

Estudo de avaliação do impacto  
social, económico, financeiro e  
territorial do instrumento  
financeiro Fundo JESSICA Portugal

Relatório Final

Novembro | 2016

# Ficha técnica

**Título**

Estudo de avaliação do impacto social,  
económico, financeiro e territorial  
do instrumento financeiro  
Fundo JESSICA Portugal

**Promotor**

Banco Europeu de Investimento

**Autoria**

Sociedade de Consultores  
Augusto Mateus & Associados

**Coordenação global**

Sandra Primitivo

**Consultores**

Ana Caetano  
Ana Pinho  
João Telha  
Nuno Morim  
Paulo Madruga  
Vânia Rosa



Augusto Mateus & Associados  
Sociedade de Consultores, Lda

# Índice

<b>SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>i</b>
Introdução .....	1
1. A Iniciativa Jessica Portugal: objetivos e processo de implementação .....	3
1.1. <i>O processo de constituição do Fundo Jessica Portugal</i> .....	3
1.2. <i>Projetos apoiados e níveis de execução</i> .....	7
2. O contexto de implementação da Iniciativa Jessica Portugal .....	17
2.1. <i>Enquadramento estratégico das políticas de reabilitação</i> .....	17
2.2. <i>Enquadramento legal e regulamentar da reabilitação</i> .....	19
2.3. <i>Instrumentos de suporte às políticas de reabilitação</i> .....	21
2.4. <i>O contexto económico e financeiro</i> .....	28
3. Abordagem metodológica.....	32
4. Resposta às dimensões de Avaliação .....	34
4.1. <i>Falhas de mercado e necessidades de investimento</i> .....	34
4.2. <i>Valor acrescentado do instrumento financeiro</i> .....	46
4.3. <i>Efeito de alavanca</i> .....	51
4.4. <i>Resultados e impactos económicos, sociais e territoriais</i> .....	52
4.5. <i>Impactos sobre os stakeholders</i> .....	59
5. Conclusões e recomendações .....	62
<b>ANEXOS .....</b>	<b>67</b>
Anexo 1. Dados de suporte à análise da execução do Fundo Jessica .....	68
Anexo 2. Programas nacionais de apoio à reabilitação.....	70
Anexo 3. Instrumentos de notação dos inquéritos .....	72
Anexo 4. Resultados do inquérito aos promotores .....	76
Anexo 5. Entrevistas e focus group.....	87
Anexo 6. Estudos de caso.....	88
Anexo 7. Quadros de referência estratégica para a regeneração das cidades objeto de estudo de caso .....	137

# Índice de Quadros

Quadro 1. Fundo Jessica e entidades contribuidoras, 2009 .....	3
Quadro 2. Taxas de alavancagem financeira contratadas com os FDU, 2011 .....	4
Quadro 3. Fundo e entidades contribuidoras após a reprogramação estratégica .....	6
Quadro 4. Condições de financiamento .....	6
Quadro 5. Investimento total, taxa de comparticipação e de alavancagem da tranche Jessica (Milhões de euros)   Dezembro 2015.....	8
Quadro 6. Evolução da taxa de compromisso da tranche Jessica (valores acumulados).....	12
Quadro 7. Montante aprovado e desembolsado, taxa de aprovação e execução Dezembro 2015   milhões de euros .....	12
Quadro 8. Instrumentos de apoio à regeneração e revitalização urbanas .....	25
Quadro 9. O Desempenho da Economia Portuguesa   2006-2012.....	28
Quadro 10. Autonomia e pressão financeira   2012-2014.....	31
Quadro 11. Instrumentos e métodos de recolha de informação a mobilizar na resposta às dimensões da avaliação .....	32
Quadro 12. Estudos de caso sobre projetos apoiados .....	33
Quadro 13. Porque razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos? .....	43
Quadro 14. Efeito de alavanca de financiamento previsto.....	51
Quadro 14. Efeito de alavanca de financiamento a 31 de dezembro de 2015 .....	52
Quadro 14. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento , teria concretizado o investimento?54	
Quadro 15. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento , teria concretizado o investimento? Não teria realizado o investimento   % no total de resposta de cada tipologia de promotores, região e setor	54
Quadro A. 1 Investimento total por fonte de financiamento   Milhões de euros .....	68
Quadro A. 2 Investimento total por tipologia de promotor  Milhões de euros .....	68
Quadro A. 3 Investimento total por tipologia de projeto   Milhões de euros .....	69
Quadro A. 4 Financiamento aprovado (Jessica + FDU) por tipologia de projeto   Milhões de euros .....	69
Quadro A. 5 Investimento e financiamento médio por FDU, tipologia de projeto e de promotor   Milhões de euros .....	69
Quadro A. 6 Linhas de apoio à regeneração urbana não inseridas nos FEEI .....	70
Quadro A. 7. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de promotor (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos) .....	76
Quadro A. 8. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por região (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos).....	76
Quadro A. 9. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de projeto (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos) .....	76
Quadro A. 10. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por FDU (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos).....	77
Quadro A. 11. Como tomou conhecimento dos financiamentos disponibilizados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA?.....	77
Quadro A. 12. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento, teria concretizado o investimento? 77	
Quadro A. 13. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento, teria concretizado o investimento? (Desagregação por tipologia) .....	78
Quadro A. 14. O financiamento JESSICA foi combinado com outras fontes de financiamento? .....	80
Quadro A. 15. Antes de ter sido aprovado o financiamento do seu investimento pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA já tinha tentado obter outros financiamentos? .....	81
Quadro A. 16. Porque que razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos? .....	81

Quadro A. 17. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento (assinale com um x, sendo 1= Nada relevante; 5= Muito relevante) ....	81
Quadro A. 18. Já recorreu, no âmbito deste ou de outros investimentos, a outros financiamentos bancários ou a apoios financiados por fundos estruturais? .....	82
Quadro A. 19. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento. (Classifique cada uma das condições abaixo numa escala em que: 1= condições piores/menos vantajosas que as do financiamento obtido; 2=condições semelhantes às do financiamento obtido; 3= condições melhores/mais vantajosas que o financiamento obtido) .....	82
Quadro A. 20. Tenciona voltar a recorrer ao instrumento de financiamento JESSICA (ou instrumento semelhante) para novos investimentos? .....	82
Quadro A. 21. O seu investimento está concluído e em funcionamento/atividade? .....	83
Quadro A. 22. Entrou em fase de exploração no ano: .....	83
Quadro A. 23. Indique por favor os resultados do investimento em termos de: .....	83
Quadro A. 24. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes?.....	83
Quadro A. 25. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes?   Resultados segmentados por região .....	84
Quadro A. 26. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de promotor (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos).....	85
Quadro A. 27. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por região (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos) .....	85
Quadro A. 28. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de projeto (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos).....	85
Quadro A. 29. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por FDU (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos) .....	86
Quadro A. 30. Porque razões não conseguiu obter financiamento para o seu investimento ao abrigo do instrumento de financiamento JESSICA (ou, tendo conseguido, não o aceitou)? .....	86
Quadro A. 31. Não tendo o seu investimento sido apoiado pelo instrumento de financiamento JESSICA, acabou por realizar o investimento? .....	86
Quadro A. 32. Não tendo o seu investimento sido apoiado pelo instrumento de financiamento JESSICA, acabou por realizar o investimento? .....	86
Quadro A. 33 Entrevistas realizadas durante o processo avaliativo .....	87
Quadro A. 34 Focus Group .....	87

# Índice de Gráficos

Gráfico 1. Repartição do número de projetos, investimento total e financiamento aprovado   Dezembro 2015	7
Gráfico 2. Repartição do investimento total por fonte de financiamento, por região e FDU	9
Gráfico 3. Repartição do investimento total por fonte de financiamento, por tipo de promotor	9
Gráfico 4. Valor anual aprovado (tranche Jessica e tranche FDU)   milhões de euros	11
Gráfico 5. Evolução mensal do montante aprovado por região (valores acumulados) tranche Jessica + tranche FDU   milhões de euros	11
Gráfico 6. Evolução mensal do montante aprovado por FDU (valores acumulados) tranche Jessica + tranche FDU   milhões de euros, valor acumulado	11
Gráfico 7. Distribuição do investimento total por tipologia de promotor   Dez 2015	13
Gráfico 8. Distribuição do investimento total por tipologia de projeto e região   Dezembro 2015	14
Gráfico 9. Distribuição do financiamento aprovado por tipologia de projeto tranche Jessica + tranche FDU   Dezembro 2015	14
Gráfico 10. Número de projetos por escalão de investimento total (%) e investimento médio por projeto Dezembro 2015   milhões de euros	15
Gráfico 11. Investimento e financiamento médio por tipologia de projeto   Dez. 2015	15
Gráfico 12. Investimento e financiamento médio por tipologia de promotor e FDU   Milhões de euros	16
Gráfico 13. Peso da FBCF em construção no PIB   1996-2015	29
Gráfico 14. Evolução da FBCF (total e construção) – Índice de base 100 =1996   1996-2015	29
Gráfico 15. Taxa de juro em novas operações de empréstimos a sociedades não financeiras por escalão de montante em Portugal e na Área do Euro  2007-2016	30
Gráfico 16. Stock de empréstimos das OIM a particulares para habitação e às sociedades não financeiras do setor da construção   2007-2015 Milhões de euros	37
Gráfico 17. Stock de empréstimos das OIM a particulares para habitação e às sociedades não financeiras do setor da construção  2007-2015 Índice de base 100 =2007	37
Gráfico 18. Novos empréstimos concedidos e indicadores de sinistralidade de crédito das sociedades não financeiras em Portugal 2007-2015 Milhões de euros	38
Gráfico 19. Sinistralidade de crédito das sociedades não financeiras por setor de atividade  2007-2016	38
Gráfico 20. Autonomia financeira das empresas não financeiras em Portugal e a sua comparação com países da Zona Euro   2008-2014	41
Gráfico 21. Resultados dos pedidos de financiamento feitos pelas empresas de setor da construção sob a forma de empréstimos bancários  2010-2014	42
Gráfico 22. Porque razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos?   Desagregação por tipologia de promotor	44
Gráfico 23. Variação do stock de empréstimos concedidos e sinistralidade de crédito das sociedades não financeiras por região   2007-2016	45
Gráfico 24. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento Muito relevante e relevante: % respostas e investimento elegível	47
Gráfico 25. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento   Ano de contratação Muito relevante e relevante: % respostas	48
Gráfico 26. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento. Subsídios a fundo perdido: % de respostas	48
Gráfico 27. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento. Outras linhas de crédito: % de respostas	49
Gráfico 28. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes?   Requalificação urbana	56
Gráfico 29. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes?   Ambiente, património e cultura	57
Gráfico 30. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes?   Competitividade	58

# SUMÁRIO EXECUTIVO



O presente documento constitui o relatório final do “Estudo de avaliação do impacto social, económico, financeiro e territorial do instrumento financeiro Fundo JESSICA Portugal”. A iniciativa JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) que se constitui como uma forma inovadora de aplicar os FEEI (Fundos Europeus Estruturais e de Investimento) em projetos de desenvolvimento urbano, mobilizando os fundos comunitários numa ótica de financiamento reembolsável através de novos mecanismos de engenharia designados de Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU). Com a iniciativa JESSICA pretende-se que as soluções de engenharia financeira, sob a forma de parcerias público-privadas ou outras, viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado e assim assegurem instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano sustentáveis a médio e longo prazo.

A data de reporte da avaliação é dezembro de 2015. De acordo com os termos de referência, o foco da análise deste estudo centra-se nos resultados e impactos dos projetos apoiados, identificando-se também outras quatro dimensões de avaliação:

1. Avaliar o impacto económico, social e territorial dos projetos apoiados;
2. Identificar as falhas de mercado e as situações de insuficiência de investimento que foram “tocadas” pelo JESSICA;
3. Avaliar o valor acrescentado do IF JESSICA;
4. Identificar o nível de alavancagem do IF;
5. Avaliar o impacto do IF sobre os *stakeholders* relevantes.

A abordagem metodológica prosseguida assentou numa perspetiva multimétodo, que contemplou diferentes fontes e métodos de recolha e análise de informação, envolvendo entrevistas aos principais *stakeholders* e a realização de dois inquéritos - um dirigido ao universo dos promotores de investimentos apoiados (em que a taxa de resposta atingiu 79% do investimento elegível apoiado) e outro ao universo dos promotores candidatos ao financiamento mas não apoiados. Para a análise de resultados e impactos foram efetuados focus group e estudos de caso que incidiram sobre cinco cidades nas cinco regiões do Continente: Porto, Coimbra, Lisboa, Évora e Portimão e sobre 10 projetos de investimento (dois em cada cidade) selecionados tendo em consideração a necessidade de assegurar uma boa cobertura das tipologias de projetos apoiados e o grau de conclusão do investimento.

O JESSICA Holding Fund Portugal, constituído em 2009 e gerido pelo BEI, integra recursos dos Programas Operacionais Regionais do Continente (102,5 M€ de FEDER) e da Direção-Geral de Tesouro e Finanças (30 M€). As entidades gestoras dos FDU, selecionadas em 2011, são o Banco Português de Investimento (BPI), a Caixa Geral de Depósitos (CGD) e o Turismo de Portugal (TdP). De acordo com o quadro regulamentar, o prazo máximo de execução do fundo é 30 de setembro de 2016, sendo possível reciclar os fundos até 2021.

Os primeiros passos na implementação da iniciativa JESSICA em Portugal foram dados num contexto de mudança estrutural ao nível das políticas relevantes para a reabilitação urbana e do edificado. A desejada mudança de paradigma apontava para uma maior aposta na conservação e reabilitação do edificado, para uma abordagem integrada das políticas de desenvolvimento urbano e para um modelo favorecedor da maior responsabilização dos diferentes atores e de parcerias público-privadas.

Entre 2009 e 2014 foi alterado o enquadramento legal e regulamentar da reabilitação urbana e das obras em edifícios existentes e, no âmbito da preparação do QREN (Quadro de referência Estratégica Nacional) para o período de programação dos fundos estruturais 2007-2013, foram adotadas as orientações comunitárias no sentido de reforçar o papel das Cidades no desenvolvimento e na coesão territorial. A Política de Cidades POLIS XXI assumiu-se como o programa enquadrador das ações a desenvolver em matéria de reabilitação e desenvolvimento urbano no âmbito do financiamento comunitário, tendo mobilizado diversos instrumentos de política, incluindo não só a

Iniciativa JESSICA mas também apoios que tomaram a forma de subsídios não reembolsáveis e apoios enquadrados no Sistema de Incentivos às Empresas.

Os primeiros financiamentos foram aprovados em meados de 2012 e o volume anual de financiamento contratado pelos FDU com os promotores foi aumentando gradualmente, mas concentrou-se sobretudo nos anos de 2014 e 2015. A juventude do instrumento financeiro em Portugal justifica esta evolução, seja porque os potenciais promotores não conheciam o instrumento, seja porque os principais *stakeholders* envolvidos na sua operacionalização tiveram um processo de aprendizagem - associado quer ao funcionamento do instrumento quer à adaptação do mesmo à procura - que se concentrou nos dois primeiros anos.

Até dezembro de 2015, foram aprovados 149 projetos e 571,8 milhões de euros de investimento, a que correspondem 408,8 milhões de euros de investimento elegível. A região Norte assume o maior peso no total de investimento (40%), seguindo-se o Centro (25%), Alentejo (15%), Lisboa (14%) e Algarve (5%). O total de fundo aprovado (tranche JESSICA envolvida nos contratos de financiamento) ascendeu a 153 milhões de euros, resultando numa taxa média de comparticipação do investimento elegível na ordem dos 37%. A região de Lisboa destaca-se neste cenário com uma taxa de comparticipação mais baixa (15%), o que não pode ser dissociado do volume relativamente mais reduzido de fundo alocado à região, mas também do facto do TdP ter limitado o montante máximo de financiamento a 3,5 milhões de euros. Em média cerca de 52% do investimento total foi financiado pela Iniciativa JESSICA (considerando ambas as tranches) e 26% por fontes próprias dos promotores, sendo o restante investimento coberto por financiamentos ao abrigo do QREN e outras fontes (nomeadamente empréstimos complementares).

A maioria do investimento (69%) foi promovido por empresas, seguindo-se as IPSS e outras organizações particulares sem fins lucrativos, com 23%. A administração local e as instituições de ensino assumem um peso significativamente inferior, num total de 7% do investimento total. Destaca-se a relevância do setor empresarial no Algarve e em Lisboa, em contraste com a região do Alentejo, onde as empresas foram responsáveis por pouco mais de metade do investimento e onde, pelo contrário, o setor não lucrativo assumiu 42% do investimento. Os dados indiciam alguma "especialização relativa" dos FDU, com o BPI a apostar no setor não lucrativo, enquanto no portefólio do TdP e da CGD se identifica também a presença da administração local. A distribuição do investimento por setor revela a predominância dos projetos do setor do turismo (40%, destacando-se a hotelaria), seguidos dos efetuados em equipamentos sociais, na indústria e no comércio. Nas regiões Norte, Lisboa e Algarve a maioria do investimento foi efetuado no setor do turismo, enquanto no Centro se destaca a indústria e no Alentejo a energia. A distribuição por escalão de investimento revela que mais de metade dos projetos financiados apresentou um investimento total inferior a 3 milhões de euros e apenas 10% um investimento superior a 10 milhões. O Algarve e o Centro destacam-se com o investimento médio por projeto mais baixo entre as 5 regiões.

### *Falhas de mercado e necessidades de investimento*

As dinâmicas de investimento em regeneração urbana em Portugal têm sido nos últimos anos asseguradas sobretudo pelo setor público, verificando-se um envolvimento muito limitado de atores privados e níveis subótimos de investimento. Os projetos e as localizações mais frequentes (centros históricos) dos investimentos em regeneração urbana, são percecionados como sendo de alto risco e baixo retorno, seja porque, pela sua natureza, ultrapassam o normal ciclo de negócio do investimento imobiliário, seja porque os custos de reabilitação mais profunda são, no geral, mais elevados e mais imprevisíveis do que na construção nova ou ainda porque a complexidade e instabilidade da legislação que enquadra a reabilitação retrai potenciais investidores. Estes riscos são também percecionados pela banca, que exige prémios de risco suplementares.

As falhas de mercado no financiamento de projetos de regeneração urbana manifestam-se essencialmente a dois níveis:

- Volume de crédito insuficiente face às necessidades de investimento - identifica-se desde 2009 uma descida muito substancial dos stocks de empréstimos que reflete uma queda ainda mais

abrupta dos fluxos de concessão de novos créditos ao setor da construção. Esta evolução é particularmente limitadora dos níveis de investimento num quadro em que as empresas em Portugal possuem um problema claro de capitalização. Os dados refletem uma perceção de risco muito elevado por parte da banca, indissociável da forte deterioração das expectativas quanto à atividade económica em geral (e quanto à atividade dos setores da construção e imobiliário em particular) e, em grande medida, confirmada pelo agravamento do rácio de crédito vencido. A procura de financiamento retraiu-se também de forma muito significativa quer em 2008 quer em 2011, mas, ainda assim, os dados indiciam um grau de desfasamento entre a procura e a oferta e, conseqüentemente, uma falha de mercado.

- Custos de financiamento desajustados face à rentabilidade e risco das operações - entre finais de 2008 e o momento atual constata-se a existência de um diferencial persistente entre o custo médio do financiamento das empresas portuguesas e europeias (entre 2011 e 2015 situou-se sistematicamente acima dos 2,5 pontos percentuais), bem como o agravamento das taxas de juro desde o início do 2010 até ao primeiro trimestre de 2012, que se veio a inverter desde então.

A partir do momento em que se instalou um quadro muito mais restritivo do acesso das empresas ao financiamento, confirmado pelos intermediários financeiros auscultados, o acesso a instrumentos financeiros cofinanciados pelos fundos estruturais ganhou uma nova relevância, desde logo pela possibilidade de diluição dos custos financeiros aplicados a novas operações de empréstimos. Os resultados da avaliação confirmam que a utilização do JESSICA permitiu despoletar o arranque e o desenvolvimento de projetos que experienciaram dificuldades na obtenção de financiamento, nomeadamente devido ao elevado custo de financiamento e à inadequação das maturidades.

No que respeita às diferenças territoriais no contributo do JESSICA para a superação das falhas de mercado, destaca-se por um lado uma relativa “desproporção” entre a forte procura de financiamento em Lisboa e o montante total de fundo disponível para a região e, por outro, as especificidades da região algarvia, nomeadamente as fortes necessidades de investimento dos promotores algarvios na requalificação do parque hoteleiro mais antigo, que não encontraram no JESSICA uma solução viável, facto que deve ser lido à luz do agravamento da situação financeira e da sinistralidade do crédito das empresas da região, com reflexos numa maior aversão ao risco e incapacidade de mobilizar fontes de financiamento adicionais.

