



REPOSICIONAR REABILITAR RENTABILIZAR



O crescimento urbano tem-se apoiado essencialmente na construção nova, na expansão das zonas urbanas e consequentemente na invasão dos solos rurais contribuindo para criar sérios problemas de mobilidade, congestionamento e poluição e o abandono dos centros históricos. É neste enquadramento que a Reabilitação Urbana surge como uma prioridade nacional, de modo a contrariar as estratégias de ocupação do solo e políticas de habitação geradoras de disfunções ambientais e sociais.

Índice

Re3 (Reposicionar, Reabilitar, Rentabilizar)

Notas Prévias

1. *Dar futuro ao passado: uma ousadia necessária*
2. Fundos de Investimento Imobiliário:
A luz ao fundo do túnel
3. FundBox: *What you see is what you get*
4. Re3 – Reposicionar, Reabilitar, Rentabilizar
5. Os Fundos de Investimento sob gestão da FundBox
6. Reabilitação Urbana. *A norte. A sul. A fundo*

6.1. CASE STUDY – FIIRU Coimbra Viva

6.2. Projetos concluídos

Fundo Santa Casa 2004

Rua Fernandes Tomás, 29

Largo do Conde Barão

Palácio Valada e Azambuja

Unidade de Cuidados Continuados

Avenida Almirante Reis

Fundo *White Raven*

Palacete Vilhena

6.3. Projetos em curso

Fundo Santa Casa 2004

Antigo Quartel do Rio Seco

Avenida da Liberdade, 129

Avenida Casal Ribeiro/ Rua Actor Taborda

Fundo *Galleon*

Conjunto de edifícios onde funcionou a Universidade Moderna

FIIRU *Four Fund* (Porto)

Quarteirão das Cardosas

Fundo Imoreserve

Quinta do Lameiro

7. Conservação e preservação de bens culturais:

Em busca do tempo perdido

8. Notas Finais



Notas prévias

2013 foi um ano de prémios para a FundBox. A Fundação AIP, com o apoio da Câmara Municipal de Lisboa, atribuiu à Unidade de Cuidados Continuados Maria José Nogueira Pinto, investimento do Fundo Santa Casa 2004, o Prémio SIL2013 para o Melhor Empreendimento Imobiliário de Comércio e Serviços. A própria FundBox foi galardoada com o Prémio SIL2013 na categoria de Fundos de Investimento Imobiliário, categoria que distingue uma Sociedade Gestora. Esta dupla distinção sucede à atribuição, em 2011, do Prémio SIL2011 para o Melhor Empreendimento Imobiliário Residencial ao Estoril Sol Residence, investimento do Fundor, que havia também recebido o Prémio Construir 2011, na mesma categoria. Além da dupla distinção aludida, a Sociedade foi também a gestora de fundos imobiliários que mais cresceu (no que respeita a activos sob gestão) até Maio, de acordo com a APFIPP. Em 2013, a Sociedade fez muito, pelo menos mais do que a concorrência, e, pelo menos segundo um júri de respeitadíssimos profissionais, fez bem, pelo menos melhor do que a concorrência. Esta dupla constatação seria sempre gratificante, e é-o particularmente num ano muito difícil como tem sido 2013. Fazer muito e bem, mesmo em conjuntura adversa, parece boa ideia. Tentaremos reincidir. Insistir na reabilitação urbana também parece virtuoso. Angariamos capitais para a reabilitação desde 2004, quando muitos viam nisso uma excentricidade,

para não dizer pior. Em 2013, canalizámos capitais sob a nossa gestão para a reabilitação urbana a Norte e a Sul, e, esperamos, sempre a fundo. O livro que apresentamos no nosso ano premiado pretende, modestamente, mostrar o que fizemos, com a confessa esperança de motivar outros investidores a fazer mais. Foi escrito com rasgo pela Dra. Eduarda Napoleão, de cujo saber muito temos beneficiado, e é oferecido com gratidão.

Rui Alpalhão



1. Dar futuro ao passado: uma ousadia necessária

A reabilitação urbana surgiu como um instrumento da política de conservação do património cultural, no entanto é hoje uma área transversal ligada à conservação e defesa do património mas também ao desenvolvimento sustentável, ao ordenamento do território e à coesão social.

Podemos definir reabilitação urbana como o conjunto de *"procedimentos que visam a reintegração física de um património arquitectónico e urbano por muito tempo desconsiderado, tendo-se tornado recentemente foco de revalorização económica, prática e ou estética (...)* é então o conjunto de obras que visam transformar um local, um imóvel

ou um bairro devolvendo as características que resgatam o carácter próprio à moradia dentro de condições satisfatórias de conforto e habitabilidade, garantindo de maneira sustentável a consolidação da massa construída e conservando as características arquitectónicas principais dos edifícios" Merlin, P. e Choay, F. 1996

O crescimento urbano tem-se apoiado essencialmente na construção nova, na expansão das zonas urbanas e consequentemente na invasão dos solos rurais contribuindo para criar sérios problemas de mobilidade, congestionamento e poluição e o abandono dos centros históricos.

É neste enquadramento que a Reabilitação Urbana surge como uma prioridade nacional, de modo a contrariar as estratégias de ocupação do solo e políticas de habitação geradoras de disfunções ambientais e sociais.

Muitas vezes confundida com reabilitação de edifícios, outras vezes com conservação do património arquitectónico, a reabilitação urbana continua frequentemente a ser reduzida a uma intervenção meramente física que, na melhor das hipóteses, tem por objectivo intervir sobre os edifícios e os espaços públicos, preservando o património urbano e garantindo a permanência no local dos grupos menos favorecidos.

Porém, a reabilitação urbana ultrapassa hoje largamente este âmbito. A Reabilitação Urbana deve ser enquadrada num conceito mais vasto e dinâmico que integre o ambiente, a qualidade de vida, o desenvolvimento económico e a coesão social e que contribua para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Os processos de reabilitação urbana são processos de desenvolvimento urbano complexos, que tem que incluir de forma integrada todas as políticas urbanas e assumem um papel determinante na competitividade e desenvolvimento das cidades.

Hoje, o maior desafio que se coloca aos gestores das cidades é a execução de políticas que conduzam a operacionalização do conceito de

desenvolvimento sustentável à escala das cidades e aglomerações urbanas num contexto que é cada vez mais uma Europa das Cidades.

Esta é uma nova cultura urbana, que privilegia a reabilitação e o repovoamento das áreas centrais, e se opõe ao crescimento indiscriminado e desqualificado das periferias.

"O planeamento estratégico do território e o urbanismo são indispensáveis para garantir um Desenvolvimento Sustentável, hoje entendido como a gestão prudente do espaço comum, que é um recurso crítico, de oferta limitada e com procura crescente nos locais onde se concentra a civilização." A Nova Carta de Atenas 2003 – a Visão do Concelho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do Séc. XXI, Lisboa, 2003.

É absolutamente necessário que os municípios elaborem estratégias de desenvolvimento inseridas neste contexto e com esta abrangência. De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, que entrou em vigor em Dezembro de 2009, compete às Câmaras Municipais desenvolverem a estratégia de reabilitação assumindo-se esta *"como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna."*

Relativamente ao edificado é necessário captar investimento privado para a sua reabilitação, tornando-o num investimento tão ou mais interessante do que qualquer outro. Para isso é preciso olhar a reabilitação urbana também numa óptica de mercado.

O conceito de reabilitação urbana, apesar de muito recente, sofreu uma enorme evolução no que respeita aos seus objectivos, princípios, âmbito de actuação, metodologia e abordagem e assume-se como um projecto colectivo, para a qual todos são chamados a contribuir.

"A aposta é clara: construir a cidade do futuro sobre a cidade existente, mediante o aproveitamento e o respeito pelos recursos nesta contidos".¹

1 - COSTA PINHO, Ana Cláudia - Conceitos e políticas europeias de Reabilitação Urbana: análise da experiência dos gabinetes locais, Lisboa: FA, 2009, Tese de Doutoramento.



2. Os fundos de investimento imobiliário: a luz ao fundo do túnel

A origem da criação dos Fundos de Investimento partiu da necessidade de captar, aplicar e gerir as poupanças colectivas de pequenos e médios aforradores. O Decreto nº 46 342, de 20 de Maio de 1965, que esteve na sua génese, definiu no artigo 2º Fundos de Investimento como *"os conjuntos de valores pertencentes a uma pluralidade de pessoas, singulares e colectivas, em que cada participante será titular de quotas-partes dos valores que as integram"* que se traduzem no número de unidades de participação (UP) subscritas.

A primeira regulamentação dos Fundos de Investimento Imobiliários (FII) surgiu em 1985, através do DL nº 246/85, de 12 de Julho, o que

permitiu a sua constituição e a das sociedades gestoras. No entanto, é de referir que no dia 1 de Julho de 1967, em Moçambique foi constituído o Fundo de Investimentos Ultramarino - FIUL, o primeiro de carácter misto existente a nível nacional.

"No plano jurídico, os fundos de investimento (FI) são entidades de investimento colectivo, que têm por fim exclusivo o investimento de capitais recebidos do público (poupanças de investidores), pelas entidades qualificadas para o efeito, segundo o princípio da divisão do risco. Neste enquadramento, o Fundo de investimento Imobiliário (FII) constitui património autónomo, que resulta do conjunto de aplicações,

normalmente, de vários investidores (pessoas singulares e/ou colectivas) denominadas participantes, que estão vinculados por um regime especial de comunhão regulado no RJFII".

Por imposição legal, enquanto instrumento de poupança colectiva, sob forma contratual, encontra-se destituído de personalidade jurídica, razão pela qual é gerido, administrado e representado por uma sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários (SGFII). (...)

Dada a sua natureza de património autónomo, cujos activos que o integram estão obrigatoriamente afectos a determinado fim e do regime de representação a que estão submetidos, há, por imposição legal, verdadeira separação entre património do fundo e o dos seus participantes, bem como o da sociedade gestora. Desta forma, os FII não respondem, em caso algum, pelas dívidas dos participantes e/ou da sociedade gestora, apenas respondem pelas dívidas que decorrem da prossecução da sua actividade nem, por outro lado, os créditos que geram bem como as dívidas que assumem não são imputáveis a estas pessoas ou a quaisquer outras terceiras entidades, sendo da exclusiva responsabilidade do fundo.

Dai decorre que os capitais obtidos pelo FII junto dos investidores/participantes encontram-se, no que toca ao seu investimento, sujeitos a um princípio de repartição de riscos, o que significa que cada participante tem apenas a carga o risco do seu investimento".²

² PARKINSON, Carmen; MENÉZES, Cristina; GAIVÃO Pedro; SUBTIL, António – Fundos de investimento Imobiliário, (Brasil e Portugal), 2ª Edição, p. 78-80

Conceptualmente os Fundos de Investimento assumiram diferentes modalidades, tendo em consideração quatro áreas:

- A natureza do investimento;
- A forma jurídica;
- A afectação dos rendimentos gerados;
- A política de investimentos.

Neste sentido, do ponto de vista da natureza do investimento, podem ser classificados como:

Fundos de Investimento Mobiliário. Os fundos de investimento mobiliário permitem o investimento em carteiras diferenciadas de valores mobiliários ou, outros valores equiparados (acções, obrigações, etc.).

Fundos de Investimento Imobiliário. Os FII são maioritariamente constituído por imóveis, podendo desenvolver a sua actividade através da aquisição de imóveis para implementação de projectos e obras de reabilitação ou construção nova para revenda ou arrendamento. Estas actividades possibilitam a obtenção de um retorno periódico, a médio ou longo prazo.

- **Fundos de Investimento Abertos**, acessíveis aos investidores em geral, sendo o seu capital variável, e a sua subscrição e resgate, ilimitados e contínuos;
- **Fundos de Investimento Fechados**, quando o capital é fixado previamente, os certificados são transaccionados uma vez e o resgate é feito apenas no final do período marcado quando há lugar à liquidação do fundo.

- **Fundos de Investimento Mistos**, quando uma componente do capital é fixa como nos fundos fechados, sendo a restante variável como nos fundos abertos.

Quanto à afectação dos rendimentos gerados, os fundos podem assumir as seguintes formas:

- **Fundos de Investimento de Rendimento**, quando têm como objectivo imediato a distribuição de rendimentos pelos seus participantes;
- **Fundos de Investimento de Valorização**, quando dão primazia à valorização do capital investido, e como tal procedem ao reinvestimento dos proveitos gerados.

Por último, tendo em conta a política de investimentos, os fundos de investimento dividem-se em:

- **Fundos de Investimento Especializados**, quando o investimento é concentrado em determinada tipologia de aplicações;
- **Fundos de Investimento Generalistas**, quando adoptam uma política diversificada de investimentos em diversas áreas.

Em termos concretos, a acção dos Fundos de Investimento assenta na existência de três intervenientes: A **Entidade Gestora**, a quem compete a gestão e administração do Fundo; a **Instituição Depositária**, com atribuições de carácter bancário, onde ficam depositadas as participações e o **Investidor**, que ao adquirir as UP de um fundo de investimento, torna-se proprietário desse mesmo Fundo na proporção directa do valor da sua aquisição.

