

Câmara Municipal de Coimbra - Gabinete para o Centro Histórico
Arco de Almedina, nº 14 – 3000-422 Coimbra
centro_historico@cm-coimbra.pt



Exercícios de Direitos de Preferência

CENTRO HISTÓRICO INTRA-MUROS E BAIRRO SOUSA PINTO

I. Antecedentes

“A recuperação e reconversão urbanística do Centro Histórico – Intra-Muros – da cidade de Coimbra é uma problemática de âmbito nacional, que dada a escassez de recursos económico-financeiros, deve mobilizar todos os agentes interessados e a interessar nas potencialidades desta área.

*Para atingir os objectivos pretendidos deverão envolver-se os vários actores locais (população residente, proprietários, juntas de freguesia e associações locais), bem como serviços da administração central.”*¹ Esta premissa foi uma das constantes no “Regulamento Municipal de



Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra” que antecedeu a declaração da Alta de Coimbra como Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística² para impedir a contínua degradação do património construído e possibilitar a reabilitação e renovação urbana da referida área.

Além disso, segundo o disposto no artigo 7º do Decreto-Lei nº 105/96, de 31 de Julho e nos termos do nº1 do artigo 27º e do artigo 28º do Decreto-Lei nº 794/76, de 5 de Novembro, e legislação complementar, o município tem o direito de preferência na alienação de imóveis situados nesta área, que vigorará, sem dependência de prazo, até à extinção da declaração de Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística.

Ainda segundo o decreto nº 862/76, de 22 de Dezembro, os particulares que pretendem alienar imóveis abrangidos pelo direito de preferência devem comunicar a alienação pretendida à entidade competente, devendo a mesma comunicação conter a identificação do participante e outros dados complementares, a identificação do imóvel, com a menção sobre a situação e composição, do ónus e encargos que sobre ele incidem e da respectiva inscrição matricial e registo predial e o preço estipulado para venda do imóvel.

Com base nestes elementos o Gabinete para o Centro Histórico elabora relatórios sobre a evolução dos pedidos de direitos de preferência na área crítica desde 2002, do qual dão conhecimento ao superior hierárquico, de forma a analisar o interesse, por parte dos

¹ Edital nº 14/2003, de 7 de Janeiro

² Decreto nº 44/2003, de 24 de Setembro

municípios, em investir na área crítica e a tendência/evolução dos valores de venda dos imóveis.

II. Novo regime de Transmissão, Oneração e registo de imóveis

Em Julho de 2007, no âmbito do programa do Governo, SIMPLEX 2007, e ao abrigo do Decreto-Lei nº 263-A/2007, de 23 de Julho, foi criado um novo regime de transmissão, oneração e registo de imóveis, designado de **CASA PRONTA**.

Com este Decreto-Lei foi criado um procedimento especial de transmissão, oneração e registo de imóveis, que teve dois objectivos principais: a eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis e a possibilidade de realizar todas as operações e actos necessários num único balcão, perante um único atendimento, onde os interessados podem praticar todos os actos que um processo de compra de casa e outros negócios jurídicos conexos implicam.

Motivado por estas alterações, as informações dadas relativamente aos imóveis passíveis de serem transaccionados, deixaram de ser suficientes, tornando-se, por isso, inviável determinar com rigor o valor de venda por m², uma vez que nelas não constam, na maioria das vezes, nem o número de pisos nem a área do imóvel transaccionado.

III. Análise do exercício de direitos de preferência

Através da análise do gráfico 1 confirma-se que desde 2002 até 2005 houve algum investimento na medida em que se verifica uma evolução gradual e positiva nos pedidos de direitos de preferência à C.M.C., reflectindo-se, como é lógico, em transacções imobiliárias.

A partir deste ano e até a final de 2008 houve uma quebra acentuada na venda de imóveis. No entanto, esta quebra não reflecte um decréscimo de transacções, uma vez que os imóveis vendidos entre 2002 e 2005, foram recuperados e, posteriormente, vendidos por fracções, conforme se comprova pela leitura do gráfico 2.

Em 2009 houve uma ligeira subida na venda de imóveis, mantendo-se em valores idênticos durante 2010.

Entre 2006 e 2010 foram transaccionadas 32 fracções e 23 imóveis que, na sua maioria, sofreram obras de intervenção profundas, demonstrando o contínuo e elevado investimento efectuado nesta área da cidade.