### *Valor acrescentado e efeito de alavanca*

As principais vantagens que corporizam o valor acrescentado do instrumento financeiro Jessica face aos subsídios não reembolsáveis são o seu efeito multiplicador (dado o caráter renovável dos fundos e a posterior aplicação dos reembolsos) e a alavancagem de recursos que proporcionam, mobilizando recursos privados para a prossecução de políticas públicas e contribuindo para a maior eficácia e eficiência dos recursos públicos aplicados.

Até 31 de dezembro de 2015 foram contratados com os beneficiários finais 294,7 M€, envolvendo já compromissos que integram a reciclagem de fundos. O efeito de alavanca alcançado até esta data é de 2,88, ou seja, cada euro de FEDER aplicado no HF permitiu disponibilizar aos beneficiários finais 2,88€ de financiamento, alavancando capitais públicos e privados no valor de 1,88€.

O cofinanciamento público através do Jessica e a adoção de mecanismos de remuneração preferencial possibilitaram a diluição de custos financeiros e a redução do risco das operações, tornando-as mais atrativas para os intermediários. Os FDU disponibilizaram aos beneficiários finais financiamentos em condições mais favoráveis que as oferecidas no mercado, viabilizando assim projetos que dificilmente teriam sido financiados sem o apoio do instrumento.

O Jessica apresenta também, face às subvenções, vantagens ao nível da adequação das condições de financiamento às necessidades dos promotores, nomeadamente no que se refere ao prazo de reembolso do financiamento (maturidade), ao período de carência, à adequação do volume de financiamento obtido face às necessidades de investimento, aos prazos de decisão e à burocracia associada à fase de candidatura. Numa comparação com outras linhas de crédito, as condições

relacionadas com o volume, custo e prazo de amortização do financiamento Jessica são as que mais se destacam com vantagem face às oferecidas pelo mercado.

O valor acrescentado do JESSICA traduz-se também no facto de constituir um instrumento inovador no contexto português de financiamento apoiado por fundos estruturais para a área da regeneração urbana, que assegura uma oferta que se ajusta às falhas de mercado identificadas e que revela flexibilidade, quer do ponto de vista financeiro, ao facultar a sua combinação com subsídios e outras formas de financiamento e o financiamento de despesas de investimento não cofinanciadas pelos FEEI, quer do ponto de vista da capacidade de adaptação às necessidades específicas dos promotores, dos projetos e das regiões.

O Jessica foi capaz de responder a procuras diferenciadas em termos regionais, ao nível da tipologia de projetos (envolvendo desde equipamentos sociais, onde os níveis de rentabilidade são normalmente baixos, a atividades industriais, de comércio e de serviços), da dimensão dos investimentos (entre 100 mil euros e 25 milhões de euros, revelando capacidade de adaptação face a uma expectativa inicial dos intermediários financeiros para apoiar projetos com uma investimento médio superior ao que efetivamente veio a ser concretizado, mais consonante com a escala nacional) e da tipologia de promotores (com capacidades distintas de mobilização de outras fontes de financiamento, destacando-se uma forte participação do terceiro setor, que também não fazia parte das expectativas iniciais). O instrumento revelou também capacidade de adaptação a alterações nas condições de mercado, seja através do ajustamento em baixa dos *spreads*, seja por via da adoção de diferentes níveis cofinanciamento, em função da avaliação do grau de risco e rentabilidade dos projetos.

### *Resultados e impactos dos projetos apoiados*

Na análise de impactos do instrumento avalia-se, por um lado, a importância do JESSICA para a realização dos investimentos apoiados (em que medida o instrumento permitiu a realização de investimento que não teria ocorrido na sua ausência) e, por outro lado, os impactos efetivos e/ou potenciais que ocorrem na fase de exploração dos investimentos, sobretudo nos territórios onde são implementados.

O JESSICA teve impactos no volume de investimento e no horizonte temporal em que se realizaram os projetos financiados. Sem o apoio do JESSICA 44% dos promotores inquiridos (36% do investimento elegível) não teria realizado o investimento ou teria alterado as suas características, sendo que o instrumento teve efeitos de:

- Indução de investimento que sem o financiamento não se teria realizado (20% do investimento elegível), destacando-se a este nível a importância do JESSICA para os promotores privados sem fins lucrativos, para os investimentos localizados no Algarve, para os projetos de menor dimensão e para os inseridos nos setores energético, cultural e social;
- Amplificação de investimento, em 13% dos projetos (7% do investimento), que sem o financiamento teriam, em média, reduzido em 36% o investimento efetuado;
- Aceleração do investimento, em 10% dos projetos (9% do investimento), que sem o financiamento teriam alargado o prazo de realização dos investimentos (em média mais 25% do prazo) ou adiado o seu início (20 meses, em média).

Para os restantes promotores (56% dos projetos e 64% do investimento elegível) o JESSICA funcionou sobretudo como um "facilitador" do financiamento dos investimentos, correspondendo, assim, mais a um mecanismo de alteração da estrutura de financiamento do que a um mecanismo de alteração ou indução da estrutura do investimento. Destacam-se com enquadramento nesta situação os projetos de maior dimensão média e os inseridos nos setores da mobilidade, reabilitação urbana, comércio e saúde, revelando a menor dependência destes promotores face ao financiamento JESSICA, seja porque – em função da capacidade financeira/risco dos promotores ou do setor em que desenvolvem atividade – têm maior capacidade para recorrer a outras fontes de financiamento, seja porque o peso do financiamento obtido no total do investimento é menor.

No que respeita aos resultados e impactos dos investimentos sobre o território - o edificado, espaço público e ambiente urbano - identificam-se efeitos que cruzam a dimensão física mais imediata da regeneração física de edifícios e da qualidade urbana com a dimensão revitalizadora progressiva, menos imediata, que resulta da refuncionalização de espaços abandonados ou obsoletos e dos efeitos de arrastamento provocados. O contributo das intervenções não só para melhorias físicas do edificado e espaço envolvente mas também para a melhoria de condições de natureza mais qualitativa e imaterial, na base da construção de novas centralidades urbanas - entendidas como espaços de forte concentração de atividades e em função dos quais os fluxos de procura tendem a organizar-se - é indissociável da implantação de novas âncoras de desenvolvimento e de novas funções/ofertas até então inexistentes ou muito desqualificadas, do efeito de arrastamento sobre novos investimentos e ainda da coerência com projetos de concretizados no passado e com dinâmicas de regeneração já instaladas.

O impacto das operações de reabilitação urbana apoiadas pelo JESSICA - onde a maioria dos promotores é de natureza privada -, é potenciado quando à reabilitação do edificado se alia a qualificação do espaço público e quando os investimentos são efetuados em zonas onde existem instrumentos de gestão do território específicos que enquadram estrategicamente os objetivos e as tipologias de intervenção para o território em questão.

As duas dimensões onde mais se fazem sentir os impactos dos projetos apoiados são a requalificação urbana (conjugando a requalificação do espaço urbano e do espaço público, a atração de visitantes e o reforço da identidade do espaço urbano) e o reforço da competitividade (conjugando impactos aos níveis da dinamização das atividades económicas em torno das áreas intervencionadas e da promoção da região de inserção no exterior). O contributo dos projetos para a valorização do património histórico, arquitetónico e cultural é também relevante, centrando-se sobretudo na reabilitação de edifícios classificados e de elevado valor patrimonial, mas também na criação de novos espaços de divulgação cultural. Os impactos ao nível ambiental são, em termos globais, mais moderados, sendo, em termos regionais, mais valorizados na região do Alentejo. Salienta-se os contributos dos projetos no setor da produção de energia de fonte renovável, as intervenções nos edifícios visando o aumento da eficiência energética e os projetos com efeitos na mitigação de passivos ambientais e na reabilitação da paisagem.

Os impactos ao nível social são também mais moderados, em consonância com a menor representatividade dos investimentos que contribuem para esta dimensão, centrando-se no aumento da dotação, acesso e qualidade dos equipamentos e serviços coletivos e com efeitos relativamente menos expressivos no apoio a grupos vulneráveis e na inclusão social. Os projetos contratados até final de 2015 preveem a criação de 3.219 postos de trabalho, contribuindo também para os efeitos do JESSICA em termos sociais. Considerando o grupo de projetos já concluídos, as respostas ao inquérito permitem identificar a criação de 569 postos de trabalho durante a fase de investimento e 1.700 durante a fase de funcionamento, revelando, face ao previsto em sede de candidatura um ligeiro desvio negativo de 7%. Dos postos de trabalho criados, 34% são ocupados por trabalhadores com habilitações ao nível da licenciatura ou superior.

### *Impactos sobre os stakeholders*

A alteração estratégica do modelo tradicional de financiamento baseado em subsídios não reembolsáveis para uma cultura de investimento na área da regeneração urbana constitui um ponto fundamental do impacto do JESSICA nos principais *stakeholders*, em particular nos beneficiários finais. O JESSICA contribuiu para uma alteração na cultura de dependência dos subsídios não reembolsáveis para o desenvolvimento de projetos de iniciativa privada inseridos nos objetivos de política pública de regeneração, induzindo maior sentido de corresponsabilidade e de prestação de contas face à necessidade de garantir o reembolso dos empréstimos. Embora reconheçam as vantagens associadas às subvenções, os promotores consideram o JESSICA um instrumento atrativo para apoiar projetos de regeneração urbana e, na sua grande maioria, tenciona voltar a recorrer ao instrumento caso realizem novos investimentos.

A adesão ao JESSICA comprovou que existe espaço para envolver novos atores, em particular os privados, com ou sem fins lucrativos, nas políticas públicas de regeneração urbana apoiadas por fundos estruturais e que é possível alavancar capital privado para apoiar projetos com características de risco superior e de rentabilidade inferior às exigidas pelas linhas de financiamento disponíveis no mercado. O instrumento teve assim impacto na mudança de atitude destes novos atores, que passam a encarar este instrumento como uma hipótese atrativa para financiamento de futuros projetos no domínio da regeneração urbana. A contribuição do JESSICA para a alteração da cultura de dependência dos atores públicos às subvenções foi bastante mais limitada, ainda que os projetos apoiados incluam intervenções em espaço público que podem constituir exemplos catalisadores de futuras utilizações do instrumento por parte das entidades públicas para desenvolvimento de projetos sustentáveis.

As Autoridades de Gestão dos PO financiadores, que ficaram mais afastadas do processo de seleção dos projetos a financiar, encaram hoje o JESSICA como um instrumento relevante para mobilizar novos atores para a prossecução das políticas de regeneração urbana, com a vantagem de garantir maior eficiência na aplicação dos fundos estruturais por via da alavancagem de capital privado. Ainda que o acesso por parte das AG à informação sobre os projetos e candidaturas tenha aumentado ao longo do tempo, existe margem para melhorar a partilha de informação de suporte à monitorização e acompanhamento dos projetos apoiados e dos seus resultados.

Os FDU passaram também por um processo de adaptação às regras e procedimentos exidos no âmbito da aplicação dos fundos estruturais, desenvolvido em paralelo com a divulgação do instrumento e o acompanhamento dos promotores na estruturação dos projetos e na sua posterior operacionalização, tendo adquirido novas competências que os colocam numa posição privilegiada na estruturação de formas de financiamento de operações de regeneração urbana e na participação noutros instrumentos que venham a ser criados nesta área.

Neste quadro de aprendizagem, o JESSICA veio estabelecer laços de cooperação entre os principais *stakeholders* e o acesso a uma rede de contactos que facilitaram a implementação dos projetos e o acesso a financiamentos complementares e que podem ser capitalizados em futuros investimentos.

### *Recomendações*

- Não obstante a gradual diminuição da competitividade custo (taxas de juro) do Jessica face a outras ofertas no mercado e a impossibilidade de continuar a oferecer maturidades muito longas à medida que se aproxima o prazo final para a reciclagem dos fundos (2021), o Jessica pode continuar a viabilizar operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado, desde que a continuidade do IF e as diferenças face ao IFRRU 2020 - instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas, criado no âmbito do Portugal 2020, cujos contornos das condições de elegibilidade e financiamento se preveem ser mais restritivos que os do Jessica, – sejam devidamente comunicadas aos potenciais promotores e que as soluções oferecidas continuem a adaptar-se às condições do mercado e às necessidades dos promotores.
- A aposta no terceiro setor e em projetos de pequena e média dimensão - onde a indução de investimento novo (que não se teria realizado sem o apoio do IF) se revelou mais intensa -, nos territórios não abrangidos por outros instrumentos de política em matéria de regeneração urbana ou com maiores estrangulamentos de fundos, nas zonas onde existem instrumentos de gestão do território específicos que enquadram estrategicamente os objetivos de requalificação (incluindo a qualificação dos espaços públicos), assim como a diversificação setorial nas regiões do Algarve e Lisboa, na medida da disponibilidade de recursos no HF, poderão potenciar os resultados e impactos do Jessica. O ajustamento do custo de financiamento para empréstimos contratados com taxas de juro mais elevadas também poderá ser ponderado como forma de obviar a amortização integral de empréstimos face à redução dos custos de financiamento e aumento do acesso ao crédito na banca.

- Divulgar boas práticas tendo em consideração os resultados dos projetos apoiados e, em particular, de intervenções em espaço público.
- Melhorar a partilha de informação relevante sobre as candidaturas a financiamento e sobre os projetos apoiados. A informação deve ser atualizada e disponibilizada numa plataforma única a que podem aceder *online* (com níveis de acesso diferenciados, garantindo a proteção de dados e confidencialidade da informação) as AG, os FDU e o BEI, contribuindo para a eficácia e eficiência do instrumento e para a sua adequada monitorização e acompanhamento.
- Promover a articulação entre as entidades que dão pareceres no âmbito dos licenciamentos para a reabilitação de edifícios (em particular na reabilitação de imóveis classificados ou quando são encontrados vestígios arqueológicos no decorrer das obras) no sentido de avaliarem com celeridade as condições de desenvolvimento dos projetos em linha com as disposições legais aplicáveis e com a importância que o projeto assume no território de implementação facilitará a realização dos investimentos e o cumprimento dos prazos acordados.



# Introdução

O presente documento constitui o relatório final do “Estudo de avaliação do impacto social, económico, financeiro e territorial do instrumento financeiro Fundo JESSICA Portugal”

A avaliação tem como **data de reporte dezembro de 2015** e o **foco da análise centra-se nos resultados e impactos** – a nível económico, social, territorial e institucional - **dos projetos apoiados pelo Jessica**, no seu contributo para os objetivos das estratégias regionais de desenvolvimento territorial em que os mesmos se enquadram e, em termos globais, para a coesão territorial e competitividade. Para além da análise dos resultados e impactos dos projetos, os termos de referência apontavam como outro grande objetivo da avaliação a análise do desempenho do Fundo JESSICA Portugal e dos FDU (Fundos de Desenvolvimento Urbano) enquanto instrumentos colocados ao serviço da política de regeneração e revitalização das cidades, tendo em consideração, nomeadamente, o seu contributo para a mitigação das falhas de mercado e situações de investimento insuficiente identificadas ex ante, o valor acrescentado do instrumento financeiro face a outros instrumentos de política com os mesmos objetivos, bem como os impactos da sua utilização na mudança de atitude dos principais *stakeholders* e na desejada alteração de paradigma em direção a políticas de investimento sustentado na regeneração e revitalização das cidades.

O relatório encontra-se estruturado em cinco capítulos:

- Um primeiro, em que se explicitam os objetivos, o enquadramento regulamentar e o processo de constituição do instrumento financeiro Fundo Jessica Portugal e se caracteriza o universo dos investimentos apoiados;
- Um segundo, onde se caracteriza o contexto em que foi criado e operacionalizado o instrumento financeiro, seja do ponto de vista da situação económica e financeira do país, com reflexos na capacidade de financiamento e investimento dos agentes económicos, seja do ponto de vista do enquadramento das políticas públicas de regeneração e revitalização urbanas em termos estratégicos, regulamentares e operacionais (instrumentos de suporte às políticas);
- Um terceiro, onde é explicitada a abordagem metodológica adotada no exercício de avaliação;
- No quarto capítulo são apresentadas as respostas às cinco dimensões de avaliação expressas nos termos de referência, nomeadamente: “Falhas de mercado e necessidades de investimento”, “Valor acrescentado”, “Efeito de alavanca”, “Resultados e impactos económicos, sociais e territoriais”, “Impactos sobre os *stakeholders*”;
- No quinto capítulo são apresentadas as conclusões e recomendações da avaliação.

O relatório inclui ainda sete anexos onde se apresentam: i) os dados de suporte à análise da execução do Fundo e à caracterização dos projetos apoiados; ii) uma sistematização dos programas nacionais de apoio à regeneração e reabilitação urbanas não financiados pelos fundos estruturais; iii) os instrumentos de notação dos inquéritos efetuados e o tratamento dos seus resultados; iv) os cinco estudos de caso sobre cidades (Porto, Coimbra, Lisboa, Évora e Portimão) e os dez estudos de caso sobre projetos apoiados pelo Fundo JESSICA e v) uma síntese dos quadros de referência estratégicos para a regeneração das cinco cidades selecionadas no âmbito dos estudos de caso.



# 1. A Iniciativa Jessica Portugal: objetivos e processo de implementação

A iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) é um instrumento financeiro promovido pela Comissão Europeia e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) que se constitui como uma forma inovadora de aplicar os FEEI (Fundos europeus Estruturais e de Investimento) em projetos de desenvolvimento urbano, mobilizando os fundos comunitários numa ótica de financiamento reembolsável através de novos mecanismos de engenharia designados de Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU). Com a iniciativa JESSICA pretende-se que as soluções de engenharia financeira, sob a forma de parcerias público-privadas ou outras, viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado e assim assegurem instrumentos de financiamento do desenvolvimento urbano sustentáveis a médio e longo prazo.

## 1.1. O processo de constituição do Fundo Jessica Portugal

Em Portugal a formalização da intenção de implementação da iniciativa JESSICA ocorreu em Novembro de 2008 com a assinatura de um memorando de entendimento entre o Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional e o BEI para a aplicação da iniciativa em Portugal. Em Junho de 2009 foi finalizado um estudo prévio de avaliação da iniciativa, em que se confirmou a adequação deste instrumento financeiro à realidade nacional e apontou-se como solução para a sua implementação a criação de um Holding Fund (HF). O BEI foi escolhido para ser gestor do JESSICA Holding Fund em Portugal, tendo posteriormente, em 20 de Julho de 2009, ocorrido a assinatura de um acordo de financiamento entre as Autoridades de Gestão de todos os Programas Operacionais Regionais do Continente e do Programa Operacional Temático Valorização do Território, a Direção-Geral de Tesouro e Finanças (DGTF) e o BEI, que estabeleceu a aplicação de 130 milhões de euros (M€) neste instrumento financeiro. Em setembro de 2010 foi transferida a primeira tranche de 45 M€ para o HF e no mês seguinte foi aprovada a estratégia de implementação do fundo, dando-se assim início à fase de operacionalização.

**Quadro 1. Fundo Jessica e entidades contribuidoras, 2009**

Entidade	Fundo (Milhões de euros)
POR Norte	30
POR Centro	20
POR Lisboa	5
POR Alentejo	10
POR Algarve	5
PO Valorização do Território	30
DGTF	30
<b>TOTAL</b>	<b>130</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal

A seleção das entidades gestoras dos FDU foi efetuada através de procedimento público, lançado em 6 de novembro de 2010. Reconhecendo-se que o montante de *matching fund* (contrapartida nacional) financiado pela DGTF não seria suficiente para cumprir as regras do financiamento comunitário, em particular os valores de taxas médias de cofinanciamento previstas nos PO financiadores, um dos critérios de seleção dos FDU foi o nível de alavancagem financeira proposta pelos concorrentes. O processo foi concluído em setembro de 2011, com a assinatura dos Acordos Operacionais com as três entidades selecionadas para a gestão destes instrumentos: Banco Português de Investimento (BPI), Caixa Geral de Depósitos em parceria com o IHRU (CGD/IHRU) e

Turismo de Portugal (TdP). O fundo a concurso foi dividido por 6 lotes, correspondentes aos 6 Programas Operacionais financiadores. O BPI ficou responsável pela gestão do fundo dos POR Norte e Alentejo; a CGD/IHRU dos POR Centro e PO Valorização do Território (no final de 2012 foi negociada a saída do IHRU do FDU); e o TdP do POR Lisboa e Algarve. A escolha de entidades públicas e privadas e que oferecem um leque variado de produtos financeiros - instrumentos de dívida e de capitalização (capital e quase capital) - refletiu a vontade do HF de implementar um modelo de gestão flexível e inovador e com diferentes soluções de alavancagem dos fundos públicos (Quadro 2):

- A oferta do BPI implementa-se ao nível do projeto, consistindo num financiamento estruturado de médio/longo prazo, composto em 50% por fundos Jessica, naturalmente sujeitos às regras de elegibilidade, e 50% por recursos próprios BPI (podendo cobrir despesas que, sendo elegíveis no Jessica não são normalmente cofinanciadas pelos fundos estruturais), traduzindo-se num cofinanciamento de 100% por parte do FDU no projeto. A "tranche BPI" é senior face à tranche JESSICA, o que significa que é reembolsada na 1ª metade do prazo, antes da tranche Jessica, implicando portanto uma partilha assimétrica do risco;
- A oferta da CGD combina a alavancagem do FDU - através de um instrumento de participação em capital de projetos de regeneração e reabilitação urbana promovidos por Fundos de Investimento, Sociedade de Reabilitação Urbana ou empresas e de uma linha de crédito para financiar projetos que respeitem os critérios de elegibilidade do fundo Jessica - com a alavancagem dos projetos, através de uma linha de crédito complementar para financiamento de componentes não financiadas pelos fundos estruturais;
- A oferta do TdP assume a alavancagem do FDU através de uma linha de crédito para financiar projetos que respeitem os critérios de elegibilidade do fundo Jessica. Ao nível do projeto não são mobilizados fundos adicionais diretamente pelo TdP, mas esta entidade tem protocolos com instituições bancárias que podem complementar o financiamento.

