

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



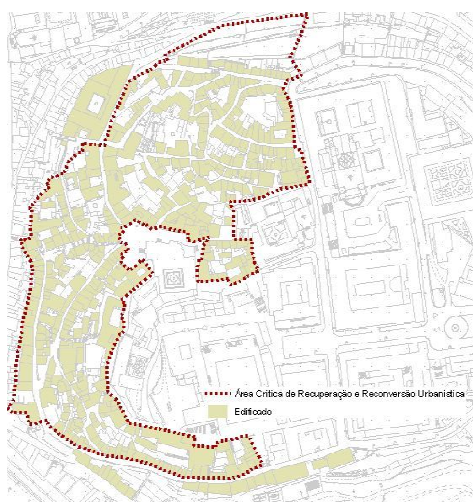
*CENTRO HISTÓRICO INTRA-MUROS E BAIRRO SOUSA PINTO*

Liliana Azevedo, Geógrafa  
Janeiro de 2012

## 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 objetivos pretendidos deverão envolver-se os vários atores locais (população residente, proprietários, juntas de freguesia e associações locais), bem como serviços da administração central.”<sup>1</sup> Esta premissa foi uma das constantes no “Regulamento Municipal de



Edificação, Recuperação e Reversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra” que antecedeu a declaração da Alta de Coimbra como Área Crítica de Reversão e Recuperação Urbanística<sup>2</sup> 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 Reversão 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 respetiva 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

<sup>1</sup> Edital nº 14/2003, de 7 de Janeiro

<sup>2</sup> 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 objetivos principais: a eliminação de formalidades dispensáveis nos processos de transmissão e oneração de imóveis e a possibilidade de realizar todas as operações e atos necessários num único balcão, perante um único atendimento, onde os interessados podem praticar todos os atos 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 transacionados, deixaram de ser suficientes, tornando-se, por isso, inviável determinar com rigor o valor de venda por m<sup>2</sup>, uma vez que nelas não constam, na maioria das vezes, nem o número de pisos nem a área do imóvel transacionado.

## **III. Análise do exercício de direitos de preferência**

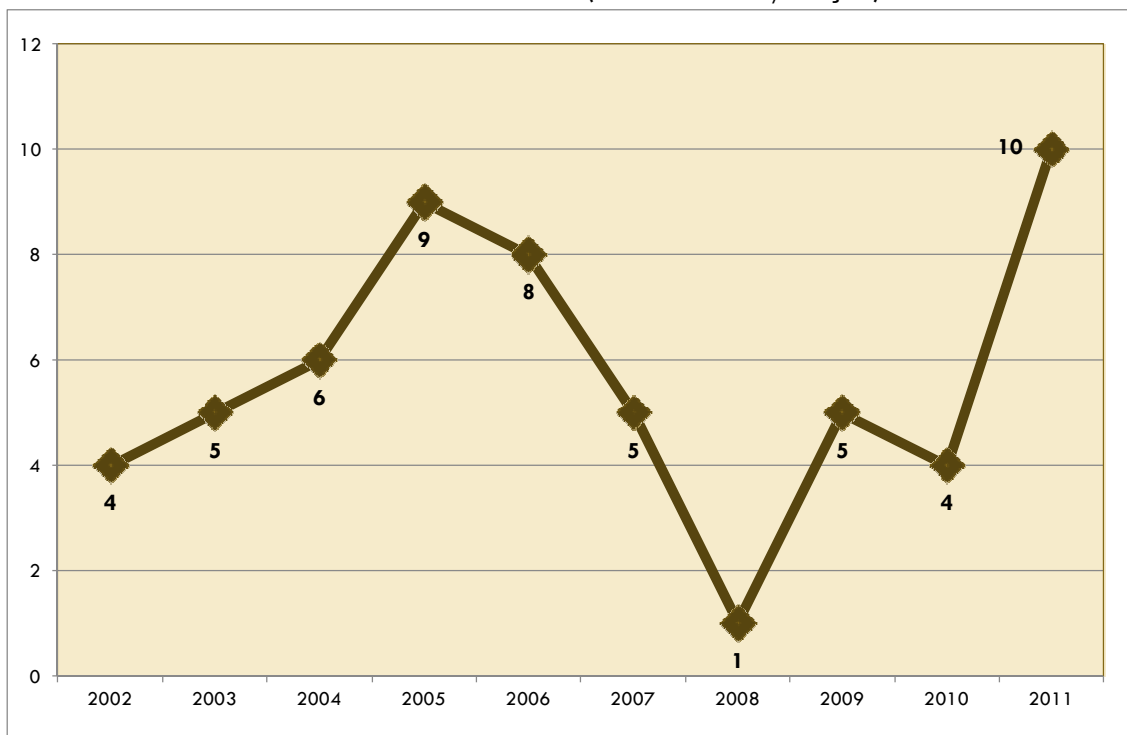
Através da análise do gráfico 1 confirma-se que desde 2002 até 2005 houve algum investimento na medida em que se verifica uma evolução gradual e positiva nos pedidos de direitos de preferência à C.M.C., refletindo-se, como é lógico, em transações imobiliárias.