Os Fundos de Investimento oferecem, entre outras, as seguintes vantagens:

- **Rentabilidade**. A gestão é atribuída a peritos, a dimensão das carteiras de títulos permite a realização de economias de escala e ao participante é permitido o acesso a mercados e investimentos que isoladamente não conseguiria alcançar;
- **Segurança**. A diversificação de investimentos em função das possibilidades de uma carteira maior garante um risco menor do investimento; a existência de uma instituição depositante constitui uma garantia acrescida para o investidor e as disposições legais de obrigação de informação e transparência na gestão do fundo permitem um conhecimento constante das operações.
- **Liquidez**. A garantia da possibilidade de resgate das UP em qualquer momento, nomeadamente junto da instituição depositante, no caso dos fundos abertos, ou da venda em bolsa no dos fundos fechados.

O regime jurídico a que vão estando sujeitos os Fundos de Investimento está directamente relacionado com as intenções estratégicas do Governo em captar e canalizar poupança colectiva, como um instrumento financeiro para implementar investimentos em determinadas áreas do sector económico, com destaque para o sector imobiliário.

A reabilitação urbana vem se assumindo cada vez mais como uma prioridade do País, que vê na recuperação física e revitalização humana dos centros históricos e áreas degradadas das cidades uma

forma de potenciar os recursos patrimoniais, promover a sustentabilidade ambiental e dinamizar a economia com a criação de emprego, em particular no sector da construção. Foi neste contexto que surgiu em 2004 o Decreto-Lei nº.104/2004, de 7 de Maio.

Este diploma, instituindo um regime jurídico excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, permitia às autarquias a criação de entidades públicas dotadas de atribuições específicas - Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) - vocacionadas para a operacionalização de acções de reabilitação ou de renovação de áreas urbanas previamente delimitadas, através da captação de investimento e a mobilização de recursos privados.

Não obstante a implementação deste regime legal tenha ficado muito aquém do pretendido, segundo dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), no Inquérito à Caracterização da Habitação Social de 2012, foram os municípios com Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) que mais contribuíram em número de edifícios e fogos intervencionados, para o esforço de reabilitação urbana em Portugal.

Todavia, a premência deste designio exigiu o reequacionar das medidas adoptadas e a previsão de mecanismos mais céleres e eficientes, através de um novo regime legal sustentado no Decreto-Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto, que surge da necessidade de encontrar

soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana:

1. Articular **o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados** com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;
2. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, **concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas «áreas de reabilitação urbana»**, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
3. **Diversificar os modelos de gestão** das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
4. Criar mecanismos que permitam **agilizar os procedimentos** de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
5. Desenvolver novos instrumentos que permitam **equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos** à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas."

Acentua-se a responsabilidade dos privados pela reabilitação dos seus edifícios, cabendo às entidades públicas a reabilitação do espaço público, dos equipamentos e das infra-estruturas gerais das áreas urbanas a reabilitar.

Neste enquadramento, os Fundos de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana (FIIRU) ganham uma redobrada relevância.

A Lei nº 67-A/2007, de 31 de Dezembro, que aprovou o Orçamento do Estado para 2008, criou um regime extraordinário de apoio à reabilitação urbana conjunto de e incentivos fiscais às acções de reabilitação, através do estabelecimento de um conjunto de benefícios fiscais aplicáveis aos FIIRU.

- Isenção de IRC, desde que 75% dos activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação situados numa Área de Reabilitação Urbana (ARU);
- Isenção de IMI e IMT para os FIIR fechados de subscrição particular detidos por investidores não qualificados e de acordo com deliberação pela Assembleia Municipal;
- Tributação autónoma em 10% dos rendimentos respeitantes a UP's de FIIRU;
- Tributação à taxa de 10% sobre o saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas com a alienação de UP's;
- Taxa reduzida (6%) de IVA para as empreitadas realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em ARU;
- Taxa de 0,8% de imposto do selo sobre aquisições de imóveis;
- Isenções relativas ao património classificado.

Este regime, inicialmente estabelecido para vigorar até 31 de Dezembro de 2012, e mais tarde prorrogado, pela Lei nº 66-B/2012 para 31 de Dezembro de 2013, impõe aos FIIRU como condição para beneficiarem dos incentivos fiscais e tributários, entre outras, que as operações se localizem em ARU e que pelo menos 75% dos activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação. Os FIIRU têm ainda que ter um capital inicial de € 5 milhões e duração até dez anos, renovável por períodos sucessivos de dois, para adequar a maturidade do Fundo ao ritmo de desenvolvimento dos projectos que nele tenham sido domiciliados.



3. FundBox

What you see is what you get

A FundBox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, é uma sociedade gestora de fundos de investimento de direito português fundada em 1992 com sede em Lisboa e escritórios no Porto e capital social de €600.000,00, adquirida e reposicionada como sociedade rigorosamente independente pelo actual núcleo de accionistas no final de 2002.

Enquanto sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, a FundBox constitui, de acordo com a Lei Portuguesa, uma sociedade financeira especializada, dotada de capacidade de gestão, administração e representação de fundos de investimento imobiliário de di-

reito português e encontra-se, por conseguinte, sujeita à supervisão do Banco de Portugal.

A FundBox que gere actualmente 16 fundos de investimento imobiliário, tem na sua estrutura accionista 84,6% de investidores privados e 15,5% de investidores institucionais, sendo estes a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa com 6% e o Banco Efisa com 9,5%.

A FundBox tem como principal activo a confiança com que a honram os seus investidores. Para obter e conservar essa confiança, foi e tem sido determinante a sua postura independente mas inconformista, vo-

cacionada para a procura de soluções criativas à medida das necessidades específicas dos seus clientes, assentes em investimentos alternativos no mercado imobiliário português.

Fazem parte da filosofia corporativa da FundBox a transparência e o rigor. Desta sociedade é seguro esperar serviços de gestão de activos livres de conflitos de interesses e de agendas ocultas. Por outro lado, o investidor não vai encontrar na FundBox, as ofertas de cabazes de produtos, que tipicamente caracterizam a indústria também, pois na FundBox o nosso lema é *what you see is what you get*;

Princípios porque nos pautamos

A FundBox opera de acordo com os sete princípios de governação de fundos imobiliários privados recomendados pela Inrev ("European Association of non-listed real estate vehicles"):

- **Legalidade.** Os fundos devem cumprir a legislação e regulamentação aplicável na jurisdição em que são constituídos.
- **Regulamento.** Os regulamentos de gestão dos Fundos devem acolher os princípios de governação instituídos.
- **Competência, Zelo, Diligência e Integridade.** Os administradores executivos devem gerir os fundos, os administradores não executivos devem proteger o interesse dos investidores e os investidores devem realizar os seus investimentos com a competência, zelo, diligência e integridade devidos, e devem assegurar a disponibilidade para tal de adequados meios humanos, financeiros e operacionais.

- **Responsabilidade.** Os administradores executivos e não executivos e os investidores devem ser responsáveis e responsabilizáveis pelas suas acções.
- **Transparência.** A informação adequada sobre os fundos deve ser comunicada a todas as partes relevantes de forma clara, razoável, completa, tempestiva e não enganadora.
- **Alinhamento de interesses.** Os fundos devem ser geridos de acordo com os Interesses dos Investidores. Quando surjam conflitos de interesses, estes devem ser geridos razoavelmente entre investidores e gestores, sendo o alinhamento de interesses entre estes, redutor do risco de tais conflitos.
- **Confidencialidade.** Informação relativa aos fundos e aos investidores que não é do domínio público deve ser tratada confidencialmente.



FundBox
SGFI, SA

Santa Casa 2004
A fundo. Por boas causas.

Portuguese
Prime Property Box.

F.
FUNDOR

pref

**VIRI
ATVS**


Galleon
CAPITAL PARTNERS


White Raven
CAPITAL PARTNERS


LUSITÂNIA


imogenesis

**SERT
IVS**


CLYSSSES


Coimbra Viva I


FOUR FUND


QUINTA DA OMBRIA
FONDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO


**NEXPONOR
SICAFI**


IMOR


OLISSIPO



4. Re3 (Reposicionar, Reabilitar, Rentabilizar)

A Reabilitação Urbana está genericamente inserida no conceito de sustentabilidade ambiental representada por Re3 ou 3Rs (Reduzir, Reciclar e Reutilizar).

A FundBox considera que a sustentabilidade ambiental no contexto urbano reclama a utilização de outros 3Rs (Reposicionar, Reabilitar e Rentabilizar).

- **Reposicionar.** A implementação de uma cultura e prática de Reabilitação Urbana constitui um grande desafio porque se pretende chegar a novos grupos de “consumidores”. Para isso é necessário definir uma estratégia orientada para a captação do investimento em diferentes segmentos de mercado e para a criação de novas oportunidades de negócio. Atrair novos investidores e novos clientes.
- **Reabilitar.** A coexistência espacial de património edificado do passado com as edificações modernas possibilita o redescobrir, o reordenar, o recriar e o encontrar de novas formas de identificação e apropriação colectiva dos espaços urbanos e contribui para o carisma das cidades. O desenvolvimento de processos de reabilitação urbana permite racionalizar recursos e devolver vida e fun-

cionalidade à memória, ao assumir-se, não como um processo de regressão nostálgica ou reconstrução mimética, mas como um processo dinâmico, criativo, que responda às necessidades atuais e que aposte na inovação, no conhecimento e na sustentabilidade.

- **Rentabilizar.** Para que existam interessados em investir na reabilitação é necessário que a mesma se torne rentável, o que só se consegue provando na prática e com exemplos concretos que recuperar pode custar menos e dar mais lucro do que construir novo, mudando o preconceito ainda existente de que reabilitar não compensa.

Em suma, considera a FundBox que o património arquitectónico, paisagístico e urbano das cidades deve ser preservado porque é um activo precioso e insubstituível. Mas a reabilitação urbana tem que saber conjugar o tecido e a trama pré-existentes com as novas inserções, sem esquecer a viabilidade económica e uma adequada resposta aos usos e necessidades atuais. É um estímulo a redescobrir o que a cidade tem sido sempre: sucessão e testemunho, memória e renovação.



5. Os Fundos de Investimento Imobiliário vocacionados para RU sob gestão da FundBox

Dos cinco fundos de reabilitação urbana constituídos em Portugal como Fundos de Investimento em Reabilitação Urbana (FIIRU), a FundBox gere dois: o FIIRU Coimbra Viva I destinado a reabilitar 3 quarteirões na Baixa de Coimbra e que corresponde à 1ª Unidade de Intervenção e o *FIIRU Four Fund* que está a reabilitar o quarteirão das Cardosas no Porto.

A FundBox constituiu ainda outros FII que se dedicam também à reabilitação urbana mas que foram constituídos antes da legislação que criou e regulamentou esta tipologia de fundos, nomeadamente os fundos Santa Casa 2004, White Raven, Galleon e Imoreserve, que constituem materializações de toda uma estratégia de quase uma década de actividade em reabilitação urbana.

Com efeito, ainda actualmente nada obsta a que se desenvolvam e realizem projectos de reabilitação urbana através de FII indiferenciados que, tal como os FIIRU, consubstanciam patrimónios autónomos, pertencentes a uma pluralidade de participantes, administrados por uma entidade gestora e divididos em partes de características idênticas denominadas Unidades de Participação (UP). Todavia, para que os mesmos possam usufruir de benefícios fiscais terão que preencher os pressupostos supra enunciados para os FIIRU.

Um destes pressupostos – recorda-se – prende-se com a necessidade dos projectos de reabilitação se localizarem em ARU, sendo que estas áreas são definidas pelas Câmaras Municipais tendo por base uma estratégia de RU devidamente aprovada pelas respectivas Assembleias Municipais. Assim, há que ter presente que os benefícios fiscais dependem das opções de cada município, não só porque a criação de ARU é uma atribuição municipal, como porque é nos respectivos documentos estratégicos que os benefícios fiscais são plasmados e por vezes complementados com isenções e outros benefícios de carácter tributário.

Breve resumo informativo das principais actividades dos fundos:

	SC 2004		White Reaven	Galleon	Coimbra Viva	Imoreserve	Four Found
Tipo de Fundo	FII		FII	FII	FIIRU	FII	FIIRU
Localização	Lisboa	Cascais	Lisboa	Lisboa	Coimbra	Carcavelos - Cascais	Porto
Intervenção	Palácio de Valada e Azambuja	Edifício de escritórios Alcatel	Palacete de Vilhena	Três prédios em Belém	1ª unidade de intervenção - Baixa de Coimbra	Quinta do Lameiro	Quarteirão das Cardosas
Uso	Arrendamento habitacional de curta duração	Unidade de cuidados intensivos	Promoção habitacional	Promoção habitacional	Promoção de residências de estudantes e habitacional; parque de estacionamento	Promoção habitacional "Resort"	Promoção habitacional e comércio; parque de estacionamento
Investimento Estimado	€2,0 M	€6 M	€3,5 M	€20 M	€22 M	€8 M	€8 M
Principais Investidores	SCML		Particulares	Particulares	CMC, CVSRU, Casais, Particulares	Particulares	LUCIO'S

Estes Fundos de Investimento Imobiliário, sob a gestão da FundBox, correspondem a um investimento total de 61,5 M € e permitiram a esta Sociedade adquirir competências numa área tão especializada como é a reabilitação urbana.

Os Fundos de Investimento Imobiliário são efectivamente “uma luz ao fundo do túnel” no que se refere à reabilitação urbana, em especial nos centros históricos porque não obstante a obrigação de reabilitar os edifícios impenda em primeira linha sobre os seus proprietários, também é verdade que um conjunto de circunstâncias de per si ou conjugadas contribuem para tornar esse esforço particularmente difícil de efectivar.