**Quadro 2. Taxas de alavancagem financeira contratadas com os FDU, 2011**

FDU/PO	Participação ao nível do FDU	Participação ao nível do projeto
<b>CGD</b>		
POR Alentejo	90%	(1)
POR Centro	90%	(1)
POR Norte	90%	(1)
<b>BPI</b>		
POR Alentejo		100%
POR Centro		100%
POR Norte		100%
<b>TdP</b>		
POR Algarve	100%	
POR Lisboa	100%	

(1): A oferta da CGD inclui também uma linha de crédito complementar para financiamento de outros projetos em regiões complementares e/ou em componentes que não tenham sido consideradas para o JHFP.

Fonte: JHFP - Jessica Holding Fund Portugal

Em Junho de 2011 foram transferidos para o HF 13 M€, e no início de 2012 foi concluída a transferência de última tranche no valor de 72 M€.

Em Maio de 2012 foram introduzidas alterações ao regulamento específico do domínio da Reabilitação Urbana, no sentido de esclarecer o regime de acesso aos apoios concedidos pelos PO no âmbito do Fundo Jessica. O regulamento confirmou as **áreas de intervenção** previstas na estratégia de implementação, designadamente:

- Reabilitação e regeneração urbana (incluindo equipamentos e infraestruturas urbanas);
- Eficiência energética e energias renováveis em áreas urbanas;

- c) Revitalização da economia em áreas urbanas (direcionada para as PME's e empresas inovadoras);
- d) Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

O regulamento esclarece também que são **destinatários finais** dos apoios a conceder ao abrigo da Iniciativa JESSICA as entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, com ou sem fins lucrativos que promovam Projetos Urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável. Entende-se por **Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano** um conjunto coerente de ações, numa lógica integrada, que visem promover o desenvolvimento urbano sustentável, designadamente:

- Planos Diretores Municipais, Planos de Urbanização e Planos de Pormenor;
- Parcerias para a Regeneração Urbana e Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação aprovadas no âmbito da Política de Cidades POLIS XXI pelos Programas Operacionais Regionais de Lisboa e do Algarve e programas de idêntica natureza promovidos por ou com o envolvimento de entidades públicas responsáveis por políticas de regeneração urbana;
- Operações de reabilitação urbana definidas a coberto do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, ou de outro diploma legal;
- Operações de reabilitação urbana desenvolvidas por empresas de regeneração urbana no âmbito do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de maio;
- Outras intervenções integradas aprovadas pelas respetivas edilidades camarárias, reconhecidas pela Direção Geral do Território.

Em meados de 2012 foram assinados os primeiros acordos de financiamento entre os FDU e promotores de projetos.

Com a aprovação da reprogramação estratégica do POVT e dos POR, em dezembro de 2012, foi decidida a transferência da elegibilidade da participação do POVT no fundo JESSICA para os POR Norte, Centro e Alentejo (Quadro 3). Esta transferência permitiu que a dotação do JESSICA até esse momento financiada pelo POVT pudesse assumir a total amplitude ao nível das elegibilidades passíveis de financiamento pelos PO Regionais, como por exemplo quanto à eficiência energética, o que não seria possível no POVT, dadas as elegibilidades previstas no respetivo Eixo V. A reprogramação não implicou qualquer alteração da dotação do Fundo de Participação, mantendo-se os 100 M€ provenientes do FEDER. Os efeitos desta alteração no POVT e nos POR só foram concretizados em 2013, após a aprovação pela CMC do POVT e dos POR em 2 de abril de 2013 da alteração do Regulamento Específico relativo ao domínio Reabilitação Urbana<sup>1</sup>. Em 2013 foi reforçada a em 2,5 milhões a dotação do POR Algarve. No mesmo ano, foi decidido transferir parte dos fundos geridos pela CGD na região Centro (8,4 M€) para o BPI, criando assim oportunidades de concorrência entre fundos na região, à semelhança do que já sucedia com as regiões Norte e Alentejo.

A evolução do quadro regulamentar, o dinamismo da procura e as diferenças entre as missões e estruturas de capital das entidades gestoras dos FDU refletiram-se, como já foi referido em diferentes soluções de alavancagem dos fundos públicos e, conseqüentemente numa variedade de tipologias de projetos e promotores e de condições de financiamento (Quadro 4).

---

<sup>1</sup> Programa Operacional Valorização do Território: Relatório de Execução 2012 e 2013

### Quadro 3. Fundo e entidades contribuidoras após a reprogramação estratégica

Entidade	Compromisso inicial	Compromisso após reprogramação estratégica
	<i>(Milhões de euros)</i>	
POR Norte	30,0	45,0
POR Centro	20,0	28,8
POR Lisboa	5,0	5,0
POR Alentejo	10,0	16,2
POR Algarve	5,0	7,5
PO Valorização do Território	30,0	0,0
DGTF	30,0	30,0
<b>Total</b>	<b>130,0</b>	<b>132,5</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal

### Quadro 4. Condições de financiamento

Beneficiários	Tipologias de projetos	Condições de financiamento
<b>BPI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas de qualquer natureza e sob qualquer forma jurídica;</li> <li>• Autarquias Locais;</li> <li>• Serviços da Administração Central;</li> <li>• Outras entidades públicas;</li> <li>• Pessoas coletivas sem fins lucrativos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criação/requalificação de empreendimentos turísticos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer, em especial imóveis com valor arquitetónico, histórico ou cultural</li> <li>• Projetos empresariais que potenciem a fruição dos espaços públicos e do património cultural dos centros históricos;</li> <li>• Criação e adaptação de equipamentos museológicos, culturais ou de lazer com relevância turística;</li> <li>• Requalificação de empreendimentos ou atividades turísticas, culturais ou de lazer nas áreas da eficiência energética e TIC;</li> <li>• Criação/reabilitação de áreas pedonais e melhoria do estacionamento automóvel, desde que enquadrados num plano de requalificação e valorização dos centros históricos ou zonas urbanas com elevada capacidade de atração de turistas;</li> <li>• Projetos de qualificação de áreas urbanas e de valorização de recursos naturais ou patrimoniais.</li> </ul>	<p>Prazo de Financiamento Tranche JESSICA: Até 20 anos;</p> <p>Prazo de Financiamento Tranche BPI: Até 10 anos.</p> <p>Carência de Capital Tranche JESSICA: Só começa a ser reembolsada após a Tranche BPI estar integralmente reembolsada, tendo por isso uma carência de capital igual ao prazo da Tranche BPI (ou seja, uma carência de capital máxima de 10 anos);</p> <p>Carência de Capital Tranche BPI: Até 3 anos.</p> <p>Taxa de Juro definida caso-a-caso.</p>
<b>CGD</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas</li> <li>• Instituições Particulares de Solidariedade Social (IPSS)</li> <li>• Municípios e/ou empresas municipais</li> <li>• Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU)</li> <li>• Fundos de Investimento Imobiliário</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reabilitação e regeneração urbana;</li> <li>• Projetos que visem a eficiência energética e a produção de energia renovável;</li> <li>• Revitalização económica de áreas urbanas direcionada para PME's e empresas inovadoras e exportadoras;</li> <li>• Disseminação de TIC;</li> <li>• Investimentos que potenciem a integração social e o desenvolvimento cultural;</li> <li>• Apoio a infraestruturas desportivas e de lazer, infraestruturas e equipamentos de apoio empresarial e modernização de infraestruturas urbanas e espaços públicos.</li> </ul>	<p><b>Linha de crédito para financiamento de projetos que respeitem critérios de elegibilidade JESSICA</b></p> <p>Projetos de construção de unidades residenciais para idosos, residências universitárias, equipamentos sociais, ninhos de empresas e projetos que fomentem a criação de emprego e a dinamização de atividades em centros urbanos, entre outros.</p> <p>Montante mínimo: 100.000 euros;</p> <p>Montante máximo: até 80% do valor do investimento;</p> <p>Prazo até 17 anos (podendo incluir período de carência, utilização e diferimento);</p> <p>Bonificação de 1,5% sobre o spread calculado em função do risco da operação/projeto.</p> <p><b>Linha de crédito complementar</b></p> <p>Preferencialmente para entidades privadas, destina-se ao financiamento de projetos reabilitação de edifícios que fomentem a melhoria das atividades económicas e das condições de vida nos aglomerados urbanos</p> <p>Montante mínimo: 100.000 euros;</p> <p>Prazo 17 anos (podendo incluir período de carência, utilização e diferimento);</p> <p><i>Pricing</i> justado ao risco do projeto.</p>

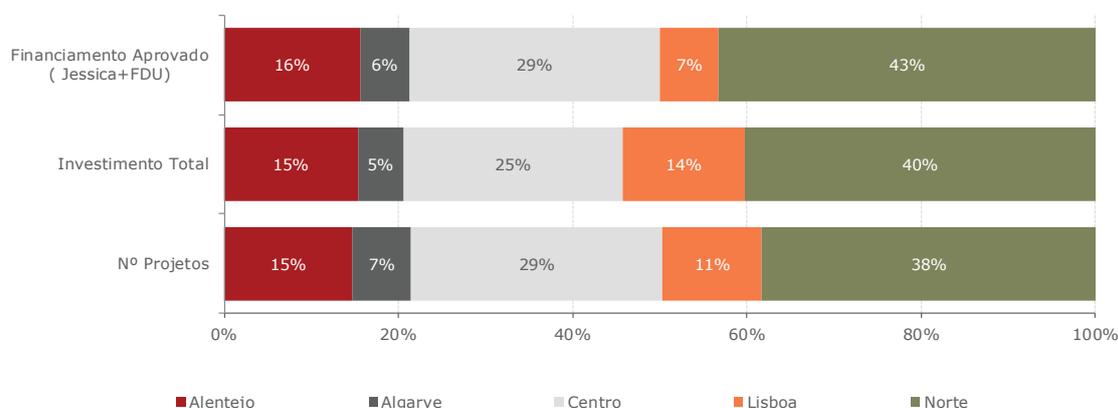
Beneficiários	Tipologias de projetos	Condições de financiamento
<b>Turismo de Portugal</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entidades públicas ou privadas, com ou sem fins lucrativos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hotéis, apartamentos turísticos, turismo de habitação, pousadas e hosteis;</li> <li>Requalificação de imóveis para atividades comerciais e de serviços, bem como de edifícios com potencial turístico;</li> <li>Reabilitação de edifícios para melhoria da eficiência energética;</li> <li>Construção de parques de estacionamento;</li> <li>Incubadoras, espaços multiusos, mercados municipais, centros de cultura, etc.</li> </ul>	<p>O montante máximo do financiamento a conceder, por operação, não poderá exceder 50% do valor do investimento elegível no caso de empresas, associações ou fundações, ou 75% no caso de outras entidades, com o limite máximo de 3,5 milhões de euros.</p> <p>Prazo máximo de reembolso: 15 anos;  Prazo máximo de carência de capital: 4 anos;  Taxa de juro mínima: Euribor a seis meses;  Taxa de juro máxima: Euribor a seis meses, acrescida de um spread de 2,5 p.p.</p>

Fonte: CGD, BPI e TdP

## 1.2. Projetos apoiados e níveis de execução

Até dezembro de 2015, foram aprovados 149 projetos e 571,8 M€ de investimento, a que correspondem 408,8 M€ de investimento elegível. A região Norte assume o maior peso no total de investimento (40%), seguindo-se o Centro com 25%, Alentejo 15%, Lisboa com 14% e finalmente o Algarve com 5%.

**Gráfico 1. Repartição do número de projetos, investimento total e financiamento aprovado | Dezembro 2015**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

Nesta data, o total de fundo Jessica aprovado (tranche Jessica envolvida nos contratos de financiamento) ascendeu a 153 M€, resultando numa taxa média de comparticipação do investimento elegível na ordem dos 37% (Quadro 5). A região de Lisboa destaca-se neste cenário com uma taxa de comparticipação mais baixa (15%), o que não pode ser dissociado do volume relativamente mais reduzido de fundo alocado à região, mas também do facto do TdP ter limitado o montante máximo de financiamento a 3,5 M€.

Em média cerca de 52% do investimento total foi financiado pela Iniciativa Jessica (considerando ambas as tranches) e 26% por fontes próprias dos promotores, sendo o restante investimento coberto por financiamentos ao abrigo do QREN e outras fontes (nomeadamente empréstimos complementares).

**Quadro 5. Investimento total, taxa de comparticipação e de alavancagem da tranche Jessica (Milhões de euros) | Dezembro 2015**

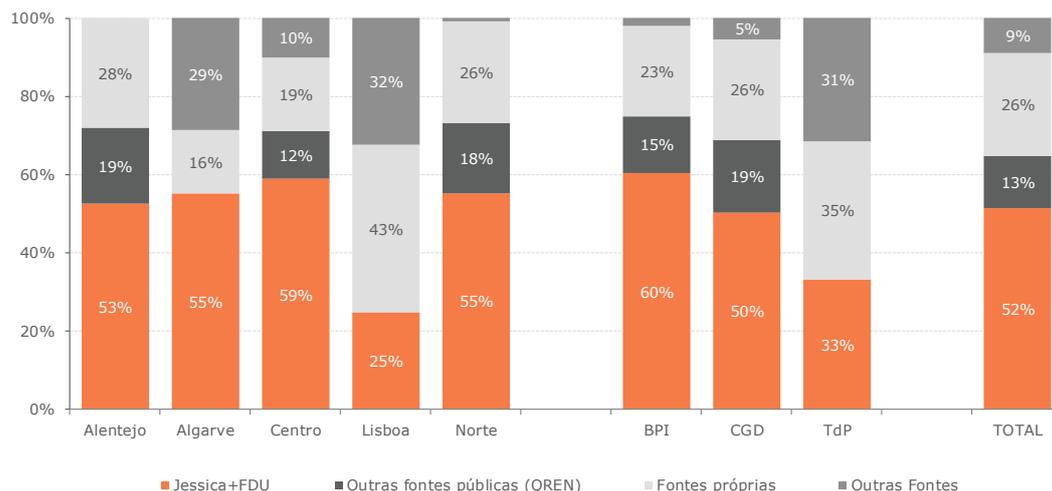
NUTS II	Nº Projetos aprovados	Investimento Total	Investimento Elegível	Tranche Jessica aprovada	Taxa de comparticipação do investimento elegível
	(1)	(2)	(3)	(4)	(4)/(3)
Alentejo	22	87,7	61,3	24,0	39%
Algarve	10	30,0	27,5	8,3	30%
Centro	43	144,0	90,5	44,9	50%
Lisboa	17	80,2	64,8	10,0	15%
Norte	57	230,1	164,8	65,9	40%
BPI	56	257,0	213,6	79,3	37%
CGD	66	204,7	102,9	55,5	54%
TdP	27	110,2	92,3	18,3	20%
<b>TOTAL</b>	<b>149</b>	<b>571,8</b>	<b>408,8</b>	<b>153,0</b>	<b>37%</b>

Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

A combinação das fontes de financiamento varia em termos regionais (Gráfico 2), refletindo não só a tipologia de projetos apoiados em cada região, mas sobretudo da capacidade dos diferentes tipos de promotores mobilizarem outras fontes de financiamento, próprias ou com recurso a subsídios a fundo perdido (Gráfico 3):

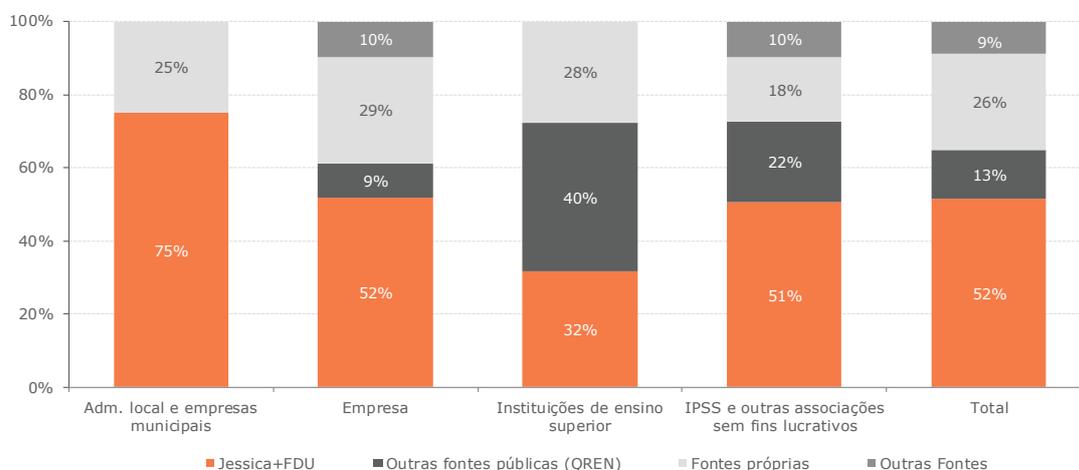
- O facto de Lisboa e Algarve serem regiões que se encontravam fora do Objetivo Convergência da Política de Coesão teve, naturalmente, implicações na elegibilidade e seletividade dos projetos apoiados pelo QREN, não sendo portanto surpreendente que o financiamento Jessica nestas regiões não tenha sido complementado pelo QREN. Ainda assim, deve-se diferenciar a situação de Lisboa, onde o capital alheio e, principalmente, as fontes próprias, assumem muito maior importância do que no Algarve. No Alentejo e no Norte o padrão é muito semelhante, com a iniciativa Jessica a representar pouco mais de metade do investimento, seguindo-se as fontes próprias e o financiamento QREN, enquanto no Centro há um maior recurso a outros capitais alheios.
- Os projetos da administração local e empresas municipais são aqueles em que o peso do financiamento Jessica é mais elevado, ascendendo a 75% do investimento total (no caso dos dois projetos em regiões de convergência o financiamento Jessica cobre a totalidade do investimento). No setor empresarial e no terceiro setor, o financiamento Jessica representa cerca de metade do investimento total, ainda que se devam destacar as diferenças na combinação das várias fontes de financiamento: enquanto as IPSS e outras associações privadas sem fins lucrativos combinam a iniciativa Jessica com outras fontes públicas (nomeadamente ao abrigo do QREN) e, em menor medida, com fontes próprias, as empresas recorrem principalmente a fontes próprias e outros capitais alheios para complementar o financiamento Jessica. Nos projetos das instituições de ensino superior a iniciativa Jessica não é a principal fonte de financiamento, surgindo mais como um complemento de outras fontes públicas.

**Gráfico 2. Repartição do investimento total por fonte de financiamento, por região e FDU**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

**Gráfico 3. Repartição do investimento total por fonte de financiamento, por tipo de promotor**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

Os primeiros projetos foram aprovados<sup>2</sup> em meados de 2012 e o volume anual de financiamento contratado pelos FDU com os promotores foi aumentando gradualmente, mas foi nos anos de 2014 e 2015 que se concentrou o essencial do volume de financiamento aprovado (78% do total aprovado até dezembro de 2015) – ver Gráfico 4 e Gráfico 5. Em 2012 e 2013 a mobilização das tranches Jessica e FDU foi efetuada em proporções iguais, enquanto que nos contratos de financiamento aprovados em 2014 e 2015 o valor mobilizado por via do fundo Jessica superou ligeiramente o efetuado através da tranche FDU, refletindo a aprovação de um conjunto restrito de financiamentos (7 projetos) nas tipologias de equipamento social e cultura onde esta situação se verificou.

A taxa de compromisso do fundo Jessica<sup>3</sup> contratado com os FDU situou-se em 5% no ano de arranque dos primeiros financiamentos, tendo-se mantido relativamente baixa no 2º ano: no final de 2013 rondava os 26% (Quadro 6), correspondendo a um total de 35 projetos e 32,5 M€ de fundo Jessica aprovado (64,6 M€ de financiamento, considerando o total das tranches Jessica e FDU). As regiões de Lisboa e do Norte foram as primeiras a registar aprovações e representaram mais de

<sup>2</sup> Consideram-se projetos aprovados num ano os financiamentos contratados pelos FDU com os promotores até ao final desse ano.