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

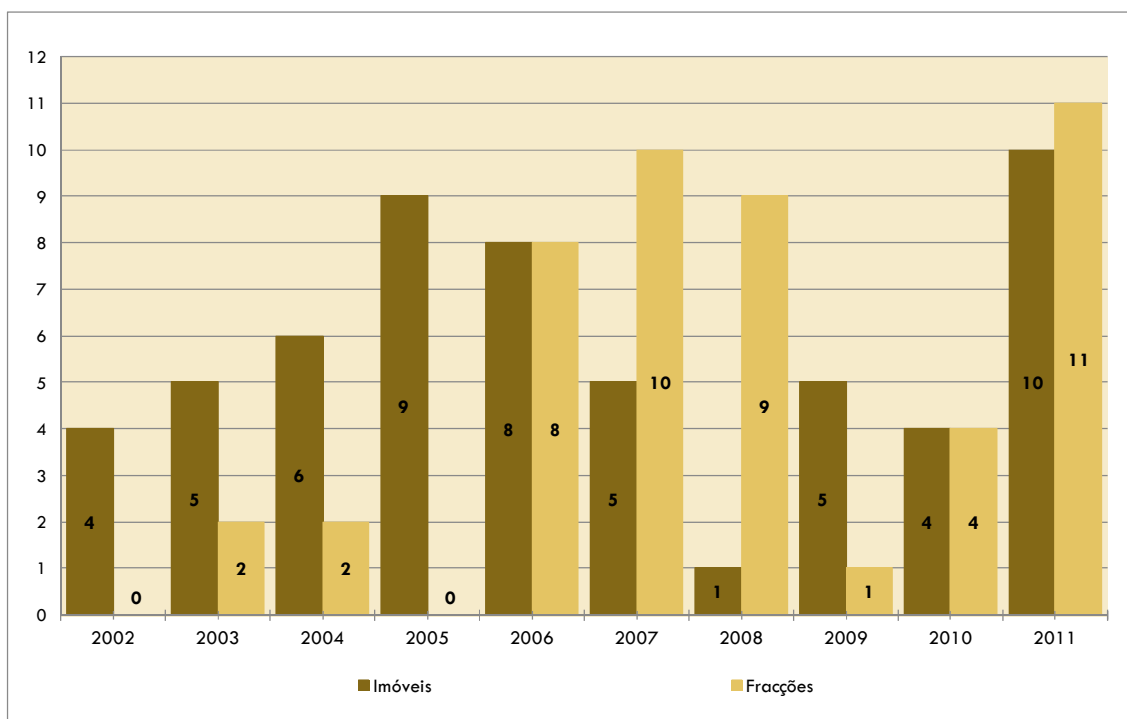
Em 2009 houve uma ligeira subida na venda de imóveis, mantendo-se em valores idênticos durante 2010. Em 2011 o valor voltou a subir para mais do dobro.