Gráfico 1 – Pedidos de Direitos de Preferência (evolução de 2002 a 2010) no Centro Histórico Intra - Muros e Bairro Sousa Pinto (Un - Imóvel – S/ fracção)

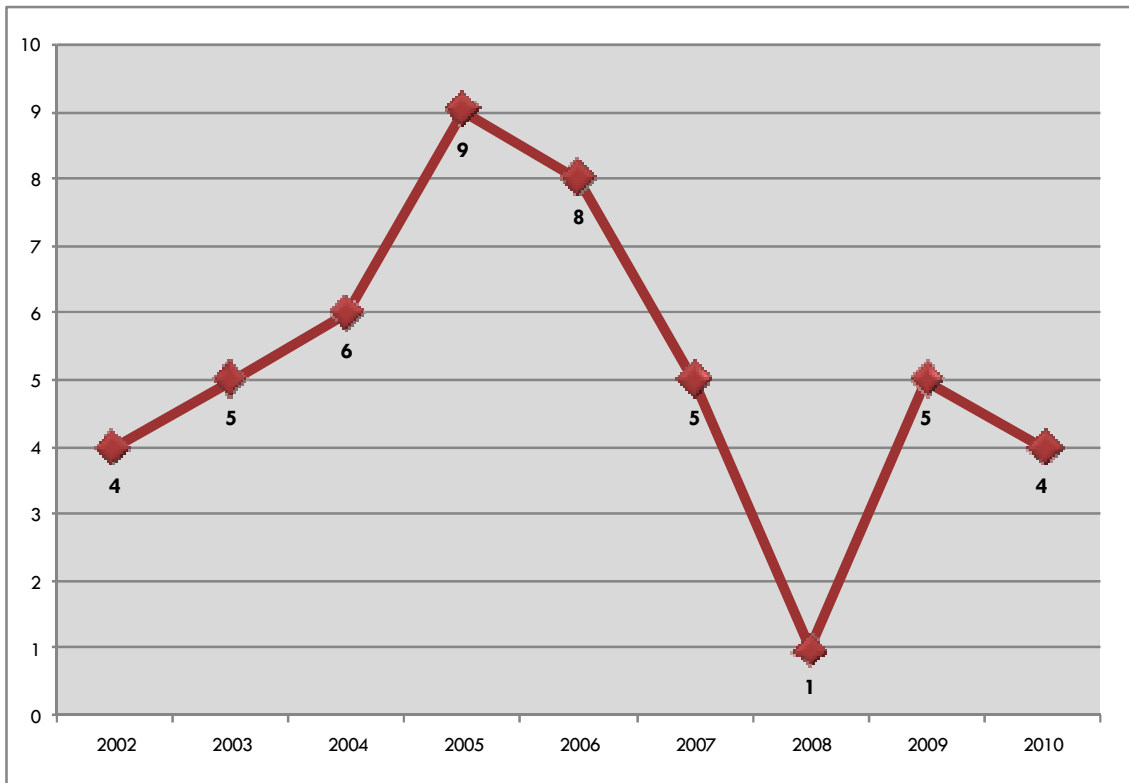
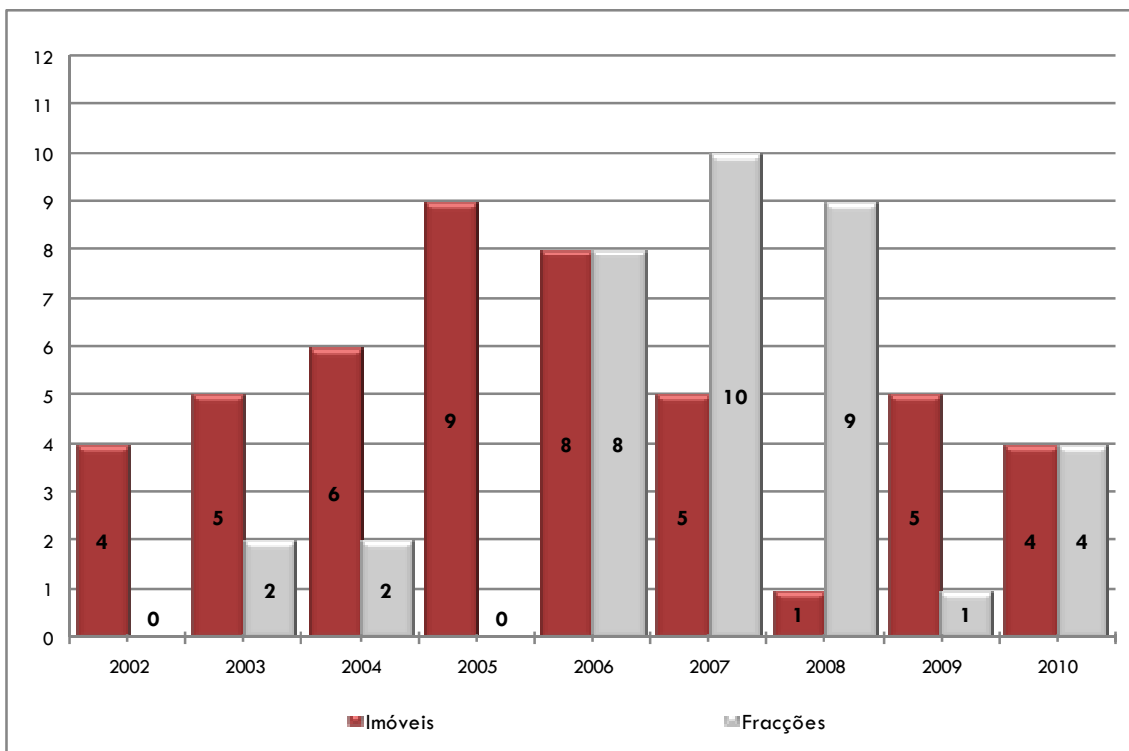