<sup>3</sup> Taxa de compromisso = Fundo Jessica aprovado nos financiamentos com os promotores / Fundo Jessica contratado pelo JHF com os FDU.

83% do fundo Jessica envolvido em contratos de financiamento em 2012 e 2013. No Alentejo foi aprovado um projeto no final de 2012, mas só em meados de 2013 viria a ser aprovado o segundo. No Centro e no Algarve as primeiras aprovações só surgiram no segundo trimestre de 2013, refletindo as maiores dificuldades encontradas pelos FDU na mobilização da procura dirigida ao instrumento financeiro.

A juventude do instrumento financeiro em Portugal justifica esta evolução, seja porque os potenciais promotores não conheciam o instrumento, seja porque os principais *stakeholders* envolvidos na sua operacionalização tiveram um processo de aprendizagem - associado quer ao funcionamento do instrumento quer à adaptação do mesmo à procura -, que se concentrou nestes dois primeiros anos. Ainda assim, uma análise por FDU, revela um arranque diferenciado: em 2012 o TdP registou as primeiras aprovações (comprometendo 20% do fundo Jessica contratado), seguindo-se o BPI ainda no mesmo ano e a CGD já em 2013.

Em 2012, no relatório anual de progresso, era já reconhecido que a fase inicial de implementação do fundo foi afetada pelas eleições legislativas em Outubro de 2009, pelo atraso na aprovação do Orçamento de Estado de 2010, pela intervenção do FMI e ainda pelas eleições em Junho de 2011. No relatório do ano seguinte, é referida necessidade de aceleração do ritmo de execução do fundo sob pena das metas acordadas não serem cumpridas e num esforço para aumentar a atratividade dos produtos financeiros foi recomendado aos FDU que diminuíssem os custos dos empréstimos.

Em 2014 e 2015 verificou-se a uma clara aceleração da implementação do fundo (Quadro 6), fruto de um conjunto de medidas como a maior articulação entre as transferências para os FDU e as transferências para os promotores, o condicionamento do pagamento das comissões de gestão a metas de execução e o aumento do fundo aprovado num conjunto de projetos.

No final de 2014 a taxa de aprovação rondava os 70%, tendo nesse ano sido aprovados 61 novos projetos correspondentes a 56,2 M€ de fundo Jessica (109,3 M€ de financiamento total). As regiões de Lisboa, Norte e Algarve apresentavam as taxas de aprovação mais elevadas, destacando-se em particular a aceleração no Algarve em 2014, ano em que foi aprovado mais de metade (56%) do total de fundo Jessica aprovado na região, desde o início da iniciativa até ao final de 2015. Até ao final de 2014, o TdP destacou-se com o ritmo de aprovação mais rápido, seguido do BPI e CGD.

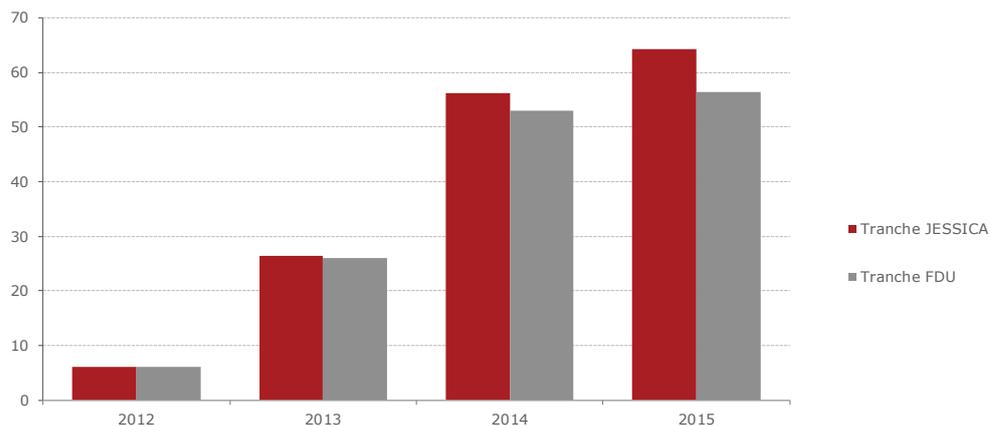
No Alentejo e no Centro o principal avanço no nível de compromisso ocorreu em 2015, em particular no caso do fundo gerido pela CGD. No final de 2015 a taxa de compromisso situava-se nos 120%, desenhando-se um quadro de *overbooking*, gerido através da reciclagem de fundo. A região Centro destaca-se com a maior taxa de compromisso (157%).

O ritmo de desembolsos (Quadro 7) foi sempre acompanhando o ritmo de aprovação - num total de 195,3 M€ desembolsados para promotores, dos quais 115 milhões correspondentes à tranche Jessica. No final de 2015, a taxa de execução<sup>4</sup> rondava os 90%, chegando já aos 100% no Alentejo, contrastando com a situação no Algarve, onde a taxa rondava os 54%.

---

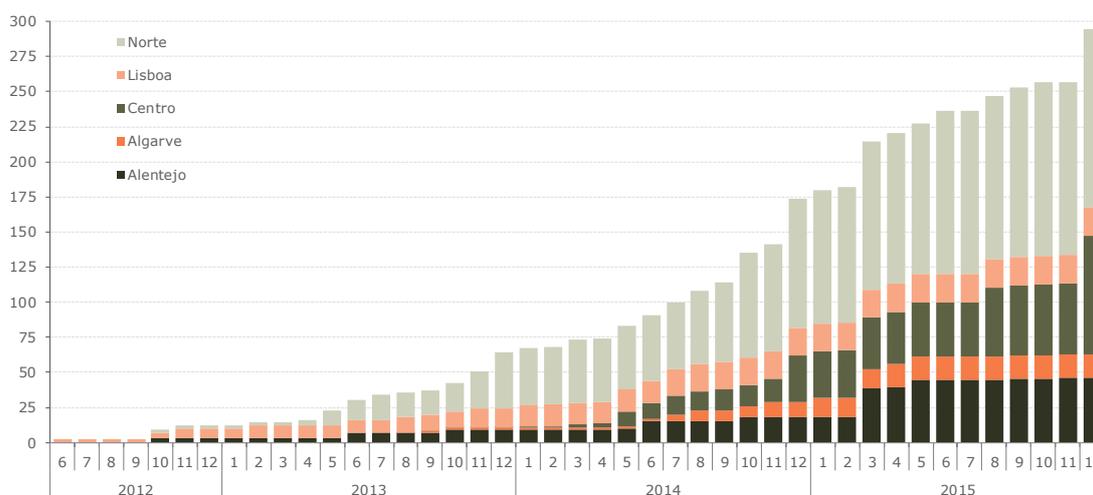
<sup>4</sup> Valor de fundo desembolsado para os promotores/valor de fundo contratado com os FDU)

**Gráfico 4. Valor anual aprovado (tranche Jessica e tranche FDU) | milhões de euros**

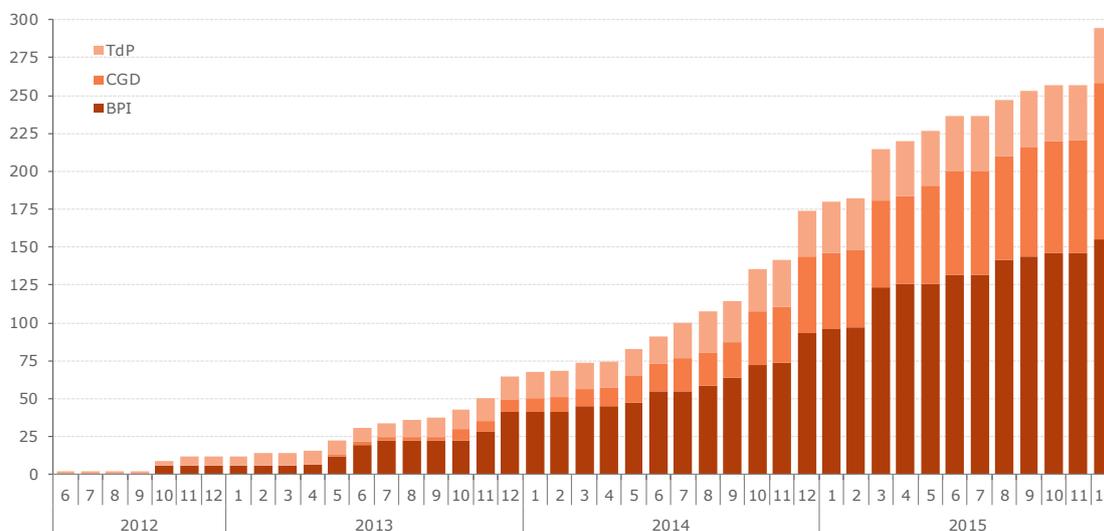


Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

**Gráfico 5. Evolução mensal do montante aprovado por região (valores acumulados) tranche Jessica + tranche FDU | milhões de euros**



**Gráfico 6. Evolução mensal do montante aprovado por FDU (valores acumulados) tranche Jessica + tranche FDU | milhões de euros, valor acumulado**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

### Quadro 6. Evolução da taxa de compromisso da tranche Jessica (valores acumulados)

	Taxa de compromisso			
	2012	2013	2014	2015
Alentejo	7%	20%	41%	105%
Algarve	0%	10%	73%	113%
Centro	0%	1%	60%	157%
Lisboa	35%	68%	99%	102%
Norte	2%	35%	80%	112%
BPI	4%	29%	67%	114%
CGD	0%	11%	65%	137%
TdP	20%	43%	88%	107%
<b>TOTAL</b>	<b>5%</b>	<b>26%</b>	<b>70%</b>	<b>120%</b>

Nota: Taxa de compromisso Jessica= tranche Jessica aprovada com promotores/Fundo Jessica contratado com FDU  
 Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

### Quadro 7. Montante aprovado e desembolsado, taxa de aprovação e execução Dezembro 2015 | milhões de euros

	Fundo Jessica contratado com FDU	Montante aprovado com promotores			Montante desembolsado para promotores			Taxa de aprovação tranche Jessica	Taxa de realização			Taxa de execução da tranche Jessica
		Tranche Jessica	Tranche FDU	Total	Tranche Jessica	Tranche FDU	Total		Tranche Jessica	Tranche FDU	Total	
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)		(7)	(2)/(1)	(5)/(2)	
Alentejo	23,0	24,0	22,0	46,1	23,1	15,5	38,6	105%	96%	70%	84%	100%
Algarve	7,3	8,3	8,3	16,5	3,9	3,9	7,8	113%	47%	47%	47%	54%
Centro	28,6	44,9	39,9	84,7	25,3	12,9	38,2	157%	56%	32%	45%	88%
Lisboa	9,8	10,0	10,0	20,0	8,0	7,5	15,5	102%	80%	75%	78%	82%
Norte	58,8	65,9	61,5	127,4	54,8	40,4	95,2	112%	83%	66%	75%	93%
BPI	69,8	79,3	76,0	155,2	63,9	46,4	110,3	114%	81%	61%	71%	92%
CGD	40,6	55,5	47,4	102,9	39,2	22,4	61,6	137%	71%	47%	60%	97%
TdP	17,1	18,3	18,3	36,5	11,9	11,4	23,4	107%	65%	63%	64%	70%
<b>TOTAL</b>	<b>127,5</b>	<b>153,0</b>	<b>141,7</b>	<b>294,7</b>	<b>115,0</b>	<b>80,3</b>	<b>195,3</b>	<b>120%</b>	<b>75%</b>	<b>57%</b>	<b>66%</b>	<b>90%</b>

Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

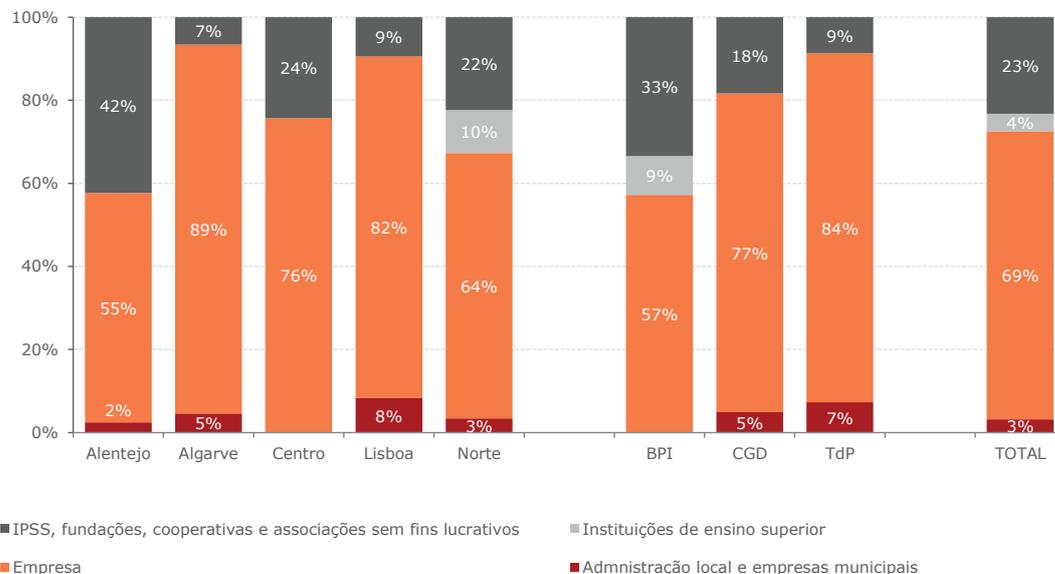
Em média a maturidade das operações foi de 13 anos, registando-se valores ligeiramente mais elevados no Alentejo e no Norte (15 anos) e mais baixos em Lisboa (10 anos). A maturidade foi mais longa nos projetos dos setores da educação, cultura, saúde e equipamentos sociais (entre 14 e 16 anos) e mais curta nos setores da energia, indústria, mobilidade e reabilitação urbana (entre 10 e 11 anos). Em média, a maturidade dos projetos empresariais foi mais curta quando comprada com os projetos promovidos por IPSS e entidades da administração local.

Até ao final de 2015, foram reembolsados 15,5 M€, cerca de 8% do montante desembolsado. De acordo com o quadro regulamentar o prazo máximo de execução do fundo é 30 de Setembro de 2016, sendo possível reciclar os fundos até 2021.

No que respeita à tipologia de promotores dos projetos apoiados, verifica-se que a maioria do investimento (69%) foi promovido por empresas, seguindo-se as IPSS e outras organizações particulares sem fins lucrativos, com 23% (Gráfico 7). A administração local e as instituições de ensino assumem um peso significativamente inferior, num total de 7% do investimento total. Destaca-se a relevância do setor empresarial no Algarve e em Lisboa - em consonância com a predominância de projetos na hotelaria - em contraste com a região do Alentejo, onde as empresas foram responsáveis por pouco mais de metade do investimento e onde, pelo contrário, o setor não

lucrativo assumiu 42% do investimento. Os dados indiciam alguma “especialização” dos FDU, com o BPI a apostar no setor não lucrativo (ainda que se destaque também face aos restantes, a presença das instituições de ensino superior entre os promotores financiados pelo BPI), enquanto no portefólio do TdP e da CGD se identifica também a presença da administração local.

**Gráfico 7. Distribuição do investimento total por tipologia de promotor | Dez 2015**



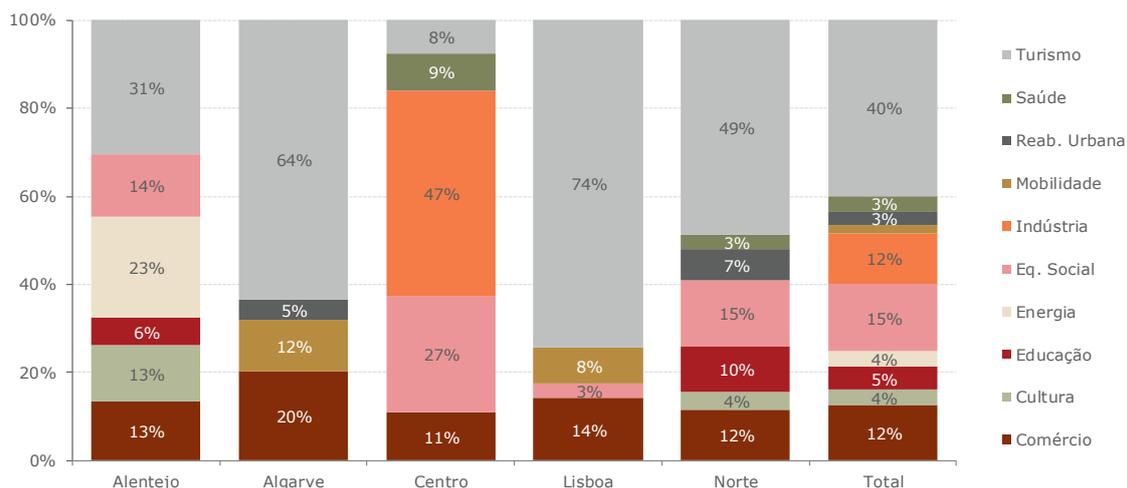
Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

A distribuição do investimento por setor (Gráfico 8) revela a predominância dos projetos do setor do turismo (40%, destacando-se a hotelaria), seguidos dos efetuados em equipamentos sociais (15% do investimento), na indústria (12%) e no comércio (12%). Nas regiões Norte, Lisboa e Algarve a maioria do investimento foi efetuado no setor do turismo, enquanto no Centro se destaca a indústria e no Alentejo a energia.

A repartição setorial do financiamento aprovado (Gráfico 9) revela que os projetos de turismo assumem o maior peso no valor total financiado (34%), seguindo-se os equipamentos sociais (18%) e projetos no setor do comércio (15%) e da indústria (14%). O peso do turismo é, naturalmente, superior nas regiões geridas pelo TdP (62% em Lisboa e 65% no Algarve), embora assumam também relevância no Norte (49%). A preponderância do turismo na repartição setorial do financiamento foi-se esbatendo ao longo da implementação do Jessica (em 2013 representava mais de 50%) enquanto que os equipamentos sociais ganharam relevância a partir de 2014.

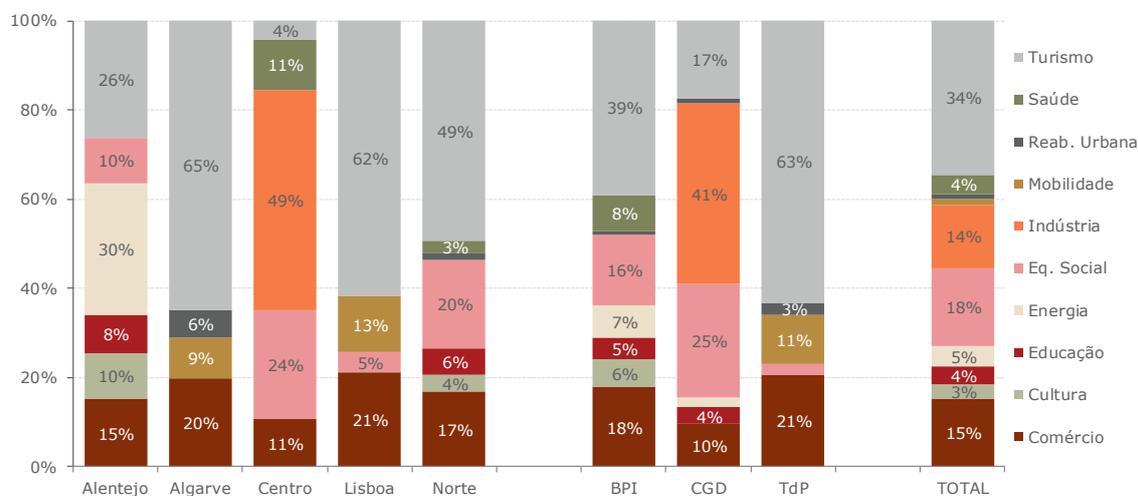
A região Norte é a que apresenta uma distribuição do financiamento por tipologia mais próxima do padrão médio, em consonância com o seu peso no volume de financiamento total, assinalando-se a preponderância do turismo, seguido dos equipamentos sociais e comércio. É no Centro e no Alentejo que se identificam maiores diferenças de posicionamento entre os FDU, cuja atuação acaba por se complementar em termos setoriais: no Centro, os projetos geridos pelo BPI repartem-se de forma quase equitativa entre os setores da saúde, comércio e apoio social, enquanto o portefólio da CGD é dominado pela indústria; no Alentejo, entre os projetos financiados pelo BPI destaca-se o peso da energia e da cultura face ao padrão nacional, enquanto a CGD exibe uma forte aposta nos equipamentos sociais e educativos. De uma forma global, os três FDU apresentam estratégias diferenciadas, com o TdP a assumir a sua missão e vocação no setor do turismo em Lisboa e no Algarve, a CGD a apostar na indústria e equipamentos sociais e o BPI com um portefólio mais diversificado de tipologias, diferenciando-se pelo peso relativo do turismo, comércio, saúde, energia e cultura.