Entre 2002 e 2011 foram transacionadas 47 frações e 57 imóveis que, na sua maioria, sofreram obras de intervenção profundas, demonstrando o contínuo e elevado investimento efetuado nesta área da cidade.

**Gráfico 1** – Pedidos de Direitos de Preferência (evolução de 2002 a 2011) no Centro Histórico Intra - Muros e Bairro Sousa Pinto (Un - Imóvel – S/ fração)



**Gráfico 2** – Venda total de imóveis e frações no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto entre 2002 e 2011



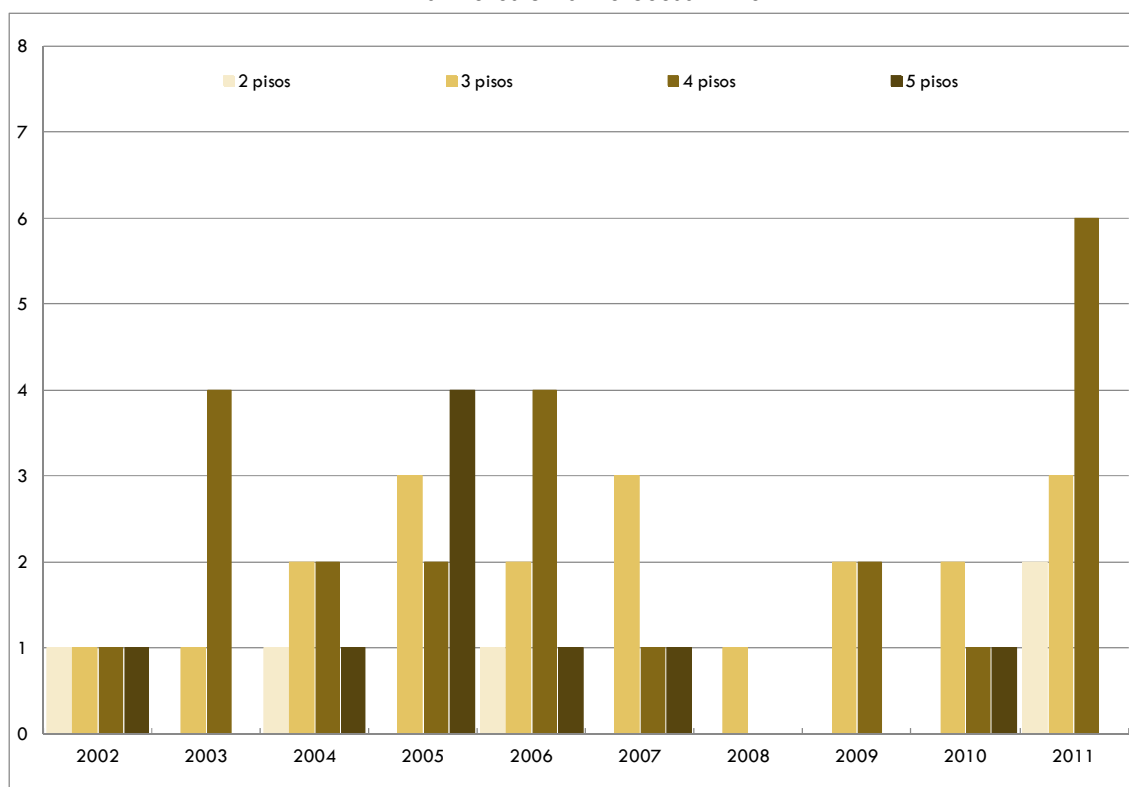
A tabela 1 e o gráfico 3 mostram que a maioria dos imóveis vendidos tem 3 ou 4 pisos.