Desde logo porque na generalidade dos casos os prédios a reabilitar pertencem a mais do que um proprietário, com frequência herdeiros, são habitados por uma população extremamente envelhecida e estão vinculados a arrendamentos sujeitos a rendas muito baixas. Por outro lado, os fogos - sobretudo os que se localizam no casco histórico das cidades - não são muitas vezes susceptíveis de se adaptar, quando individualmente considerados, quer aos parâmetros atuais de funcionalidade e conforto, quer aos requisitos legais de segurança.

Ora todos estes factores, amiúde conjugados, impõem à reabilitação urbana não apenas um investimento avultado, pouco acessível aos proprietários individuais, como uma gestão técnica, comercial e fi-

nanceira altamente especializada. Estas componentes alcançam-se, exactamente com recurso à criação de fundos de investimento imobiliário, cuja respectiva gestão é assegurada por sociedades gestoras habilitadas e, idealmente, como ocorre com a FundBox, especialmente vocacionadas para a reabilitação urbana.

Acresce a estas vantagens o factor de segurança e garantia de controlo que decorre da circunstância das sociedades gestoras dos FII, cujo objectivo é a administração do investimento colectivo, em representação e no interesse exclusivo dos participantes, serem obrigatoriamente supervisionadas pela CMVM e pelo Banco de Portugal.



6. Reabilitação Urbana – A Norte. A Sul. A Fundo.

A FundBox iniciou a sua actividade de gestão de fundos de reabilitação urbana em 2004, com o Fundo Santa Casa 2004. Muito antes do decréscimo da actividade do mercado imobiliário residencial, já a FundBox via grande potencial na reabilitação urbana, desenvolvendo projectos de complexidade assinalável.

Estes fundos imobiliários - Coimbra Viva, *White Raven*, *Galleon*, *Four Fund* e Santa Casa 2004 e mais recentemente o Imoreserve - integram um conjunto de concretizações representativas da estratégia definida por esta sociedade na área da reabilitação urbana, iniciada, como acima referido, com a constituição, em 2004, do fundo da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa.

A Sociedade Gestora visa constituir-se como parceiro activo e credível, na criação de soluções de Reabilitação Urbana e trabalhar, em parceria e em paralelo, com entidades públicas e privadas, contribuindo de forma decisiva para a concretização dos interesses e das expectativas dos participantes.

Pretende também a FundBox disponibilizar veículos que ajudem a atrair novos atores (proprietários, investidores e poderes públicos) que privilegiem projectos com graus de inovação e estruturação significativos constituindo, por si só, uma nova forma de abordar o mercado. Novos modelos podem ser equacionados em função da concertação dos interesses e da criação de soluções imaginativas sustentadas financeiramente.

O papel preponderante da FundBox no esforço de reabilitação urbana tem sido objecto de reconhecimento público, de que são exemplo a recente atribuição pela Fundação AIP, com o apoio da Câmara Municipal de Lisboa, do Prémio Fundos de Investimentos Imobiliário SIL 2013, e o Prémio Melhor Empreendimento Imobiliário na Categoria Comércio e Serviços SIL 2013 à Unidade de Cuidados Continuados – Maria José Nogueira Pinto.

6.1. CASE STUDY – FIIRU Coimbra Viva I

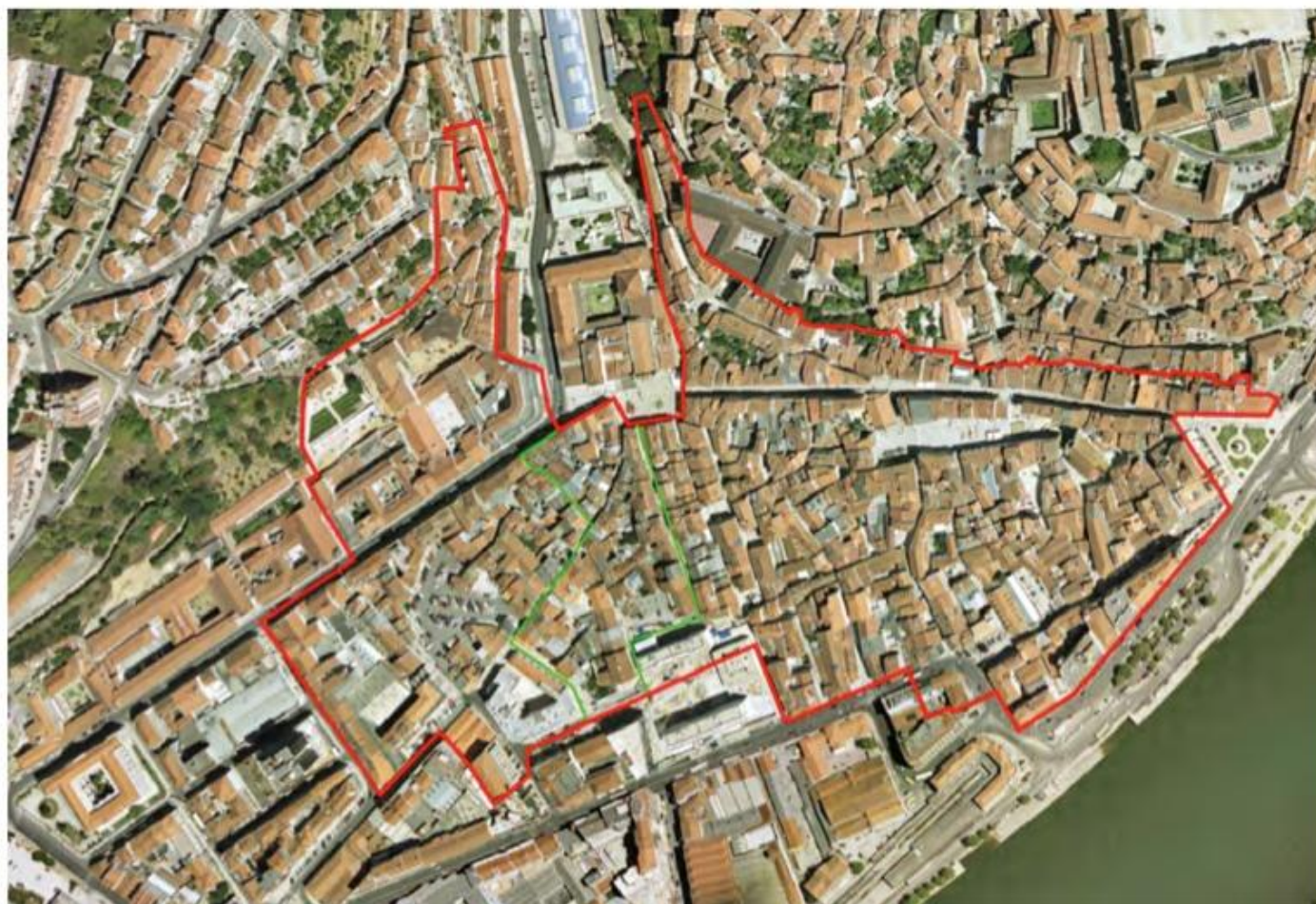
O Fundo de Investimento Imobiliário de Reabilitação Urbana – Coimbra Viva I, é representativo de como é possível viabilizar, através de um fundo de investimento especializado, soluções criativas para intervenções vitais na reabilitação, revitalização e desenvolvimento de uma área da cidade que seriam completamente inexecutáveis se pensadas e executadas na lógica de um investidor singular.

Este FIIRU, constituído em Maio de 2011, tem como objectivo a promoção da reabilitação urbana da zona de intervenção designada por “*Centro Histórico de Coimbra*” de acordo com o Documento Estratégico aprovado pelo Município de Coimbra em Dezembro de 2007. Esta 1ª Unidade de Intervenção é composta por edifícios mistos, habitação e comércio, tendo por base o conceito de reabilitação sustentável (económica, ambiental e social) e eficiência energética.

Esta Unidade de Intervenção está submetida à gestão pública de uma Sociedade de Reabilitação Urbana denominada Coimbra Viva (SRU) criada na sequência da publicação do Decreto-Lei nº 104/2004 de 7 de Maio, que regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. A Coimbra Viva SRU intervém numa parte do centro histórico de Coimbra - a Baixa - com uma superfície de cerca de 14 ha, onde existem aproximadamente 870 imóveis.



Coimbra Viva I



— Área de intervenção da SRU. — Área de intervenção do FIIRU.

A Baixa de Coimbra sofreu ao longo de muitos anos um processo de continua degradação tendo como consequência uma perda acentuada de valor que se revela ao nível do reduzido valor das rendas praticadas, da crise do comércio instalado, da perda de habitantes, da degradação física dos prédios, dos problemas de insegurança pública, etc.

Pretendeu-se com a constituição deste FIIRU a minimização do investimento público por via da constituição de uma estrutura proprietária do co-investimento de proprietários na zona de intervenção e investidores privados profissionais, dando ênfase à introdução das melhores práticas de gestão, rigorosamente idênticas às dos veículos de investimento colectivo em imobiliário colocados no retalho bancário português.

Este FIIRU foi constituído inicialmente com os seguintes participantes e da seguinte forma:

- Participação de particulares - €971.430 (em espécie)
- Participação C.M. de Coimbra - €1.510.640 (13 parcelas)
- Participação Coimbra Viva SRU - €2.500.000 (cash)
- Participação Casais - €400.000 (cash)
- Outros investidores privados - €25.000 (cash)
- **Capital inicial = €5.407.070,00**

Entretanto, o fundo já foi sujeito a três outras chamadas de capital, destinadas essencialmente à subscrição de novos participantes que entraram no fundo com os seus imóveis, que elevaram o capital subscrito para €5.819.750,00 e o número de subscritores para 12.

Área (m²) Terreno	Prédios Existentes	Prédios a Edificar	ABC (m²) Construção Nova	ABC (m²) Reabilitação	ABC (m²)/ Lugares Estacionamento	ABC (m²) Comércio
12165	76	32	15500	12800	5200 (138)	5493

Características

- Fundo de investimento em reabilitação urbana, vocacionado para a reabilitação, regeneração, construção e revenda
- Valor e duração do investimento: € 18 Milhões durante 5 anos
- Oferta de produto adequadamente configurado para o mercado alvo, configurando uma rentabilidade previsional do fundo de 6-7%
- Principais riscos contidos proactivamente pela minimização do investimento inicial através da participação no fundo do empreiteiro geral, com o consequente alinhamento de interesses e fixação do custo de construção.
- A dimensão relevante do parque edificado intervencionado que possibilita por si só a realização de uma operação com escala suficiente para poder introduzir uma atmosfera urbana e social marcante e positiva.

Quarteirão da Nogueira

Projecto em desenvolvimento

Área (m ²) Terreno	Residências de Estudantes		Estacionamento	
	Área (m ²)	Unidade de Alojamento	Área (m ²)	Nº de Lugares Estacionamento
3412	8194	138	5203	138

Inserido nesta 1ª Unidade de Intervenção está o Quarteirão da Nogueira formado pelas ruas da Nogueira, João Cabreira e Direita.

Síntese da Memória Descritiva

Arqº Miguel Correia

"É proposta a reabilitação deste quarteirão como um conjunto edificado de uma residência de estudantes que visa colmatar uma das necessidades identificadas ao nível do alojamento qualificado e ordenado permitindo simultaneamente participar na reabilitação urbana e social desta zona da cidade.

Valorizando a vivência para o interior da praça e incentivando a dinamização dos espaços públicos vizinhos foram pensadas ambiências que privilegiam o estreitamento de relacionamento social entre as pessoas e promoção de movimentações que estabelecem fluxos pedonais.

A proposta reúne no piso térreo as áreas comuns e de serviço da residência de estudantes bem como estabelecimentos comerciais e nos pisos superiores e águas furtadas, as respectivas unidades de alojamento. Foram criados dois pisos de estacionamento abaixo da cota de soleira, que servirão os Quarteirões da Nogueira, Moeda e Sofia", estão previstos 138 Lugares.



Imagem 3D da proposta.



Interior do alojamento.
Interior do alojamento, com as diversas funcionalidades permitindo a criação de vários ambientes no mesmo espaço.



Praça de uso público, no interior do quarteirão.

Operação de financiamento

A operação de financiamento deste quarteirão identifica uma participação nos capitais próprios do fundo, na vertente equity, com um investimento previsto no montante de €3,25 milhões (via Jessica) e complementarmente identifica o financiamento à actividade, na vertente loan (linhas Jessica) no mesmo valor. O pico de loan to value na configuração proposta é de 30% em 31.03.2015, com redução progressiva até zero em 31.12.2015.

Os principais pressupostos desta intervenção são:

- Duração da operação: 4 anos (a fase de construção irá decorrer entre o primeiro e o segundo ano de desenvolvimento de projecto);
- Rácio limite de endividamento do fundo: 33% (a recuperação do investimento ocorrerá no final da obra com a venda da residência e no final da operação com a venda dos estacionamentos aos proprietários dos restantes apartamentos).

Trabalhos já realizados e em curso - Análise patrimonial do edificado Arqueologia e Património.

Este estudo tem como objectivo a apresentação de uma caracterização prévia do potencial arqueológico e patrimonial do Quarteirão da Nogueira e comporta uma caracterização preliminar do existente e uma integração deste espaço urbano na história da cidade, com base na análise da informação disponível de momento, assim como uma proposta de medidas de minimização de impacto arqueológico e patrimonial a implementar no âmbito do projecto previsto para o local (já realizado)



Proposta com a indicação do corredor já definido para o metro de superfície. Planta inserida no Documento Estratégico.