Gráfico 2 – Venda total de imóveis e fracções no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto entre 2002 e 2010

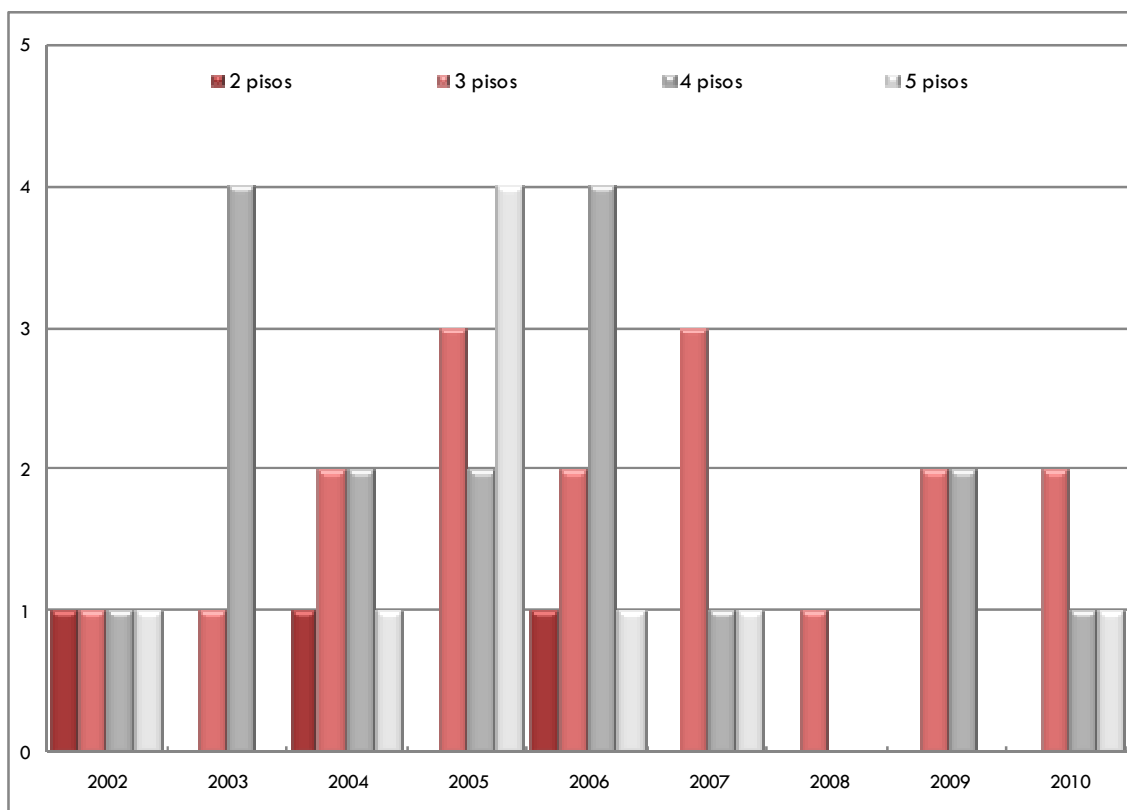


A tabela 1 e o gráfico 3 mostram que a maioria dos imóveis vendidos têm 3 ou 4 pisos.

Tabela 1 – Pedidos de direitos de preferência dos imóveis por número de pisos no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto