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

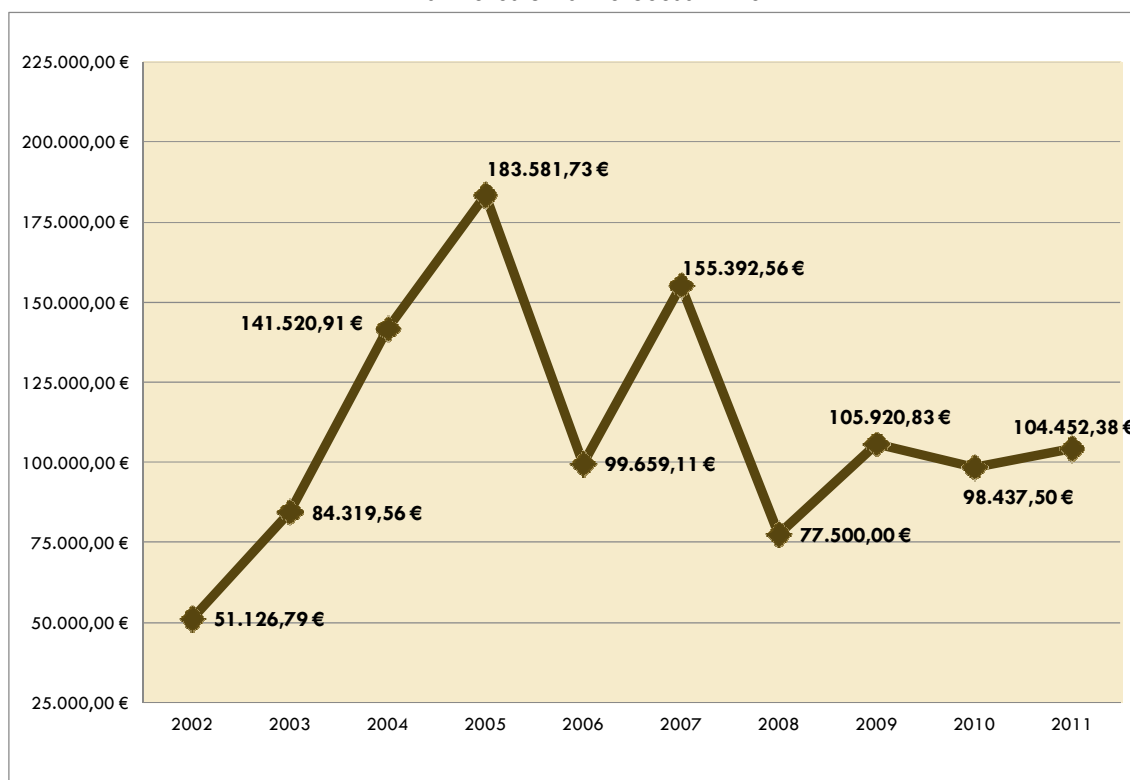
ANO	2 PISOS	3 PISOS	4 PISOS	5 PISOS
2002	1	1	1	1
2003	0	1	4	0
2004	1	2	2	1
2005	0	3	2	4
2006	1	2	4	1
2007	0	3	1	1
2008	0	1	0	0
2009	0	2	2	0
2010	0	2	1	1
2011	0	3	6	0
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>9</b>