Sobreposição do Quarteirão da Nogueira a cartografia do século XVIII. (Relatório de caracterização Previa – Arqueologia e Patrimônio, Setembro 2013, Dryas Arqueologia)
Sobreposição do Quarteirão da Nogueira a cartografia de 1845. (Relatório de caracterização Previa – Arqueologia e Patrimônio, Setembro 2013, Dryas Arqueologia)



Fotografias de edifícios da área (Relatório de caracterização Previa – Arqueologia e Património, Setembro 2013, Dryas Arqueologia)

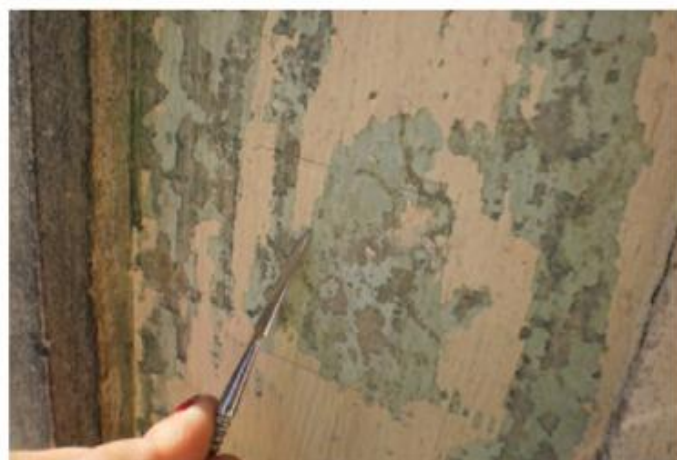
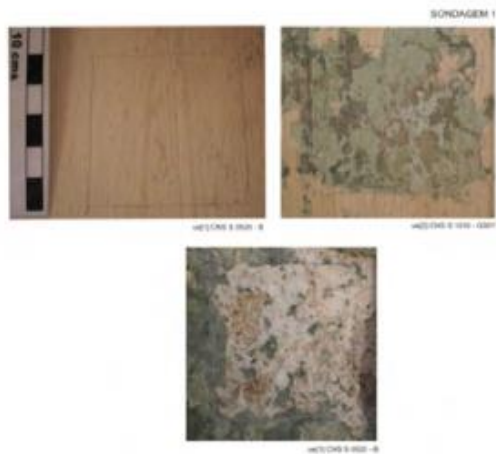
O espaço urbano em questão encontra-se abrangido pela zona especial de protecção da área classificada como património mundial da UNESCO enquadrando-se ainda em zona de protecção de Grau II, cujas condicionantes patrimoniais se encontram previstas no art.º 5º do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificações, Taxas e Compensações Urbanísticas de Coimbra.

Estudo cromático dos revestimentos a tinta das fachadas dos edifícios

No Estudo e identificação de cor de fachadas - Quarteirão da Nogueira, realizado pela Dryas, Arqueologia refere-se que *"o projecto a desenvolver no Quarteirão da Nogueira comporta a manutenção de fachadas de edifícios assim, houve necessidade de desenvolver um programa de trabalhos de estudo cromático dos revestimentos a tinta com o objectivo primordial de reconhecer e caracterizar os diversos revestimentos a tinta que sucessivamente foram sendo aplicadas nas fachadas dos edifícios."*

Sondagens arqueológicas para execução de intervenção de Arqueologia Preventiva a realizar no âmbito do projecto de construção de parque de estacionamento e reabilitação no Quarteirão da Nogueira (em curso).

Projecto de Arquitectura – Licenciamento (entregue)



Exemplos das sondagens realizadas nas fachadas dos edifícios (Estudo e identificação de cor de fachadas Quarteirão da Nogueira, Setembro 2013, Dryas Arqueologia).



Classificação das cores e tonalidades (Estudo e identificação de cor de fachadas Quarteirão da Nogueira, Setembro 2013, Dryas Arqueologia).



Algumas fachadas dos edifícios (Estudo e identificação de cor de fachadas Quarteirão da Nogueira, Setembro 2013, Dryas Arqueologia).

6.1. PROJECTOS CONCLUIDOS

Fundo de Investimento Imobiliário Santa Casa 2004

Rua Fernandes Tomás, 29
Lisboa

Área (m ²) Reabilitada	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia
550	5	T1, T2 e T3

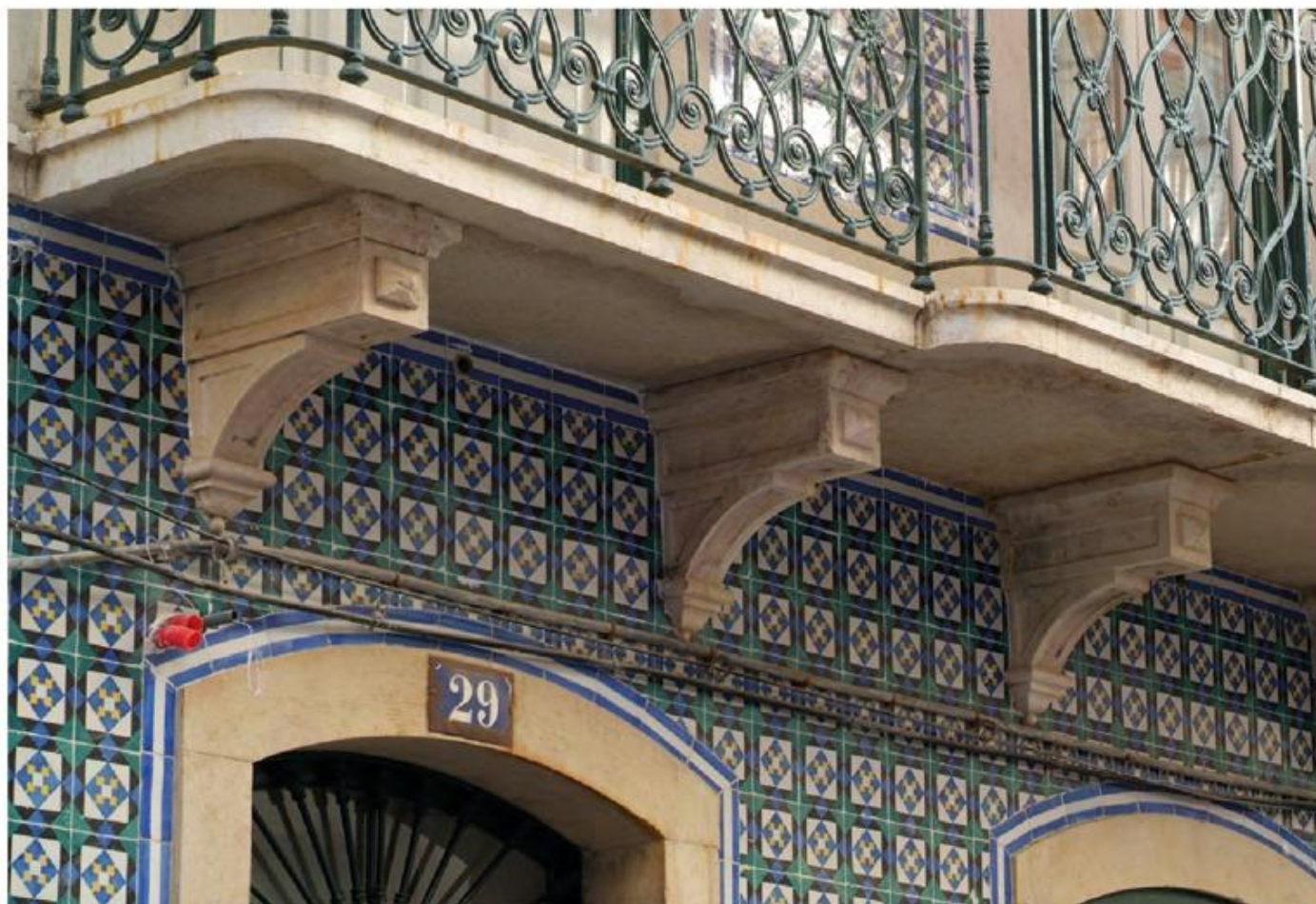
Trata-se de um imóvel com mais de 100 anos. Os primeiros registos camarários datam de 1891. Situa-se na rua Fernandes Tomás, na antiga freguesia de S. Paulo, actualmente da Misericórdia, Lisboa.

Síntese da Memória Descritiva do projecto

Arq^º Fernandode Sousa Tomaz

Reabilitado para habitação colectiva em 2005, este edifício de 5 pisos é constituído por 5 fracções que mantêm muitos dos seus elementos construtivos originais como o pavimento em tábua de soalho corrida, os tectos trabalhados, as sancas, as escadarias e as varandas em ferro fundido pintadas. Destaca-se também o revestimento exterior do alçado principal, feita em azulejos devidamente restaurados.

Este edifício foi reabilitado para arrendamento.



Fachada do edifício.



Fachada do edifício.



Caixa de escadas.



Interior de um dos fogos.



Interior de um dos fogos.

Largo do Conde Barão, 12 Lisboa

Área (m ²) Reabilitada	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lojas
960	5	T1, T2 e T3	1

O imóvel localiza-se no Largo do Conde Barão na actual freguesia da Misericórdia, numa zona histórica da cidade, predominantemente ocupada por áreas de habitação degradadas e comerciais, situa-se entre o eixo formado pela Rua da Boavista e da Calçada do Marquês de Abrantes. Trata-se de um imóvel do princípio do século XX, os primeiros registos camarários datam de 1918.

O edifício é constituído por um piso em cave e cinco pisos acima do solo, o último dos quais recuado. A cave, o r/c e o 1º piso estavam e estão ocupados por uma agência bancária, com acesso independente, os outros pisos tem um uso habitacional.

O imóvel em causa foi reabilitado para arrendamento.

Síntese da Memória Descritiva do projecto

Arqº Fernando de Sousa Tomaz

"A fachada principal é quanto a nós duma qualidade muitíssimo boa a nível do desenho e diversidade dos vãos , peças de cantaria , varandas , guardas , friso de azulejos e variação do plano do alçado . Os azulejos são do princípio do séc. XX pintados á mão e podem-se considerar em bastante bom estado , praticamente sem falhas. Todos os vãos tem a moldura superior e inferior em pedra e as guardas das varandas são em ferro forjado. Todo este conjunto é bastante harmonioso pensamos que após a recuperação proposta irá ficar muito bem."







Pintura decorativa realizada em parede falsa para esconder os contadores.







Palácio Valada-Azambuja

Largo do Calhariz, 17

Lisboa

Área (m²) Lote	Área (m²) Prédio	Área (m²) Reabilitada	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	ABC (m²) Terraços
1088	5000	1020	10	T1, T2 e T3	108

O edifício localiza-se, no Largo do Calhariz, na actual freguesia da Misericórdia, numa zona histórica da cidade e está classificado como imóvel de Interesse Público, desde 1982. Encontra-se também inserido da zona de protecção do Elevador da Bica classificado como Monumento Nacional em 2002.

O Palácio Valada-Azambuja foi construído na segunda metade do séc. XVIII sobre ruínas de um palácio quinhentista, destruído pelo terramoto de 1755. Foi imperativo preservar todos os elementos arquitectónicos e construtivos considerados de valor cultural, e é de realçar a importante trabalho de restauro realizado nas painéis de azulejos da entrada principal do Largo do Calhariz tal como a recuperação de todas as áreas comuns do edifício, bem como das fachadas e coberturas. Em termos de habitabilidade optou-se por fogos de pequena tipologia, directamente relacionado com o que existia, mas com as condições de habitabilidade e segurança que os fogos de hoje exigem. Criaram-se assim, 10 fogos para habitação no 3º e 4º

pisos destinados a short rentals já em utilização, libertando os pisos inferiores para comércio e serviços. Desta forma manteve-se o funcionamento da Biblioteca Municipal Camões neste edifício. Todos os usos tem acessos independentes.