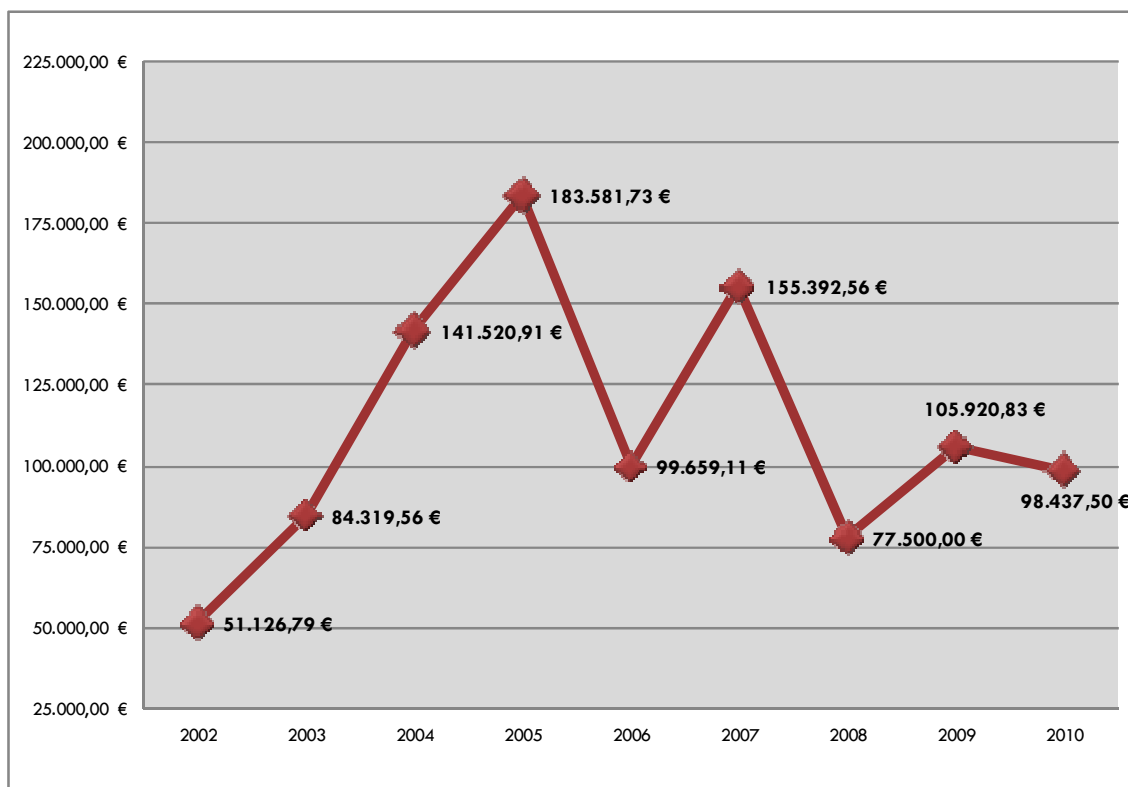
ANO	2 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS
2002	1	1	1	1
2003	0	1	4	0
2004	1	2	2	1
2005	0	3	2	4
2006	1	2	4	1
2007	0	3	1	1
2008	0	1	0	0
2009	0	2	2	0
2010	0	2	1	1
TOTAL	3	17	17	9

Gráfico 3 - Pedidos de direitos de preferência dos imóveis por número de pisos no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto



Através da análise do gráfico 4, onde está representada a evolução dos valores a que foram transaccionados os imóveis e fracções, verificamos que o valor médio tem sofrido oscilações ao longo destes anos, ainda que não ultrapassassem os 160.000,00€, excepção feita em 2005 onde o valor médio se encontra próximo dos 200.000,00€, valor justificado por serem imóveis com áreas de construção muito elevadas.

Gráfico 4 – Valor médio de compra dos imóveis e fracções entre 2002 e 2010 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto



Se separarmos os valores de venda dos imóveis e o valor de venda das fracções estes valores, dividindo-os por imóveis e por fracções verificamos que quando os valores de venda das fracções sobem o valor de venda dos imóveis apresenta um sentido inverso. Entre 2002 e 2005 os valores médios de venda dos imóveis tiveram uma subida gradual, começando a descer a partir desse ano. Contrariamente, os valores médios de venda das fracções mantiveram valores baixos até 2005, sendo que a partir desse ano e até 2007 o preço médio de venda cresceu de forma quase exponencial. Esta situação tem a haver, por exemplo, com o facto de até 2006 terem sido vendidos imóveis rondando valores entre os 400.000,00€ e os 600.000,00€ com grandes áreas brutas de construção. Por outro lado, foram igualmente vendidos imóveis que, posteriormente, foram recuperados e vendidos em fracções a partir de 2006. (Gráfico 5 e Gráfico 6)

Gráfico 5 – Valor médio de compra de frações entre 2002 e 2010 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto