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



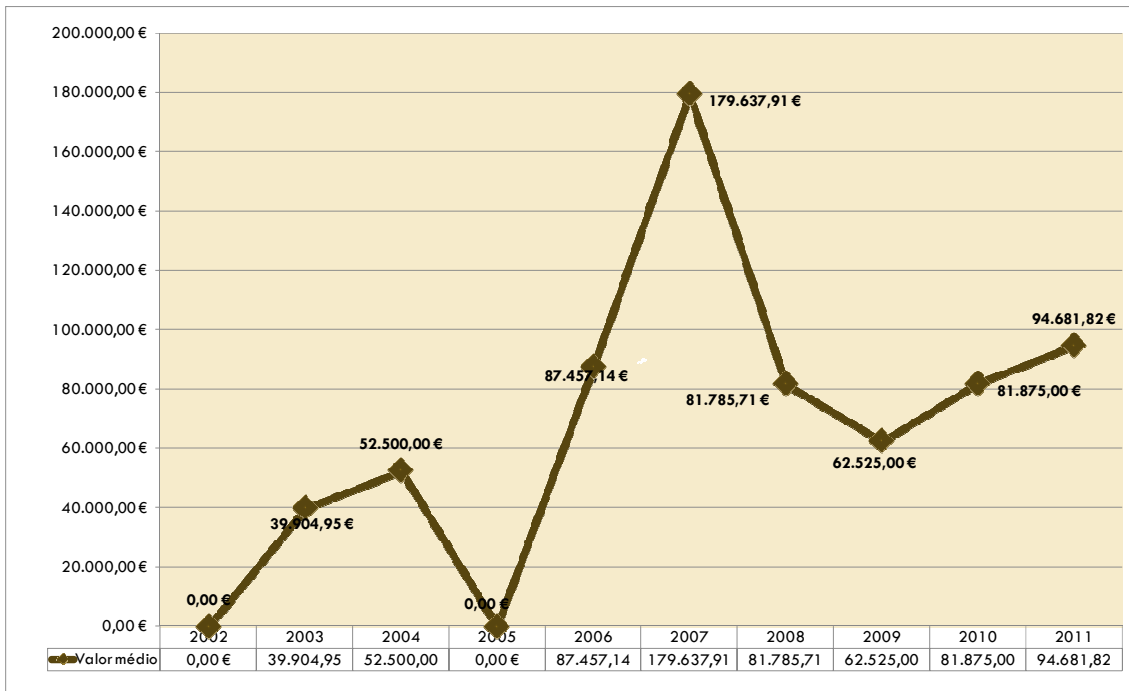
Através da análise do gráfico 4, onde está representada a evolução dos valores a que foram transacionados os imóveis e frações, verificamos que o valor médio tem sofrido oscilações ao longo destes anos, ainda que não ultrapassassem os 160.000,00€, exceção feita em 2005 onde o valor médio se encontra 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 frações entre 2002 e 2011 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto