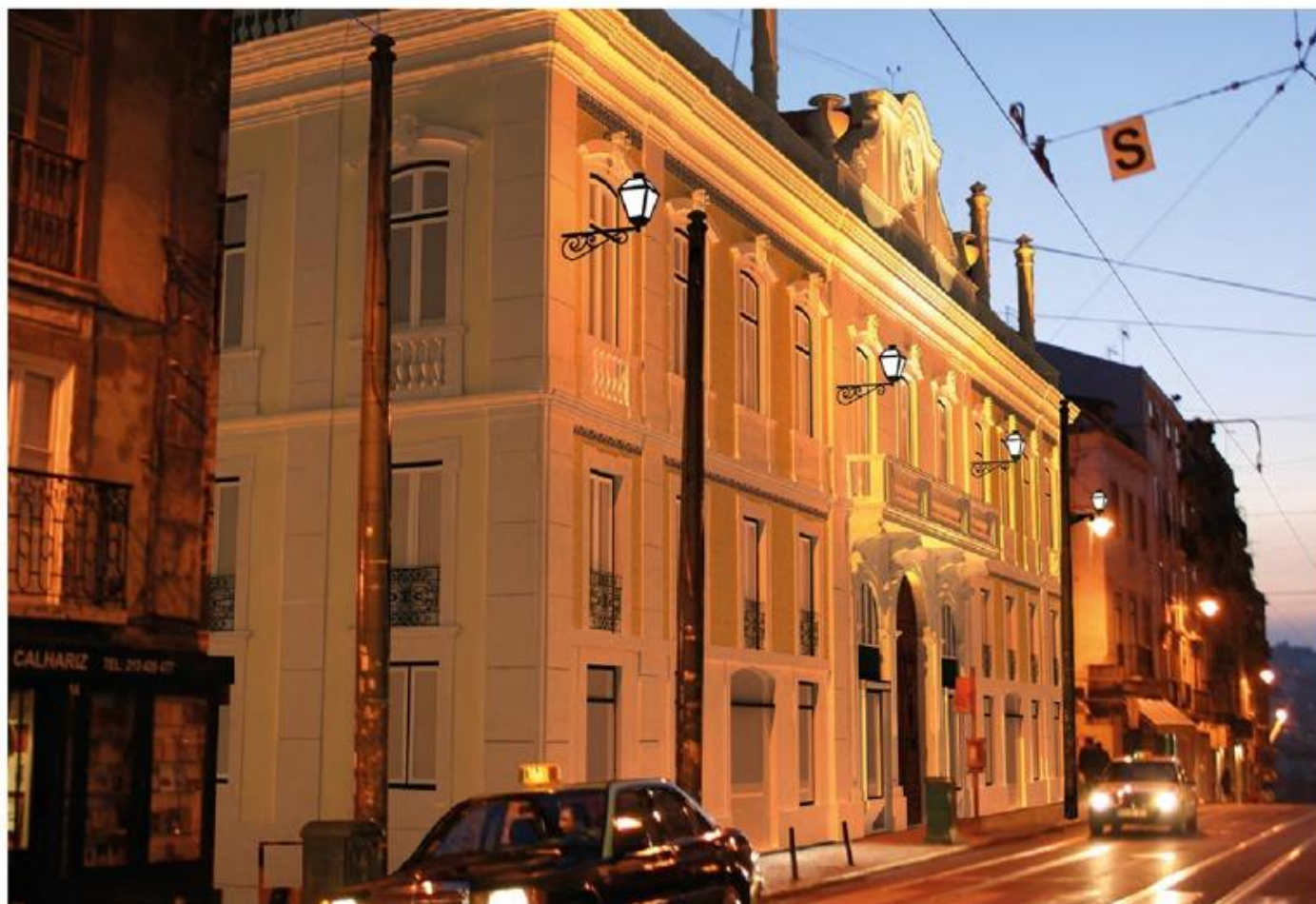
Síntese da Memória Descritiva

Arqº Pedro Esteves

É para nós imperativo preservar todos os elementos arquitectónicos e construtivos considerados de valor cultural.

Assim é nossa intenção, criar as condições necessárias para repor, sempre que possível a traça original do palácio, principalmente no que diz respeito à fachada do Largo do Calhariz.

No entanto nesta matéria será necessário um trabalho conjunto entre a Câmara o proprietário e os arrendatários, nomeadamente das lojas, pois estes terão direitos adquiridos que será necessários rectificar, em prol da defesa do património.





Terraço antes da intervenção.
Terraço após a intervenção.

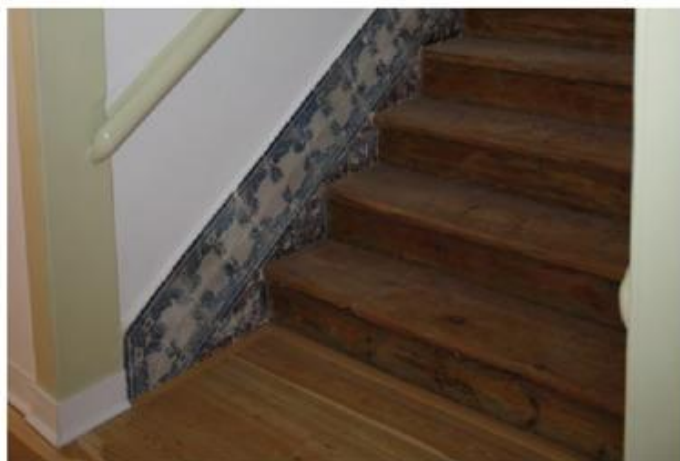


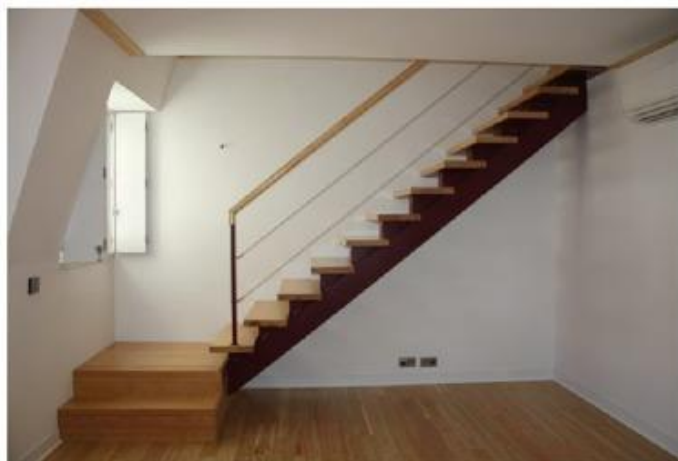
Fotografia das coberturas após intervenção.



Fachadas laterais após intervenção.







Fotografias dos apartamentos.



Unidade de Cuidados Continuados e Paliativos Maria José Nogueira Pinto, Cascais

Área (m ²) Terreno	Área (m ²) Reabilitada	Nº Quartos/ Camas	Nº de Lugares Descobertos
5091	4618	42 (73)	25

A Unidade de Cuidados Continuados e Paliativos Maria José Nogueira Pinto, situa-se na estrada da malveira, na Aldeia do Juzo, freguesia de Alcabideche no concelho de Cascais, constitui um exemplo notável de adaptação/reconstrução de um edifício de escritórios para uma funcionalidade necessária na sociedade envelhecida em que vivemos. Esta unidade insere-se no objectivo estratégico da Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, de libertar os Hospitais de pacientes que precisam apenas de cuidados continuados, aumentando assim a sua operacionalidade.

Síntese da Memória Descritiva

Arqº Miguel Saraiva

O projecto agora proposto prevê a reabilitação e a reconversão da antiga sede da Standard Eléctrica numa Unidade de Cuidados Continuados com a capacidade para 73 camas.

O lote de terreno compreende uma área de intervenção de 5.091,69 m².

Uma das principais preocupações do projecto foi a manutenção das características volumétricas, optando-se pela intervenção em espaços interiores, em novos revestimentos exteriores e uma adaptação dos novos requisitos essenciais para o funcionamento de uma Unidade de Cuidados Continuados moderna e respeitadora de todas as regulamentações aplicáveis.







Avenida Almirante Reis, 78 Lisboa

Área (m²) Reabilitada	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lojas	Nº de Lugares Estacionamento
5500	37	T1, T2 e T3	2	20

O edifício em questão situa-se na Avenida Almirante Reis, 78 e está inserido numa zona consolidada da malha urbana de Lisboa.

Tendo sido no passado um edifício de escritórios, foi alvo de uma remodelação em Junho de 2010 tornando-o exclusivamente num edifício de habitação e comércio, mantendo no entanto a cêrcea, volumetria e áreas brutas de construção.

Adoptando uma imagem contemporânea, respeitou-se os elementos existentes mais marcantes como o revestimento em pedra mármore cinza do embasamento do edifício.

Síntese da Memória Descritiva

Arqº Miguel Saraiva

"O edifício de 10 pisos conta agora com 37 fogos, todos para arrendamento, distribuídos pelas tipologias T1, T2 e T3 e estacionamento no piso térreo e piso 1, sendo o acesso executado através da Rua Cidade de Liverpool, 22. Há ainda 2 lojas no piso térreo assim como 3 zonas destinadas a arrecadações distribuídas pelos pisos 0,1 e 6."



Edifício de escritórios existente.



Edifício após as obras de remodelação.



Imagem do interior dos fogos.



Fundo Investimento Imobiliário Fechado White Raven

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado White Raven foi autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 15 de Novembro de 2006, tendo iniciado a sua actividade no dia 10 de Janeiro de 2007, com uma duração inicial de três anos, prorrogável por períodos não superiores a aquele prazo desde que aprovado pelos participantes.

Um dos objectivos foi o de reabilitar o Palacete Vilhena, situado na Rua de S. Bento, em Lisboa, classificado como Imóvel de Interesse Concelhio.



Palacete Vilhena Rua de S. Bento, 183 Lisboa

Área (m ²) Lote	Área (m ²) Reabilitada	Área (m ²) Construção Nova	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lugares Descobertos
949	2502	120	7	T1 e T5	11

Este imóvel situa-se na Rua de S. Bento, em Lisboa



Fachada principal.

Síntese da Memória Descritiva

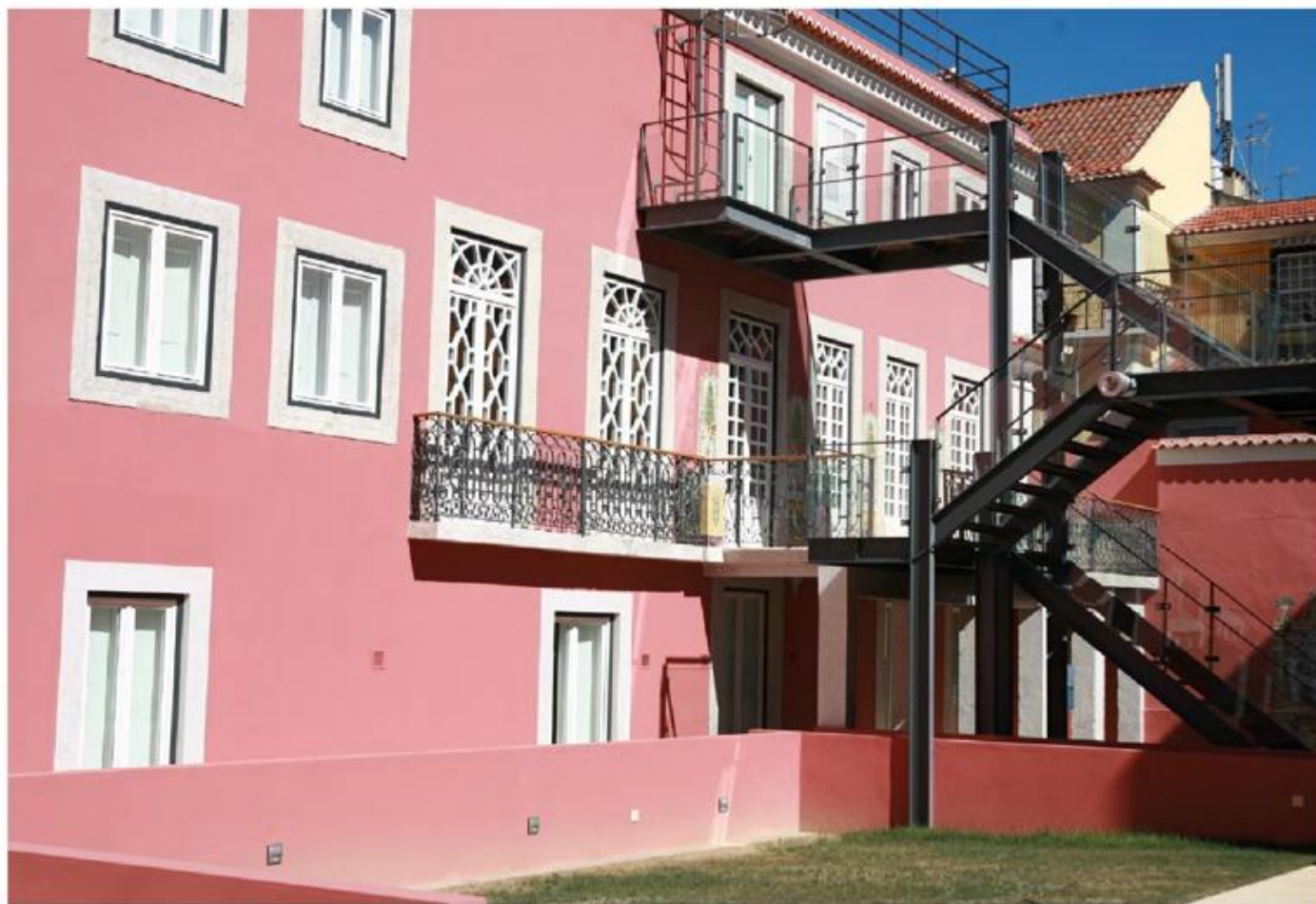
Arqº Gonçalo Rangel de Lima

"O projecto constituiu um desafio de adaptação do antigo espaço aos sete apartamentos duplex com tipologias que variam entre o T1 e o T5. Cada apartamento  único tendo em comum a preservação dos seus bens patrimoniais conjugado com a modernidade e conforto das acabamentos e equipamentos instalados.

O edifício foi inteiramente reabilitado e todo o património cultural existente foi devidamente restaurado, nomeadamente os painéis de azulejos, os tectos pintados ou em estuque e os frescos centenários e também classificados, a juntar a este trabalho, também é de realçar, a recuperação da sala onde funcionava a Biblioteca com todo o trabalho minucioso de marcenaria e carpintaria que implicou. Estes elementos conferiram a cada um dos apartamentos características únicas".



Interiores dos apartamentos, Palacete Vilhena.