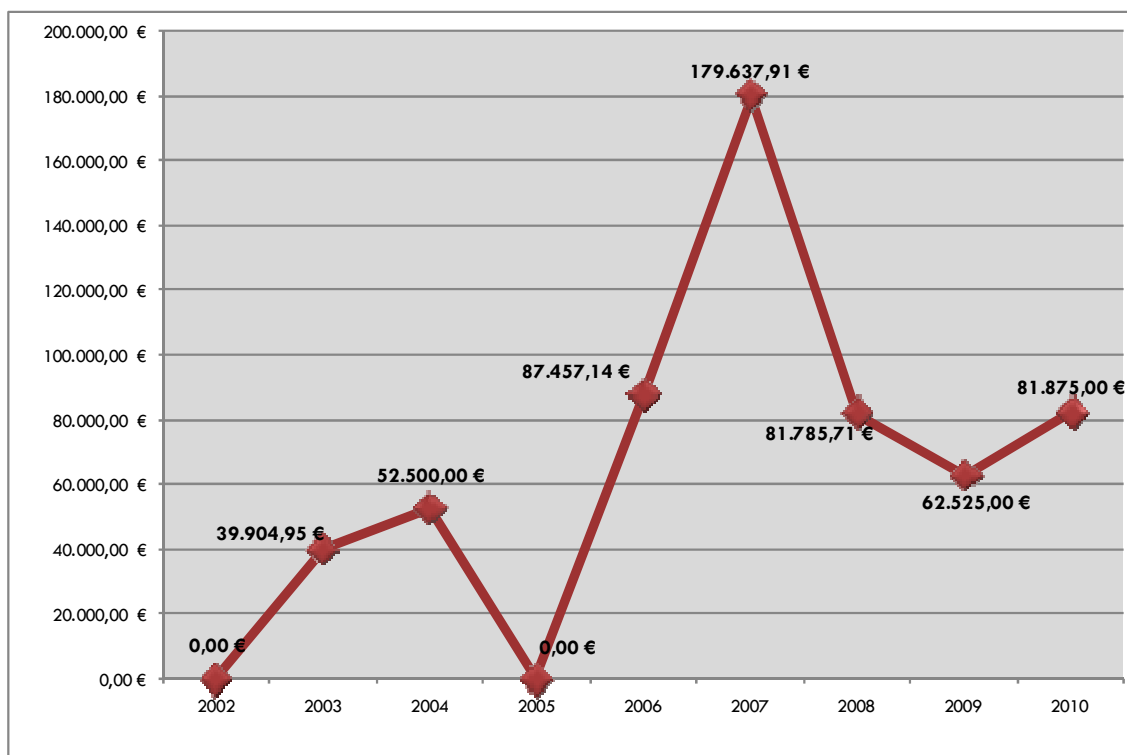
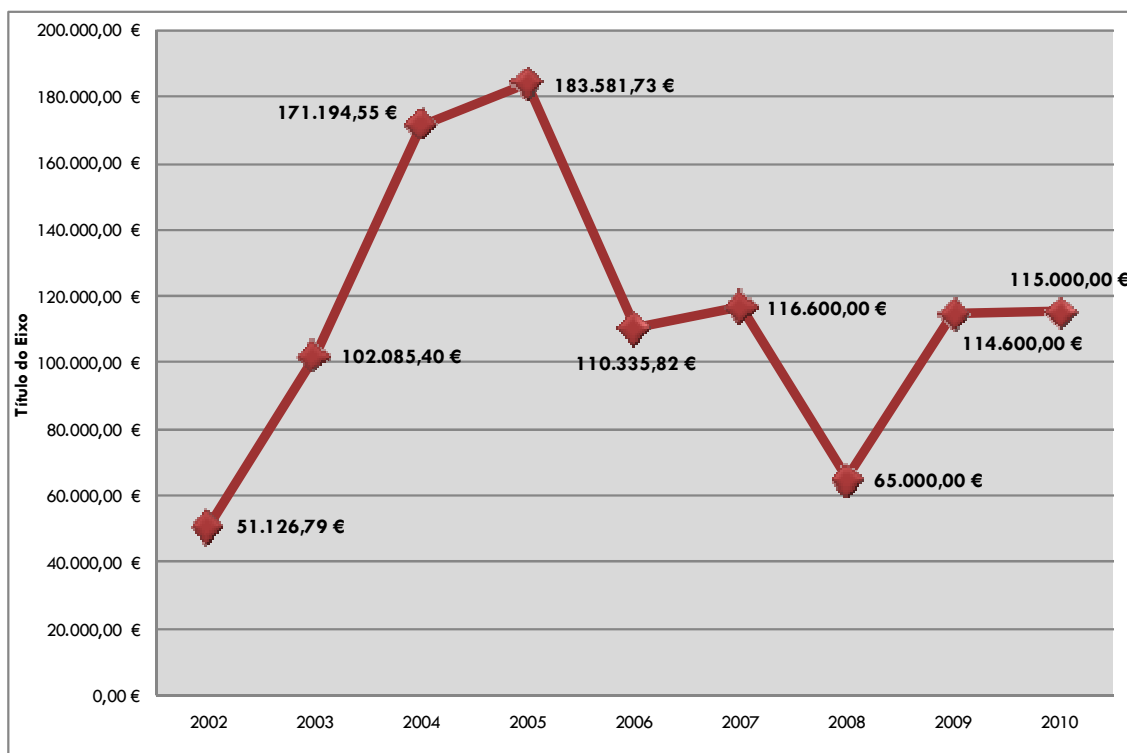