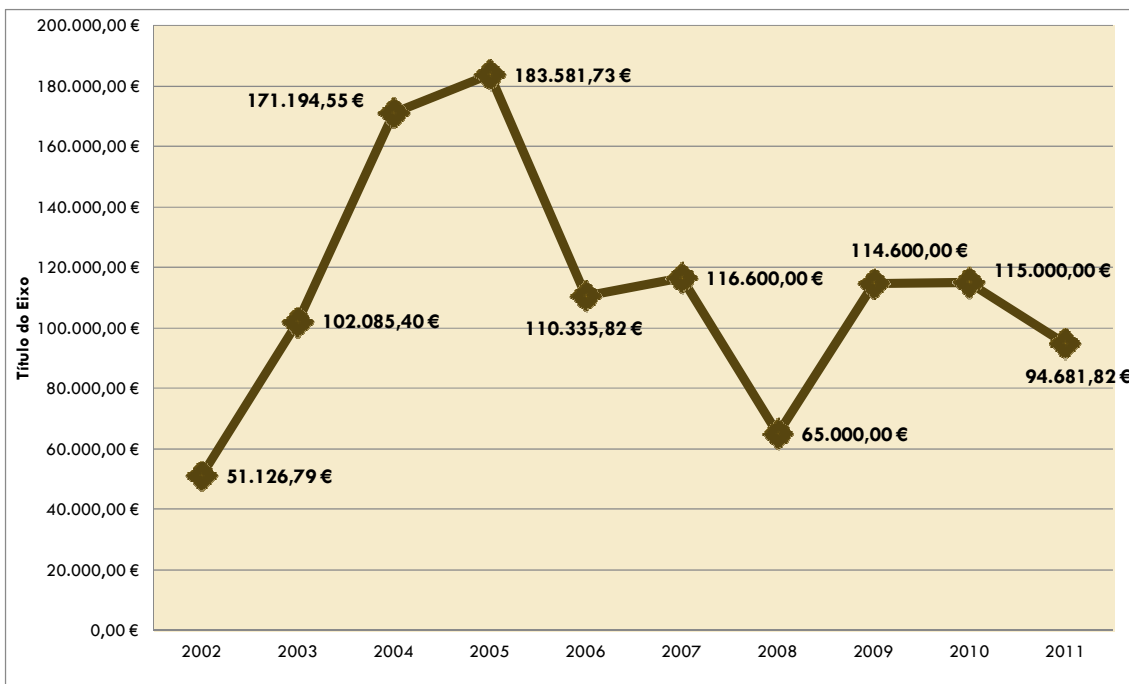


Se separarmos os valores de venda dos imóveis e o valor de venda das frações, verificamos que quando os valores de venda das frações sobem o valor de venda dos imóveis apresenta um sentido inverso. Entre 2002 e 2005 os valores médios de venda dos imóveis tiveram uma subida gradual, começando a descer a partir desse ano. Contrariamente, os valores médios de venda das frações 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 com 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 frações a partir de 2006. Já em 2011, os valores são idênticos, situando-se em ambos os casos, entre os 94.000,00€. (Gráfico 5 e Gráfico 6)

**Gráfico 5** – Valor médio de compra de frações entre 2002 e 2011 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto



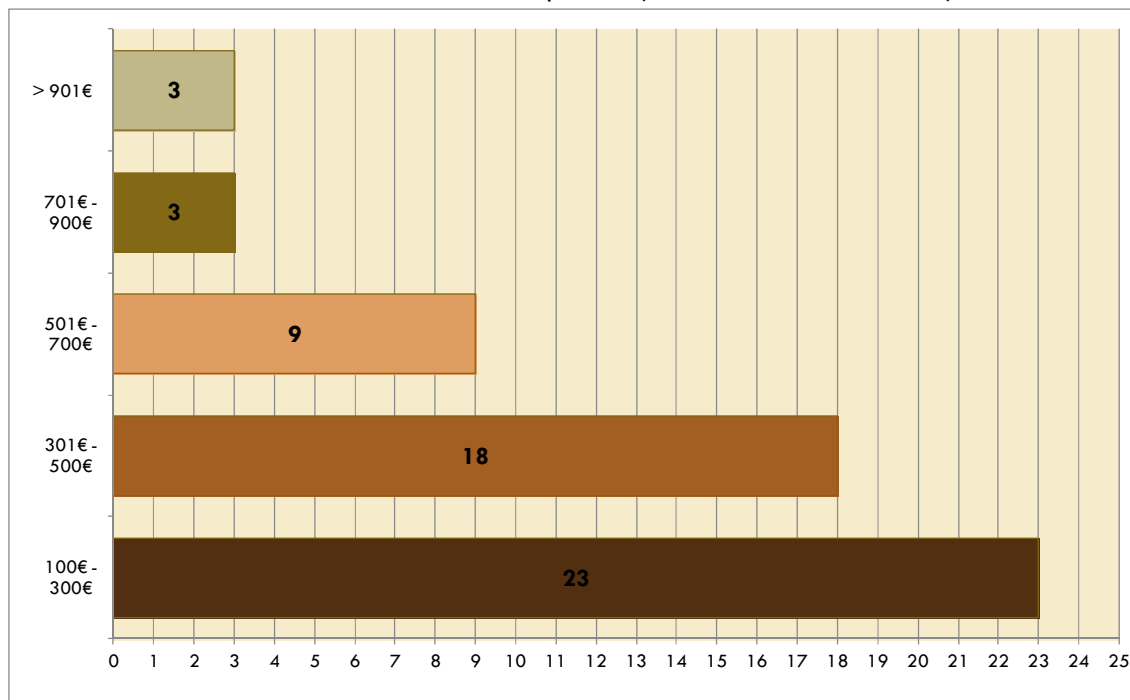
**Gráfico 6** – Valor médio de compra de imóveis entre 2002 e 2011 no Centro Histórico Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto



No que se refere ao valor de venda dos imóveis por m<sup>2</sup>, a maioria dos imóveis transacionados estão situados entre 100,00€ e os 300,00€ por m<sup>2</sup> (gráfico 7). 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, refletindo-se isso no valor. Salienta-se também o facto de, neste

âmbito, não se incluírem as frações, uma vez que não foi possível determinar com rigor a área de construção.