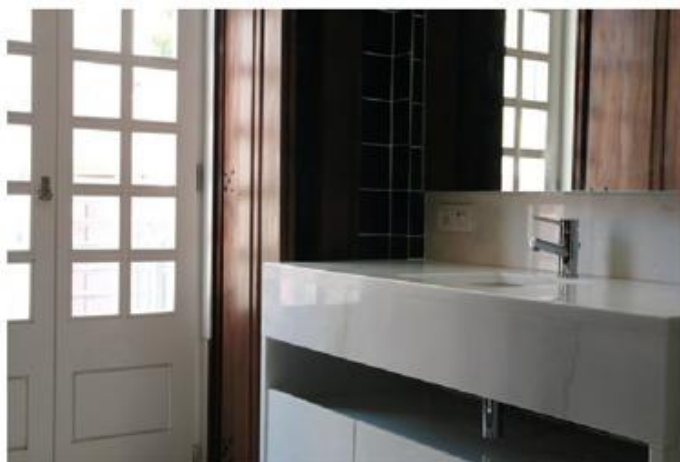






Interiores dos apartamentos, Palacete Vilhena.





Cozinha de um dos apartamentos.









6.3 PROJECTOS EM CURSO

First Oporto Urban Regeneration Fund" ("4F") - FIIRU Fundo Especial
Fechado de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana

Área (m²) Terreno	Prédios Existentes	Prédios a Reabilitar	ABC (m²) Reabilitação	ABC (m²) Habitação	ABC (m²) Comércio	ABC (m²)/ Lugares Estacionamento	ABC (m²) Praça Pública
3700	40	19	6450	3700	2700	10600 (327)	1600

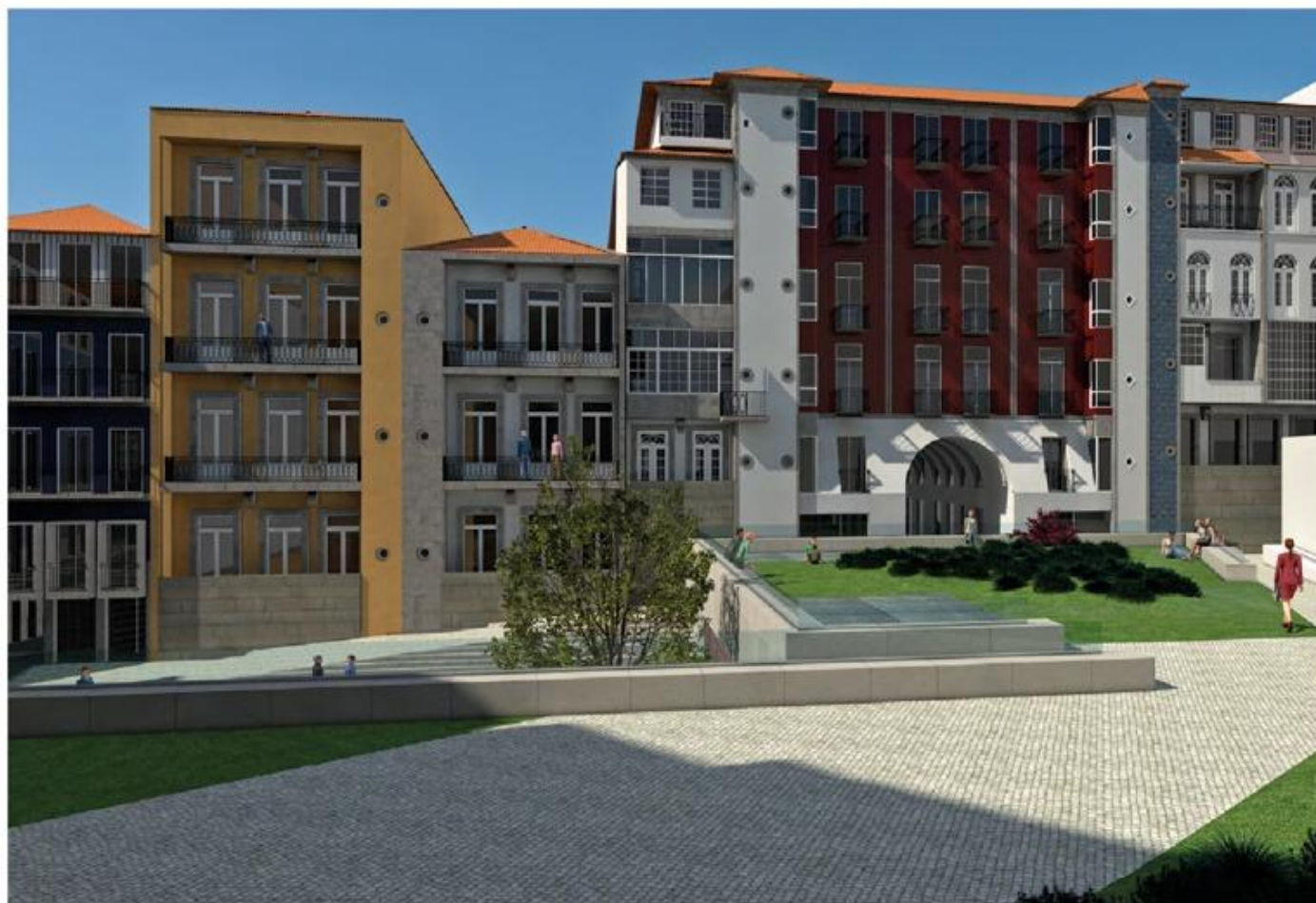
Fundo especial de investimento imobiliário fechado em reabilitação urbana, de subscrição privada, autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a 22 de Dezembro de 2010 e constituído a 16 de Junho de 2011. Duração Inicial de 5 anos, prorrogável por períodos não superiores a 2 anos.

Quarteirão das Cardosas Porto

Este quarteirão localiza-se no centro da cidade do Porto, em frente à estação de São Bento e da Avenida dos Aliados. Situa-se entre Rua Trindade Coelho, Rua das Flores e Praça de Almeida Garrett numa zona com boas acessibilidades e serviços de transportes públicos. É uma zona que constitui um pólo de atracção turística pelos seus monumentos históricos e proximidade da zona da Ribeira do Porto classificada como Património Mundial da Humanidade.

As ruas Mouzinho da Silveira e das Flores caracterizam-se pela sua beleza arquitectónica, com a maioria dos prédios do séc. XVIII e XIX.

A intervenção em curso no Quarteirão das Cardosas no Porto é um exemplo do esforço nacional de reabilitação urbana, o qual é urgente não só do ponto de vista urbanístico, cultural e turístico, mas também como forma de dinamizar o mercado imobiliário e todas as empresas que dele dependem.



A Reabilitação Urbana actualmente em curso no Quarteirão das Cardosas, insere-se no Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário em Reabilitação Urbana "First Oporto Urban Regeneration Fund" ("4F"), detido a 100% pela construtora Lúcio da Silva Azevedo & Filhos.

Na data da sua constituição, o Fundo assumiu a posição do anterior proprietário a construtora Lucio's, SA do imóvel sito Passeio das Cardosas no contrato de reabilitação urbana da unidade de intervenção do Quarteirão das Cardosas.

Com a celebração do contrato, a Porto Vivo – SRU cedeu o título de propriedade dos imóveis que compõem o Quarteirão das Cardosas (actual Passeio das Cardosas) à Lucio's SA, cuja posição foi cedida ao Fundo, para a reabilitação do Quarteirão. Como contrapartida, 50% do valor de venda das futuras fracções reabilitadas (hab. e com.) reverterão a favor da Porto Vivo – SRU, SA.

Este Fundo é gerido pela FundBox e iniciou a sua actividade em Junho de 2011 com 5 milhões de euros de capital.

Síntese da Memória Descritiva

Arq^a Rosário Rodrigues Almeida

"Esta reabilitação urbana atrairá novos residentes para os 19 edifícios reabilitados no centro do Porto, com uma área de construção de 6.450 m², que inclui 19 lojas, 52 fogos com tipologias T1 e T2 e 327 lugares de estacionamento."

Para além dos novos espaços de comércio, serviços e restauração criados é de realçar a nova praça pública na cidade com 1600 m², aberta ao público recentemente.



Imagem 3D do Quarteirão das Cardosas.







Pormenores das fachadas de edifícios já reabilitados.







Interior de um dos fogos.



Trabalhos arqueológicos realizados.



Fundo de Investimento Imobiliário Santa Casa 2004

Loteamento do Rio Seco Lisboa

**Santa
Casa 2004**
A fundo. Por boas causas.

Área (m ²) Lote	ABC	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lugares Estacionamento	Lojas (m ²)
13640	15026	117	T1, T2, T3 e T4	297	1062

O terreno objecto de Loteamento tem os seus limites definidos pelas Rua Diogo Cão, Rua da Aliança Operária, Calçada da Boa-Hora e Travessa das Dores, aos quais corresponde uma área de 13 640 m².

Esta área acolheu o antigo Hospital Veterinário Militar, do qual existem hoje as instalações desafectadas.

O loteamento proposto para o local, contempla a construção de um conjunto de edifícios para habitação/comércio e serviços de acordo com o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Calçada da Ajuda – PPRUCA

Síntese da Memória Descritiva

Arqº Manuel Aires Mateus

"A ideia de cidade presente nesta operação integra-se na lógica do Plano de Pormenor da Calçada da Ajuda, que visa beneficiar a área da Ajuda muito através da reestruturação de grandes parcelas expectantes, colmatando nestes espaços carências de toda a envolvente. O novo desenho das grandes parcelas define uma malha de barras com direcção norte-sul, que respeitam o sistema de vistas, irrigando a rede de ligações entre a cota do Palácio e a Zona Monumental do rio.

O projecto propõe assim um conjunto de lotes com edificação perpendicular ao rio, com quatro pisos acima da cota de soleira e cêrceas que se harmonizam na envolvente. A sua implantação é perpendicular ao rio, mas inclui (em sentido transversal) o prolongamento da rua Alfredo da Silva até à rua Diogo Cão, resolvendo uma importante ligação de nível. É integrado também um alargamento sobre a rua Diogo Cão, que mantém a memória do pátio do Hospital Veterinário.



O loteamento constitui-se por oito lotes, agregados em dois quarteirões (A e B), cada um dos quais com uma cave de estacionamento comum. A área líquida dos lotes é de 5 838,0 m².

Os espaçamentos entre barras edificadas são tratados como arruamentos pedonais, com 13 metros de largura em todas as situações. As cêrceas do edifício de quatro pisos são de 13 metros, não ultrapassando as cêrceas dominantes das zonas consolidadas contíguas. Esta composição traduz-se numa Superfície de Pavimento Total de 15 026,8 m².

Quanto aos usos, propõe-se habitação em todos os pisos do 1º ao 3º, sendo os pisos térreos destinados a habitação ou comércio e serviços. Procura-se assim aumentar a oferta de produtos residenciais na zona, com carências em parte geradas pela proximidade das Universidades.

Os espaços entre edifícios são tratados como espaços verdes de utilização colectiva de cedência, o que significa uma elevada permeabilidade de solo. Quanto ao paisagismo, o projecto prevê a tradução do sistema hídrico determinado em PDM numa faixa verde ao longo da rua Diogo Cão. Esta faixa materializa-se num corredor pedonal ladeado por área ajardinada por um lado e por caldeiras do outro, tendo por isso duplo renque de árvores. Todos os passeios são generosos, com o mínimo de 1,5m de largura útil.

Em termos de estacionamento, o Loteamento contempla um piso completo no quarteirão B e um piso completo e outro parcial no quarteirão A. Estas áreas permitem atingir o número de 297 lugares privados no total da operação. O estacionamento público localiza-se à superfície, estando previstos renques de lugares entre caldeiras de árvores em todos os arruamentos, totalizando-se 68 lugares públicos."



Avenida da Liberdade, 194 Lisboa

Área (m ²) Acima do Solo	Área (m ²) Abaixo do Solo	Área (m ²) Escritórios	Área (m ²) Comércio	Nº de Lugares Estacionamento
4660	1644	3448	780	55

Situado no centro de Lisboa entre o Marquês de Pombal e os Restauradores, este imóvel está inserido numa zona actualmente denominada de "Prime Location".

Síntese da Memória Descritiva

Arqº Rodrigo Sampaio

"Constituído por dois blocos de 9 e 6 pisos, com acesso pela Av. Liberdade, 194 e Rua Rodrigues Sampaio, 13 respectivamente, este imóvel irá ser alvo de uma profunda reestruturação interior, bem como nas fachadas. Contará com espaços comerciais nos pisos -1, 0 e 1, sala de multiusos e armazéns no piso -1, recepções no piso -1 e 0, estacionamentos nos pisos -2 a -4 e escritórios em open-space nos pisos 1 a 9."





Fachada do edificio actual.



3D do projecto a realizar.



Avenida Casal Ribeiro

Rua Actor Taborda

Lisboa

Área (m²) Lote	Área (m²) Construção Nova	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lugares Estacionamento	Lojas (m²)
1580	15191	77	T0, T1, e T2	132	1544

O empreendimento em questão irá situar-se no gaveto entre a Avenida Casal Ribeiro e a Avenida Actor Taborda, uma zona privilegiada da cidade de Lisboa.

