1.526,7	58	74	58	190

Comparando agora a evolução na Alta e na Baixa de Coimbra, regista-se, em primeiro lugar uma diferença de preços muito significativa que atinge o triplo em 2005, situação que tem na

sua origem vários factores e nomeadamente o estado dos edifícios transaccionados (e o facto de serem novos ou usados) como veremos mais adiante: um imóvel em ruínas não tem o mesmo preço por m² que um alojamento novo.

Mas para além da diferença absoluta de preços entre a Alta e a Baixa, também se registou uma evolução diferenciada dos preços entre estas duas zonas no período considerado: enquanto que na Alta os preços entre 2003 e 2005 aumentaram cerca de 3,2%, na Baixa subiram 42,9%.

Analisando a zona da Alta mas individualizando as áreas VALUO inseridas em cada uma das freguesias (Figura 41), constata-se que na freguesia de Almedina, o preço médio atingido em 2005 é muito semelhante ao registado em 2003 (apenas mais 0,6%), embora entre esses dois momentos do tempo se tenha registado uma significativa subida de preços entre 2003 e 2004 seguida de uma descida, da mesma ordem de grandeza, entre 2004 e 2005.

Na Sé Nova assistiu-se a uma diminuição de cerca de 4,2% do preço por m² dos imóveis transaccionados. No entanto, o escasso número de transacções sobre o qual se apoiou esta estimativa (apenas 4), não permite retirar conclusões fiáveis. Aliás, se considerarmos a totalidade da área da freguesia da Sé Nova que pertence à área VALUO e não só aquela que está incluída na Alta (10 registos no total), verifica-se que o aumento de preços entre 2003 e 2005 foi de 203%, o que significa que as transacções que explicam este aumento, referem-se a prédios localizados fora da zona definida como Alta.

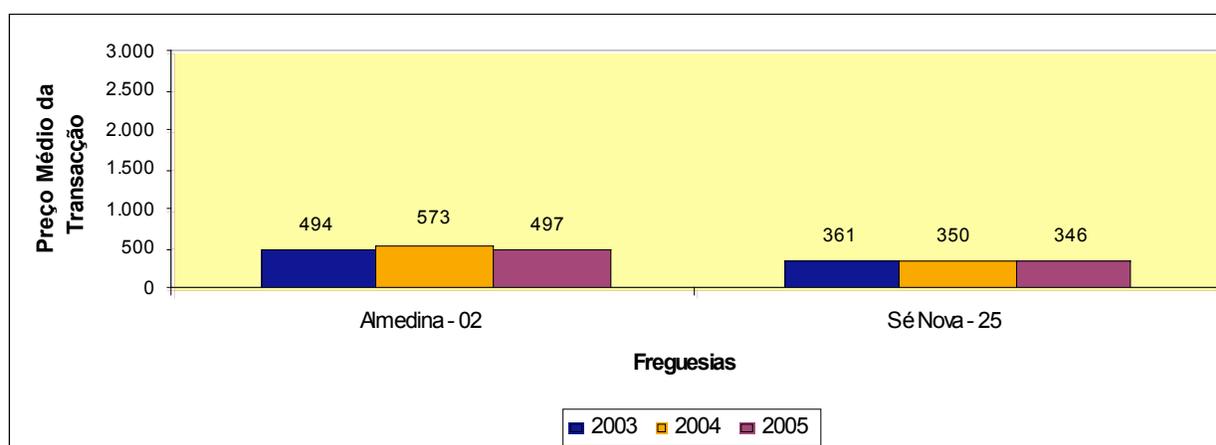


Figura 41. Preço médio por freguesias da Alta

Na Baixa de Coimbra, os preços por m² aumentaram 42,9% entre 2003 e 2005 mas é possível detectar comportamentos diferenciados nas áreas das freguesias que a compõem (Figura 42).

Na parte da freguesia de Santa Cruz pertencente à Baixa, os preços por m² dos imóveis transaccionados começaram por subir muito entre 2003 e 2004 (99,3%) para depois descerem significativamente entre 2004 e 2005 (32,1%). No final, entre 2003 e 2005 o aumento de preço por m² foi de 35,3%. Se a análise incluir a área da freguesia incluída ainda na área VALUO mas já não pertencente à Baixa, o aumento de preços entre 2003 e 2005 foi de cerca de 71%.

Importa referir que as variações anuais de preços registadas entre 2003 e 2005, estão associadas ao “boom” de transacções verificado na Baixa e em especial à grande oferta de fracções na zona do antigo “Bota-Abaixo”, onde foi instalada a Loja do Cidadão em 2003, impulsionando assim o mercado imobiliário na zona.

Na freguesia de São Bartolomeu, totalmente incluída na Baixa, o aumento do preço por m² dos imóveis transaccionados entre 2003 e 2005 foi de cerca de 82,8%, tendo-se registado a maior subida de preços em 2004 (56,0%).

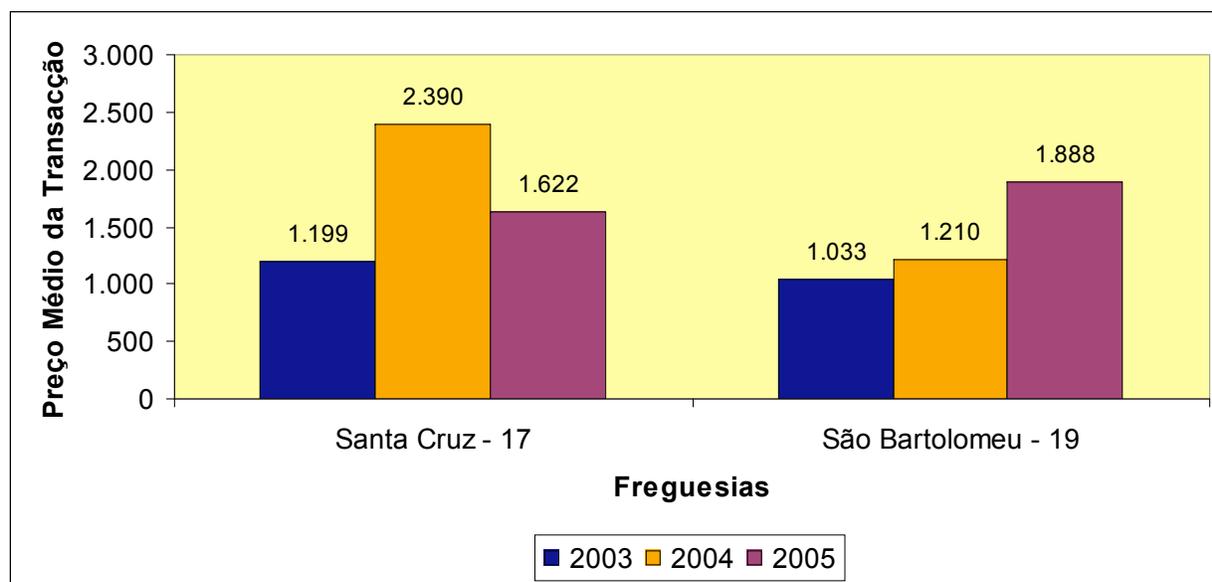


Figura 42. Preço médio por freguesias da Baixa

Recuperando os resultados anteriormente apresentados referentes aos valores da avaliação bancária da habitação em Coimbra, é possível comparar esses valores com os valores médios de transacção obtidos para a área VALUO (Quadro 30).

Quadro 30 - Preço médio da transacção - Análise comparativa

Índice (Base: Coimbra=100)	2003	2004	2005
Coimbra	100	100	100
Área VALUO	63	139	107
Alta	34	36	33
Baixa	86	160	115

Tomando como base o município, observa-se que apenas em 2003 o valor médio das transacções na área VALUO foi inferior ao de Coimbra. Por outro lado, constata-se que o valor médio correspondente à Alta atinge apenas um terço do valor global, enquanto que o da Baixa é superior ao da própria área VALUO, por se referir maioritariamente a transacções de imóveis novos.

Em 2004 o valor para a área VALUO ultrapassa o valor do município, continuando o da Baixa a ser-lhe superior (índice 160). No ano seguinte ambos diminuem, assistindo-se a uma convergência entre valores registados no município e na área VALUO. Refira-se ainda que os valores médios da Alta apresentam valores sempre bastante reduzidos e que se mantêm estáveis no período analisado.

5.2.3. Preços de venda por m² e estado dos imóveis: área VALUO, Alta e Baixa

Para além doutros factores, uma das variáveis que condiciona o valor dos imóveis é, evidentemente, o seu estado de conservação. Por isso, para aprofundar a análise da evolução do mercado imobiliário na área VALUO, entendeu-se ser necessário cruzar a informação relativa ao preço por m² com a informação relativa ao estado do edifício à data da sua aquisição. A classificação contém quatro níveis (bom, razoável, mau e ruína), assumindo-se que quando existe a indicação de que foram efectuadas obras após a data de aquisição, que o imóvel estaria, à data da sua aquisição, num estado de conservação inferior em um nível àquele em que se encontra actualmente. Uma síntese dos resultados obtidos figura no Quadro 31.

Quadro 31 - Preço médio segundo o estado de conservação

		Bom	Razoável	Mau	Ruína	S/Informação	Total
		Preço: Euros/m²					
	Ano						
Área VALUO	2003	1.204,1	814,3	482,2	443,9	376,1	843,7
	2004	2.250,3	1.357,3	914,1	743,2	587,4	1.927,4
	2005	1.763,0	986,0	555,6	589,2	159,2	1.526,7
Alta	2003	332,5	491,6	620,8	542,7	173,6	460,9
	2004	-	325,2	846,2	-	-	498,9
	2005	-	522,8	555,6	-	159,2	475,5
Baixa	2003	1.563,2	1.009,9	407,2	474,1	-	1.155,7
	2004	2.285,6	1.435,9	948,1	743,2	690,8	2.221,6
	2005	1.722,1	1.495,6	-	589,2	-	1.651,6
		Nº de transacções					
	Ano						
Área VALUO	2003	20	21	9	6	2	58
	2004	52	15	3	1	3	74
	2005	43	11	1	2	1	58
Alta	2003	1	3	1	2	1	8
	2004	0	2	1	0	0	3
	2005	0	5	1	0	1	7
Baixa	2003	9	6	1	3	0	19
	2004	39	5	2	1	2	49
	2005	39	4	0	2	0	45

Considerando em primeiro lugar os resultados relativos à área VALUO no seu conjunto (Figura 43 e 44), verifica-se, como não podia deixar de ser, uma forte correlação entre o preço médio das transacções e o estado de conservação aquando da aquisição do imóvel. Com efeito, o preço médio de venda por m² dos edifícios em bom estado de conservação transaccionados

entre 2003 e 2005 foi de cerca de 1886€, enquanto que o preço médio de venda dos edifícios em estado razoável foi de cerca de 1027,8€ e o dos edifícios em mau estado foi de 587,5€. Genericamente, conclui-se que os preços aumentaram em todos os casos de 2003 para 2004 e diminuíram ligeiramente no ano seguinte.