**Gráfico 7 – Valor do edifício por m2 (Valores de 2002 a 2011)**



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

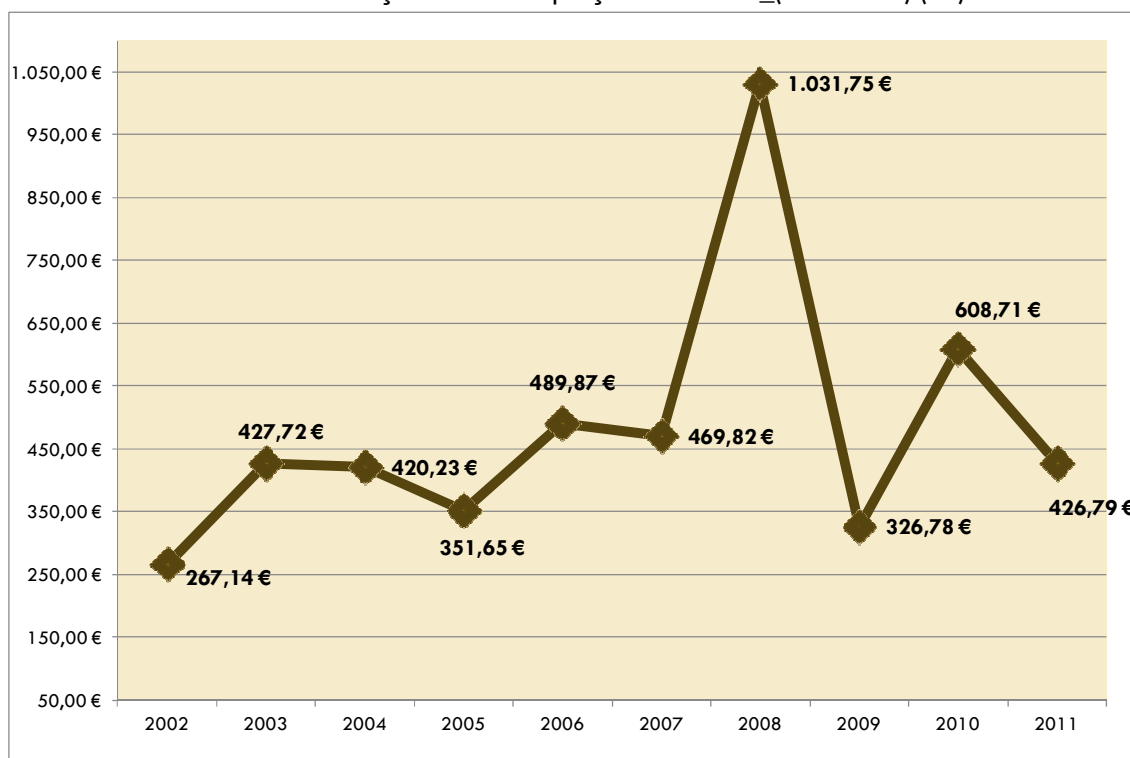
A determinação da taxa de evolução média do preço dos imóveis por m<sup>2</sup> teve como base os valores médios de compra dos imóveis entre 2002 e 2011 no Centro Histórico de Coimbra Intra-Muros e Bairro Sousa Pinto. (Gráfico 7).

Para o cálculo dos valores médios por m<sup>2</sup>, apenas foram contabilizados os imóveis, excluindo deste as frações por não ter sido possível determinar os valores reais das áreas brutas de construção.