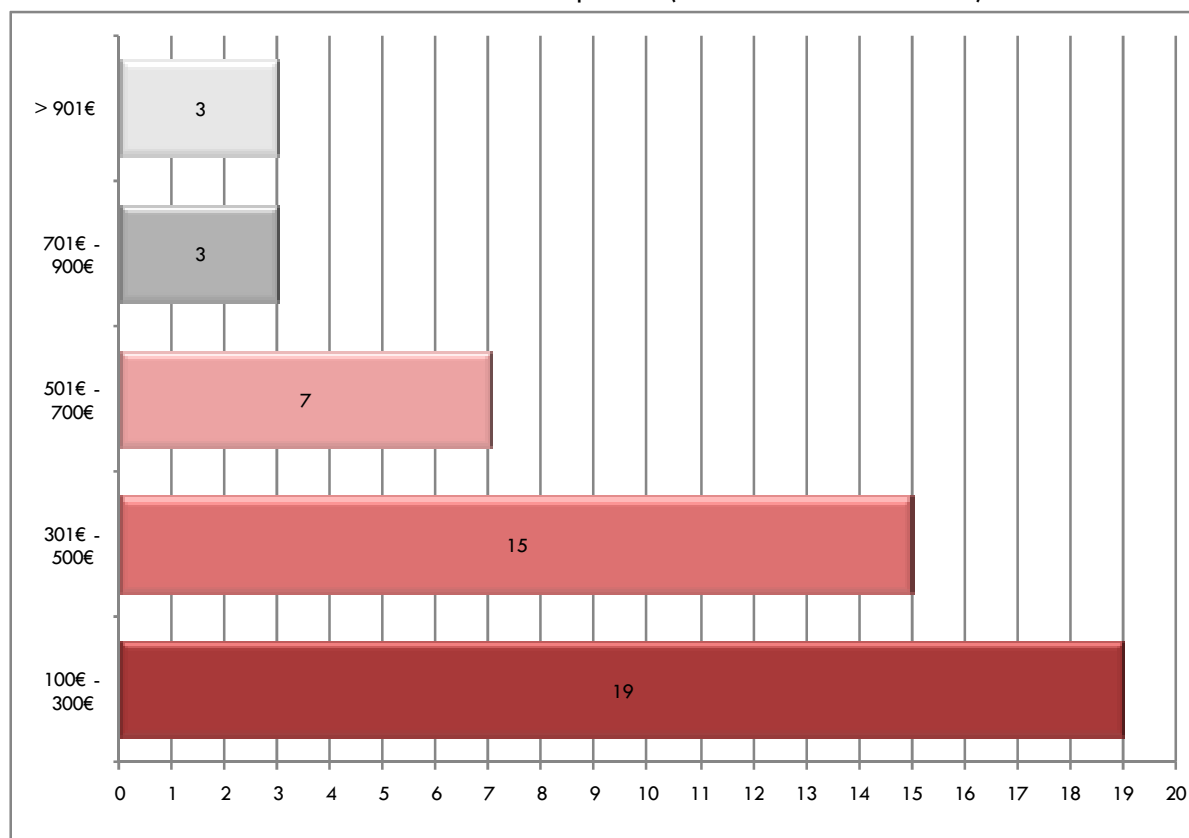
Gráfico 6 – Valor médio de compra de imóveis entre 2002 e 2010 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto



No que se refere ao valor de venda dos imóveis por m², a maioria dos imóveis transaccionados estão situados entre 100,00€ e os 300,00€ por m² (gráfico 6). Não obstante,

temos que ter em linha de conta que a maior parte destes imóveis, na altura da venda, se encontravam em mau estado de conservação, reflectindo-se isso no valor. Salienta-se também o facto de, neste âmbito, não se incluírem as fracções, uma vez que não foi possível determinar com rigor a área de construção.

Gráfico 7 – Valor do edifício por m2 (Valores de 2002 a 2010)