**Gráfico 8. Distribuição do investimento total por tipologia de projeto e região | Dezembro 2015**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

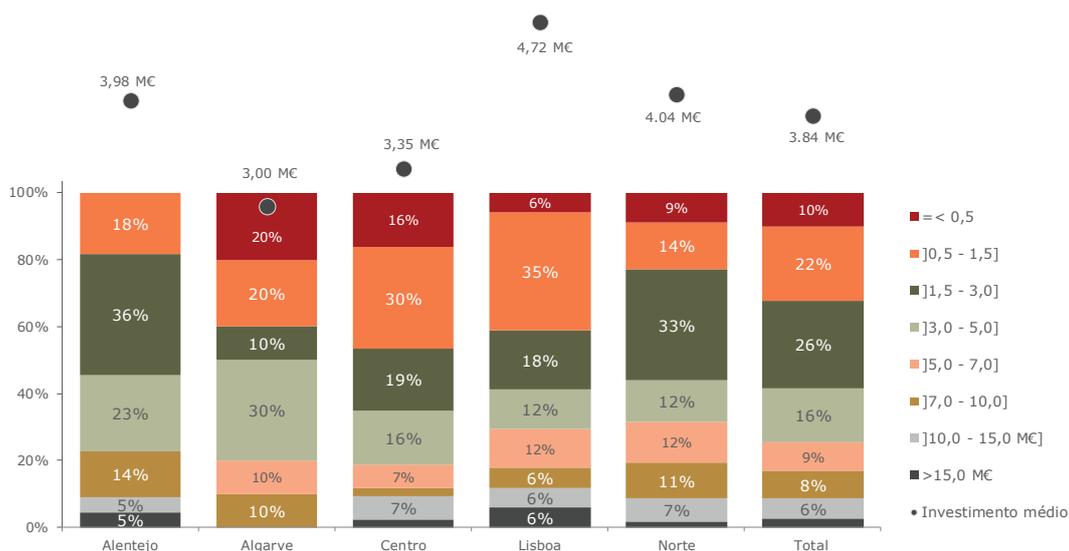
**Gráfico 9. Distribuição do financiamento aprovado por tipologia de projeto tranche Jessica + tranche FDU | Dezembro 2015**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

A distribuição por escalão de investimento revela que mais de metade (58%) dos projetos financiados apresentou um investimento total inferior a 3 M€ e apenas 10% um investimento superior a 10 milhões (Gráfico 10). O Algarve e o Centro destacam-se com o investimento médio por projeto mais baixo entre as 5 regiões: no Centro 46% dos projetos ficaram abaixo do limiar de 1,5 M€; no Algarve, ainda que o escalão “médio” entre os 3 e os 5 M€ seja muito expressivo, o número de projetos de maior dimensão é muito reduzido, não existindo qualquer projeto acima dos 10 M€. O Norte e o Alentejo ocupam uma posição intermédia (ainda assim merecendo destaque o facto de no Alentejo não ter sido financiando qualquer projeto abaixo de meio milhão de euros de investimento total), enquanto no outro extremo está a região de Lisboa, com o investimento médio mais alto.

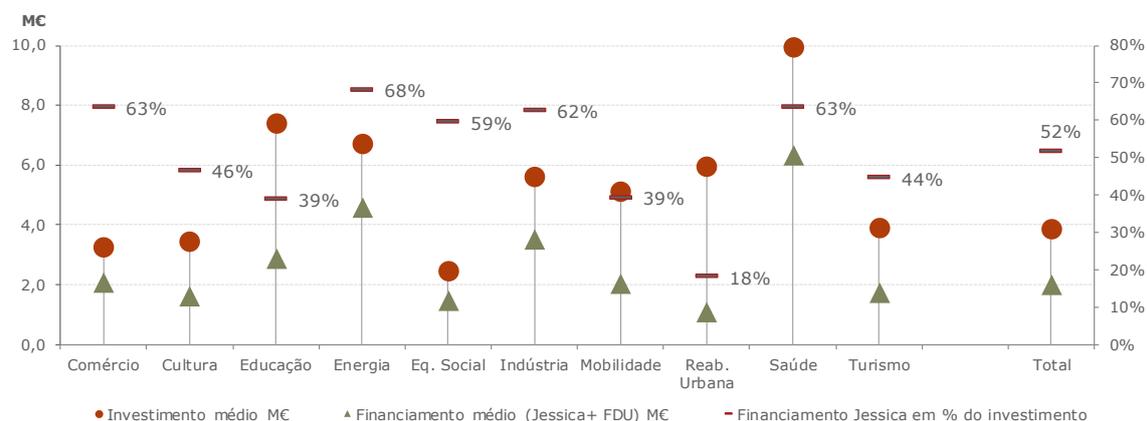
**Gráfico 10. Número de projetos por escalão de investimento total (%) e investimento médio por projeto**  
 Dezembro 2015 | milhões de euros



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

Os setores da saúde, educação e energia destacam-se com o investimento médio mais elevado, por oposição aos do equipamento social, cultura e comércio, em que a dimensão média do investimento é menor (Gráfico 11). O financiamento médio por setor não acompanhou necessariamente o nível de investimento médio, refletindo as diferentes necessidades dos promotores e a análise efetuada pelos FDU, o que se traduziu em rácios médios de financiamento por via do Jessica (face ao investimento total) diferenciados: os projetos dos setores da energia, comércio, saúde e indústria apresentam em média rácios de financiamento mais elevados, enquanto que os inseridos nos setores da reabilitação urbana, mobilidade e educação assumem rácios mais baixos, recorrendo mais a outras fontes de financiamento.

**Gráfico 11. Investimento e financiamento médio por tipologia de projeto | Dez. 2015**



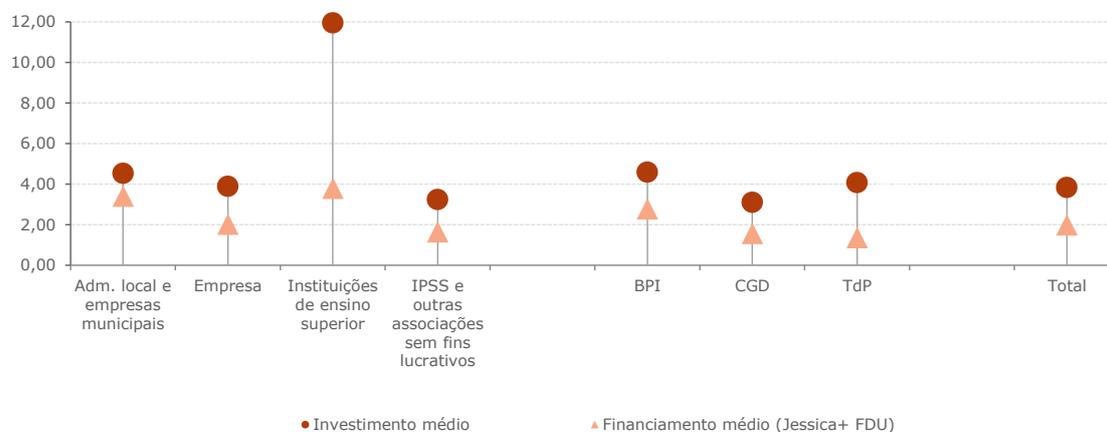
Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

No que respeita à análise por tipo de promotor, as instituições de ensino superior destacam-se com um investimento médio consideravelmente superior ao dos restantes promotores, seguindo-se a administração local, empresas e só depois o terceiro setor, em consonância com as conclusões anteriores sobre os equipamentos sociais. As diferenças entre os níveis de investimento e financiamento médio refletem naturalmente os níveis de financiamento dos investimentos através do Fundo Jessica, sendo os projetos da Administração local/empresas municipais a obterem maior

proporção do financiamento Jessica e os das instituições de ensino superior a dependerem menos deste financiamento para investir.

O BPI e o TdP apresentam a carteira de projetos com um investimento médio superior, mas considerando apenas o financiamento médio é o TdP que regista o valor mais baixo, refletindo, novamente, a estratégia adotada pelo FDU.

**Gráfico 12. Investimento e financiamento médio por tipologia de promotor e FDU | Milhões de euros**



Fonte: Jessica Holding Fund, CGD, BPI e TdP

A análise dos investimentos apoiados permite assim concluir que o instrumento Jessica se revela bastante flexível na resposta a diferentes procuras, tendo capacidade para apoiar, por um lado, tipologias de projeto muito diferenciadas, seja em termos de dimensão do investimento (entre 100.000 euros e 25 M€), seja em termos da atividade em que se inserem (envolvendo desde equipamentos sociais, onde os níveis de rentabilidade são normalmente baixos, a atividades industriais, de comércio e de serviços) e, por outro lado, promotores de diferentes naturezas e com necessidades de financiamento distintas em função da sua capacidade de mobilizar outras fontes de financiamento (próprias, subsídios a fundo perdido ou financiamentos complementares).

## 2. O contexto de implementação da Iniciativa Jessica Portugal

Neste capítulo apresenta-se de forma sintética o contexto económico e regulamentar em que é introduzida e operacionalizada a Iniciativa Jessica Portugal. Procura-se contextualizar a evolução das políticas públicas de reabilitação urbana em Portugal – evidenciando uma gradual passagem do primado da construção nova e da intervenção física no edificado para uma abordagem integrada às políticas de desenvolvimento urbano que contempla aspetos económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar –, identificar os instrumentos disponíveis para operacionalizar essas políticas e caracterizar o enquadramento regulamentar da reabilitação de edifícios – que condicionou a atratividade e viabilidade das intervenções de reabilitação. Por último, caracteriza-se o contexto económico e financeiro do país, evidenciando a forma como esse contexto - marcado por restrições ao crédito bancário e ao endividamento municipal e por uma elevada aversão ao risco - condicionou a atuação dos agentes económicos relevantes nos processos de reabilitação e tornou pertinente a intervenção da Iniciativa Jessica.

### 2.1. Enquadramento estratégico das políticas de reabilitação

Os primeiros passos na implementação da iniciativa JESSICA em Portugal foram dados em 2008<sup>5</sup>, num contexto de mudança estrutural ao nível das políticas relevantes para a reabilitação urbana e do edificado. Com efeito, durante todo o séc. XX, tanto as políticas públicas como a atuação dos privados em Portugal se orientaram essencialmente para a expansão urbana e a construção de edifícios em detrimento da reabilitação.

Paralelamente, havia uma separação entre as competências e os instrumentos de apoio à reabilitação de áreas urbanas e à reabilitação habitacional. Com efeito, a reabilitação urbana era encarada essencialmente como uma intervenção física, no âmbito da política de ordenamento do território, sendo a Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (DGOTDU), até 2007, a entidade com competências nesse âmbito e que geria o único programa de apoio nacional neste domínio, o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), em vigor desde 1987<sup>6</sup>. Já os programas de apoio à reabilitação habitacional estavam no âmbito das políticas de habitação, sendo o Instituto Nacional da Habitação (INH) a entidade responsável pelos mesmos.

É neste contexto que o XVII Governo Constitucional (2005-2009) inicia um conjunto de reformas com impacto nas políticas de reabilitação urbana e do edificado. Como reflexo deste processo de transformação, em 2007 o INH dá lugar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHURU), entidade que passa a incluir nas suas competências as políticas de habitação e de reabilitação urbana, dando uma maior visibilidade, peso e capacidade de integração a estas políticas. Logo no ano seguinte é divulgada por esta entidade a Proposta de Plano Estratégico de Habitação 2008-2013. As propostas veiculadas neste documento pretendem explicitamente «*consubstanciar uma mudança de paradigma de pensamento e acção que corresponde a uma tentativa de inflexão de algumas das medidas de política de habitação existentes, além da incorporação de novos instrumentos*»<sup>7</sup>.

---

<sup>5</sup> Em novembro de 2008 foi assinado um memorando de entendimento entre o Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional e o BEI para implementação da Iniciativa em Portugal.

<sup>6</sup> As últimas candidaturas foram aprovadas em 2007.

<sup>7</sup> VV.AA. - Contributos Para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013: Relatório 3, Pág.9. Disponível em: [https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano\\_estrategico/documentos\\_plano\\_estrategico\\_habitacao.html](https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/estudos/plano_estrategico/documentos_plano_estrategico_habitacao.html)

A desejada mudança de paradigma apontava para uma maior aposta na conservação e reabilitação do edificado, por oposição à focalização na construção nova, para uma abordagem integrada das políticas de desenvolvimento urbano (envolvendo políticas de habitação, políticas sociais e de ordenamento do território) que privilegia os objetivos face aos meios e para um modelo em que o primado da intervenção pública é mitigado por uma maior responsabilização dos diferentes atores e favorece as parcerias público-privadas - ver Caixa 1.

### Caixa 1. Proposta de Plano Estratégico de Habitação 2008-2013

A mudança de paradigma subjacente ao plano é explicitada em seis pontos principais:

- Formulação das prioridades – passagem de um modelo centrado no acesso à “casa” para um modelo centrado no desenvolvimento do habitat, numa abordagem integrada às políticas de desenvolvimento urbano;
- Natureza das carências e dos incentivos – passagem de um modelo orientado por aspetos quantitativos para fórmulas de avaliação orientadas por aspetos qualitativos diferenciados, nas quais se inclui «o favorecimento de ações de conservação e reabilitação do património edificado»;
- Localização das intervenções – transição de um modelo que procura responder aos problemas das necessidades de habitação nos territórios específicos onde estes se manifestam para um modelo que procura favorecer a mobilidade geográfica, económica, social e profissional;
- Tipologia e sentido das ações - passagem de um modelo polarizado pelo primado da intervenção pública na promoção da habitação num único momento para um modelo polarizado pelas parcerias público-privado e visando a satisfação das necessidades segmentadas de habitação, em diversos momentos e de diferentes modos;
- Maior distinção entre as políticas de habitação e as políticas sociais - transição de um modelo rígido centrado no “apoio à casa” para grupos sociais carenciados ou considerados prioritários, para uma maior compreensão dos custos e da responsabilização dos vários agentes e famílias e apoiando em função de necessidades concretas que evoluem ao longo do ciclo de vida.
- Diversificação das fontes de financiamento – passagem do Estado como único financiador e da construção como fonte de respostas para a procura de novos recursos, na diversificação das fontes de financiamento e através da valorização de mecanismos fiscais e financeiros e de política de cidade para ampliação de recursos em habitação.

Refira-se ainda que a Política de Habitação proposta neste documento se estrutura em 5 Eixos de Intervenção, sendo o terceiro eixo relativo à Reabilitação do Parque Habitacional Privado e Público, e inclui as seguintes Medidas de Ação:

- Intervenção habitacional em áreas críticas no âmbito da Política de Cidades
- Intervenção habitacional em imóveis degradados
- Reabilitação do parque público
- Gestão eficaz e participada do parque público

No mesmo período, na preparação do QREN para o período de programação 2007-2013 dos fundos estruturais, a regeneração e reabilitação urbanas constituíram áreas de intervenção fundamentais das políticas públicas com a ambição de superar as debilidades do sistema urbano nacional e transformar as cidades portuguesas em territórios de inovação e competitividade, de cidadania e coesão social, de qualidade de ambiente e de vida e em territórios bem planeados e governados.

A **Política de Cidades POLIS XXI** veio responder esta ambição e assumiu como objetivos principais: i) qualificar e integrar os distintos espaços de cada cidade; ii) fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural e económico de cada cidade; iii) inovar nas soluções para a qualificação urbana, promovendo as que se orientem por princípios de sustentabilidade ambiental, de eficiência e reutilização de infraestruturas e equipamentos existentes, de exploração das oportunidades oferecidas pelas novas tecnologias, de capacitação das comunidades e de desenvolvimento de novas formas de parceria público-privado. Foi neste enquadramento estratégico, de uma maior atenção às políticas de reabilitação urbana, que foram lançados os instrumentos de financiamento comunitários nestes domínios, incluindo a iniciativa JESSICA.

## 2.2. Enquadramento legal e regulamentar da reabilitação

### 2.2.1. Enquadramento regulamentar da reabilitação de áreas urbanas

Em 2008, quando se iniciou o processo de implementação da Iniciativa JESSICA em Portugal não existiam Instrumentos de Gestão Territorial (IGT) especificamente concebidos para a reabilitação de áreas urbanas, sendo que, quando um município considerava pertinente elaborar um instrumento de planeamento para este fim tinha de utilizar as figuras de plano existentes – normalmente, Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor –, ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)<sup>8</sup>, que foram concebidos essencialmente para a expansão urbana. Com efeito, os Planos Municipais de Ordenamento do Território previstos apenas incluíam disposições relativas à delimitação dos núcleos históricos e à inventariação do património existente, sem integrar preocupações e instrumentos adequados ao ordenamento e gestão para essas áreas<sup>9</sup>. Refira-se a este respeito que a regulamentação de Planos de Salvaguarda, orientados para áreas urbanas antigas com valor histórico e patrimonial, estava prevista desde a adoção da Lei do Património Cultural Português, Lei n.º 13/85 de 6 de Julho, mas nunca tinha sido efetuada.

À escala urbana, o enquadramento regulamentar específico existente resumia-se ao **Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana** (RJERU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio. Este diploma tinha por objetivo dar resposta ao problema da degradação dos edifícios, em particular nas zonas urbanas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e criou a figura das **Sociedades de Reabilitação Urbana** (SRU)<sup>10</sup>. Centrado principalmente na viabilização de obras em edifícios, o diploma não previa instrumentos de estratégia associados a ações de regeneração urbana nem formas de financiamento das intervenções, repousando integralmente na capacidade do município de mobilizar investimento, nomeadamente privado, sendo ainda limitado no que respeita aos instrumentos de controlo da atuação das SRU e de participação e concertação dos envolvidos e/ou afetados pelas intervenções.

Em 2009, enquadrado na reorientação das políticas públicas de habitação e cidades para o apoio à regeneração urbana, referida no ponto anterior, foi adotado um pacote legislativo, no qual se incluiu o novo **Regime Jurídico da Reabilitação Urbana**<sup>11</sup> (RJRU), que veio substituir o RJERU.

O RJRU tem um conceito de reabilitação urbana mais amplo que o diploma anterior, conferindo «*especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar*». O RJRU estrutura-se em torno de dois conceitos principais:

- Área de Reabilitação Urbana (ARU) - cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada, e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros; a delimitação das ARU tem um papel central no processo, já que além da delimitação física implica o enquadramento das opções de desenvolvimento da área, ou seja, da estratégia e objetivos da intervenção
- Operação de Reabilitação Urbana (ORU) - corresponde à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva ARU e pode ser simples ou sistemática.

O RJRU regulamenta ainda os Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) e articula-se com a Lei de Bases do Património Cultural em termos de instrumentos de planeamento, ficando explícito

<sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações efetuadas pelos seguintes diplomas: DL n.º 53/2000, de 07 de abril; DL n.º 310/2003, de 10 de dezembro; Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro; Lei n.º 56/2007, de 31 de agosto; DL n.º 316/2007, de 19 de setembro; Rectif. n.º 104/2007, de 06 de novembro; DL n.º 46/2009, de 20 de fevereiro; DL n.º 181/2009, de 07 de agosto; e DL n.º 2/2011, de 06 de janeiro.

<sup>9</sup> Refira-se a este respeito que a regulamentação de Planos de Salvaguarda, orientados para áreas urbanas antigas com valor histórico e patrimonial, estava prevista desde a adoção da Lei do Património Cultural Português, Lei n.º 13/85 de 6 de Julho, mas nunca tinha sido efetuada.

<sup>10</sup> Empresas criadas pelos municípios para promover especificamente a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas delimitadas.

<sup>11</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de outubro.

que o PPRU prevalece sobre o PPS do património cultural, incorporando, sempre que pertinente, os objetivos e conteúdos do último e sendo realizado em cooperação com as administrações envolvidas.

Posteriormente, a Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, veio alterar o RJRU, tendo como principal objetivo a sua agilização e dinamização. Veio flexibilizar e simplificar o procedimento de delimitação das ARU. Deixa de ser obrigatório que a delimitação da ARU seja simultânea à da ORU, tendo por base a respetiva estratégia de intervenção, passando a ORU a poder ser aprovada posteriormente (num prazo de 3 anos), à delimitação da ARU. Este diploma volta um pouco atrás, no sentido de recentrar as preocupações mais na reabilitação do edificado do que em estratégias integradas de regeneração urbana e integra-se num conjunto de alterações legislativas relativas à reabilitação do edificado. Cria um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, também com objetivos de agilização das intervenções, e inclui um conjunto de disposições relativas à reabilitação de edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos e nos quais se justifique uma intervenção de reabilitação.