Por outro lado, assinala-se que no conjunto da área VALUO a maior parte dos edifícios transaccionados em qualquer dos anos encontrava-se em estado considerado “Bom” (115 em 190 no total). O segundo tipo mais frequente é o dos edifícios em estado considerado “Razoável” (47 em 190 no total).

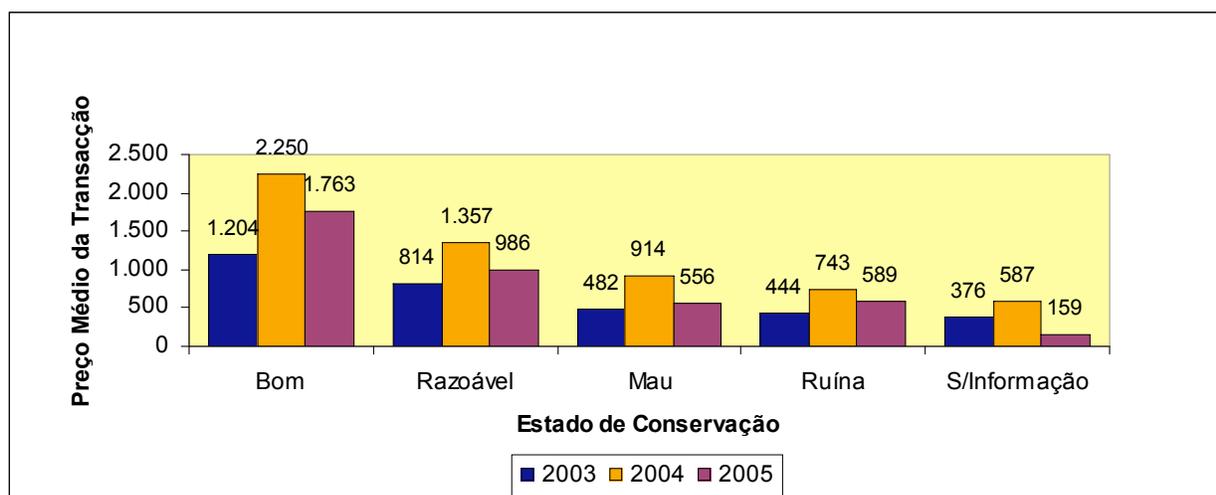


Figura 43. Área VALUO: Preço médio anual segundo o estado de conservação

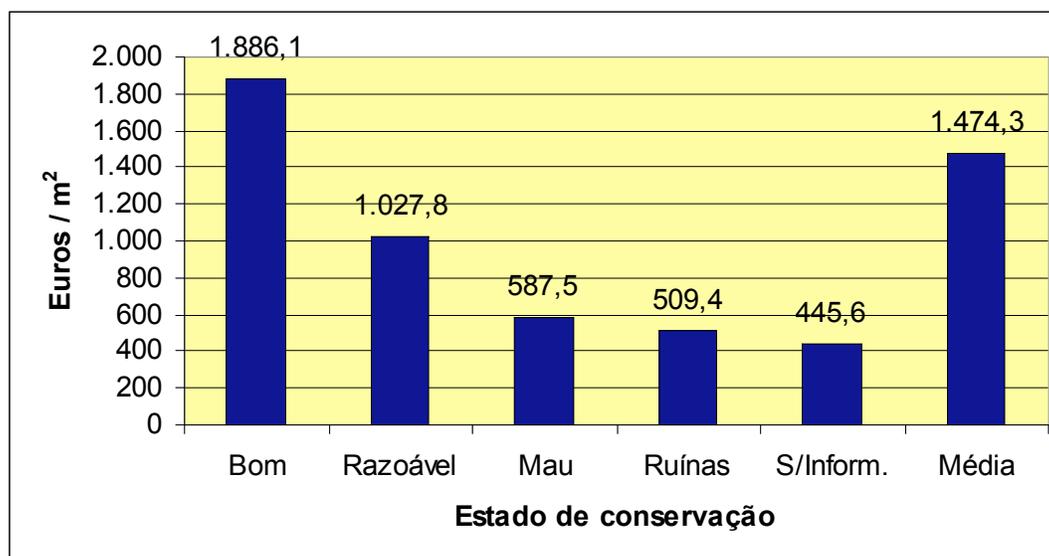


Figura 44. Área VALUO: Preço médio de venda segundo o estado de conservação

Efectuando uma análise semelhante para a Baixa, verifica-se também uma estreita relação entre o estado de conservação dos imóveis e o preço de venda por m² (Figura 45 e 46). Assim o preço médio do m² dos imóveis em bom estado de conservação no período 2003 a 2005 foi, em média, 1958,3€, enquanto que o daqueles que se encontravam em mau estado foi de 767,8€. Saliente-se, por fim, que 87 dos 113 imóveis transaccionados (77% do total) estavam em bom estado de conservação.

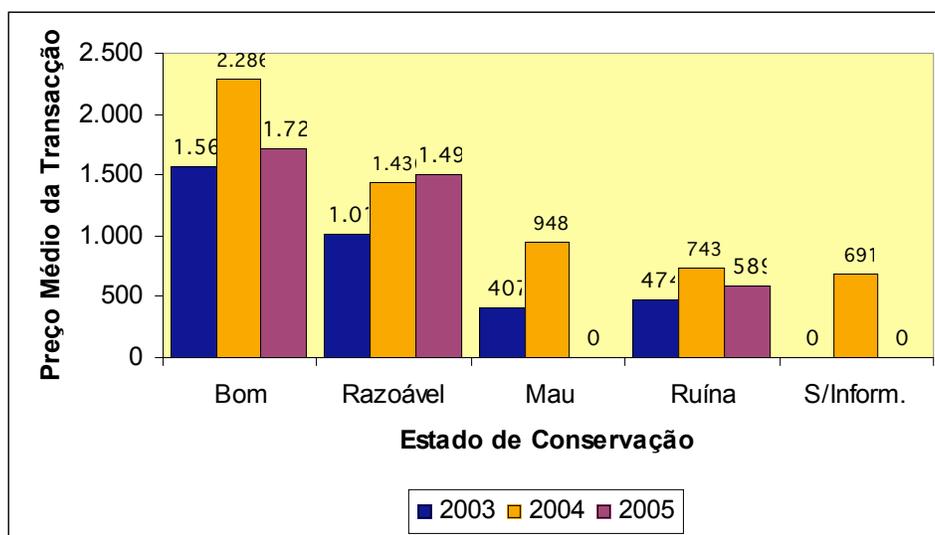


Figura 45. Baixa: Preço médio anual segundo o estado de conservação

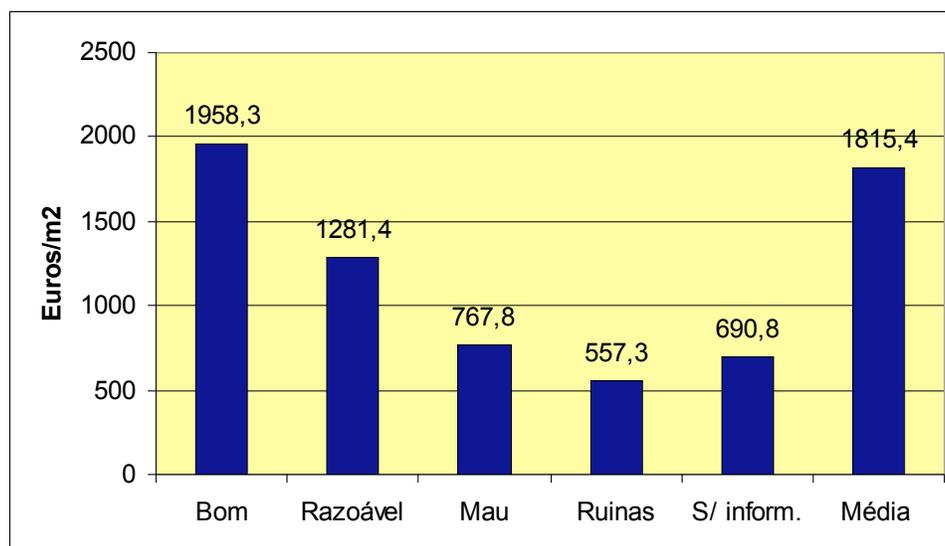


Figura 46. Baixa: Preço médio de venda segundo o estado de conservação

No que concerne à Alta, a análise torna-se mais problemática em consequência da escassez de registos e da sua desigual repartição por estado de conservação (Quadro 32). Por exemplo, só

existe um edifício transaccionado cujo estado de conservação foi classificado como “Bom” e por isso os resultados não podem ser analisados de forma consistente.

Quadro 32 - Preço médio segundo o estado de conservação dos imóveis na Alta

	Bom	Razoável	Mau	Ruína	S/Infor.	Total
Preço m ² (€)	332,5	473,92	674,2	542,7	86,8	472,9
Nº de registos	1	10	3	2	2	18

5.2.4. Preços de venda por m² e estado dos imóveis: análise por freguesia

Em alternativa à divisão em Alta, Baixa e área sobrente, a área VALUO pode ser dividida considerando as freguesias pelas quais se reparte. Assim, para possibilitar a análise do mercado imobiliário nessa perspectiva, efectuaram-se os correspondentes apuramentos na base de dados, apresentados, a seguir, por freguesia.

Almedina

Todas as transacções ocorridas entre 2003 e 2005 na área da freguesia de Almedina pertencente à área VALUO localizam-se na Alta. Isto significa que, em termos de transacções de imóveis, o contributo da freguesia de Almedina para a área VALUO e para a zona Alta da cidade é coincidente (Quadro 32).

Por outro lado, os dados que constam do Quadro 33 dizem-nos qual foi o preço por m² dos imóveis transaccionados nesta área segundo o seu estado de conservação. No entanto, como já foi referido, a escassez de registos não permite retirar qualquer ilação consistente.

Quadro 33- Preço médio segundo o estado de conservação em Almedina

Estado de Conservação	Contributo de Almedina para a área VALUO						Contributo de Almedina para a zona da Alta					
	2003		2004		2005		2003		2004		2005	
	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº
Bom	332,5	1	-	0	-	0	332,5	1	-	0	-	0
Razoável	686,9	2	300,0	1	567,0	4	686,9	2	300,0	1	567,0	4
Mau	-	0	846,2	1	555,6	1	-	0	846,2	1	555,6	1
Ruína	542,7	2	-	0	-	0	542,7	2	-	0	-	0
S/Informação	173,6	1	-	0	159,2	1	173,6	1	-	0	159,2	1
Total	494,2	6	573,1	2	497,1	6	494,2	6	573,1	2	497,1	6

São Bartolomeu

A freguesia de São Bartolomeu está por inteiro, incluída na Baixa, o que significa que o seu contributo para a área VALUO e para a zona Baixa da cidade é coincidente (Quadro 34).

Por outro lado, e pelas mesmas razões invocadas em relação a Almedina, os dados que constam do Quadro 34 e que relacionam o preço por m² dos imóveis transaccionados nesta área com o seu estado de conservação são de pouca utilidade.