Síntese da Memória Descritiva

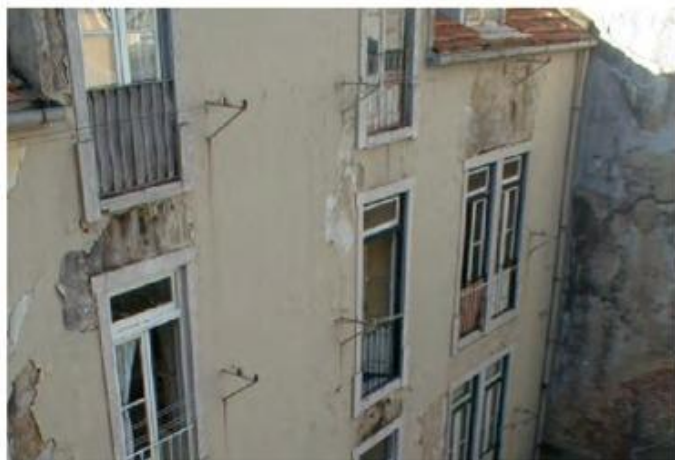
Arqº Manuel Graça Dias e Arqº Egas José Vieira

Na memória descritiva do projecto refere-se: *"Pretende a Santa Casa da Misericórdia de Lisboa, através do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, Santa Casa 2004, fazer construir, um edifício de habitação, de raiz, destinado ao mercado de arrendamento e muito vocacionado para novos estratos sociais (solteiros, divorciados, jovens casais), com uma certa diversidade ao nível da oferta tipológica, ainda que remetendo sempre para modelos de pouca compartimentação (T0, T1 e T2) e apoiado por diversos serviços que possibilitem um quadro de vida menos "doméstico" (lavandaria, central de limpezas, estacionamento com lavagem e pequena manutenção de automóveis, etc.).*

Pretende ainda, e sobretudo, que o novo edifício inaugure uma nova fase na vida da instituição, aberta à modernidade, à surpresa e à qualidade, no que respeita à iniciativa imobiliária, contribuindo para a inscrição de uma imagem, real, expressiva e duradoura, no imaginário lisboeta do século XXI, equivalente ao peso que a Santa Casa possui, desde há muito, no campo da solidariedade social.

O projecto contará com 4 pisos subterrâneos destinados ao estacionamento público e privado, e ainda comércio no piso térreo e no piso imediatamente acima. Todos os restantes pisos serão destinados exclusivamente à habitação num total de 77 apartamentos".





Edificios existentes.





Fundo de Investimento Imobiliário Galleon

Conjunto de Edifícios onde funcionou a Universidade Moderna Lisboa



Área (m²) Terreno	Área (m²) Implantação	Área (m²) Acima do Solo	Área (m²) Abaixo do Solo	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lugares Cobertos
6262	5143	14443	4936	71	T1 a T5	133

Este projecto desenvolve-se nas antigas instalações da Universidade Moderna e localiza-se na melhor zona da Ribeirinha de Lisboa, emblemática pela era histórica dos descobrimentos, no eixo de património mundial e privilegiada pela proximidade imediata ao Centro Cultural de Belém, a Torre de Belém, o Mosteiro dos Jerónimos e o Palácio de Belém.

O projecto, diz respeito à recuperação/transformação dos edifícios da antiga Moagem que se localiza junto ao convento do Bom Sucesso, em Belém, tendo também contacto ao nível térreo com o eixo pedonal de ligação ao Centro Cultural de Belém – relação, importantíssima quando for completada a 2ª fase do C.C.B. e que será objecto de Estudo de Arranjo Exterior.

O conjunto está praticamente todo em ruínas, com excepção do volume composto pelo edifício existente sul, cuja fachada se encontra conservada, ainda que o interior já tenha desaparecido.

Este empreendimento está dividido em duas fases, a primeira fase contempla a reabilitação total dos edifícios conjuntos Rosa/Laranja pelas suas condicionantes arquitectónicas a que a sua classificação obriga. Trata-se de um projecto habitacional de carácter minimalista em diversas tipologias que facilmente se convertem em menores ou maiores.



Vista do conjunto de edifícios do projecto.

obedecendo à nobreza arquitectónica do eixo composto pelo Convento do Bom Sucesso, da Torre de Belém e, em particular, de toda a frente lúdica e cultural de Belém. O projecto em desenvolvimento, com uma área de construção global aprovada de 14.144 m² para as duas fases.

Síntese da Memória Descritiva

Arqº João Paciência

1ª Fase – “O conjunto arquitectónico será mantido quase integralmente, procedendo-se à alteração da sua utilização e à construção de uma garagem sob os edifícios.

A divisão funcional dos edifícios, Habitação, Comércio e Serviços, será feita logo a partir do rés-do-chão nos 3 edifícios, que passarão a funcionar do seguinte modo:

No edifício Poente, o mais alto do conjunto, localizar-se-á o acesso aos pisos de habitação, assim como a sala de Condomínio e a casa do lixo, sendo a restante área ocupada por uma fracção destinada a Comércio/Serviços, que se prolongará pela 1ª corpo do edifício das 3 Naves (aquela que se manteve inalterada).

Os apartamentos a construir, 5 por piso, nos pisos 1 e 2, e 2 no piso 3 (cobertura), terão tipologias que vão do T1 ao T3+1, serão distribuídos de forma a colocar os apartamentos maiores no topo Sul, aquele que terá melhor vista e que está mais desafogado e ao longo da fachada

Poente, ficando os apartamentos T1+1 localizados no topo Norte e as tipologias T1 a Nascente do topo Norte e topo Sul.

Na cobertura, a Poente, em substituição das trapeiras e terraços existentes propõem-se, tal como se fez no edifício da Moagem, um “corte” no volume da cobertura de forma a permitir o “encaixe” de terraços que irão possibilitar o usufruto do espaço exterior. Tirando o máximo partido das vistas existentes com o mínimo de impacto na leitura visual do conjunto, o que não se conseguia com a solução apresentada na fase de pedido de Informação Prévia. Assim, os dois apartamentos localizados no piso 3, um T3+1 a Sul e um T2 a Norte, ficarão com terraço a poente.

O edifício da três Naves, para além da área comercial atrás descrita, será ocupado por diversas fracções destinadas a Serviços e espaço destinado ao segurança, teremos ainda acesso ao piso superior e a ligação ao pátio através do qual se acederá ao edifício da rua da Praia do Bom Sucesso.

No edifício da Rua da Praia do Bom Sucesso, teremos o acesso à garagem, existirão ainda 7 lugares de estacionamento, um átrio de entrada das fracções de Serviços e áreas técnicas. O estacionamento, em cave, terá 42 lugares, dos quais 18 se destinam à habitação e 24 ao espaço de comércio/serviços, 20 lugares para parqueamento de bicicletas, áreas técnicas e arrumos.





O edifício das 3 naves será recuperado, mantendo-se a 1ª nave e refazendo a divisão das restantes naves em dois pisos de forma a garantir pés-direitos regulamentares, uma melhor acessibilidade ao piso superior (agora também servido por elevador) e a introdução de Instalações Sanitárias. Tanto a volumetria como o alçado Sul serão mantidos, refazendo-se apenas a fachada Norte, sobre o pátio, na qual se irão no entanto manter o número e tipo de aberturas.

O edifício em ruínas existente a Norte será recuperado com imagem semelhante mas com um pouco mais de altura de forma a possibilitar a sua utilização em dois pisos. O edifício existente tinha um piso de grande pé direito e uma parte a nascente, com dois pisos. As fachadas Norte, Rua da Praia do Bom Sucesso e Nascente virada sobre o Convento e o Pátio do edifício da Moagem, serão mantidas como memória do existente, sendo apenas alteadas de forma a atingir a cota do novo remate.

O pátio/passagem existente será reposto como espaço "exterior" passando a ser plantado, por forma a garantir o cumprimento da Superfície Verde Ponderada prevista no PDM de Lisboa. Por aqui se fará a ligação do edifício das 3 naves com o edifício da rua da Praia do Bom Sucesso."

2ª Fase – "A solução que agora se propõe para o antigo edifício da Reitoria é a de implantar o edifício em forma de "U", ocupando a periferia (a poente, norte e nascente), de modo a permitir ter um pátio





Edifício onde funcionava a Reitoria.

central amplo e desafogado virado sobre o Rio, a sul. Esta solução re-toma aliás a morfologia inicial do edificado neste lote, antes da sua transformação.

O edifício está organizado de forma a conseguir a maior área exterior comum possível sem perder área bruta de construção, permitindo igualmente o usufruto das vistas de rio a partir de cada fracção; sendo que o uso total do edifício é habitação.

O pátio, organizado como um grande jardim, no qual está localizada uma piscina para usufruto de todo o condomínio, é separado do espaço público envolvente por uma guarda metálica "leve" que, permitindo uma grande transparência, garante a segurança e privacidade do condomínio, mantendo a continuidade visual com os arranjos exteriores nos quais se integra.

O edifício terá 34 apartamentos, com tipologias T0 até T5, distribuídos pelos 3 pisos. Os apartamentos do último piso são organizados em duplex; existem ainda 3 fogos duplex que se constituem como "townhouses" sobre o pátio, tendo um deles entrada independente pela Rua da Praia do bom Sucesso.

Para além das habitações, teremos uma Sala de Condomínio, situada no Piso 0, diversas áreas técnicas e ainda, 59 lugares de estacionamento, 22 arrecadações e estacionamento de bicicletas localizados no piso -1."

Quinta do Lameiro Carcavelos



Área (m²) Lote	Área (m²) Reabilitada	Área (m²) Construção Nova	Nº de Fracções Habitacionais	Tipologia	Nº de Lugares Estacionamento	Arrecadações (m²)
19760	2620	3180	20	T3, T4 e T5	60	1800

A Quinta do Lameiro é uma propriedade situada em Carcavelos. Tendo ficado danificada com o terramoto de 1755 é referida como pertencendo a D. Francisco Xavier de Melo em 1758, no entanto as suas primeiras construções são provavelmente do séc. XVI início do séc. XVII como indica o revestimento azulejar das fachadas do edifício principal datados do séc XVII. A adega, construída depois de 1770 , foi provavelmente utilizada para produzir o requintado vinho de Carcavelos. A propriedade tem o seu perímetro todo murado.

O edifício apresenta cunhais e socos em pedra calcária e cobertura em telhado de quatro águas com beirado à portuguesa. Os painéis de azulejos que revestem a fachada exterior prolongam-se no mesmo motivo para os lambris da escada principal de acesso ao piso superior.

Os pavimentos são em soalho de madeira escura e o pé direito é superior a 3m. O piso térreo deste edifício encontra-se dividido em 2 apartamentos independentes.

O edifício Anexo é contíguo ao edifício principal, embora a sua construção seja recente, de meados do séc. XX.

O edifício da Antiga Cavalaria é da mesma época do edifício principal e é constituído por r/chão e águas furtadas. A sua cobertura é em telhado de duas águas revestido a telha cerâmica.



Síntese da Memória Descritiva

Arqº Rodrigo Sampayo

O projecto consiste na reconversão da Quinta do Lameiro num condomínio fechado composto por 20 moradias com tipologias de T3, T4, T4+1 e T5, todas com 3 lugares de estacionamento e arrecadação em cave. A fachada do edifício principal, da época pré-pombalina, é revestida com painel de azulejos originais até ao nível do tecto do piso 0. Os vãos de portas e janelas exteriores apresentam cantarias em pedra calcária. Os vãos originais apresentam-se em caixilharia de madeira pintada com vidro simples, tendo alguns deles sido substituídos por caixilharia de alumínio lacado com aparência semelhante à original.

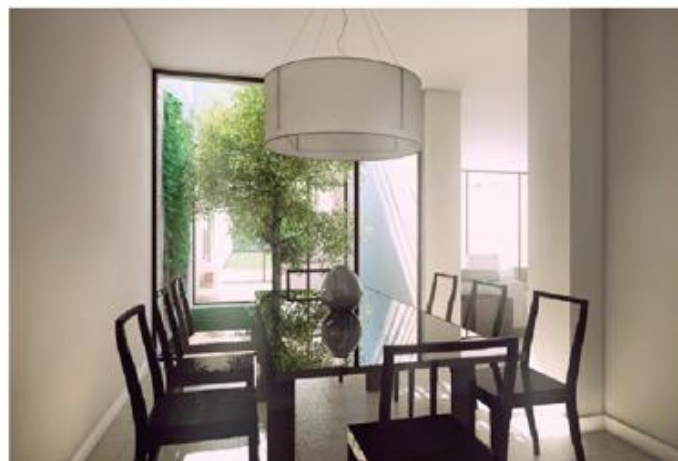




Planta do projecto.











7. Conservação e preservação de bens culturais - Em busca do tempo perdido

O uso da expressão "bens culturais" apareceu depois da II Guerra Mundial³, no âmbito do Direito Internacional. Efectivamente, o primeiro tratado internacional onde figura é na Convenção Cultural Europeia, da UNESCO, assinada em Paris em Dezembro de 1954. Em termos internacionais muitos outros documentos e recomendações se lhe seguiram aqui referimos os dois mais relevantes a Carta de

Veneza - Carta Internacional sobre a Conservação e Restauro dos Monumentos e dos Sítios, aprovada em Veneza em Maio de 1964, e mais recentemente a Carta de Cracóvia 2000 que estabelece os "Princípios para a Conservação e Restauro do Património Construído", assinada em Cracóvia em 26 de Outubro de 2000. Esta Carta propõe uma série de princípios para a conservação e restauro do património construído, nomeadamente: *"A Europa actual caracteriza-se pela diversidade cultural e, assim, pela pluralidade de valores fundamentais*

3 MELO ALEXANDRINO, José Alberto, "O conceito de bem cultural", in *Direito da Cultura e do Património Cultural*, org. Carla Amado Gomes e José Luís Bonifácio Ramos, Instituto de Ciências Jurídicas-Políticas da Faculdade de Direito de Lisboa, Lisboa, 2011, páginas 227.

associados ao património móvel, imóvel e intelectual, o que implica diferentes significados que originam conflitos de interesse. Esta situação requer de todos os responsáveis pela salvaguarda do património cultural uma maior atenção aos problemas e às decisões a serem tomadas na prossecução dos seus objectivos. Cada comunidade, tendo em conta a sua memória colectiva e consciente do seu passado, é responsável, quer pela identificação, quer pela gestão do seu património."