### *2.2.2. Enquadramento regulamentar da reabilitação de edifícios*

Em Portugal a regulamentação aplicável à edificação caracteriza-se por não ser codificada, sendo constituída por um conjunto de normas técnicas e regulamentares avulsas, sem organização específica. Adicionalmente, este conjunto de regulamentação é composto por um grande número de diplomas, tendo na sua maioria sido aprovado nos últimos vinte anos. Com efeito, no que respeita à edificação, a proliferação de normas técnicas e regulamentares acentuou-se assinalavelmente nas últimas décadas, em grande medida em consequência de um processo de transposição de diretivas europeias, incorporação de novos conhecimentos científicos e técnicos e especialização crescente, com autonomização de domínios regulamentares anteriormente integrados em regulamentos gerais<sup>12</sup>. Em 1986, à data de adesão à Comunidade Económica Europeia, estavam em vigor 243 diplomas legais, sendo que no final de 2006 este número tinha aumentado para 1306.

Este processo teve como resultado, por um lado, um claro aperfeiçoamento e atualização da regulamentação, havendo maiores garantias da qualidade construtiva, mas resultou também, por outro lado, numa forte fragmentação e dispersão da regulamentação, de conceção e responsabilidade setorial e sem preocupação de coordenação, articulação e consolidação. Em geral, a regulamentação aplicável à edificação que estava em vigor aquando do início da implementação da iniciativa JESSICA foi concebida na sua generalidade tendo em mente a construção nova e não a reabilitação, ou seja, não estava adequada às obras em edifícios existentes nem continha disposições específicas a aplicar nessas obras. Adicionalmente, não existiam normas técnicas e regulamentares especialmente concebidas para obras de reabilitação.

Como princípio geral o que se aplicava era o “princípio da preservação do existente”, que se traduz na disposição que as obras em edifícios construídos num determinado enquadramento regulamentar não têm de cumprir as disposições supervenientes, a não ser que estas explicitamente incluam os edifícios existentes no seu âmbito de aplicação – o que acontecia em diversas situações, como, por exemplo, no âmbito do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios ou Regulamento das Características do Comportamento Térmico de Edifícios. A Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, já referida no ponto anterior, veio reforçar este princípio.

Esta desadequação implicava que, em muitos casos, tanto do ponto de vista técnico como económico não compensasse a aplicação das disposições existentes concebidas para a construção nova no âmbito da realização de obras de reabilitação, porque, dadas as características do edifício antigo e/ou as condicionantes de localização, as alterações que seria necessário implementar não eram tecnicamente viáveis, impediriam a implementação de um programa funcional adequado ou tornavam economicamente insustentável a reabilitação. Adicionalmente, do ponto de vista da

---

<sup>12</sup> PEDRO, J. Branco; CAMPOS, Vítor – *Reflexões sobre a codificação das Normas Técnicas da Construção*. Lisboa: LNEC, Maio 2015 (documento digital). Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/276269079>.

conservação do património, esta aplicação também se revelava problemática dado em muitas situações implicar intervenções muito agressivas e a consequente perda de valores patrimoniais.

Foi durante o período de operacionalização do JESSICA que o Governo Português deu início a um processo de revisão regulamentar, que se prolongou entre 2012 e 2014, com vista a dar resposta à desadequação do enquadramento legal relativamente às obras em edifícios existentes. Assim, pelo Despacho n.º 14574/2012, de 5 de novembro, foi criada uma comissão redatora, que assumiu a missão de elaborar um projeto de diploma que estabelecesse as "Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos". A abordagem adotada não seguiu a via de tentar adequar o enquadramento legal existente às especificidades da reabilitação ou de criar um enquadramento regulamentar específico, mas antes a criação de medidas excecionais e temporárias (em vigor por sete anos) que dispensassem as obras de reabilitação em edifícios predominantemente habitacionais da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, abrangendo os seguintes domínios regulamentares: Regulamento geral das edificações urbanas; Regime legal das acessibilidades; Requisitos acústicos; Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica; Instalações de gás; e Infraestruturas de telecomunicações.

Esta abordagem foi alvo de uma grande controvérsia<sup>13</sup>, mas acabou por configurar o **Regime Excecional de Reabilitação Urbana (RERU)**, aprovado em 2014<sup>14</sup> e que se mantém atualmente em vigor.

## 2.3. Instrumentos de suporte às políticas de reabilitação

### 2.3.1. Programas nacionais de apoio à reabilitação

Como já foi referido anteriormente, nas últimas décadas a larga maioria dos apoios financeiros nacionais, tal como todo o enquadramento legal e regulamentar, não priorizavam a reabilitação mas antes a expansão urbana e a construção nova mediante o apoio à compra de habitação própria. O único programa de financiamento nacional que existia para áreas urbanas, o PRAUD, após anos de progressiva redução de financiamento, foi finalmente terminado em 2007.

Relativamente aos programas de apoio à reabilitação de edifícios a sua dotação foi sempre bastante reduzida, sendo que somente o RECRUA tinha maior peso orçamental. Em 2008 mantinham-se ainda em vigor quatro programas, mais vocacionados para a reabilitação de habitação, mas também estes estavam em fase progressiva retração, tendo as últimas candidaturas sido aprovadas em 2012. Estes programas, apresentados com maior detalhe no Quadro A. 6 do Anexo 2, eram:

- **RECRUA, Regime Especial de Participação de Imóveis Arrendados** (Decreto-Lei n.º 4/88, de 6 de Junho) - visava financiar a execução de obras de conservação e beneficiação que permitissem a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, que tivessem pelo menos uma fração habitacional cuja renda tivesse sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios.
- **REHABITA, Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas** (Decreto-Lei 105/96, de 31 de Julho) - extensão do Programa RECRUA, que visava apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas.
- **RECRIPH, Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal** (Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho) - visava apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal.

<sup>13</sup> Sendo vista como uma simples desregulamentação por parte de várias associações profissionais, técnicas e científicas.

<sup>14</sup> Pelo Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril.

- **SOLARH, Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação Própria Permanente** (Decreto-Lei nº 7/99, de 8 de Janeiro) - permitia a concessão de empréstimos sem juros para realização de obras de conservação em: habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção; habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

Em 2013 foi criado um novo instrumento de apoio à reabilitação de edifícios, o **Reabilitar para Arrendar**, destinado somente a Municípios, Empresas Municipais e SRUs. Este programa, ainda em vigor, apoia os seguintes tipos de intervenções:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Neste âmbito convém ainda referir os programas existentes orientados para a habitação social que, embora mais centrados na construção nova, integram uma componente de reabilitação: o **PROHABITA** (Decreto-Lei n.º 135/2004, de 3 de junho) – inicialmente orientado para a resolução de situações de grave carência habitacional mas que, mediante a sua reformulação em 2007, passou a incluir uma componente de reabilitação de bairros sociais degradados ou desprovidos de equipamentos, e o **PER, Programa Especial de Realojamento** (Decreto-Lei n.º 163/93, de 7 de maio), que paralelamente ao objetivo central de erradicar as barracas e realojar os seus ocupantes em habitações de custos controlados, passou a contemplar apoios financeiros para a reabilitação de prédios ou fogos destinados ao realojamento das famílias recenseadas no PER.

### *2.3.2. Benefícios fiscais direcionados para a reabilitação*

Para além destes programas, no início da implementação da iniciativa JESSICA em Portugal existia ainda um enquadramento fiscal que visava apoiar a reabilitação urbana e de edifícios, parte do qual tinha entrado em vigor com o RJERU, em 2004.

Este enquadramento (ver Caixa 2) atribuía benefícios fiscais em matéria de Imposto Sobre o Valor Acrescentado (através da aplicação de uma taxa reduzida de 5% às empreitadas realizadas no âmbito de programas de apoio do IHRU, nas unidades de intervenção de SRU e em áreas críticas delimitadas), de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (isentando de imposto a aquisição de prédios classificados ou restituindo o imposto pago no caso de aquisição de prédios subsequentemente objeto de obras de reabilitação urbana) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (isentando temporariamente de imposto prédios classificados ou objeto de ações de reabilitação urbana), assim como a redução do valor de taxas e licenciamentos municipais.

## Caixa 2. Enquadramento fiscal de apoio à reabilitação urbana e de edifícios

O enquadramento fiscal para promover a reabilitação à data de implementação da Iniciativa Jessica previa essencialmente as seguintes disposições<sup>15</sup>:

- **Imposto Sobre o Valor Acrescentado (IVA)** – aplicável a taxa reduzida de 5% às empreitadas realizadas: i) no âmbito dos programas apoiados pelo IHRU; ii) às empreitadas de reabilitação urbana realizadas nas unidades de Intervenção de SRUs e dentro das Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística; iii) às empreitadas que, independentemente da localização, sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU.
- **Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)** - Ficam isentas deste imposto as aquisições de prédios classificados como de Interesse Nacional, de Interesse Público ou de Interesse Municipal. As Zonas Históricas inseridas na lista do Património Mundial são classificadas como imóveis de Interesse Público, podendo, assim, requerer-se a isenção do pagamento do IMT. Nos restantes casos, o valor pago de IMT será restituído se os prédios forem objeto de Reabilitação Urbana, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição.
- **Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)** - Isenção de IMI aos: i) prédios classificados como Monumentos Nacionais e os prédios individualmente classificados como de Interesse Público, de Valor Municipal ou Património Cultural; ii) prédios objeto de Reabilitação Urbana, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de construção; iii) caso venha a ser aprovado em Assembleia Municipal, qualquer prédio urbano que seja objeto de ação de reabilitação urbana poderá beneficiar de uma isenção de IMI por um período de cinco anos, renovável por outros três, a contar do ano, inclusive, da conclusão da empreitada.
- **Taxas e Licenças Municipais** - Os órgãos competentes do município poderão deliberar, como forma de incentivo à reabilitação urbana, a redução do valor das: i) taxas de ocupação do domínio público; ii) taxas de licenciamento de publicidade (telas); iii) taxas de licenciamento/autorização de operações urbanísticas, designadamente da taxa de compensação e que só se aplica sobre a área de construção que excede a área bruta pré-existente; iv) taxa municipal de infra estruturas.

A lei do Orçamento de Estado de 2009 veio introduzir algumas alterações ao enquadramento fiscal referido, passando a taxa reduzida de 6% de IVA a aplicar-se às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico (RJRU), realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em ARUs (áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana e outras) delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.

A mesma lei veio aditar ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, o Artigo 71.º Incentivos à reabilitação urbana, que criou um enquadramento muito favorável<sup>16</sup> aos Fundos de Investimento Imobiliário constituídos até 31 de dezembro de 2012 e com pelo menos 75 % dos seus ativos em bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.

Em sede de IRS passaram também a ser dedutíveis à coleta até ao limite de 500€, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do NRAU que fossem objeto de ações de reabilitação.

Complementarmente, as mais-valias decorrentes da alienação de imóveis situados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação passaram a ser tributadas à taxa autónoma de 5%. A mesma taxa passou a aplicar-se no caso dos rendimentos prediais, quando estes sejam inteiramente decorrentes: i) do arrendamento de imóveis situados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ii) imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

<sup>15</sup> ALMEIDA, Ana Maria - *O Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana (Decreto Lei 104/2004, De 7 De Maio): a sustentabilidade - Princípio Determinante da Reabilitação Urbana*. In VerCEDOUA, n.º 21, Ano XI\_1.08. Coimbra: CEDOUA, 2008.

<sup>16</sup> Por esta via isentou-se os rendimentos destes fundos de IRC, aplicou-se, segundo um conjunto de regras estabelecidas, uma taxa de retenção na fonte de IRS ou de IRC de 10% aos rendimentos das unidades de participação e passou a tributar-se à taxa de 10% o saldo positivo entre as mais valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação. Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, passaram a ter direito a deduzir 50 % dos rendimentos relativos a dividendos.

### 2.3.3. Instrumentos de financiamento no âmbito da política de coesão

A Política de Cidades POLIS XXI assumiu-se como o programa enquadrador das ações a desenvolver em matéria de reabilitação e desenvolvimento urbano no âmbito do financiamento comunitário para o período de programação 2007-2013. Ainda que a prossecução dos objetivos da Política de Cidades tenha mobilizado diversos instrumentos de política (ver Figura 1), como os programas nacionais identificados no ponto anterior, os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) constituíram um dos principais instrumentos de financiamento desta política, concretizando também uma orientação comunitária no sentido de se reforçar o papel das Cidades no desenvolvimento e na coesão territorial.

**Figura 1. Instrumentos da Política de Cidades POLIS XXI**

Incentivos fiscais	Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana				
Subventions	Programas nacionais de apoio à reabilitação geridos pelo IHRU	Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN)			
		Parcerias para a Regeneração Urbana (Programas Operacionais Regionais)	Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação (Programas Operacionais Regionais)	Ações Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano (Programa Operacional Valorização do Território)	Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional (Programa Operacional Valorização do Território)
Sistema de Incentivos (QREN)	Estratégias de Eficiência Coletiva (Programas Operacionais Regionais e Programa Operacional Compete)				
Instrumentos Financeiros (QREN)	JESSICA				

*Nota: Os Regulamentos Específicos "Parcerias para a Regeneração Urbana" e "Redes urbanas para a competitividade e inovação" foram revogados e substituídos em pelo Regulamento Específico "Reabilitação Urbana" após 2011.*

*Fonte: Ministério do ambiente, do ordenamento e do território e do desenvolvimento, "Política de Cidades XXI"*

No âmbito dos instrumentos financiados pelos FEEI com objetivos de intervenção na regeneração e revitalização urbana das cidades, destacam-se os apresentados no Quadro 8, que disponibilizavam subsídios não reembolsáveis para entidades públicas e para entidades privadas sem fins lucrativos (e outras entidades privadas desde que no quadro de parcerias público-privadas). Na Caixa 3 consta uma descrição mais aprofundada de cada um dos instrumentos.

No âmbito dos Memorandos de Entendimento assinados entre o Governo da República Portuguesa e a Associação Nacional de Municípios Portugueses para Promover a Execução dos Investimentos de Iniciativa Municipal no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional 2007-2013, foram introduzidas algumas mudanças no quadro descrito acima.

Em 2010 foi decidido aumentar para 80% a taxa de cofinanciamento a aplicar aos Municípios, CIM, Áreas Metropolitanas e Sector Empresarial Municipal com participação dos Municípios nas intervenções no âmbito dos POR das regiões convergência. Esta medida aplicou-se a todos os projetos então em execução e às novas aprovações. O aumento da taxa de cofinanciamento foi extensível no âmbito da "Política de Cidades", aos parceiros identificados como beneficiários dentro das Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU) e das Redes Urbanas para a Competitividade e a Inovação (RUCI). Em 2011, a taxa máxima de cofinanciamento das despesas executadas subiu para 85%, abrangendo todas as despesas apresentadas em pedidos de pagamento submetidos às Autoridades de Gestão durante o ano de 2011.

## Quadro 8. Instrumentos de apoio à regeneração e revitalização urbanas

PO financiador	Principais objetivos	Taxas de cofinanciamento máximas
<b>Parceiras para a Regeneração Urbana (PRU)</b>		
PO Regionais (outubro 2007 a julho 2011)	Estimular a revitalização socioeconómica de espaços urbanos degradados, qualificar o ambiente urbano e reforçar a atratividade das cidades.  As PRU encontravam-se suportadas num Programa de Ação que envolvia um processo de cooperação entre diferentes entidades, públicas e privadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regiões de convergência: 70%</li> <li>• Algarve: 60%</li> <li>• Lisboa: 50%</li> </ul>
<b>Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação (RUCI)</b>		
PO Regionais (outubro 2007 a julho 2011)	Afirmação das cidades enquanto nós de redes de inovação e competitividade; reforço das funções económicas superiores das cidades; cooperação entre cidades para a valorização partilhada de recursos; promover a inserção das cidades em redes internacionais.  As RUCI encontravam-se suportadas num Programa de Ação que envolvia um processo de cooperação entre municípios, entidades públicas e privadas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regiões de convergência: 65%</li> <li>• Algarve: 45%</li> <li>• Lisboa: 40%</li> </ul>
<b>Ações inovadoras de Desenvolvimento Urbano (AIDU)</b>		
POVT (até 2011); POR Norte, Centro e Alentejo	Apoiar projetos-piloto, visando transferir para as cidades portuguesas novas soluções ou que careciam de aplicação a uma escala mais alargada para motivar a sua replicação.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regiões de convergência: 70%</li> </ul>
<b>Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional</b>		
POVT	Apoiar a construção ou requalificação de equipamentos urbanos estruturantes de elevada raridade ou com grande área de influência.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regiões de convergência: 70%</li> </ul>

Em 2011 foi aprovado o **Regulamento Específico “Reabilitação Urbana”** através do qual foram revogados os dois anteriormente em vigor - PRU e RUCI – substituindo a lógica de um Programa de Ação pelo tratamento das operações numa perspetiva individual. O novo quadro regulamentar definia como elegíveis operações localizadas em Áreas de Reabilitação Urbana, Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística, Zonas de Intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana ou de Outras Entidades Gestoras, bem como as operações enquadradas nos Programas de Ação aprovados no âmbito das PRU e RUCI e, a título excecional, as operações realizadas em aglomerados urbanos localizados em territórios de baixa densidade, desde que as operações estivessem inseridas numa estratégia integrada de desenvolvimento sustentável de valorização de equipamentos públicos, definida pelo Município. Passaram a ser elegíveis as seguintes tipologias de operações:

- Qualificação do espaço público e do ambiente urbano;
- Equipamentos públicos de apoio e promoção do desenvolvimento económico;
- Equipamentos públicos de apoio ao desenvolvimento social e de promoção da inclusão social;
- Equipamentos públicos de promoção e dinamização do desenvolvimento cultural;
- Ações de reabilitação para melhoria qualificada das acessibilidades físicas e dos serviços, de acordo com os diagnósticos das condições de acessibilidade em meio urbano aprovados no Programa Operacional Potencial Humano;
- Equipamentos de disseminação da utilização de tecnologias da informação e comunicação respeitantes à criação de redes de comunicação de banda larga, incluindo as redes sem fios;
- Operações admitidas nos Programas de Ação aprovados no âmbito das PRU ou nos Programas Estratégicos aprovados no âmbito das RUCI;
- Estudos e trabalhos de conceção das Operações de Reabilitação Urbana, simples ou sistemáticas, a desenvolver nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
- Ações inovadoras de gestão do espaço público e do edificado.

### Caixa 3. Instrumentos de apoio à regeneração e revitalização urbanas - QREN

#### **Parceiras para a Regeneração Urbana (PRU)**

*Regulamento Específico lançado em Outubro 2007 e revogado em Julho 2011*

Inscritas nos programas operacionais regionais<sup>17</sup>, as PRU tinham como objetivos:

- Promover a coesão e a inclusão sociais, a integração e a igualdade de oportunidades das diferentes comunidades que constituem a cidade;
- Promover os fatores de igualdade entre homens e mulheres;
- Estimular a revitalização socioeconómica de espaços urbanos degradados;
- Qualificar o ambiente urbano e os fatores determinantes da qualidade de vida da população;
- Reforçar a atratividade das cidades através da preservação e valorização de espaços de excelência urbana;
- Reforçar a participação dos cidadãos e inovar nas formas de governação urbana através da cooperação dos diversos atores urbanos.

As PRU tinham como suporte um Programa de Ação, uma estrutura de Parceria Local alargada e um processo de cooperação entre diferentes entidades públicas e privadas sem fins lucrativos (ou privadas em parceria com entidades públicas, orientado para a regeneração integrada de espaços intraurbanos, nomeadamente centros históricos, frentes ribeirinhas e marítimas; periferias urbanas e de outros espaços relevantes para a estruturação urbana; áreas abandonadas ou com usos desqualificados e bairros críticos, onde a situação social e económica ou a degradação urbana justificasse uma intervenção especial.

Eram elegíveis no âmbito das PRU os municípios das Áreas Metropolitanas de Lisboa e Porto, centros urbanos dos níveis superiores do modelo territorial definido nos Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) ou, na falta deste, nos centros urbanos estruturantes do modelo territorial definido no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e ainda outros aglomerados urbanos propostos pelas CCDR em função da respetiva estratégia de qualificação dos pequenos centros com potencial estruturante do território regional.

A regulamentação previa Programas de Ação plurianuais e integrados, envolvendo operações da responsabilidade dos diversos parceiros públicos e privados, enquadradas em diversas tipologias elegíveis - qualificação do espaço público e do ambiente urbano, desenvolvimento económico, desenvolvimento social e desenvolvimento cultural. As ações associadas à animação da Parceria Local e à dinamização do Programa de Ação e sua divulgação foram também consideradas elegíveis.

#### **Redes Urbanas para a Competitividade e Inovação (RUCI)**

*Regulamento Específico lançado em Outubro 2007 e revogado em Julho 2011*

Também apoiadas no âmbito dos programas operacionais regionais, as RUCI corresponderam, à semelhança das PRU, a um processo estruturado de cooperação entre municípios, entidades públicas e entidades privadas que se propunham elaborar e implementar em comum um Programa de Ação, mas desta feita centrado nos fatores territoriais de competitividade e inovação, podendo envolver vários centros urbanos sob uma lógica de rede. A diferença de foco reflete-se naturalmente nos objetivos específicos, centrados na afirmação das cidades enquanto nós de redes de inovação e competitividade (incluindo a inserção das cidades em redes internacionais e afirmação da sua imagem internacional), na promoção do reforço das funções económicas superiores das cidades e desenvolvimento dos fatores de atração de atividades inovadoras e competitivas, na cooperação entre cidades portuguesas para a valorização partilhada de recursos, potencialidades e conhecimento e consequente otimização do potencial das infraestruturas e equipamentos, numa perspetiva de rede.