Quadro 34 - Preço médio segundo o estado de conservação em São Bartolomeu

Estado de Conservação	Contributo de São Bartolomeu para a área VALUO						Contributo de São Bartolomeu para a zona da Baixa					
	2003		2004		2005		2003		2004		2005	
	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº
Bom	1.215,5	1	905,1	1	1.962,0	2	1.215,5	1	905,1	1	1.962,0	2
Razoável	987,9	4	1.378,3	4	2.383,3	2	987,9	4	1.378,3	4	2.383,3	2
Mau	-	0	1.309,3	1	-	0	-	0	1.309,3	1	-	0
Ruína	-	0	743,2	1	748,2	1	-	0	743,2	1	748,2	1
S/Informação	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Total	1.033,4	5	1.210,1	7	1.887,8	5	1.033,4	5	1.210,1	7	1.887,8	5

Santa Cruz

A área da freguesia de Santa Cruz pertencente á área VALUO só em parte se encontra dentro dos limites da Baixa. Daí que, em termos de transacções, o contributo da freguesia de Santa Cruz para a área VALUO seja diferente do seu contributo para área da Baixa, conforme se pode constatar no Quadro 35.

Assim, dos 37 objectos transaccionados em 2003 na área da freguesia de Santa Cruz pertencente á área VALUO, apenas 14 faziam parte da Baixa; em 2004 essa fatia aumenta e passa para 42 num total de 62 e é ainda mais evidente em 2005, com 40 de um total de 43 registos (Quadro 35).

Os dados que constam do Quadro 35, permitem constatar que 103 das 142 transacções realizadas entre 2003 e 2005 correspondem a prédios em bom estado de conservação (72,5%). Observa-se também que as transacções de imóveis em mau estado e em ruína decaiu entre os anos considerados, apenas se registando a venda de um prédio em ruínas e nenhum em mau estado em 2005.

Relacionando agora o preço do m² com o estado de conservação dos imóveis para o conjunto de transacções ocorridas entre 2003 e 2005, verifica-se que o preço por m² dos imóveis em bom estado é quase o dobro do preço médio pago nas transacções de imóveis em estado razoável que por sua vez também se venderam pelo dobro do preço médio daqueles que estavam em mau estado (Figura 47). Constata-se, por outro lado, que entre 2003 e 2005, os preços dos imóveis em estado razoável sofreram um acréscimo de 33,8% no seu preço de venda por m² enquanto que o preço dos imóveis em bom estado aumentou de 16,2%.

Em 2005 ocorre na Baixa, na zona envolvente à Loja do Cidadão, a transacção de 37 imóveis em estado considerado bom (contra 8 em 2003).

Quadro 35 - Preço médio segundo o estado de conservação em Santa Cruz

Estado de Conservação	Contributo de Santa Cruz para a área VALUO						Contributo de Santa Cruz para a zona da Baixa					
	2003		2004		2005		2003		2004		2005	
	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº
Bom	1.460,6	15	2.282,7	50	1.696,6	38	1.606,6	8	2.546,2	38	1.709,1	37
Razoável	647,7	13	1.642,1	8	866,4	4	1.054,0	2	1.666,7	1	607,8	2
Mau	478,9	4	586,9	1	-	0	407,2	1	586,9	1	-	0
Ruína	394,6	4	-	0	430,2	1	474,1	3	-	0	430,2	1
S/Informação	578,6	1	587,4	3	-	0	-	0	690,8	2	-	0
Total	929,8	37	2.090,7	62	1.589,9	43	1.199,3	14	2.390,2	42	1.622,1	40

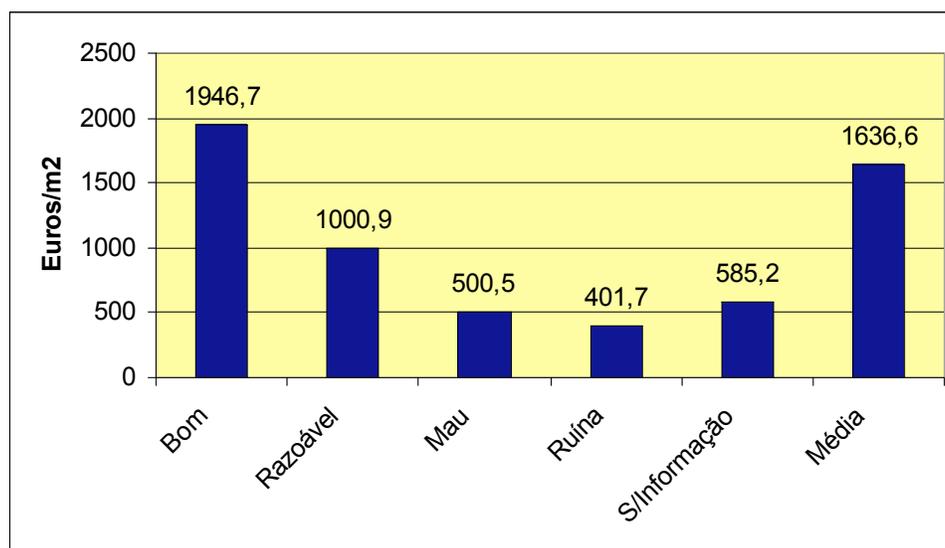


Figura 47. Santa Cruz: Preço médio de venda segundo o estado de conservação

Sé Nova

A área da freguesia da Sé Nova pertencente à área VALUO só em parte se encontra dentro dos limites da Alta. Daí que, em termos de transacções, o contributo da freguesia da Sé Nova para a área VALUO seja diferente do seu contributo para área da Alta, conforme se pode constatar no Quadro 36.

Os dados do Quadro 36, permitem constatar que 5 das 17 transacções realizadas entre 2003 e 2005 correspondem a prédios em bom estado de conservação registando-se 5 transacções de prédios em mau estado (todas em 2003) e nenhuma de prédios em ruínas.

Relacionando o preço do m² com o estado de conservação dos imóveis para o conjunto de transacções ocorridas entre 2003 e 2005 (Figura 48), verifica-se que o preço por m² dos imóveis em bom estado é praticamente o triplo do preço médio pago nas transacções de imóveis em estado razoável. Por sua vez, o preço do m² dos prédios em mau estado atingiu em média, 71,6% do valor médio a que foi transaccionado o m² dos prédios em estado razoável.

Quadro 36 - Preço médio segundo o estado de conservação do edifício na Sé Nova

Estado de Conservação	Contributo da Sé Nova para a área VALUO						Contributo da Sé Nova para a zona da Alta					
	2003		2004		2005		2003		2004		2005	
	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº	Euros/m ²	Nº
Bom	997,6	1	1.976,2	1	2.470,9	3	-	0	-	0	-	0
Razoável	745,3	4	705,2	2	345,8	1	101,1	1	350,5	1	345,8	1
Mau	484,8	5	-	0	-	0	620,8	1	-	0	-	0
Ruína	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
S/Informação	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0
Total	640,3	10	1.128,9	3	1.939,7	4	361,0	2	350,5	1	345,8	1

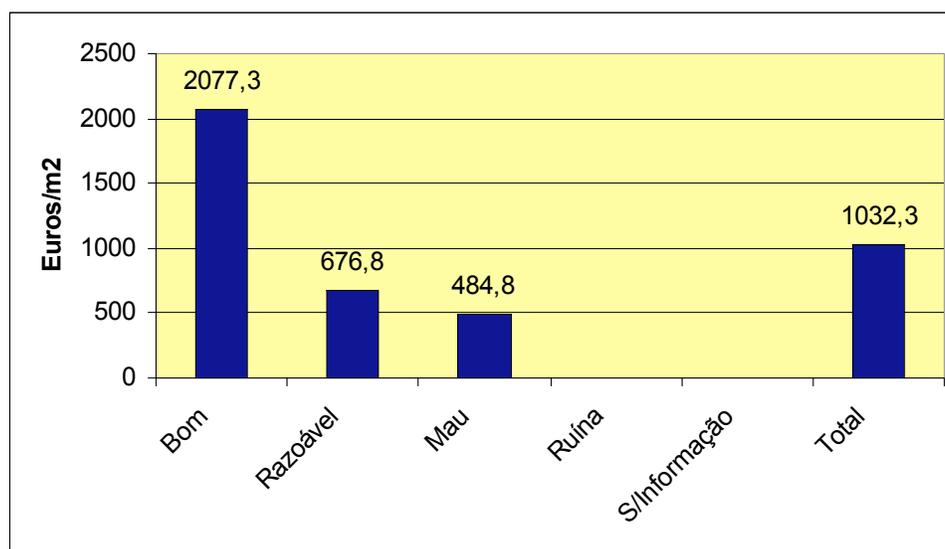


Figura 48. Sé Nova: Preço médio de venda segundo o estado de conservação

5.2.5. Preços de venda por m² e ano de construção do edifício

Com o objectivo de tornar a análise mais completa, averiguou-se o comportamento dos preços médios por ano de construção do edifício.

Um primeiro aspecto a salientar é o peso determinante que tem a transacção de prédios com data de construção posterior a 2000 (sobretudo novos) no mercado imobiliário da área VALUO (Quadro 37). Com efeito, de 2003 a 2005, 94 das 147 fracções transaccionadas sobre as quais se dispõe de informação (190 menos 43 registos sem informação), são fracções de imóveis novos (uma boa parte localizada no Edifício Horizonte, na Baixa de Coimbra) ou muito recentes (ano de construção posterior a 2000). Essa importância do mercado do novo acentuou-se ao longo do período e em 2005 do total das fracções de prédios transaccionadas, nenhuma tinha uma data de construção anterior a 2000.

Em 2004 já é perceptível que a transacção de imóveis com data anterior a 2000 vai perdendo peso. Com efeito, nesse ano, as transacções de imóveis recentes, representa o triplo das transacções de imóveis com data de construção anterior.

Quadro 37 - N° de transacções na área VALUO por ano de construção do edifício

Época de construção	2003		2004		2005		Total	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Anteriores a 1940	12	20,7	6	8,1	0	0	18	9,5
De 1940 a 1969	18	31,0	3	4,1	0	0	21	11,1
De 1970 a 1999	7	12,1	7	9,4	0	0	14	7,4
2000 e seguintes	10	17,2	48	64,9	36	62,1	94	49,4
Sem informação	11	19,0	10	13,5	22	37,9	43	22,6
Total	58	100,0	74	100,0	58	100,0	190	100,0

Introduzindo agora os elementos disponíveis relativos aos preços e cruzando essa informação com a época de construção dos edifícios (Figura 49), verifica-se que o preço por m² das transacções dos imóveis recentes (data de construção posterior a 1999) atinge sempre no mínimo o dobro do preço médio atingido na venda de imóveis de épocas de construção anteriores (embora neste caso tivesse sido útil diferenciar as transacções de fracções novas e fracções usadas).