IV. Taxa de evolução média do preço dos Imóveis por m² – (UN – Imóvel)

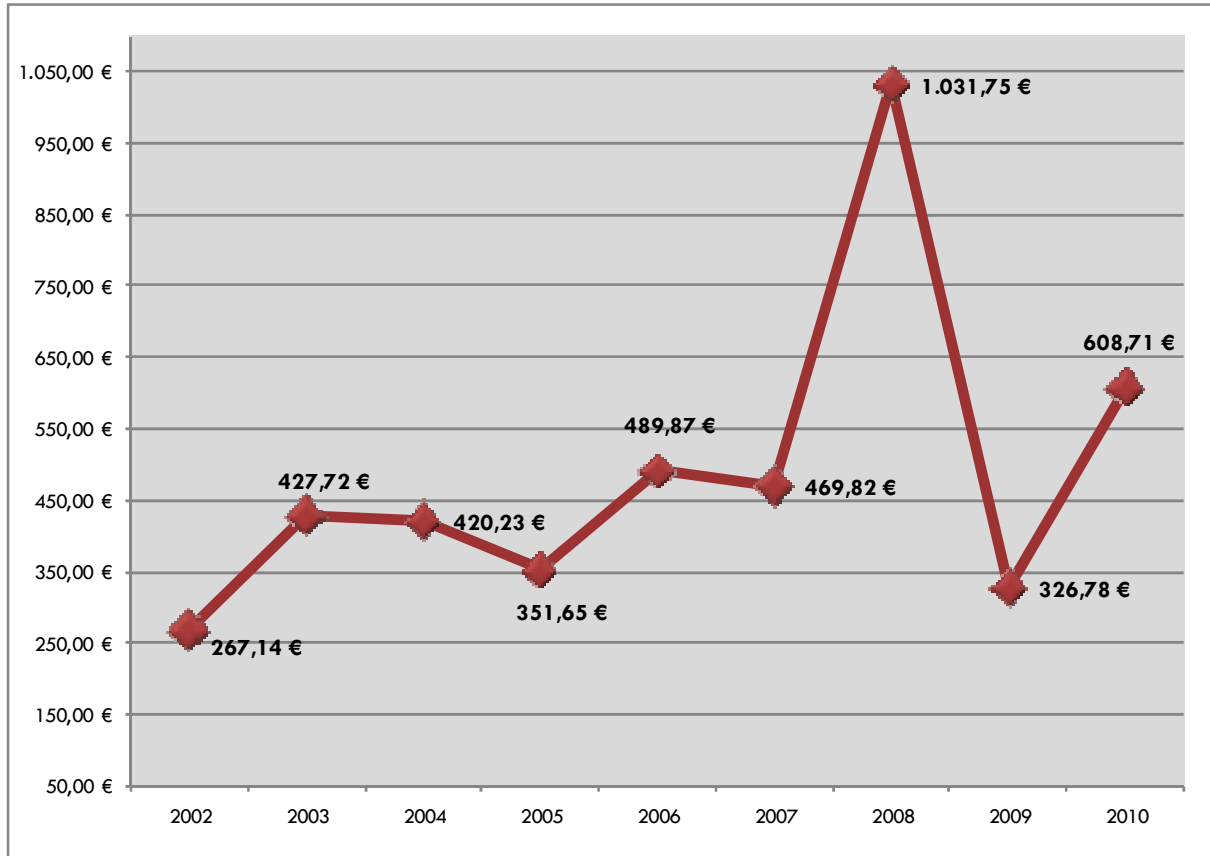
A determinação da taxa de evolução média do preço dos imóveis por m² teve como base os valores médios de compra dos imóveis entre 2002 e 2010 no Centro Histórico de Coimbra Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto. (Gráfico 7).

Para o cálculo dos valores médios por m², apenas foram contabilizados os imóveis, excluindo deste as fracções por não ter sido possível determinar os valores reais das áreas brutas de construção.

A taxa de evolução média do preço dos imóveis por m² é medido pela expressão,

$$TPI = \frac{(A-B)}{B} \times 100\% \text{ sendo A e B os valores correspondentes a dois anos consecutivos.}$$

Gráfico 8 - Evolução média do preço dos Imóveis_(UN-Imóvel) (m²)



O gráfico 8 e a tabela 2 dão a indicação clara de que o crescimento não tem sido linear, tendo-se pautado por subidas e descidas ao longo dos anos. Ou seja, o valor de venda dos imóveis por m² diminuiu até 2006, ainda que de forma pouco significativa e nem sempre sequencial, o que reflecte não só as dificuldades que atravessa o mercado imobiliário actualmente, bem como a actuação assertiva da Câmara Municipal de Coimbra. Em 2007, a tendência foi a de um aumento de 56% sendo que em 2008 o aumento foi de 120%. Contudo, este valor apenas diz respeito a um imóvel transaccionado, cujo valor de venda ultrapassou os 1000,00€ por m², reflectindo-se por isso neste aumento exponencial. Em 2009 o valor desceu em cerca de 68% para aumentar em 86% no ano seguinte.