Para estes efeitos as redes urbanas podiam envolver:

- Redes de cidades cooperando numa base territorial na formulação e concretização de uma estratégia comum de reforço dos fatores de criatividade e de promoção do conhecimento, inovação e internacionalização, tendo por objetivo o seu reposicionamento nacional e internacional;
- Redes de cidades cooperando numa base temática na elaboração e implementação de um programa de ação estruturante, visando valorizar elementos patrimoniais comuns, valias estratégicas para um mesmo cluster de atividades ou fatores específicos que beneficiem do reforço de complementaridades interurbanas;

<sup>17</sup> No Eixo 4 – Qualificação do Sistema Urbano, do PO Regional do Norte, no Eixo 2. – Desenvolvimento das Cidades e dos Sistemas Urbanos, do PO Regional do Centro, nos Eixos 2 – Sustentabilidade Territorial e 3 – Coesão Social do PO Regional de Lisboa, no Eixo 2 - Desenvolvimento Urbano, do PO Regional do Alentejo e no Eixo 3 – Valorização Territorial e Desenvolvimento Urbano, do PO Regional do Algarve.

- Redes de atores de uma mesma cidade que se proponham trabalhar em conjunto para a implementação de uma estratégia fortemente inovadora de reforço dos fatores de competitividade da cidade, de promoção do seu potencial económico e de reposicionamento nas redes urbanas nacionais e internacionais.

Tal como nas PRU, foram apoiadas estratégias integradas, envolvendo diferentes tipologias de promotores e incluindo uma diversidade de investimentos: animação da rede de cidades (fórum de cooperação, conferências, sítio web), criação de estruturas de cooperação interurbana (agências de desenvolvimento, centros para promoção das competências específicas das cidades), de parcerias entre diferentes atores (por exemplo instituições de ensino superior e I&D e empresas), de redes entre equipamentos públicos e de espaços para acolhimento de novas atividades e serviços (incluindo a construção de equipamentos coletivos e a recuperação e valorização de elementos do património histórico e cultural), desenvolvimento de comunidades de utilização avançada de tecnologias de informação e comunicação, organização de eventos de projeção internacional e marketing urbano e melhoria das condições de acessibilidade, entre os diversos nós da rede de cidades.

### **Ações Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano (AIDU)**

*Regulamento Específico lançado em Outubro 2007. A partir de 15 de Dezembro de 2011, data de aprovação pela Comissão Europeia da reprogramação dos POR do Norte, Centro e Alentejo, as tipologias de operações previstas neste domínio de intervenção passaram a ser elegíveis no âmbito daqueles Programas Operacionais.*

Financiadas através do POVT as AIDU apoiaram projetos piloto que visavam desenvolver ou transferir, para aplicação nas cidades portuguesas, soluções que ainda não tivessem sido ensaiadas em território nacional ou que careciam de aplicação a uma escala mais alargada para motivar a sua replicação, nomeadamente, nas seguintes áreas temáticas: prestação de serviços de proximidade; acessibilidade e mobilidade urbana; segurança, prevenção de riscos e combate à criminalidade; gestão do espaço público e do edificado; construção sustentável; ambiente urbano; criatividade e empreendedorismo na valorização dos recursos territoriais; governação urbana com incremento da participação dos cidadãos e dos atores económicos e sociais.

Estas áreas temáticas podiam ser concretizadas em ações de natureza imaterial – desenvolvimento de novas formas organizativas de resposta às procuras e problemas urbanos e de disponibilização de serviços, em particular soluções baseadas em TIC ou soluções de polivalência dos equipamentos e infraestruturas, de novos instrumentos para captação de atividades inovadoras e de estruturas, formas organizativas e metodologias de envolvimento dos cidadãos e dos atores económicos e sociais – bem como ações de natureza material necessárias à experimentação de novas soluções.

O regulamento previa entidades beneficiárias da esfera pública e privada e uma taxa máxima de cofinanciamento de 70%.

Em 2011 a elegibilidade das AIDU foi encerrada no POVT no âmbito da reprogramação técnica do QREN, passando para os Programas Operacionais das regiões de convergência.

### **Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional**

*Regulamento Específico lançado em Março 2008*

Previsto no Eixo V – Infraestruturas e Equipamentos para a Valorização Territorial e o Desenvolvimento Urbano, do Programa Operacional Temático Valorização do Território, este instrumento tinha como objetivos o apoio à construção ou requalificação de equipamentos especializados de elevada raridade ou dotados de grande área de influência, nomeadamente:

- Equipamentos urbanos da iniciativa da Administração Pública Central necessários ao completamento e qualificação das redes nacionais de equipamentos estruturantes;
- Equipamentos urbanos inovadores ou únicos, da iniciativa de entidades de âmbito nacional, que contribuíssem para o reforço do policentrismo e para a melhoria do potencial do sistema urbano;
- Equipamentos urbanos que contribuíssem para a diferenciação e reforço dos fatores de atração e de competitividade de uma cidade e para a sua imagem distintiva no contexto nacional.

À semelhança das AIDU, o regulamento previa entidades beneficiárias da esfera pública e privada sem fins lucrativos (e outras entidades privadas, no quadro de parcerias público-privado) e uma taxa máxima de cofinanciamento de 70%.

## 2.4. O contexto económico e financeiro

As alterações verificadas no nível de rentabilidade das empresas e nas expectativas dos investidores, bem como na evolução das condições de financiamento das empresas junto do sistema financeiro (custo e acesso) têm reflexos muito importantes na geração dos fluxos de investimento e nos fatores de atratividade dos diferentes instrumentos de política pública – ainda mais quando estes assumem a natureza de financiamentos reembolsáveis – sendo portanto particularmente pertinente analisar a evolução do contexto económico e financeiro em que a iniciativa Jessica se desenvolveu.

O QREN foi preparado num contexto macroeconómico marcado, à escala mundial, por uma perspetiva de manutenção de um ritmo sustentado de crescimento económico, à escala europeia, por uma perspetiva de crescimento e criação de emprego e um dinamismo qualitativo associado a uma mais pragmática implementação da “Estratégia de Lisboa Renovada” e, à escala nacional, por uma perspetiva de inversão da tendência de divergência económica, verificada no ciclo de programação estrutural de 2000-2006.

O contexto efetivo de execução do QREN veio a ser, no entanto, marcado decisivamente, nomeadamente a partir do segundo semestre de 2008, por uma crise económica e financeira mundial de relevante dimensão, em especial nas economias mais avançadas, por uma importante redução do ritmo de crescimento do potencial de criação de riqueza nas economias europeias que gerou grandes dificuldades na gestão dos orçamentos públicos na maioria dos Estados membros e, em Portugal, na sequência da crise no seu financiamento externo, por uma conjuntura de duro ajustamento financeiro, apoiada em medidas fiscais e orçamentais de forte contenção dos rendimentos e da procura interna, que se traduziu no mais longo e intenso período de recessão da atividade económica e do consumo privado da sua história mais recente.

A degradação do desempenho conjuntural da economia portuguesa acentuou-se no processo de saída da recessão e, sobretudo, a partir de 2010 e ao longo de 2011 e 2012 (ver Quadro 9). Para isso contribuíram fatores internos – crescimento excessivo do consumo privado e público e debilidade competitiva de muitos segmentos do tecido empresarial, que originaram um aumento significativo do endividamento externo da economia – e fatores externos – insuficiências na governação económica da União Europeia e da Zona Euro que permitiram o desenvolvimento de importantes movimentos especulativos em articulação com a crise das dívidas soberanas que afetaram mais significativamente os chamados “países da coesão” (Grécia, Irlanda, Portugal e Espanha).<sup>18</sup>

**Quadro 9. O Desempenho da Economia Portuguesa | 2006-2012**

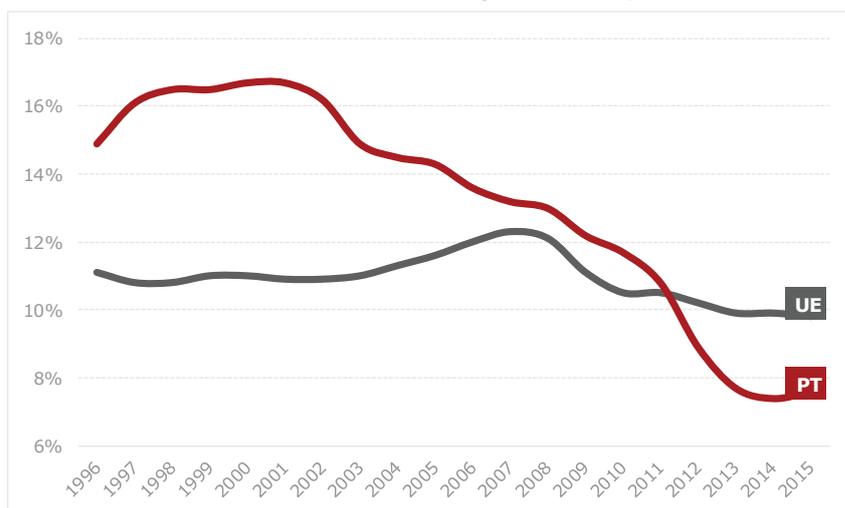
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>PIB</b> (taxa de crescimento em volume)	1,6	2,5	0,2	-3,0	1,9	-1,8	-4,0	-1,1	0,9	1,5
<b>Consumo público</b> (taxa de crescimento em volume)	-0,2	0,6	0,4	2,6	-1,3	-3,8	-3,3	-2	-0,5	0,8
<b>Consumo privado</b> (taxa de crescimento em volume)	1,5	2,4	1,4	-2,4	2,5	-3,7	-5,7	-1,3	2,3	2,7
<b>Investimento</b> (taxa de crescimento em volume)	-0,8	3,1	0,4	-7,6	-0,9	-12,5	-16,6	-5,1	2,8	3,7
<b>Exportações</b> (taxa de crescimento em volume)	7,5	5,4	2,5	-9,9	7,8	-5,8	-6,3	4,7	7,2	7,3
<b>Importações</b> (taxa de crescimento em volume)	12,4	7,3	-0,3	-10,2	9,5	7,0	3,4	7,0	3,9	5,1
<b>Saldo Orçamental</b> (% PIB)	-4,3	-3,0	-3,8	-9,8	-11,2	-7,4	-5,7	-4,8	-7,2	-4,4
<b>Dívida Pública</b> (% PIB)	69,2	68,4	71,7	83,6	96,2	111,4	126,2	129,0	130,2	129,0
<b>Taxa de desemprego</b> (definição Eurostat)	8,9	9,1	8,8	10,7	12,0	12,9	15,8	16,4	14,1	12,6
<b>Taxa de inflação</b> (IHPC)	3,0	2,4	2,7	-0,9	1,4	3,6	2,8	0,4	-0,2	0,5

Fonte: INE e Banco de Portugal

<sup>18</sup> Augusto Mateus e Associados, *A Competitividade e a Internacionalização da Economia Portuguesa*

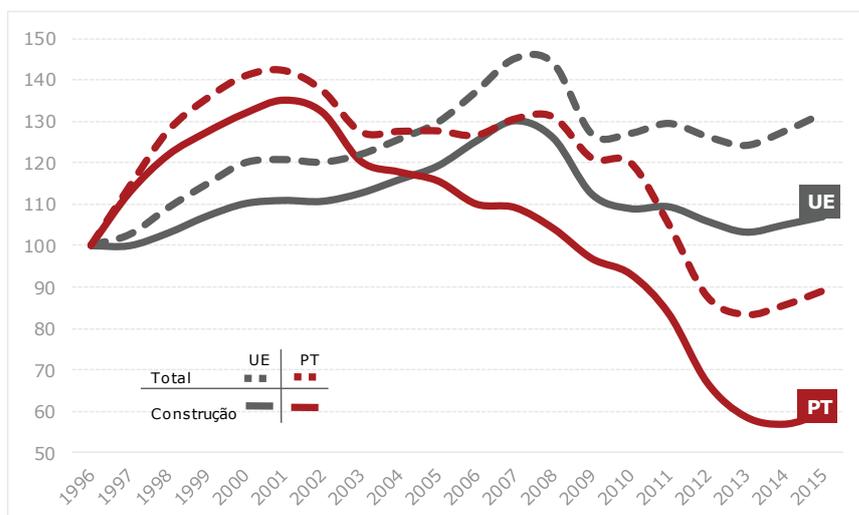
O processo de operacionalização da iniciativa Jessica em Portugal fez-se assim num quadro de agravamento das ameaças, riscos e incertezas sobre o desempenho da economia portuguesa, primeiro com a passagem para um cenário de crescimento diminuído e, depois, com a verificação de um cenário de crise estrutural e de recessão prolongada, marcado por retrações muito significativas do PIB e em todas as componentes da despesa, nomeadamente na formação bruta de capital de base empresarial, e em termos setoriais, por quebras de atividade generalizadas mas particularmente vincadas na construção. Esta alteração do contexto teve, naturalmente, impactos transversais à economia, mas particularmente óbvios no setor da regeneração urbana que já enfrentava, mesmo antes da crise económica e financeira, dificuldades muito específicas de financiamento das operações, registando-se quebras do peso da formação bruta de capital fixo em construção no PIB desde a viragem do século mas particularmente expressivas a partir de 2008/2009, numa tendência claramente desfavorável quando comparada com o padrão europeu (ver Gráfico 13 e Gráfico 14).

**Gráfico 13. Peso da FBCF em construção no PIB | 1996-2015**



Fonte: Eurostat

**Gráfico 14. Evolução da FBCF (total e construção) – Índice de base 100 =1996 | 1996-2015**

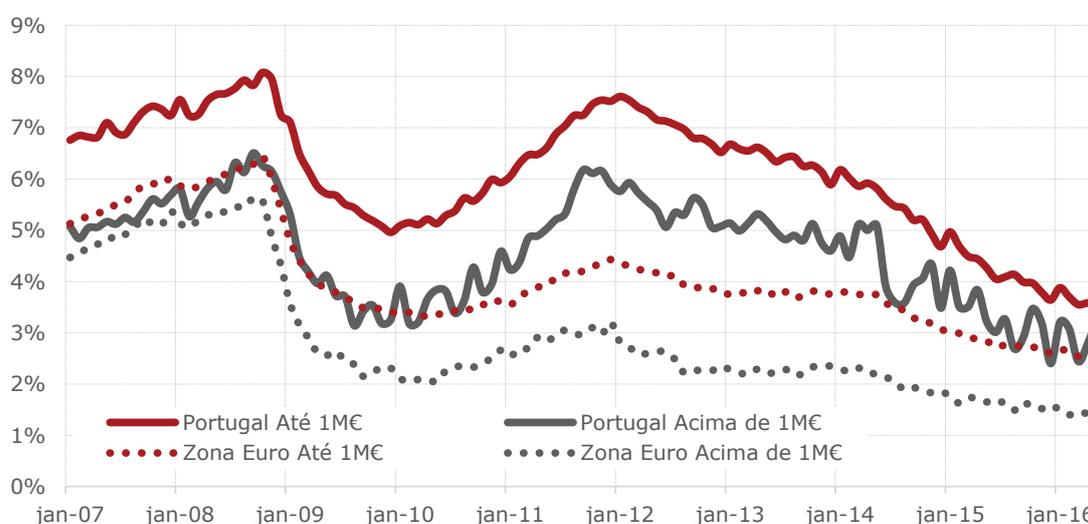


Nota: Valores de base a preços constantes  
Fonte: Eurostat

Portugal conheceu assim, nos últimos anos, alterações importantes na sua economia, que influenciaram estruturalmente as condições de financiamento das suas empresas através de capitais próprios ou alheios: crise económica e financeira a nível europeu; exigência de disciplina das finanças públicas, enquadrada num programa de assistência externa que obrigou ao ajuste desproporcionado das restrições orçamentais em detrimento de políticas de apoio ao crescimento económico e estímulo do investimento empresarial; dificuldade do setor financeiro em responder às necessidades normais decorrentes da atividade económica do setor empresarial em resultado dos constrangimentos na obtenção de financiamento diretamente no mercado, à desalavancagem exigida pelo programa de assistência económica e financeira, ao aumento das exigências regulamentares ao nível dos rácios de capital e a uma postura natural de maior aversão ao risco; afastamento de investidores estrangeiros devido às condições económicas/financeiras do país.

O agravamento das condições de financiamento das empresas portuguesas, face a empresas que operam noutros países europeus e face ao período pré-crise é claramente evidenciada pela evolução das taxas de juros em novas operações de empréstimos a sociedades não financeiras (ver Gráfico 15), registando-se não só um aumento das taxas de juro desde o início do 2010 até ao primeiro trimestre de 2012, mas também a persistência de um diferencial positivo entre as taxas portuguesas e as taxas médias europeias, que, entre 2011 e 2015 se situou sistematicamente acima dos 2,5 p.p..

**Gráfico 15. Taxa de juro em novas operações de empréstimos a sociedades não financeiras por escalão de montante em Portugal e na Área do Euro | 2007-2016**



Fonte: Banco de Portugal

Neste contexto, as empresas portuguesas, e em particular as PME, enfrentam um duplo desafio: recuperação do crescimento e desalavancagem bancária. A apertada disponibilidade de crédito para todo o sistema financeiro teve consequências mais intensas nas PME do que nas grandes empresas, traduzindo-se em desafios de crescimento e de financiamento maiores neste tipo de empresas. A ventilação setorial da análise da pressão financeira das empresas torna por demais evidente o forte desequilíbrio das empresas ligadas ao setor da construção que apresentam um nível de pressão financeira mais elevado (ver Quadro 10).

**Quadro 10. Autonomia e pressão financeira | 2012-2014**

Setor	Autonomia financeira	Pressão financeira (Juros suportados/EBITDA)	
	2014	2012	2014
Total	29,7%	36,1%	27,7%
Agricultura e Pescas	37,4%	28,7%	21,3%
Indústria	40,8%	22,0%	17,2%
Eletricidade e Água	25,4%	26,3%	27,5%
<b>Construção</b>	<b>23,6%</b>	<b>159,9%</b>	<b>60,0%</b>
Comércio	32,7%	33,7%	16,3%
Outros Serviços	26,4%	41,4%	36,6%

Fonte: Banco de Portugal

### 3. Abordagem metodológica

A presente avaliação tem como data de reporte dezembro de 2015. Os termos de referência identificam cinco grandes dimensões a avaliar:

1. Avaliar o impacto económico, social e territorial dos projetos apoiados;
2. Identificar as falhas de mercado e as situações de insuficiência de investimento que foram “tocadas” pelo Jessica;
3. Avaliar o valor acrescentado do IF Jessica;
4. Identificar o nível de alavancagem do IF;
5. Avaliar o impacto do IF sobre os *stakeholders* relevantes.

O foco da análise neste estudo centra-se, de acordo com os termos de referência, nos resultados e impactos – a nível económico, social, territorial e institucional - dos projetos apoiados no seu contributo para os objetivos das estratégias regionais de desenvolvimento territorial em que os mesmos se enquadram, nomeadamente no que se refere aos objetivos das políticas de regeneração e revitalização urbanas.

A grande maioria dos resultados e impactos de investimentos desta natureza apenas se manifesta após a sua conclusão física e entrada em fase de exploração, pelo que a sua avaliação plena é normalmente efetuada 2/3 anos após aquele momento. A avaliação dos impactos dos investimentos apoiados pelo Jessica surge assim limitada pelo facto de uma parte dos investimentos ainda não estar concluída (cerca de 35% do investimento apoiado até 2015) e a maioria dos restantes terem ainda um período de implementação curto, pelo que a plenitude dos seus efeitos não se terá ainda materializado. Ainda assim, com recurso a diversos instrumentos metodológicos de auscultação de atores, que privilegiaram os projetos já concluídos, foi possível analisar um conjunto significativo de efeitos, que ocorreram após a implementação dos projetos.

A abordagem metodológica prosseguida assentou numa perspetiva multimétodo, que contemplou explicitamente a integração de diferentes fontes e métodos de recolha e análise de informação (ver Quadro 11), complementares e coerentes entre si, e que se considera, na sua globalidade, robusta, credível e ajustada em função de cada dimensão de avaliação.