Por outro lado, o factor época de construção parece não ser determinante quando se comparam os preços dos imóveis construídos em épocas anteriores a 1999. Assim, se é certo

que os imóveis construídos na época 1970-1999 atingiram um preço médio significativamente mais elevado que os construídos em épocas anteriores (1025,1 contra 738,8 e 606,3 respectivamente), já a comparação directa entre os preços dos prédios construídos antes de 1940 e os construídos no período 1940-1969 sugere a irrelevância do factor época e a presença de outros factores explicativos na formação dos preços médio de transacção no mercado imobiliário.

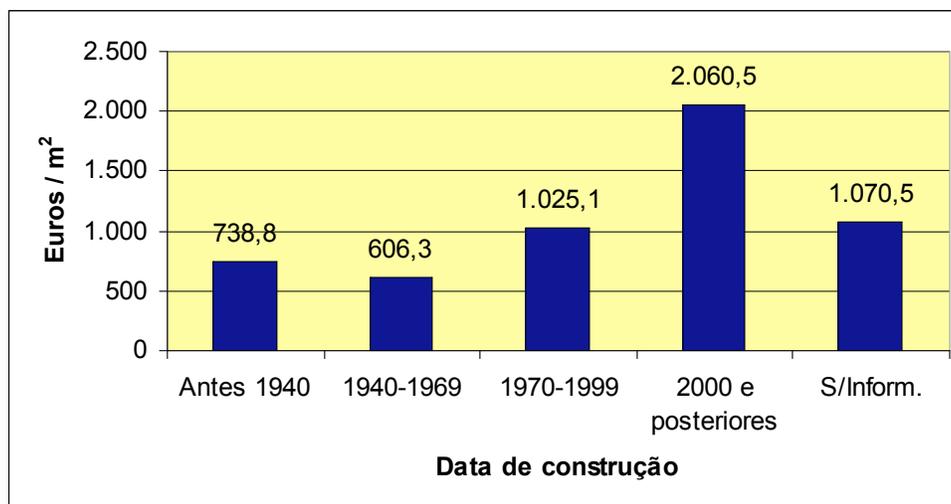


Figura 49. Preço médio de venda segundo a época de construção

Os dados que constam do Quadro 38 permitem relacionar o atributo época de construção e estado de conservação dos edifícios com o preço médio de transacção e suscitam alguns comentários.

Assim, e não tomando em consideração os casos em que o número de registo é escasso, verifica-se que os 91 edifícios de construção recente (ano 2000 e seguintes) e em bom estado de conservação (muitos deles novos) transaccionaram-se a quase o dobro do preço por m² do que aqueles, também em bom estado de conservação (mas todos usados) construídos entre 1970 e 1979.

Diferenças significativas também ocorrem quando se comparam os valores médios de transacção por m² de prédios em estado razoável mas de épocas diferentes. Assim, o preço do m² dos imóveis transaccionados entre 1970 e 1999 é de 914,2€ por m², enquanto que aqueles cuja data de construção ocorreu entre 1940 e 1969 é de 589,1€.

No entanto, e como já foi referido para todos os prédios independentemente do seu estado, o poder explicativo da variável “época de construção” desvanece-se quando se compara o preço médio dos edifícios considerados em estado razoável no período de 1940 a 1969 com o preço médio dos prédios construídos no período precedente (antes de 1940), sugerindo a prevalência de outras variáveis na formação dos preços.

Quadro 38. N° de transacções na área VALUO por ano de construção do edifício

Época de construção	Estado do Edifício	Registos (n°)	Preço €/m²
Antes de 1940	Bom	2	618,8
	Razoável	9	818,8
	Mau/Ruína	7	670,4
De 1940 a 1969	Bom	3	980,2
	Razoável	11	589,1
	Mau/Ruína	7	473,1
De 1970 a 1999	Bom	7	1.184,0
	Razoável	6	914,2
	Mau/Ruína	0	0,0
Posteriores a 2000	Bom	91	2.052,9
	Razoável	3	2.291,5
	Mau/Ruína	0	0,0

Em suma, embora prejudicada pela escassez de dados, a análise confirma o poder explicativo das variáveis “época de construção” e “estado de conservação do edifício” na evolução dos preços no mercado imobiliário na área VALUO.

6. CONCLUSÕES

O projecto VALUO tinha por objectivo analisar o mercado imobiliário na zona histórica de Coimbra e os efeitos nele induzidos pelas intervenções urbanísticas conduzidas pelas entidades públicas.

Um primeiro passo no desenvolvimento do projecto consistiu em delimitar a área de estudo considerando como unidade elementar as subsecções estatísticas definidas pelo INE. A área VALUO validada pela Câmara Municipal de Coimbra estende-se por 67 hectares e foi desagregada quer por zonas (Alta, Baixa e área sobrança) quer por (partes de) freguesias (Almedina, Sé Nova, São Bartolomeu e Santa Cruz).

A caracterização da área VALUO que se lhe seguiu, deu-nos conta de uma população residente em declínio e envelhecida e ainda um edificado com características especialmente condicionadoras da evolução do mercado imobiliário. Por exemplo, verificou-se que muitas construções são antigas (43% dos edifícios construídos antes de 1919) e estão em mau estado de conservação, sobretudo na Alta (só cerca de metade dos edifícios estão em estado considerado bom ou razoável); acrescenta-se que 38% dos alojamentos familiares de residência habitual encontram-se desabitados.

A operação seguinte consistiu no levantamento das intervenções urbanísticas realizadas na área VALUO desde 1990 até à data actual ao abrigo de diferentes programas (PRAUD, PRU, RECREIA, REHABITA, PROCOM, etc.). A base de dados que resultou deste recenseamento, permitiu a construção de um conjunto de indicadores que sintetizam a amplitude e o teor das intervenções públicas e privadas no centro histórico da cidade e constituiu a matéria-prima da metodologia utilizado para avaliar os efeitos de arrasto provocados no mercado imobiliário pelo investimento público.

Concluiu-se, por exemplo, que o conjunto das 143 intervenções para as quais existem dados financeiros, representa um investimento total de cerca de 17 milhões de euros. Desse total, 3,5 milhões de euros foram gastos em intervenções habitacionais financiadas em 74% pelo privado. Por outro lado, concluiu-se que na Alta ocorreram sobretudo intervenções a nível habitacional, enquanto que a Baixa registou essencialmente repavimentações num elevado número de ruas e diversos arranjos urbanísticos.

A aplicação da metodologia dos raios de indução e dos raios de influência que exigiu a prévia geo-referenciação das intervenções urbanísticas, permitiu quantificar as intervenções ocorridas dentro das áreas dos círculos delimitadas pelos raios definidos para a Baixa e para a Alta, permitindo também medir a sua proximidade e concentração, aspectos que sustentam a hipótese dos efeitos de arrasto produzidos pelo investimento público.

Complementar a esta abordagem, efectuou-se o levantamento das licenças de construção concedidas pela Câmara de Coimbra em 2003 e anos posteriores a proprietários de prédios localizados da zona da Alta de Coimbra. A sua análise permitiu obter sinais actualizados das tendências em curso no mercado imobiliário desta zona. Por exemplo, verificou-se que 33 dos 46 pedidos apresentados à Câmara (cerca de 72%), destinam-se a licenciar obras profundas, das quais mais de metade se destina a aprovar a reconstrução do imóvel, e uma só se destina à construção de um prédio novo. O mercado imobiliário na Alta transmite assim actualmente sinais inequívocos de dinamismo que se apoiam no essencial na reconstrução e recuperação de imóveis em mau estado de conservação.

A esta abordagem em termos físicos do mercado imobiliário, sucedeu uma abordagem em termos económicos em que se procurou apreender as características e a evolução desse mercado centrando a análise nos preços por m² das transacções aí ocorridas entre 2003 e 2005.

Esta abordagem foi antecedida pela análise estatística da evolução dos preços da habitação por m² em Coimbra entre 2003 e 2005, de modo a criar um quadro de referência para a análise do mercado imobiliário da parte do município sobre a qual incide o projecto VALUO.

Um dos resultados mais significativos a registar no período 2003-2005, é o crescimento ligeiramente mais elevado do preço médio por m² da habitação no Continente face ao valor registado em Coimbra (7,9% contra 7,1%). Ainda assim, no final do período, o m² da habitação em Coimbra era 17% mais elevado do que o do Continente. Por outro lado, num conjunto de onze municípios, dos quais nove polarizados por uma cidade média, Coimbra, com um valor médio de 1432 euros por m² da habitação, ocupava em 2005 a 5ª posição atrás de Lisboa, Faro, Porto e Évora.

A análise do mercado imobiliário da área VALUO que se empreendeu em seguida exigiu, previamente, a construção de uma base de dados relativa a todos os prédios transaccionados de 2003 a 2005. Esta tarefa revelou-se bastante morosa e delicada dada a escassez e os problemas de fiabilidade da informação disponível. A construção da base assentou numa

metodologia que conjugou a exploração da informação disponível em fontes administrativas, com trabalho de campo realizado porta a porta e permitiu apurar 232 fracções transaccionadas de 2003 a 2005 na área VALUO.

No entanto, para efeitos de análise de preços, houve que pôr de parte alguns registos que não continham essa informação ou em relação aos quais surgiram dúvidas quanto à fiabilidade das áreas apuradas e/ou ao valor de transacção. Depois desta operação, os 232 registos da área VALUO ficaram reduzidos a 190 dos quais 131 na zona histórica (113 na Baixa e 18 na Alta).

Os apuramentos realizados a partir desta base de dados revela que as transacções que ocorreram na Alta sofreram um aumento por m^2 na ordem dos 3,2% mas a escassez de registos em que se baseia este cálculo (18 em três anos) limita o alcance das ilações que se queiram retirar em termos de evolução de preços. No entanto, o reduzido número de transacções ocorridas na Alta é em si mesmo revelador da (ainda) relativa acalmia do mercado imobiliário neste período, acalmia na verdade mais aparente do que real, se atentarmos no elevado número de reconstruções e outras obras profundas que surgiram na Alta a partir de 2003.

No mesmo período, os preços médios da Baixa aumentaram significativamente (42,9%), em boa parte impulsionados pelos preços das transacções que ocorreram na zona da Loja do Cidadão.

No conjunto da área VALUO (Baixa mais Alta mais uma área sobrança que se reparte pelas freguesias de Almedina, Sé Nova e Santa Cruz) o preço por m^2 dos prédios transaccionados aumentou 81% entre 2003 e 2005, importando no entanto sublinhar que seguindo a tendência geral, os preços aumentaram muito significativamente de 2003 para 2004 mas sofreram uma quebra no ano seguinte.

Recuperando os resultados referentes aos valores da avaliação bancária da habitação em Coimbra e atribuindo-lhe o índice 100 para os anos de 2003, 2004 e 2005, constatou-se que o preço do m^2 das transacções que ocorreram na área VALUO passou do valor 63 em 2003 para 107 em 2005; na Baixa também se registou um forte crescimento do índice que passou de 86 para 115. Refira-se ainda que os valores médios da Alta apresentam-se bastante reduzidos (um terço do total) e mantiveram-se estáveis no período analisado.