A taxa de evolução média do preço dos imóveis por m<sup>2</sup> é medido pela expressão,

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

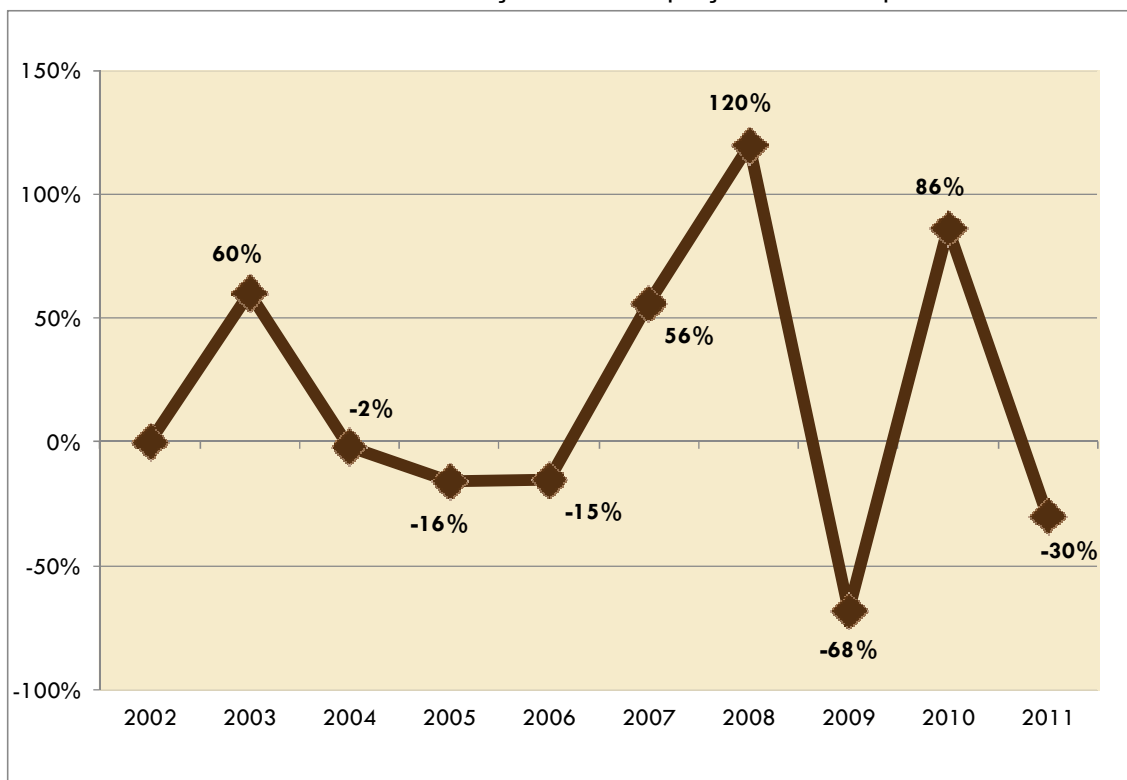
**Gráfico 8 - Evolução média do preço dos Imóveis\_(UN-Imóvel) (m<sup>2</sup>)**



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, ainda que de forma pouco significativa e nem sempre sequencial, o que reflete não só as dificuldades que atravessa o mercado imobiliário atualmente, bem como a atuação 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 transacionado, cujo valor de venda ultrapassou os 1000,00€ por m<sup>2</sup>, refletindo-se por isso neste aumento exponencial. Em 2009 o valor desceu em cerca de 68% para aumentar em 86% no ano seguinte. Já em 2011 o valor caiu 30% resultado da venda de imóveis com áreas reduzidas e, em alguns casos em mau estado de conservação.



**Gráfico 9** – Taxa de evolução média do preço dos imóveis por m<sup>2</sup>



**Tabela 2** – Taxa de Evolução média do preço dos imóveis por m<sup>2</sup>

2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
60%	-2%	-16%	-15%	54%	120%	-68%	86%	-30%

## V. Considerações finais

Analizados 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. Contudo, se em 2007 e 2008 a tendência foi a transações de frações, refletindo a recuperação de total de imóveis feitas até àquele ano, a partir de 2009 a situação inverteu-se e retomou os valores dos anos anteriores, ou seja um número maior ou igual de transações de imóveis em relação às frações.

Esta dinâmica demonstra, por uma lado, que a premissa inicial do Município, quando elaborou o “Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área Crítica do Centro Histórico da Cidade de Coimbra” era a mais indicada, ou seja para atingir os objetivos da recuperação e reconversão 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 atuação 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.