Esta Carta refere ainda o seguinte: *"O património arquitectónico, urbano ou paisagístico, assim como os elementos que o compõem resultam de uma dialéctica entre os diferentes momentos históricos e os respectivos contextos socioculturais. A conservação deste património é o objectivo desta Carta. A conservação pode ser realizada mediante diferentes tipos de intervenções, tais como o controlo do meio ambiental, a manutenção, a reparação, o restauro, a renovação e a reabilitação. Qualquer intervenção implica decisões, escolhas e responsabilidades relacionadas com o património, entendido no seu conjunto, incluindo os elementos que embora hoje possam não ter um significado específico, poderão, contudo, tê-lo no futuro."*

Estas referências são relevantes porque tem enquadrado as intervenções realizadas em edifícios classificados ou inseridos em zonas de protecção executadas por esta sociedade através dos FII sob sua gestão na área da reabilitação urbana. Para saber preservar é necessário conhecer, desta forma antes de qualquer intervenção são realizados estudos patrimoniais, ao nível do edificado, e ao nível arqueológico quando existe necessidade de mexer no subsolo seja por motivo das fundações dos edifícios ou porque o projecto inclui estacionamento em cave.

Também têm sido realizadas obras de conservação e restauro em diferentes áreas de especialidade, nomeadamente: estuques, principalmente tectos trabalhados; pedra, sobretudo nas cantarias, escadas e pavimentos; madeiras, particularmente em portas, janelas, portadas, tectos e pavimentos; pintura decorativa ao nível das paredes e tectos; e azulejos especialmente nos silhares de azulejos de várias épocas, e nos revestimentos das fachadas.



Estuques antes da intervenção, Palácio Valada Azambuja.



Estuques depois da intervenção de restauro, Palácio Valada e Azambuja.



Tecto depois de recuperado, Palacete Vilhena.



Silhares de azulejos depois de recuperados – Palácio Valada e Azambuja.



Pintura decorativa e painéis de azulejos após reabilitação, Palacete Vilhena.

8. Notas Finais

O documento "Europa 2020 – Estratégia para um crescimento inteligente, e inclusivo" da Comissão Europeia, refere que para ter êxito, a Europa deve actuar colectivamente, enquanto União. Precisamos de uma estratégia que nos ajude a sair mais fortes da crise e que transforme a UE numa economia inteligente, sustentável e inclusiva, que proporcione níveis elevados de emprego, de produtividade e de coesão social. A Europa 2020 representa uma visão da economia social de mercado para a Europa do século XXI.

A estratégia Europa 2020 estabelece três prioridades que se reforçam mutuamente:

- "Crescimento inteligente: desenvolver uma economia baseada no conhecimento e na inovação.

- Crescimento sustentável: promover uma economia mais eficiente em termos de utilização dos recursos, mais ecológica e mais competitiva.
- Crescimento inclusivo: fomentar uma economia com níveis elevados de emprego que assegure a coesão social e territorial."

Desde a Cimeira do Rio, mais conhecida como Cimeira da Terra, ocorrida no Rio de Janeiro, em 1992 e com a adopção, em 1994, dos princípios de sustentabilidade explicitados na Carta de Aalborg - Carta das Cidades e Vilas Europeias para a Sustentabilidade, que se visa ajudar as cidades e os governos locais, em parceria com a comunidade, a desenvolver estratégias no sentido de as cidades e vilas proporcionarem uma boa qualidade de vida a todos os cidadãos.

A Agenda 21 foi um dos principais resultados desta Conferência, e aí já se refere a necessidade da sua aplicabilidade ao nível local. As autoridades locais são incentivadas a implementar planos de acção para a concretização dos princípios da sustentabilidade ao nível municipal, em conjunto com os diversos parceiros da comunidade. É um processo participativo, que visa o crescimento económico de uma forma mais eficiente, mais ecológica, mais competitiva e mais inclusiva. É neste contexto que a Reabilitação urbana está inserido.

Cada vez mais as cidades assumem especial importância no desenvolvimento do território constituindo um sector estratégico para a Europa, que se preocupa com a sustentabilidade das políticas urbanas, já que possui uma extraordinária cultura de cidades, que constitui um dos seus mais importantes recursos.

Os novos regimes jurídicos vocacionados para a Reabilitação Urbana e Arrendamento, tem como um dos seus principais objectivos possibilitar a diversificação dos modelos de gestão e de financiamento deste tipo de intervenções, originando novas oportunidades de participação aos proprietários, promotores e parceiros privados.

Considera-se que um dos modelos de gestão para realizar operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas colocadas à disposição das cidades, utilizando recursos principalmente privados, é a constituição de Fundos de Investimento Imobiliário, que como já referido, são veículos financeiros, geridos profissionalmente, que per-

mitem conjugar o interesse dos particulares com o interesse público de uma forma transparente e supervisionada tanto pelo Banco de Portugal como pela CMVM.

No entanto, é necessário realçar que estes modelos obrigam a um grande esforço de concertação de interesses públicos e privados, obrigando a encontrar soluções criativas e sustentadas, que ajudem a viabilizar a realização destas operações de RU.

No contexto da actual situação económica, que se caracteriza pela estagnação ou retracção do poder de compra, do elevado nível de endividamento das famílias e empresas e da dificuldade de obtenção do crédito, a possibilidade de recurso a incentivos e programas de financiamento de longo prazo, através do QREN e, em particular a iniciativa a iniciativa JESSICA do BEI, podem dar algum alento aos promotores imobiliários.

Por outro lado, o facto dos FII e/ou as Áreas de Reabilitação Urbana onde estes veículos financeiros podem ser aplicados beneficiarem de regimes fiscais próprios, mais favoráveis constituem uma oportunidade para melhorar a rentabilização dos activos dos seus participantes.

Há, todavia, ainda um longo caminho a percorrer até que a Reabilitação Urbana se torne uma opção preferencial e generalizada dos agentes económicos e este passará inevitavelmente por uma abordagem integrada e abrangente que inclua o reforço das infra-

-estruturas e a qualificação do espaço público, de modo a atrair e fixar população nos centros urbanos mais degradados e simultaneamente estimular a procura por parte de turistas e visitantes.

Aliar a Reabilitação urbana aos objectivos de eficiência energética, sustentabilidade ambiental, respeito pelo património cultural e, simultaneamente torná-la economicamente viável e até mesmo atractiva. Eis, pois, o desafio que se coloca às cidades para a próxima década e que a FundBox persegue e acalenta em cada intervenção.

Quadro geral dos projectos

Edifício	Fernandes Tomás	Conde Barão	Palácio Valada e Azambuja	UCCP Juso	Almirante Reis	Palacete Vilhena
Localização	Stª Catarina	Santos	Camões	Juso	Anjos	S. Bento
Concelho	Lisboa	Lisboa	Lisboa	Cascais	Lisboa	Lisboa
Freguesia	São Paulo	São Paulo	São Paulo	Cascais	São Jorge de Arroios	Santa Isabel
Rua	Rua Fernandes Tomás	Largo Conde Barão	Largo do Calhariz Rua Marechal Saldanha	UCC, São Gabriel Rua chesol/Aldeia do Juso	Av. Almirante Reis	Rua São Bento
Nº Policia	29	12	15-19 30-38	4	78	183-189
Código Postal	1200-177 Lisboa	1200-177 Lisboa	1200-086 Lisboa	2750-025 Cascais	1150-021 Lisboa	1269-084 Lisboa
Uso	Habitação	Habitação/Serviços	Habitação/Comércio/ Serviços	Serviços	Habitação/Comércio	Habitação
Ano Construção/ Reabilitação	1891/2010	1918/2009	Séc. XVIII/2011	2012	Séc. XX/2010	Séc. XIX/2008
Nº Pisos Acima Solo	4	6	4	5	9	3
Nº Pisos Abaixo Solo	1	1	2	1	1	0
Logradouro	-	-	Sim	Sim	-	Sim
Área de Implantação	92 m ²	200 m ²	993,80 m ²	972,03 m ²	740 m ²	578 m ²
ABC m ²	524 m ²	1320 m ²	3850 m ²	4,285,97 m ²	4982 m ²	1631 m ²
Tipologias	T1, T2, T3, T4 e T5	3 T4 e 1 T5	4 T0, 3 T1 e 3 T2	73 camas	19 T1, 14 T2 e 4 T3	T1, T2, T3, T4 e T5
Elevadores	-	-	Sim	Sim	Sim	-
Estacionamento	-	-	-	Sim	Sim	Sim
Investimento Global	0,5 M €	0,6 M €	2 M €	6 M €	3,5 M €	3,5 M €

Casal Ribeiro	Cais do Bom Sucesso	Rio Seco	Av. Liberdade	Quinta do Lameiro	Quart. Cardosas	Quart. Nogueira
Saldanha	Belém	Ajuda	Lisboa	Carcavelos	Porto	Coimbra
Lisboa	Lisboa	Lisboa	Lisboa	Cascais	Porto	Coimbra
São Jorge de Arroios	Santa Maria de Belém	Ajuda	Coração de Jesus	União das freguesias de Carcavelos e Fátima	Santo Ildefonso	Santa Cruz
Av.Casal Ribeiro/Rua actor Taborda	Rua da Praia do Bom Sucesso	Calçada da Boa Hora Rua Diogo Cão/Traj. das Dores	Av. Liberdade Rua Rodrigues Sampaio	Estrada da Rebelva Av. República	Rua Trindade Coelho Rua das Flores/Pç. Almeida	Zona Histórica
37-55/2-34	21 e 23	130/1 a 3/12	194,194-A,194-B, 13,13-A,13-B	"Quinta do Lameiro de cima"	Vários	Vários
1000-090 Lisboa	1449-022 Lisboa	1300-093 Lisboa	1250-147 Lisboa	2775-726 Carcavelos	Vários	Vários
Habitação/Comércio/ Serviços	Habitação/Comércio/ Serviços	Habitação/Serviços/Comércio	Serviços/Comércio	Serviços	Habitação/Comércio	Habitação/Serviços/ Comércio
Em curso	Em curso	Em curso	Em curso	Em curso	2013	Em curso
8	Vários	4	10	2	Vários	3 a 5
4	1	1	3	1	-	2
Sim	Sim	Sim	-	Sim	Sim	Sim
693 m ²	5145,03 m ²	5838 m ²	900 m ²	5400 m ²		2175 m ²
17.780 m ²	14.440 m ²	15026,8 m ²	7949,18 m ²	5797 m ²	34890 m ²	13500 m ²
34 T0, 32 T1 e 11 T2	T1, T2, T3, T4 e T5	Vários	Escritórios	T3, T4 e T5	T0, T1 e T2	Vários
Sim	Sim	Sim	Sim	-	Sim	Sim
Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
14 M €	14 M €	15 M €	4 M €	6 M €	8 M €	7 M €

Arquitectos dos projectos da Fundbox



Gonçalo Rangel de Lima
Palácio Vilhena



João Paciência
Belém (ex UM)



Manuel Aires Mateus
Rio Seco



Manuel Graça Dias
Casal Ribeiro



Egas José Vieira
Casal Ribeiro



Miguel Correia
Coimbra



Miguel Saraiva
UCC
Almirante Reis



Pedro Esteves
Palacio Valada e Azambuja



Rosário Rodrigues Almeida
Porto



Rodrigo Sampayo
Av da Liberdade
Quinta do Lameiro

Prémios

2011

Edifício residencial do ano - Estoril Sol Residence

Melhor Edifício Residencial - Prémios SIL do Imobiliário 2011

Melhor Empreendimento Residencial - Prémios Construir 2011





2013

- 1- Sociedade Gestora de Fundos do Ano - Prémio SIL do Imobiliário 2013
- 2- Melhor Empreendimento Imobiliário do Ano - Comércio e Serviços
Unidade de Cuidados Continuados Dra. José Nogueira Pinto - Prémio SIL do Imobiliário 2013
Melhor Projecto Privado - Prémio CONSTRUIR 2013
Melhor Empreendimento - Comércio e Serviços - Prémio SIL do Imobiliário 2013





2013

3- Melhor Edifício Residencial - Quarteirão das Cardosas - Porto

Prémio CONSTRUIR 2013



2014

1- Prémio de Inovação Financeira - Nexponor SICAFI

2013 Euronext - Prémios Lisboa 2014

2- Melhor Intervenção de uso Residencial- Quarteirão das Cardosas - Porto

Prémio de Inovação Financeira - Nexponor SICAFI



Desde 1996

Lg. Tomé Pires, 27 4150-731 Porto
T: +351 22 615 61 20 F: +351 22 615 61 29
www.fundbox.pt fundbox@fundbox.pt

Desde 1992

Rua Tomás Ribeiro, 111 1050-228 Lisboa
T: +351 21 310 36 20 F: +351 21 310 36 29
www.fundbox.pt fundbox@fundbox.pt



FundBox
SGFI, SA