Finalmente, no intuito de melhor compreender a evolução de preços registada no mercado imobiliário da área VALUO, procurou-se avaliar o poder explicativo de duas variáveis para as quais existe informação na base de dados: o estado do edifício e a data de construção.

Os apuramentos efectuados confirmaram a uma forte correlação entre o preço médio das transacções e o estado de conservação aquando da aquisição do imóvel. Com efeito, o preço por m² dos edifícios em bom estado de conservação transaccionados entre 2003 e 2005 foi de cerca de 1886€, enquanto que o preço médio de venda dos edifícios em estado razoável foi de cerca de 1027,8€ e o dos edifícios em mau estado foi de 587,5€.

No que respeita à variável data de construção, importa sublinhar que 94 de 190 transacções ocorridas na área VALUO de 2003 a 2005 são fracções de prédios novos ou cuja data de construção é muito recente (posterior a 2000). Essa importância do mercado do novo acentuou-se ao longo do período de tal modo que em 2005 todos os prédios transaccionados nesse ano, tinham sido construídos em 2000 ou em anos mais recentes.

Por outro lado, foi possível verificar que o preço por m² das transacções dos imóveis recentes (data de construção posterior a 1999) atingiu sempre no mínimo o dobro do preço médio atingido na venda de imóveis de épocas de construção anteriores. Contudo o factor época de construção parece não ter sido relevante quando se comparam os preços dos imóveis com datas de construção anteriores de 1970 como se, aos olhos dos compradores, a partir de uma certa idade dos edifícios alguns anos a mais ou a menos não fizesse qualquer diferença

Ainda entrando em linha de conta com as variáveis data de construção e estado de conservação dos edifícios, apurou-se que os 91 edifícios de construção recente (ano 2000 e seguintes) e em bom estado de conservação (muitos deles novos) transaccionaram-se sensivelmente ao dobro do preço por m² do que aqueles, também em bom estado de conservação (mas todos usados) construídos entre 1970 e 1979.

Diferenças significativas também ocorreram quando se comparam os valores médios de transacção por m² de prédios em estado razoável mas de épocas diferentes. Assim, o preço do m² dos imóveis transaccionados entre 1970 e 1999 é de 914,2€ por m², enquanto que aqueles cuja data de construção ocorreu entre 1940 e 1969 é de 589,1€.

No entanto, o poder explicativo da variável “época de construção” desvaneceu-se quando se comparou o preço médio dos edifícios considerados em estado razoável no período de 1940 a 1969 com o preço médio dos prédios construídos no período precedente (antes de 1940), sugerindo a prevalência de outras variáveis na formação dos preços.

Em suma, embora prejudicada pela escassez de dados, a análise confirmou o poder explicativo das variáveis “época de construção” e “estado de conservação do edifício” na evolução dos preços no mercado imobiliário na área VALUO.

Em jeito de balanço, importa salientar o contributo claramente positivo do projecto VALUO no conhecimento do funcionamento do mercado imobiliário na zona do centro histórico de Coimbra e na construção de uma plataforma de informação que integra as principais características do edificado e das intervenções urbanísticas que aí tiveram lugar. Esse conhecimento, nascido da colecta de informação que consta de actos administrativos e fruto também de trabalho de campo, encontra-se organizado informaticamente. Aliás, a base de dados VALUO, construída a partir de uma metodologia que se revelou promissora, é, talvez, o principal legado do desenvolvimento deste projecto em Coimbra, importando por isso assegurar a sua manutenção e dar-lhe o devido uso.

Resta no entanto a insatisfação de não ter sido possível ir tão longe na análise quanto desejávamos à partida, essencialmente pelas dificuldades relacionadas na obtenção de (ainda mais) informação que pudesse sustentar uma reflexão mais desenvolvida e fundamentada sobre o mercado imobiliário na zona do centro histórico. Algumas dessas dificuldades só serão ultrapassáveis à medida que o tempo decorrer, por exemplo, a série temporal de preços por m² das transacções imobiliários que cobre apenas três anos, só é extensível ao ritmo que forem disponibilizados os dados de 2006 e anos seguintes.