Gráfico 9 – Taxa de evolução média do preço dos imóveis por m²

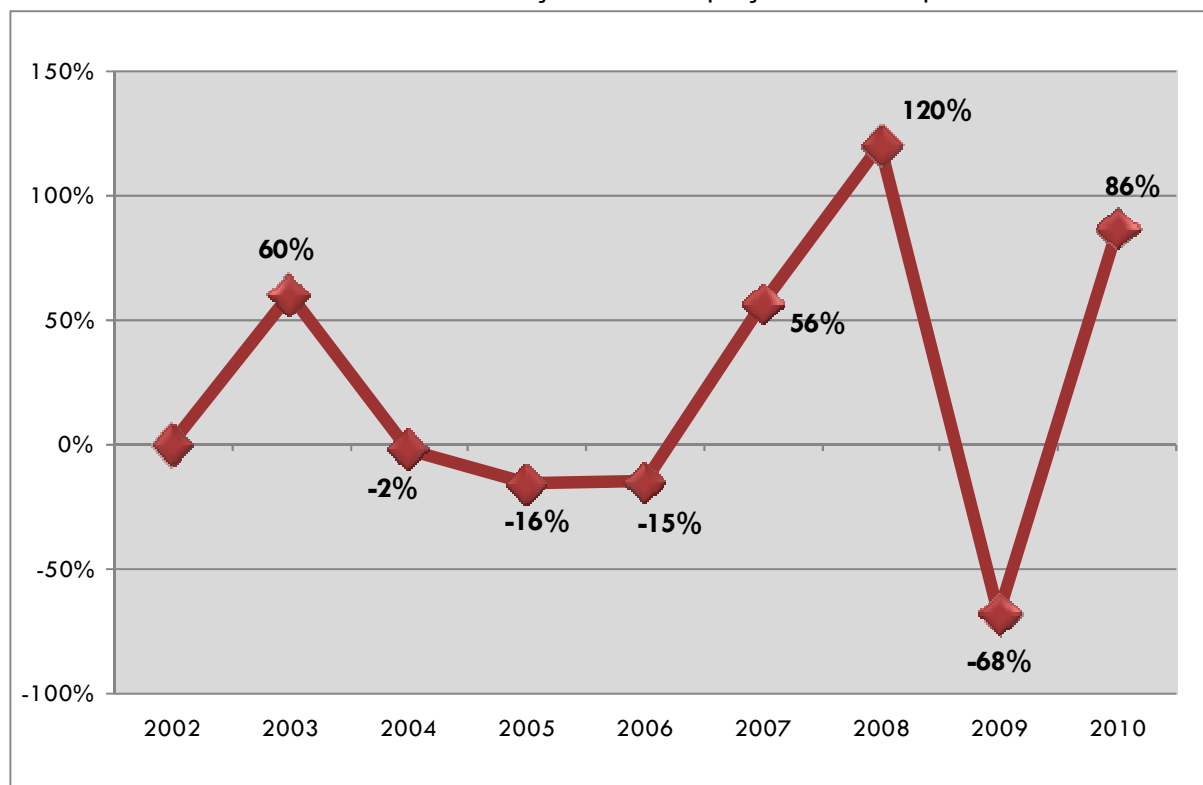


Tabela 2 – Taxa de Evolução média do preço dos imóveis por m²

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
60%	-2%	-16%	-15%	54%	120%	-68%	86%

V. Considerações finais

Analisados os dados disponíveis, verifica-se que tem havido uma procura de imóveis no centro histórico, ainda que nem sempre de forma linear. Tem havido subidas e descidas, ainda que não muito significativas.

Não obstante, os números revelam que existe uma vontade dos munícipes em investir e residir no centro histórico o que se reflecte no número de processos de obras particulares em curso para a reabilitação/reconstrução de imóveis. Contudo, se em 2007 e 2008 a tendência foi a transacções de fracções, reflectindo a recuperação de total de imóveis feitas até àquele ano, em 2009 a situação inverteu-se e retomou os valores dos anos anteriores, ou seja um número maior de transacções de imóveis em relação às fracções, sendo que em 2010 o número de imóveis manteve-se idêntico a 2009 e verificou-se uma subida de venda de fracções.

Tendo em linha de conta os imóveis que foram vendidos entre 2002 e 2010, cerca de 28% ou têm projectos aprovados ou estão em fase de licenciamento. Dos 47 imóveis transaccionados desde 2002, verificou-se que:

- 6 (seis) imóveis foram intervencionados, sendo que posteriormente foram ou vão ser vendidos por fracções;
- 8 (oito) imóveis têm neste momento processos de licenciamento a decorrer na C.M.C., sendo que destes, 4 (quatro) encontram-se em obras neste momento.
- 5 (cinco) tiveram processos de licenciamento a decorrer, sendo que, à data, já haviam concluído às obras;
- 6 (seis) imóveis sofreram obras de recuperação no âmbito do Programa PRAUD/Obras;
- 2 (dois) imóveis têm um projecto do Programa PRAUD – Obras, sendo que 1 (um) encontra-se neste momento em obras;
- 2 (dois) imóvel teve um projecto concluído em 2009 no âmbito do Programa “Coimbra com mais Encanto”

Esta dinâmica demonstra, por uma lado, que a premissa inicial do Município, quando elaborou o “Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra” era a mais indicada, ou seja para atingir os objectivos da recuperação e reversão urbanística do Centro Histórico – Intra-Muros – da cidade de Coimbra, devem mobilizar-se todos os agentes interessados nas potencialidades desta área.

Por outro lado, resulta também da actuação da Câmara Municipal de Coimbra no Centro Histórico Intra-Muros que tem criado sinergias que induziram ao investimento privado nesta área tão sensível da cidade.