ANEXOS

1. Intervenções urbanísticas na área VALUO
2. Inquérito VALUO

Intervenções urbanísticas na área VALUO

<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação do Edifício Almedina; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Arco de Almedina; <u>Fim das obras:</u> Janeiro de 1993;</p> <p><u>Investimento total:</u> 80.094€; <u>Investimento CMC:</u> 67.873€; <u>Investimento do Estado:</u> 12.221€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação da Casa das Cruzes-2ª fase; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Palácios Confusos; <u>Início das obras:</u> Fevereiro de 1992; <u>Fim das obras:</u> Março de 1993;</p> <p><u>Investimento total:</u> 145.046€; <u>Investimento CMC:</u> 116.037€; <u>Investimento do Estado:</u> 29.009€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Pavimentação do Arco de Almedina/Quebra Costas; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Arco de Almedina, R. Quebra Costas; <u>Fim das obras:</u> Março de 1993;</p> <p><u>Investimento total:</u> 67.392€; <u>Investimento CMC:</u> 53.913€; <u>Investimento do Estado:</u> 13.478€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Pavimentação da Praça 8 de Maio/Largo da Portagem; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Praça 8 de Maio, Largo da Portagem; <u>Fim das obras:</u> Julho de 1993;</p> <p><u>Investimento total:</u> 282.757€; <u>Investimento CMC:</u> 226.205€; <u>Investimento do Estado:</u> 56.551€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Remodelação da rede BT/IP – Alta da Cidade; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Várias; <u>Descrição:</u> Remodelação da rede eléctrica;</p> <p><u>Investimento total:</u> 8.862€; <u>Investimento CMC:</u> 7.090€; <u>Investimento do Estado:</u> 1.772€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação da Escola de Almedina – 1ª fase (Salão Polivalente e Anexo); <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Pátio do Castilho (7-8); <u>Fim das obras:</u> Agosto de 1993;</p> <p><u>Investimento total:</u> 55.318€; <u>Investimento CMC:</u> 44.254€; <u>Investimento do Estado:</u> 11.064€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Fornecimento de 5 quiosques para a cidade;</p> <p><u>Investimento total:</u> 17.271€; <u>Investimento CMC:</u> 13.817€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.454€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação do Edifício do Chiado; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. Ferreira Borges; <u>Início das obras</u>: Outubro de 1993; <u>Fim das obras</u>: 1995; <u>Investimento total</u>: 282.977€; <u>Investimento CMC</u>: 226.382€; <u>Investimento do Estado</u>: 56.595€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Pavimentação das Couraças de Lisboa e da Estrela; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Couraça de Lisboa, Couraça da Estrela; <u>Investimento total</u>: 44.205€; <u>Investimento CMC</u>: 35.364€; <u>Investimento do Estado</u>: 8.841€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: Outro; <u>Intervenção</u>: Linha Azul; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Várias; <u>Fim das obras</u>: Setembro de 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: República dos Kágados-2ªfase; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar (98); <u>Início das obras</u>: 1995; <u>Fim das obras</u>: 1996; <u>Investimento total</u>: 98.229€; <u>Investimento CMC</u>: 78.583€; <u>Investimento do Estado</u>: 19.646€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação da Ala Norte do Convento de Santa Cruz; <u>Início das obras</u>: Outubro de 1995; <u>Investimento total</u>: 214.930€; <u>Investimento CMC</u>: 171.944€; <u>Investimento do Estado</u>: 42.986€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Largo de São Salvador-2ªfase (4 imóveis junto ao Largo); <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Largo de S. Salvador; <u>Início das obras</u>: Outubro de 1994; <u>Investimento total</u>: 43.173€; <u>Investimento CMC</u>: 34.539€; <u>Investimento do Estado</u>: 8.635€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação da Capela de S.^{to} António da Estrela-Junta de Freguesia de Almedina; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (82); <u>Início das obras</u>: Junho de 1997; <u>Fim das obras</u>: Outubro de 1997; <u>Investimento total</u>: 36.385€; <u>Investimento CMC</u>: 29.108€; <u>Investimento do Estado</u>: 7.277€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar (65-67); <u>Início das obras</u>: Abril de 1995; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 12.926€; <u>Investimento privado</u>: 6.463€; <u>Investimento CMC</u>: 3.878€; <u>Investimento do Estado</u>: 2.585€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar (100-104); <u>Início das obras</u>: Abril de 1995; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 12.926€; <u>Investimento privado</u>: 6.463€; <u>Investimento CMC</u>: 3.878€; <u>Investimento do Estado</u>: 2.585€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar (106-112); <u>Início das obras</u>: Abril de 1995; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 12.926€; <u>Investimento privado</u>: 6.463€; <u>Investimento CMC</u>: 3.878€; <u>Investimento do Estado</u>: 2.585€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação do imóvel da R. Joaquim A. de Aguiar, 37 e R. Fernandes Tomás, 43-49; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. (37); <u>Início das obras</u>: Agosto de 1997; <u>Fim das obras</u>: Fevereiro de 1998;</p> <p><u>Investimento total</u>: 81.578€; <u>Investimento privado</u>: 40.789€; <u>Investimento CMC</u>: 24.474€; <u>Investimento do Estado</u>: 16.316€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (22-28); <u>Início das obras</u>: Abril de 1998; <u>Fim das obras</u>: Novembro de 1998;</p> <p><u>Investimento total</u>: 11.757€; <u>Investimento privado</u>: 5.879€; <u>Investimento CMC</u>: 3.527€; <u>Investimento do Estado</u>: 2.351€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (30-38); <u>Início das obras</u>: Abril de 1998; <u>Fim das obras</u>: Setembro de 1998;</p> <p><u>Investimento total</u>: 11.757€; <u>Investimento privado</u>: 5.879€; <u>Investimento CMC</u>: 3.527€; <u>Investimento do Estado</u>: 2.351€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD 90; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (40-52); <u>Início das obras</u>: Abril de 1998; <u>Fim das obras</u>: Setembro de 1998;</p> <p><u>Investimento total</u>: 11.757€; <u>Investimento privado</u>: 5.879€; <u>Investimento CMC</u>: 3.527€; <u>Investimento do Estado</u>: 2.351€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Fernandes Tomás (35-37); <u>Início das obras:</u> Abril de 1998; <u>Fim das obras:</u> Setembro de 1998;</p> <p><u>Investimento total:</u> 11.757€; <u>Investimento privado:</u> 5.879€; <u>Investimento CMC:</u> 3.527€; <u>Investimento do Estado:</u> 2.351€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Quebra Costas (27-33); <u>Início das obras:</u> Dezembro de 1997; <u>Fim das obras:</u> Abril de 1998;</p> <p><u>Investimento total:</u> 21.683€; <u>Investimento privado:</u> 10.841€; <u>Investimento CMC:</u> 6.505€; <u>Investimento do Estado:</u> 4.337€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Quebra Costas (10-18); <u>Início das obras:</u> Dezembro de 1997; <u>Fim das obras:</u> Abril de 1998;</p> <p><u>Investimento total:</u> 26.456€; <u>Investimento privado:</u> 13.228€; <u>Investimento CMC:</u> 7.937€; <u>Investimento do Estado:</u> 5.291€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 90; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Quebra Costas (16); <u>Início das obras:</u> Dezembro de 1997; <u>Fim das obras:</u> Abril de 1998;</p> <p><u>Investimento total:</u> 26.546€; <u>Investimento privado:</u> 13.273€; <u>Investimento CMC:</u> 7.964€; <u>Investimento do Estado:</u> 5.309€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Escola de Almedina-2ªfase; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Pátio do Castilho (7-8); <u>Início das obras:</u> Abril de 2001; <u>Fim das obras:</u> Junho de 2002;</p> <p><u>Investimento total:</u> 854.482€; <u>Investimento CMC:</u> 256.345€; <u>Investimento do Estado:</u> 85.448€; <u>Investimento EU:</u> 512.689; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Repavimentação das Ruas Fernandes Tomás, Joaquim A. de Aguiar e da Estrela, incluindo remodelação de infra-estruturas; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Fernandes Tomás, R. Joaquim A. de Aguiar; <u>Início das obras:</u> Novembro de 2000; <u>Fim das obras:</u> Agosto de 2001; <u>Investimento total:</u> 253.280€; <u>Investimento CMC:</u> 189.960€; <u>Investimento do Estado:</u> 63.320€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Recuperação de imóvel (e arranjos exteriores do Pátio do Castilho); <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Largo de Almedina (25); <u>Início das obras:</u> Julho de 1998; <u>Fim das obras:</u> Novembro de 1999; <u>Investimento total:</u> 73.865€; <u>Investimento CMC:</u> 54.756€; <u>Investimento do Estado:</u> 19.109€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Recuperação da Torre de Almedina e Casa Anexa; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Arco de Almedina; <u>Início das obras:</u> Setembro de 2001; <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2002; <u>Investimento total:</u> 271.542€; <u>Investimento privado:</u> 50.914€; <u>Investimento CMC:</u> 220.627€; <u>Investimento do Estado:</u> 2.351€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Reabilitação do imóvel municipal na Rua Quebra Costas (1-3); <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Quebra Costas (1-3); <u>Início das obras:</u> Abril de 2004; <u>Fim das obras:</u> Fevereiro de 2005; <u>Investimento total:</u> 352.387€; <u>Investimento CMC:</u> 264.290€; <u>Investimento do Estado:</u> 880.97€; <u>Investimento:</u> Em curso.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Repavimentação das Ruas do Arco de Almedina e Largo de Almedina e parte da R. Quebra-Costas; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Arco de Almedina, Largo de Almedina; <u>Investimento total:</u> 110.249€; <u>Investimento CMC:</u> 82.687€; <u>Investimento do Estado:</u> 27.562€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Recuperação do imóvel; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Largo da Sé Velha (22); <u>Início das obras:</u> 2005; <u>Fim das obras:</u> 2005; <u>Investimento total:</u> 85.000€; <u>Investimento CMC:</u> 63.750€; <u>Investimento do Estado:</u> 21.250€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD 97; <u>Intervenção:</u> Construção do Pavilhão Multifuncional e balneário anexo da Escola de Almedina; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Pátio do Castilho; <u>Início das obras:</u> Abril de 2004; <u>Fim das obras:</u> Abril de 2005; <u>Investimento total:</u> 144.000€; <u>Investimento CMC:</u> 108.000€; <u>Investimento do Estado:</u> 36.000€; <u>Investimento:</u> Em curso.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Fernandes Tomás (2-8); <u>Investimento total:</u> 15.356€; <u>Investimento privado:</u> 8.868€; <u>Investimento CMC:</u> 2.595€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.893€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Quebra Costas (63-65); <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa</u>: RECRIA; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar (43-45); <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRU; <u>Intervenção</u>: Jardim da Cerca de S. Bernardo; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Cerca de S. Bernardo; <u>Início das obras</u>: Fevereiro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Setembro de 2002; <u>Investimento total</u>: 819.597€; <u>Investimento CMC</u>: 683.987€; <u>Investimento da UE</u>: 135.610€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRU; <u>Intervenção</u>: Criação e requalificação do espaço público da zona Pátio da Inquisição/Cerca de S. Bernardo; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Pátio da Inquisição/Cerca de S. Bernardo; <u>Início das obras</u>: Maio de 2000; <u>Fim das obras</u>: Março de 2003; <u>Investimento total</u>: 1.119.663€; <u>Investimento CMC</u>: 115.325€; <u>Investimento da UE</u>: 1.004.338€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRU; <u>Intervenção</u>: Imóvel da Cerca de S. Bernardo; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Cerca de S. Bernardo; <u>Início das obras</u>: Outubro de 1998; <u>Fim das obras</u>: Agosto de 1999; <u>Investimento total</u>: 120.088€; <u>Investimento CMC</u>: 12.369€; <u>Investimento da UE</u>: 107.719€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRU; <u>Intervenção</u>: Largo da Fornalhinha, Rua do Paço do Conde, Largo da Freiria, Rua da Gala, Travessa do Paço do Conde, Rua Adelino Veiga, Beco Adelino Veiga, Travessa Adelino Veiga, Rua do Almoxarife, Travessa da Rua Velha, Rua Velha, Largo do Paço do Conde, Rua do Corvo, Rua Simão de Évora, Rua das Padeiras, Rua da Fornalhinha, Rua da Moeda, Rua da Louça, Rua João Cabreira, Rua Direita, Rua da Nogueira, Rua do Arco do Ivo, Largo da Maracha, Largo do Poço, Rua Eduardo Coelho, Beco do Castilho, Terreiro do Marmeleiro, Rua do Moreno; <u>Zona</u>: baixa; <u>Rua</u>: Várias; <u>Início das obras</u>: Agosto de 1997; <u>Fim das obras</u>: Janeiro de 1999; <u>Investimento total</u>: 549.902€; <u>Investimento CMC</u>: 56.640€; <u>Investimento da UE</u>: 493.262€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRU; <u>Intervenção</u>: Acções sociais; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Investimento total</u>: 6.529€; <u>Investimento CMC</u>: 2.651€; <u>Investimento da UE</u>: 3.878€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRU; <u>Intervenção</u>: Centro de Apoio Infantil; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Praça 8 de Maio; <u>Início das obras</u>: Março de 1999; <u>Fim das obras</u>: Maio de 2000; <u>Investimento total</u>: 726.236€; <u>Investimento CMC</u>: 74.802€; <u>Investimento da UE</u>: 651.434€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> PRU; <u>Intervenção:</u> Centro de Apoio à Mulher em Situação de Risco Social Agravado; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Direita (101); <u>Início das obras:</u> Fevereiro de 2000; <u>Fim das obras:</u> Outubro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 334.548€; <u>Investimento CMC:</u> 274.932€; <u>Investimento da UE:</u> 59.616€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRU; <u>Intervenção:</u> Oficina do Idoso; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. João Cabreira (16-18); <u>Início das obras:</u> Julho de 1999; <u>Fim das obras:</u> Maio de 2000;</p> <p><u>Investimento total:</u> 303.743€; <u>Investimento CMC:</u> 252.107€; <u>Investimento da EU:</u> 51.636€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRU; <u>Intervenção:</u> Reconversão da Ala Poente do Antigo Colégio das Artes; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Pátio da Inquisição; <u>Início das obras:</u> Fevereiro de 2001; <u>Fim das obras:</u> Janeiro de 2003;</p> <p><u>Investimento total:</u> 1.504.799€; <u>Investimento CMC:</u> 1.234.164€; <u>Investimento da UE:</u> 270.635€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> PRU; <u>Intervenção:</u> Gabinete de Apoio ao Investidor e Centro Internacional de Cooperação Económica; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Praça 8 de Maio; <u>Início das obras:</u> Março de 1999; <u>Fim das obras:</u> Julho de 2000;</p> <p><u>Investimento total:</u> 542.987€; <u>Investimento CMC:</u> 55.928€; <u>Investimento da UE:</u> 487.060€;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> CCME; <u>Intervenção:</u> Pintura de fachada; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Terreiro do Marmeleiro (12); <u>Fim das obras:</u> 2003;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> CCME; <u>Intervenção:</u> Pintura de fachada; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Visconde da Luz (100-106); <u>Fim das obras:</u> 2002;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> CCME; <u>Intervenção:</u> Pintura de fachada; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Praça do Comércio (9-11); <u>Fim das obras:</u> 2002;</p> <p><u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Rua da Gala (38); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Praça do Comércio (6); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Rua</u>: R. da Sofia (6-8); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. Ferreira Borges (165); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Praça do Comércio (32-33); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (61-67); <u>Fim das obras</u>: 2002; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Sobre Ripas (49); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. das Flores (20); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Rua</u>: R. da Saragoça (47-51); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Rua</u>: R. da Saragoça (26-28); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: CCME; <u>Intervenção</u>: Pintura de fachada; <u>Rua</u>: R. da Saragoça (53-55); <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD02Q; <u>Intervenção</u>: Recuperação do imóvel sito na R.Joaquim A. de Aguiar; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar (27-35); <u>Início das obras</u>: Março de 2004; <u>Fim das obras</u>: Agosto de 2004;</p> <p><u>Investimento total</u>: 46.064€; <u>Investimento privado</u>: 23.032€; <u>Investimento CMC</u>: 11.516€; <u>Investimento do Estado</u>: 11.516€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD02Q; <u>Intervenção</u>: Recuperação (2ª fase); <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Joaquim A. de Aguiar/R. Fernandes Tomás (9-13/83-85); <u>Início das obras</u>: Abril de 2004; <u>Fim das obras</u>: Setembro de 2004;</p> <p><u>Investimento total</u>: 172.464€; <u>Investimento CMC</u>: 129.348€; <u>Investimento do Estado</u>: 43.116€; <u>Investimento</u>: Previsto.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD02Q; <u>Intervenção</u>: Conservação e restauro do Arco Pequeno de Almedina – Porta de Barbacã; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Arco de Almedina;</p> <p><u>Investimento total</u>: 76.429€; <u>Investimento CMC</u>: 57.322€; <u>Investimento do Estado</u>: 19.107€; <u>Investimento</u>: Previsto.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD02Q; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (17-23);</p> <p><u>Investimento</u>: Previsto.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD02Q; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (69-73);</p> <p><u>Início das obras</u>: Outubro de 2004; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2004;</p> <p><u>Investimento total</u>: 29.804€; <u>Investimento privado</u>: 14.902€; <u>Investimento CMC</u>: 7.401€; <u>Investimento do Estado</u>: 7.401€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: PRAUD02Q; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás (61-67);</p> <p><u>Início das obras</u>: Agosto de 2004; <u>Fim das obras</u>: Outubro de 2004;</p> <p><u>Investimento total</u>: 3.696€; <u>Investimento privado</u>: 1.848€; <u>Investimento CMC</u>: 924€; <u>Investimento do Estado</u>: 924€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Fernandes Tomás/R Joaquim A. de Aguiar (51-59); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Beco das Cruzes (1-3); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Beco das Cruzes (2-4); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Beco das Cruzes (10-12); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Joaquim A. de Aguiar (26-28); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Joaquim A. de Aguiar (48-52); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. das Esteirinhas (1-5); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Beco de S. Cristovão (8-12); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Beco da Imprensa (5-7); <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> PRAUD02Q; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Quebra Costas (42-46); <u>Início das obras:</u> Novembro de 2004; <u>Fim das obras:</u> Fevereiro de 2005; <u>Investimento total:</u> 61.513€; <u>Investimento privado:</u> 30.758€; <u>Investimento CMC:</u> 15.378€; <u>Investimento do Estado:</u> 15.378€; <u>Investimento:</u> Em curso.</p>

<p><u>Programa</u>: RECRIA; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. Ferreira Borges (41-43); <u>Fim das obras</u>: 2000; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: RECRIA; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. Visconde da Luz</p>
<p><u>Programa</u>: RECRIA; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. das Azeiteiras (8-12); <u>Início das obras</u>: Setembro de 2004; <u>Fim das obras</u>: Janeiro de 2005; <u>Investimento total</u>: 10.020€; <u>Investimento privado</u>: 4.408€; <u>Investimento CMC</u>: 2.245€; <u>Investimento do Estado</u>: 3.367€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: RECRIA; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. da Gala/R. das Padeiras (47-66); <u>Fim das obras</u>: Abril de 2003; <u>Investimento total</u>: 38.923€; <u>Investimento privado</u>: 15.800€; <u>Investimento CMC</u>: 9.249€; <u>Investimento do Estado</u>: 13.874€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: Coercivas; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Beco da Amoreira (11); <u>Início das obras</u>: Março de 2003; <u>Fim das obras</u>: 2003; <u>Investimento total</u>: 7.667€; <u>Investimento CMC</u>: 7.667€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: Coercivas; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Couraça de Lisboa (9); <u>Início das obras</u>: Março de 2003; <u>Investimento total</u>: 21.490€; <u>Investimento CMC</u>: 21.490€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: Coercivas; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: Beco da Anarda (9); <u>Início das obras</u>: Outubro de 2003; <u>Investimento total</u>: 29.881€; <u>Investimento CMC</u>: 29.881€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: Coercivas; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Direita (122); <u>Início das obras</u>: Abril de 2004; <u>Investimento total</u>: 23.945€; <u>Investimento CMC</u>: 23.945€; <u>Investimento</u>: Em curso.</p>
<p><u>Programa</u>: Coercivas; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. do Arco do Ivo (6); <u>Início das obras</u>: Agosto de 2004; <u>Investimento total</u>: 46.174€; <u>Investimento CMC</u>: 46.174€; <u>Investimento</u>: Em curso.</p>

<p><u>Programa</u>: Coercivas; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. da Sofia/R. Nova (23/1); <u>Início das obras</u>: 2002; <u>Fim das obras</u>: Janeiro de 2003; <u>Investimento total</u>: 26.755€; <u>Investimento CMC</u>: 26.755€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: Permuta; <u>Intervenção</u>: Recuperação; <u>Zona</u>: Alta; <u>Rua</u>: R. Fernandes Tomás</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Repavimentação da Praça do Comércio, remodelação da rampa sul e da rampa norte da Praça 8 de Maio e reparação do pavimento da Praça 8 de Maio; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Praça do Comércio e Praça 8 de Maio; <u>Início das obras</u>: Janeiro de 2002; <u>Fim das obras</u>: Outubro de 2002; <u>Investimento total</u>: 455.641€; <u>Investimento CMC</u>: 322.416€; <u>Investimento do Estado</u>: 132.225€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Pavimentação dos Becos das Canivetas, do Saldanha, de S^{ta} Maria do Forno, Travessa e Largo da Sota e Terreiro do Mendonça, Ruas: do Poço, das Rãs, das Azeiteiras, dos Esteireiros, dos Gatos e de Sargento-Mor, Largo do Romal; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Várias; <u>Início das obras</u>: Fevereiro de 2000; <u>Fim das obras</u>: Junho de 2000; <u>Investimento total</u>: 183.186€; <u>Investimento CMC</u>: 91.593€; <u>Investimento do Estado</u>: 91.593€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Sistema de controlo de acesso a veículos automóveis-Baixinha; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Várias; <u>Início das obras</u>: Fevereiro de 2000; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2000; <u>Investimento total</u>: 368.486€; <u>Investimento CMC</u>: 207.780€; <u>Investimento do Estado</u>: 160.707€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Repavimentação da R. da Sota; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. da Sota; <u>Início das obras</u>: Abril de 2001; <u>Fim das obras</u>: Novembro de 2001; <u>Investimento total</u>: 236.314€; <u>Investimento CMC</u>: 122.469€; <u>Investimento do Estado</u>: 113.845€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Repavimentação da R. Martins de Carvalho; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. Martins de Carvalho; <u>Início das obras</u>: Janeiro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Outubro de 2001; <u>Investimento total</u>: 97.602€; <u>Investimento CMC</u>: 71.393€; <u>Investimento do Estado</u>: 26.209€; <u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Elementos de água; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Largo do Poço; <u>Início das obras</u>: Janeiro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 21.182€; <u>Investimento CMC</u>: 15.268€; <u>Investimento do Estado</u>: 5.914€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Elementos de água; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Praça 8 de Maio;</p> <p><u>Início das obras</u>: Janeiro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 55.387€; <u>Investimento CMC</u>: 49.937€; <u>Investimento do Estado</u>: 5.450€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Elementos de água; <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Largo do Romal;</p> <p><u>Início das obras</u>: Janeiro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 26.474€; <u>Investimento CMC</u>: 16.624€; <u>Investimento do Estado</u>: 9.850€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia); <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Largo das Ameias; <u>Início das obras</u>: Dezembro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 58.263€; <u>Investimento CMC</u>: 29.132€; <u>Investimento do Estado</u>: 29.132€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia); <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: R. Ferreira Borges; <u>Início das obras</u>: Dezembro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 58.263€; <u>Investimento CMC</u>: 29.132€; <u>Investimento do Estado</u>: 29.132€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia); <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Bota-Abaixo; <u>Início das obras</u>: Dezembro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 58.263€; <u>Investimento CMC</u>: 29.132€; <u>Investimento do Estado</u>: 29.132€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>
<p><u>Programa</u>: URBCOM; <u>Intervenção</u>: Mobiliário Urbano (Quiosque Multimédia); <u>Zona</u>: Baixa; <u>Rua</u>: Mercado/Elevador; <u>Início das obras</u>: Dezembro de 2001; <u>Fim das obras</u>: Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total</u>: 58.263€; <u>Investimento CMC</u>: 29.132€; <u>Investimento do Estado</u>: 29.132€;</p> <p><u>Investimento</u>: Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> URBCOM; <u>Intervenção:</u> Mobiliário Urbano (Bancos); <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Várias; <u>Início das obras:</u> Setembro de 1999; <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 7.492€; <u>Investimento CMC:</u> 3.746€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.746€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> URBCOM; <u>Intervenção:</u> Mobiliário Urbano (Papeleiras); <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Várias; <u>Início das obras:</u> Outubro de 1999; <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 16.562€; <u>Investimento CMC:</u> 8.281€; <u>Investimento do Estado:</u> 8.281€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> URBCOM; <u>Intervenção:</u> Sinalética de Edifícios; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Várias; <u>Início das obras:</u> Julho de 1999; <u>Fim das obras:</u> Agosto de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 27.838€; <u>Investimento CMC:</u> 13.919€; <u>Investimento do Estado:</u> 13.919€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> URBCOM; <u>Intervenção:</u> Iluminação Cénica; <u>Rua:</u> R. Olímpio Nicolau Rui Fernandes; <u>Início das obras:</u> Dezembro de 2000; <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 18.845€; <u>Investimento CMC:</u> 13.981€; <u>Investimento do Estado:</u> 4.505€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> URBCOM; <u>Intervenção:</u> Iluminação Cénica; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. da Sota; <u>Início das obras:</u> Dezembro de 2000; <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 29.215€; <u>Investimento CMC:</u> 14.608€; <u>Investimento do Estado:</u> 14.608€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> URBCOM; <u>Intervenção:</u> Iluminação Cénica; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Início das obras:</u> Janeiro de 2001; <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 6.234€; <u>Investimento CMC:</u> 3.117€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.117€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Adelino Veiga (50-54); <u>Fim das obras:</u> 2004;</p> <p><u>Investimento total:</u> 43.439€; <u>Investimento privado:</u> 28.314€ <u>Investimento CMC:</u> 6.050€; <u>Investimento do Estado:</u> 9.075€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>

<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Couraça de Lisboa (91); <u>Investimento total:</u> 70.847€; <u>Investimento privado:</u> 41.272€; <u>Investimento CMC:</u> 11.830€; <u>Investimento do Estado:</u> 17.745€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. dos Coutinhos/Sé Velha (2-6); <u>Investimento total:</u> 115.316€; <u>Investimento privado:</u> 57.154€ <u>Investimento CMC:</u> 23.265€; <u>Investimento do Estado:</u> 34.897€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Arco de Almedina (24-28); <u>Fim das obras:</u> Fevereiro de 2004; <u>Investimento total:</u> 97.164€; <u>Investimento privado:</u> 79.699€ <u>Investimento CMC:</u> 6.986€; <u>Investimento do Estado:</u> 10.479€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Rua das Flores (4); <u>Início das obras:</u> Julho de 2003; <u>Fim das obras:</u> Outubro de 2003; <u>Investimento total:</u> 9.715€; <u>Investimento privado:</u> 3.451€ <u>Investimento CMC:</u> 2.506€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.758€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Joaquim A. de Aguiar (90-94); <u>Investimento total:</u> 30.817€; <u>Investimento privado:</u> 27.819€ <u>Investimento CMC:</u> 1.199€; <u>Investimento do Estado:</u> 1.799€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. da Ilha/Largo da Sé Velha (1-8/27-29); <u>Fim das obras:</u> Junho de 1999; <u>Investimento total:</u> 134.079€; <u>Investimento privado:</u> 86.008€ <u>Investimento CMC:</u> 22.904€; <u>Investimento do Estado:</u> 25.167€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. das Flores/R. das Matemáticas (47/1); <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 1998; <u>Investimento total:</u> 35.513€; <u>Investimento privado:</u> 17.306€ <u>Investimento CMC:</u> 7.245€; <u>Investimento do Estado:</u> 10.963€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. da Moeda (15/17); <u>Fim das obras:</u> Novembro de 2003;</p> <p><u>Investimento total:</u> 90.457€; <u>Investimento privado:</u> 40.564€ <u>Investimento CMC:</u> 19.957€; <u>Investimento do Estado:</u> 29.936€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. da Moeda (19/23);</p> <p><u>Investimento total:</u> 84.037€; <u>Investimento privado:</u> 33.393€ <u>Investimento CMC:</u> 20.258€; <u>Investimento do Estado:</u> 30.387€; <u>Investimento:</u> Em curso.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Travessa da Couraça de Lisboa/Beco da Amoreira (7/10-12); <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 1998;</p> <p><u>Investimento total:</u> 108.902€; <u>Investimento privado:</u> 95.625€ <u>Investimento CMC:</u> 5.311€; <u>Investimento do Estado:</u> 7.967€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Borges Carneiro (46-50);</p> <p><u>Investimento total:</u> 75.579€; <u>Investimento privado:</u> 58.423€ <u>Investimento CMC:</u> 6.774€; <u>Investimento do Estado:</u> 10.383€; <u>Investimento:</u> Previsto.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. da Matemática (26-28); <u>Fim das obras:</u> Setembro de 2002</p> <p><u>Investimento total:</u> 91.143€; <u>Investimento privado:</u> 71.801€ <u>Investimento CMC:</u> 7.737€; <u>Investimento do Estado:</u> 11.605€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. das Azeiteiras (28-30); <u>Fim das obras:</u> Julho de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 7.961€; <u>Investimento privado:</u> 4.883€ <u>Investimento CMC:</u> 1.231€; <u>Investimento do Estado:</u> 1.846€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Beco da Amoreira (4/6); <u>Fim das obras:</u> Setembro de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 8.422€; <u>Investimento privado:</u> 2.948€ <u>Investimento CMC:</u> 2.190€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.284€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Travessa do Cabido (2/10); <u>Investimento total:</u> 92.277€; <u>Investimento privado:</u> 85.007€ <u>Investimento CMC:</u> 2.869€; <u>Investimento do Estado:</u> 4.401€; <u>Investimento:</u> Em curso.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Pátio da Inquisição (1); <u>Investimento total:</u> 58.679€; <u>Investimento privado:</u> 42.597€ <u>Investimento CMC:</u> 6.347€; <u>Investimento do Estado:</u> 9.735€.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Guilherme Moreira-Palácios Confusos (2/26-28); <u>Fim das obras:</u> Abril de 2000; <u>Investimento total:</u> 17.657€; <u>Investimento privado:</u> 11.603€ <u>Investimento CMC:</u> 2.266€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.788€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> Larga da Fornalhinha (11-13); <u>Fim das obras:</u> Novembro de 1999; <u>Investimento total:</u> 26.665€; <u>Investimento privado:</u> 20.799€ <u>Investimento CMC:</u> 2.346€; <u>Investimento do Estado:</u> 3.520€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. S. Salvador e Travessa do Cabido (4/11-13); <u>Fim das obras:</u> Outubro de 2000; <u>Investimento total:</u> 66.832€; <u>Investimento privado:</u> 40.815€ <u>Investimento CMC:</u> 10.238€; <u>Investimento do Estado:</u> 15.779€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Joaquim A. de Aguiar (Gaveto c/ Beco da Carqueija, nº2) (124-126); <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 2000 <u>Investimento total:</u> 29.671€; <u>Investimento privado:</u> 21.531€ <u>Investimento CMC:</u> 3.743€; <u>Investimento do Estado:</u> 4.397€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Velha (15); <u>Fim das obras:</u> Abril de 1999; <u>Investimento total:</u> 4.902€; <u>Investimento privado:</u> 1.715€ <u>Investimento CMC:</u> 1.275€; <u>Investimento do Estado:</u> 1.912€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Corpo de Deus (96-98-100); <u>Fim das obras:</u> Dezembro de 1999; <u>Investimento total:</u> 42.049€; <u>Investimento privado:</u> 21.898€ <u>Investimento CMC:</u> 8.030€; <u>Investimento do Estado:</u> 12.121€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Ferreira Borges (45-47); <u>Fim das obras:</u> Novembro de 2000; <u>Investimento total:</u> 55.359€; <u>Investimento privado:</u> 37.762€ <u>Investimento CMC:</u> 6.828€; <u>Investimento do Estado:</u> 10.769€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Corpo de Deus (71-73-75); <u>Fim das obras:</u> Julho de 1999; <u>Investimento total:</u> 131.361€; <u>Investimento privado:</u> 88.536€ <u>Investimento CMC:</u> 16.952€; <u>Investimento do Estado:</u> 25.873€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. das Padeiras (19-21-23); <u>Fim das obras:</u> Março de 2000; <u>Investimento total:</u> 42.720€; <u>Investimento privado:</u> 34.611€ <u>Investimento CMC:</u> 2.985€; <u>Investimento do Estado:</u> 5.124€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. Joaquim A. de Aguiar (86-88); <u>Fim das obras:</u> Maio de 2000; <u>Investimento total:</u> 14.675€; <u>Investimento privado:</u> 12.092€ <u>Investimento CMC:</u> 1.033€; <u>Investimento do Estado:</u> 1.550€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. João Jacinto/Couraça dos Apóstolos (37/46 a 50); <u>Fim das obras:</u> Fevereiro de 2000 <u>Investimento total:</u> 40.355€; <u>Investimento privado:</u> 25.690€ <u>Investimento CMC:</u> 5.866€; <u>Investimento do Estado:</u> 8.799€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. do Almoxarife (23-29); <u>Fim das obras:</u> Fevereiro de 2000; <u>Investimento total:</u> 21.420€; <u>Investimento privado:</u> 11.999€ <u>Investimento CMC:</u> 3.769€; <u>Investimento do Estado:</u> 5.652€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. do Loureiro (12-18); <u>Fim das obras:</u> Agosto de 2001;</p> <p><u>Investimento total:</u> 45.008€; <u>Investimento privado:</u> 23.484€ <u>Investimento CMC:</u> 8.610€; <u>Investimento do Estado:</u> 12.914€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. do Loureiro/R. S. Salvador (22-24-26/1e 3)); <u>Fim das obras:</u> Janeiro de 2002;</p> <p><u>Investimento total:</u> 47.598€; <u>Investimento privado:</u> 26.637€ <u>Investimento CMC:</u> 8.384€; <u>Investimento do Estado:</u> 12.577€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. do Loureiro (23-25)); <u>Fim das obras:</u> Março de 1996;</p> <p><u>Investimento total:</u> 41.833€; <u>Investimento privado:</u> 24.204€ <u>Investimento CMC:</u> 4.411€; <u>Investimento do Estado:</u> 13.218€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. da Gala (15-17)</p> <p><u>Investimento total:</u> 61.139€; <u>Investimento privado:</u> 49.362€ <u>Investimento CMC:</u> 4.711€; <u>Investimento do Estado:</u> 7.066€.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIA; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Baixa; <u>Rua:</u> R. Eduardo Coelho/R. do Almojarife (58/8-10); <u>Fim das obras:</u> Julho de 2000;</p> <p><u>Investimento total:</u> 37.741€; <u>Investimento privado:</u> 18.527€ <u>Investimento CMC:</u> 7.671€; <u>Investimento do Estado:</u> 11.543€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIPH; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> Couraça dos Apóstolos (39); <u>Fim das obras:</u> Janeiro de 2004;</p> <p><u>Investimento total:</u> 986.009€; <u>Investimento privado:</u> 984.037€ <u>Investimento CMC:</u> 789€; <u>Investimento do Estado:</u> 1.183€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>
<p><u>Programa:</u> RECRIPH; <u>Intervenção:</u> Recuperação; <u>Zona:</u> Alta; <u>Rua:</u> R. das Flores (35-37)</p> <p><u>Investimento total:</u> 19.855€; <u>Investimento privado:</u> 15.884€ <u>Investimento CMC:</u> 1.588€; <u>Investimento do Estado:</u> 2.383€; <u>Investimento:</u> Efectuado.</p>

Programa: Outro; Intervenção: Teatro a Poente da Cerca de S. Bernardo; Zona: Baixa; Rua: Jardim da Cerca de S. Bernardo; Início das obras: Junho de 2003; Fim das obras: Maio de 2004;
Investimento total: 2.550.598€; Investimento CMC: 765.180€; Investimento da UE: 1.785.419€;
Investimento: Efectuado.

Programa: Outro; Intervenção: Casa do Actor Convidado (e arranjos exteriores); Zona: Baixa; Rua: Jardim da Cerca de S. Bernardo; Início das obras: Dezembro de 2004; Fim das obras: Abril de 2005;
Investimento total: 113.929€; Investimento CMC: 56.964€; Investimento do Estado: 56.964€;
Investimento: Efectuado.

Inquérito VALUO

Código	
Agregado	
Zona	

Pedimos a sua colaboração num estudo encomendado pela Câmara Municipal de Coimbra e realizado pelo IERU – Universidade de Coimbra, sobre as características da habitação e o mercado imobiliário no centro histórico de Coimbra. A informação que recolhemos é anónima e em nenhum caso pode ser associada ao proprietário. Agradecemos a sua colaboração

Inquirido Arrendatário Proprietário Outro NR

Informações sobre o Vendedor

Nome: _____

Morada: _____ Tel. _____

Informações sobre o Comprador

Nome: _____

Morada: _____ Tel. _____

Caracterização do Edifício e/ ou da Fracção

Morada:.....

Freguesia: _____ Data da transacção: Mês: ____

Ano: ____

Informação sobre objecto: _____

Descrição da fracção: _____

Descrição do prédio: _____

Informações sobre o imóvel

Ano de construção do prédio Área do prédio Área da fracção

O imóvel destina-se a fins: Residenciais Outros

Estado de Conservação: Bom Razoável Mau Ruína

Cozinha	<input type="text"/>	Kitchenette	<input type="text"/>	Terraço	<input type="text"/>	Elevador	<input type="text"/>
Nº salas	<input type="text"/>	Nº quartos	<input type="text"/>	Nº varandas	<input type="text"/>	Aquecimento	<input type="text"/>
Nº casas de banho completas	<input type="text"/>	Nº casas de banho incompletas	<input type="text"/>	Nº lugares para estacionamento	<input type="text"/>	Ar condicionado	<input type="text"/>
Estacionamento coberto	<input type="text"/>	Garagem	<input type="text"/>	Sótão / Arrumos	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Nos últimos 10 anos foram realizadas obras de beneficiação no interior?

Sim Ano _____ Não NR

Tipo de obras _____

Nos últimos 10 anos foram realizadas obras nas partes comuns do edifício (interior e exterior)?

Sim Ano _____ Não NR

Tipo de obras _____

Caracterização Sócio Económica

Nº de pessoas que vivem na casa

Nº de pessoas a trabalhar em Coimbra Com pensões Outros rendimentos

Idade do chefe de família Idade do cônjuge Nº de filhos

Outras características	Muito Bom	Bom	Médio	Mau	Muito Mau
Acesso a transportes públicos					
Acesso a automóveis (circulação)					
Acesso a automóveis (estacionamento)					
Acesso para compras (comida, produtos para a casa)					
Acesso a equipamentos educativos					
Acesso a equipamentos saúde (postos médicos, etc.)					
Acesso a Equipamentos culturais e recreativos					
Vizinhança					
Higiene das ruas					
Segurança					

Observações

*Casa de Banho Completa - sanita e banho

*Casa de Banho Incompleta – só sanita ou só banho