**Quadro 11. Instrumentos e métodos de recolha de informação a mobilizar na resposta às dimensões da avaliação**

Dimensões de avaliação	Recolha documental e estatística	Entrevistas	Focus Group	Inquérito	Estudo de caso
1. Avaliar o impacto económico, social e territorial dos projetos apoiados					
2. Identificar as falhas de mercado e as situações de insuficiência de investimento					
3. Avaliar o valor acrescentado do IF Jessica					
4. Identificar o nível de alavancagem do IF					
5. Avaliar o impacto do IF sobre os stakeholders relevantes					

Legenda:

	Principais métodos de recolha de informação
	Métodos complementares de recolha de informação

No exercício de avaliação foram auscultadas as diferentes perspetivas sobre o objeto de avaliação, mediante a aplicação de dois inquéritos:

- um dirigido ao universo dos promotores de investimentos apoiados, em que se obteve uma taxa de resposta de 72% (representando 79% do investimento elegível apoiado);
- outro ao universo dos promotores candidatos ao financiamento mas não apoiados, seja por motivos de não aprovação por parte do FDU ou por desistência do promotor, com taxa de resposta de 28%.

A taxa de resposta do inquérito aos promotores apoiados é considerada alta no contexto de exercícios de avaliação similares, permitindo assegurar a robustez dos resultados nas conclusões retiradas a partir deste instrumento, seja em termos globais, seja na análise por segmentos (tipologia de promotores e projetos, região), onde os níveis de resposta são também significativos nos principais segmentos (ver Anexo 4). A taxa de resposta aos promotores não apoiados limita a sua utilização no contexto da avaliação.

Para a análise de impactos foram efetuados estudos de caso que incidiram sobre cinco cidades nas cinco regiões do Continente: Porto, Coimbra, Lisboa, Évora e Portimão. Tratando-se de estudos de caso múltiplos, no âmbito de cada uma das cidades foram efetuados dois estudos de caso sobre projetos apoiados. Foram assim realizados 5 estudos de caso sobre cidades e 10 estudos de caso sobre projetos – selecionados em conjunto com o BEI, tendo em consideração a necessidade de assegurar uma boa cobertura das tipologias de projetos apoiados e o grau de conclusão do investimento – listados no quadro seguinte e apresentados no Anexo 6.

**Quadro 12. Estudos de caso sobre projetos apoiados**

FDU	Região	Tipologia	Projeto	Promotor
BPI	Alentejo	Cultura	Recuperação de património arquitetónico e histórico e criação de novo equipamento cultural	Fundação Eugénio Almeida
BPI	Norte	Turismo	Reabilitação de imóveis no centro histórico para instalação de Apartamentos Turísticos	CP71 – Oporto Tourist Apartments
BPI	Norte	Educação	Construção de um novo edifício para a Porto Business School	Associação EGP – U Porto
CGD	Alentejo	Energia	Parque Fotovoltaico	Glintt
CGD	Centro	Indústria	Industria/comercio	Cerâmica Antiga de Coimbra
CGD	Centro	Eq. Social	Lar de terceira idade	Fundação Beatriz Santos
TdP	AML	Turismo	Hotel Porto Bay Liberdade	EUROWINDSOR - Sociedade Imobiliária S.A.
TdP	AML	Comércio	Reabilitação e Revitalização do Mercado da Ribeira Lisboa	MC - Mercados da Capital, Lda
TdP	Algarve	Comércio	Edifício Mabor	Carvoeiro Branco Propriedades Unipessoal Lda
TdP	Algarve	Turismo	Pestana Mar Hotel	SALVOR-Sociedade De Investimento Hoteleiro, S.A.

A avaliação envolveu ainda a realização de entrevistas e de 5 focus group (Anexo 5).

No âmbito dos estudos de caso sobre as cidades foi realizado um levantamento dos instrumentos de planeamento mais relevantes em cada uma das cidades, como forma de poder avaliar o contributo dos projetos apoiados para o Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano invocado em sede de candidatura a financiamento. A síntese deste levantamento encontra-se apresentada no Anexo 7.

## 4. Resposta às dimensões de Avaliação

### 4.1. Falhas de mercado e necessidades de investimento

O estudo de avaliação “ex-ante” da iniciativa Jessica finalizado em Junho de 2009 confirmou a necessidade de investimento em regeneração urbana em Portugal, concluindo também que, não obstante existirem interesses e intenções de investimento “no terreno”, a perceção de um risco elevado e as dificuldades de acesso ao financiamento, quer em termos de volume como das condições oferecidas pela banca, limitaram o envolvimento de investidores privados, levando a que as dinâmicas de regeneração fossem frequentemente dominadas pelo setor público - que chama a si o papel de promotor quando, idealmente, deveria assumir o de facilitador e regulador - e, em última instância, determinando níveis subótimos de investimento em regeneração urbana:

*“(…) all contacts made with municipalities and team’s experience and knowledge confirm that there is the need for urban regeneration projects to be developed, helping to create stronger and more competitive cities and territories, under a sustainable process of social, environmental and economic development and growth. Urban regeneration problems have a local dimension with the predominance of city historical/traditional centres or urban degraded areas, among some examples of industrial areas in need of regeneration. Urban Public areas degradation is a common characteristic that needs to be addressed, usually contributing to raise amounts of investment needed and reducing private interest. In fact, low profitability rates and long payback periods, together with risk perceived in urban regeneration projects, are the main concerns for private investors. Nevertheless experience shows that, with some creativity, is possible to conceive regeneration projects that may include the requalification of public areas, as long as it is possible to reduce private investors reluctance to accept risks associated with the amount of funds to be applied (..) The fact that, at present time, urban regeneration project leaders/promoters are mainly Municipalities and/ or SRU’s, reflects public dynamism for these sort of projects and highlights the role of these entities in the Portuguese case. Urban regeneration funding is needed. Interest and intentions to develop regeneration projects is in place, but the lack of financial resources limits the involvement of private investors, raising the effort for the public sector and reducing the number of feasible projects.”<sup>19</sup>*

Ainda que o estudo não pormenorize os fatores que explicam essas dificuldades, estes são reconhecidos de forma unânime, desde logo pelo legislador e por organismos públicos com responsabilidades na concretização da política pública para as áreas da habitação e da reabilitação urbana, como o IHRU, mas também pelos *stakeholders* privados, quer em vários estudos publicados ao longo das últimas décadas (ver Caixa 4), quer ainda nos vários momentos de participação e auscultação mobilizados no presente estudo.

Os projetos e as localizações<sup>20</sup> mais frequentes dos investimentos em regeneração urbana, são percecionados como sendo de alto risco e baixo retorno, seja porque, pela sua natureza, ultrapassam o normal ciclo de negócio do investimento imobiliário, porque os custos de reabilitação mais profunda são, no geral, mais elevados e mais imprevisíveis<sup>21</sup> do que na construção nova, porque a qualidade dos edifícios a reabilitar é limitada em segurança, funcionalidade e conforto face ao que é oferecido nos edifícios novos ou procurado no mercado, reduzindo assim a procura potencial dirigida aos projetos após a reabilitação ou ainda porque a complexidade e instabilidade da legislação que enquadra a reabilitação e regeneração urbanas retrai potenciais investidores. Estes riscos são também percecionados pela banca, que exige prémios de risco suplementares para

---

<sup>19</sup> JESSICA Evaluation Study –Final Report, 2009

<sup>20</sup> Os investimentos em regeneração urbana tendem a concentrar-se nos centros históricos.

<sup>21</sup> Fruto, por exemplo, de especificidades arquitetónicas, da sensibilidade dos materiais, das dificuldades de estabelecimento de áreas de estaleiro e de ocupação de via pública nos centros históricos.

financiar os projetos com estas características, tornando proibitivas para muitos investidores as soluções de financiamento disponíveis. Dado que a rentabilidade económica desses investimentos (integrando as externalidades positivas que geram) não se reflete na rentabilidade financeira dos investimentos individualmente considerados tendo em conta as condições de financiamento (preço e maturidades) disponíveis no mercado, constitui-se uma situação de falha de mercado traduzida num subinvestimento em matéria de regeneração e revitalização urbana: uma vez que o risco é mais elevado, os investidores exigem retornos acima da média, inviabilizando a regeneração de algumas zonas ou projetos considerados menos atrativos.

#### **Caixa 4. Regeneração urbana e falhas de mercado em Portugal: sistematização de estudos relevantes**

A problemática da regeneração urbana em Portugal tem sido o objeto de um conjunto variado de estudos e relatórios, onde se procura explicar os níveis subótimos de investimento em regeneração urbana que transparecem em diversos indicadores. Entre os estudos de maior abrangência é possível identificar três que produzem retratos bastante completos da situação da regeneração urbana em Portugal no período que antecedeu o lançamento da iniciativa Jessica e nos anos seguintes:

- O estudo do INE e do LNEC "O Parque Habitacional e a sua Reabilitação - Análise e Evolução - 2001-2011";
- O estudo da faculdade de Engenharia da Universidade do Porto para a AICCOPN "Estudo Prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas", publicado em 2014;
- O projeto da CIP "Fazer Acontecer a Regeneração Urbana", com os seus diversos trabalhos temáticos, publicados entre 2011 e 2014.

As questões de financiamento surgem como um dos obstáculos a níveis mais adequados de regeneração urbana, sendo destacados problemas como as dificuldades de acesso ao crédito por parte dos proprietários para a reabilitação de edifícios, as taxas de juro elevadas, as dificuldades quanto às garantias exigidas pela banca para a concessão de crédito aos proprietários para a reabilitação de edifícios e ainda o elevado endividamento das entidades públicas, em especial os municípios, o que condiciona fortemente as possibilidades de atuação direta em operações de regeneração.

Para além das razões relacionadas com o financiamento, o enquadramento regulamentar das operações de regeneração urbana é apontado de forma unânime como um travão à dinâmica de investimento. No estudo temático "Fiscalidade, licenciamento e regeneração urbana", incluído no estudo realizado pela CIP, ressalta a ideia de que a complexidade e instabilidade da legislação que enquadra a reabilitação e regeneração urbanas retrai potenciais investidores. A subjetividade na aplicação e interpretação dos regulamentos, normas e códigos; o desconhecimento público dos pareceres, comunicações e despachos de aprovação/reprovação pelos diversos organismos envolvidos na regeneração urbana, que leva ao desconhecimento dos critérios subjacentes e permite uma utilização dos mesmos como defesa por parte dos técnicos envolvidos na aprovação de processos; e a falta de regras claras quanto às responsabilidades, custos e tempos de suspensão de obras, quando se encontram vestígios arqueológicos, são alguns exemplos de condicionantes apontadas.

O enquadramento regulamentar do mercado de arrendamento é também reconhecido como uma condicionante à regeneração urbana na medida em que limitou, por um lado, a capacidade de investimento dos proprietários de fogos sujeitos durante um longo período ao congelamento das rendas e, por outro, o incentivo à reabilitação de edifícios desocupadas tendo em vista a sua colocação no mercado de arrendamento. De acordo com outro estudo da CIP, "Mercado de arrendamento e regeneração urbana", a situação do mercado de arrendamento é marcada por uma política de arrendamento inconsistente e caracterizada pela rigidez do regime jurídico, em particular no que respeita ao congelamento de rendas. Quando em 1990 o Regime do Arrendamento Urbano pretendeu fomentar o mercado de arrendamento, já estavam estruturados os incentivos à aquisição de casa própria e não ficaram resolvidos os problemas relativos aos contratos antigos cujas rendas se encontravam desatualizadas. Por outro lado, a dificuldade e morosidade inerente às ações de despejo e consequente recuperação do locado e o excessivo determinismo contratual, contribuíram para uma falta de confiança no mercado de arrendamento, conduzindo a um entrave fundamental ao investimento na reabilitação e manutenção dos edifícios destinados ao mercado de arrendamento.

No estudo do INE e LNEC, "O Parque Habitacional e a sua Reabilitação - Análise e Evolução - 2001-2011" sintetizam-se os fatores que os investidores privados consideram como os mais relevantes na ponderação de novos projetos de investimento de regeneração, sendo identificados, por exemplo:

- Um nível adequado de risco para o retorno potencial estimado;
- Acesso a financiamento (procura de capital/investidores);
- Um quadro normativo e legal adequado;
- Garantia de cobrança de valores de rendas de mercado;

- A qualidade estrutural do(s) projeto(s) a desenvolver.

O Estudo prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas, desenvolvido pela FEUP para a AICCOPN, que procede a uma auscultação das empresas do setor, confirma, em grande medida, este leque de problemas assinalados pelas empresas. Neste estudo foi possível diferenciar as perceções das empresas conforme a sua dimensão, sendo que as empresas com menor volume de negócios sublinham mais as dificuldades relacionadas com os regulamentos, com o acesso e o custo do financiamento e com os prazos do licenciamento; as questões relacionadas com a organização da obra em contexto urbano, com a identificação de parceiros e a rentabilidade dos investimentos são comparativamente mais relevantes para empresas com volume de negócios superior.

Fonte: Augusto Mateus & Associados

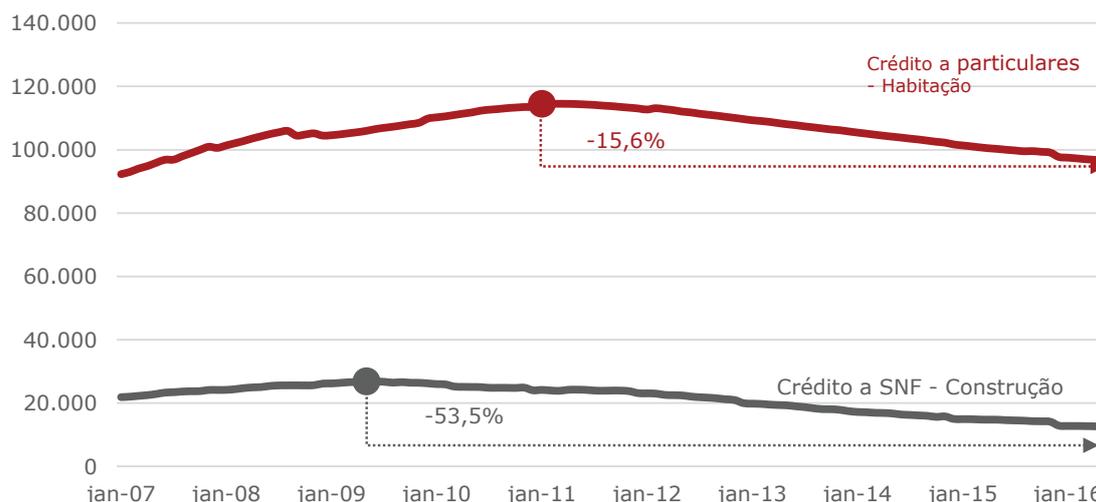
As falhas de mercado no financiamento de projetos de regeneração urbana manifestam-se, portanto, a dois níveis possíveis: volume de crédito insuficiente face às necessidades de investimento e custos de financiamento desajustados face à rentabilidade e risco das operações. Ainda que reconhecendo a existência de níveis subótimos de investimento, o estudo de avaliação da iniciativa Jessica não quantifica o “gap” de financiamento para as intervenções de regeneração urbana, isto é, o volume de financiamento necessário (considerando por exemplo o número de edifícios com necessidade de reparação e os custos associados) que não é coberto pelo mercado, nomeadamente pela banca. Esta ausência impossibilita, em sede de avaliação dos resultados da Iniciativa Jessica, uma estimativa quantitativa do contributo dos projetos apoiados para a superação das necessidades de investimento e, conseqüentemente, da falha de mercado, pelo que a resposta a esta dimensão de avaliação centra-se na análise da evolução do volume e condições de financiamento disponíveis no mercado, procurando avaliar o seu eventual desajustamento, e da forma como o instrumento contribuiu para mitigar as dificuldades no acesso ao financiamento para operações de regeneração urbana.

#### *Acesso e volume de financiamento*

Como foi referido no Capítulo 2, Portugal conheceu, nos últimos anos, alterações importantes na sua economia, que influenciaram estruturalmente as condições de financiamento das suas empresas através de capitais próprios ou alheios.

Começando por analisar o stock de crédito concedido às famílias para a aquisição de habitação, regista-se até ao início de 2011 um crescimento sustentado (um crescimento total de 24% entre Janeiro de 2007 e Janeiro de 2011), momento em que se inicia uma tendência claramente decrescente, particularmente vincada entre 2012 e 2014. A partir de 2015 a tendência de quebra persiste, mas a um ritmo gradualmente inferior ao registado em períodos anteriores. Globalmente, entre janeiro de 2011 e maio de 2016 regista-se uma diminuição em torno dos 16%, de tal forma que em meados de 2016 o stock de empréstimos era apenas 5% superior ao registado no início de 2007 (ver Gráfico 16 e Gráfico 17).

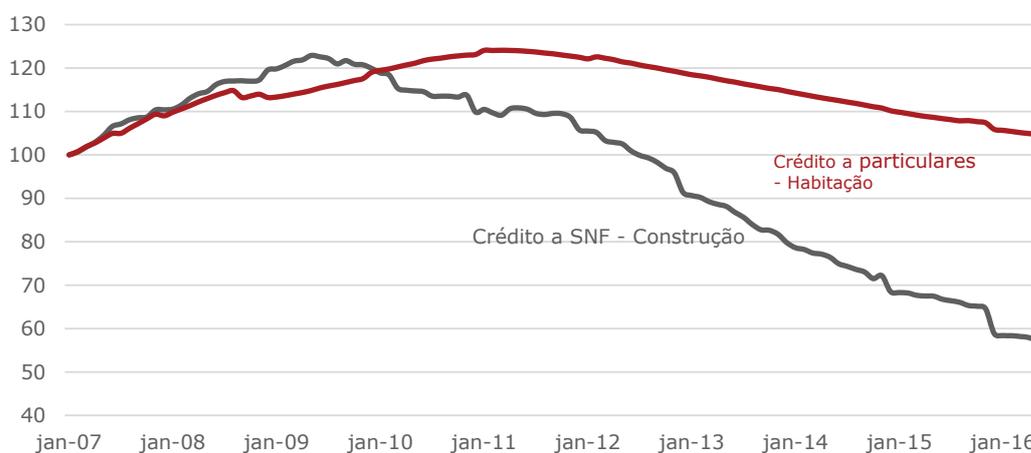
**Gráfico 16. Stock de empréstimos das OIM a particulares para habitação e às sociedades não financeiras do setor da construção | 2007-2015**  
Milhões de euros



Fonte: Banco de Portugal

No que respeita aos empréstimos a empresas do setor da construção, o cenário de diminuição do volume de crédito instalou-se mais cedo e atingiu proporções mais expressivas: logo em meados de 2009 verifica-se uma inversão da tendência de crescimento que não mostra sinais claros de abrandamento até ao momento atual, registando-se entre maio de 2009 e maio de 2016 uma quebra global de 53% (Gráfico 16). Em meados de 2016 o stock de empréstimos ao setor da construção era pouco mais de metade do registado no início de 2007, revelando bem a magnitude desta restrição ao crédito (Gráfico 17).

**Gráfico 17. Stock de empréstimos das OIM a particulares para habitação e às sociedades não financeiras do setor da construção | 2007-2015**  
Índice de base 100 = 2007

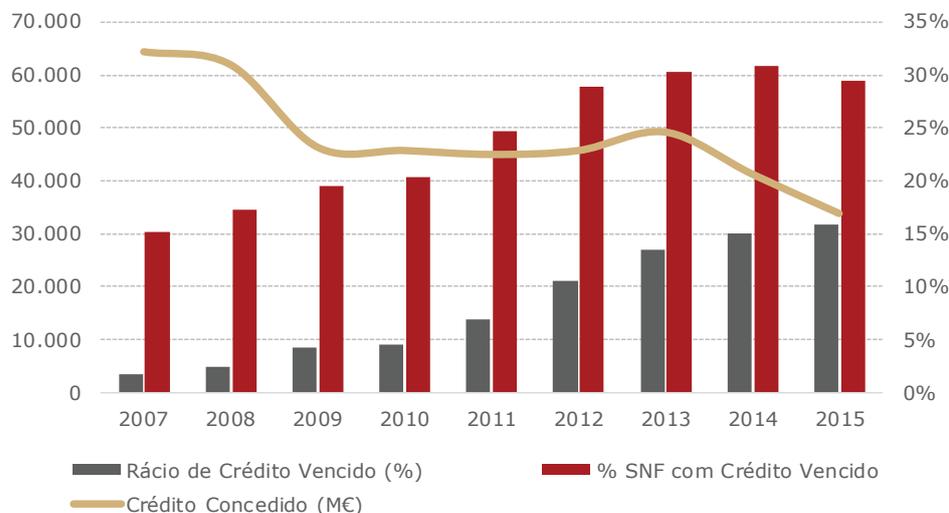


Fonte: Banco de Portugal

Os dados refletem, naturalmente, uma perceção de risco muito elevado por parte da banca, indissociável da forte deterioração das expectativas quanto à atividade económica em geral (e quanto à atividade dos setores da construção e imobiliário em particular) e, em grande medida, confirmada pelo agravamento do rácio de crédito vencido. Sendo certo que a concessão de crédito por parte do sistema financeiro nacional ao setor imobiliário e da construção verificou uma quebra

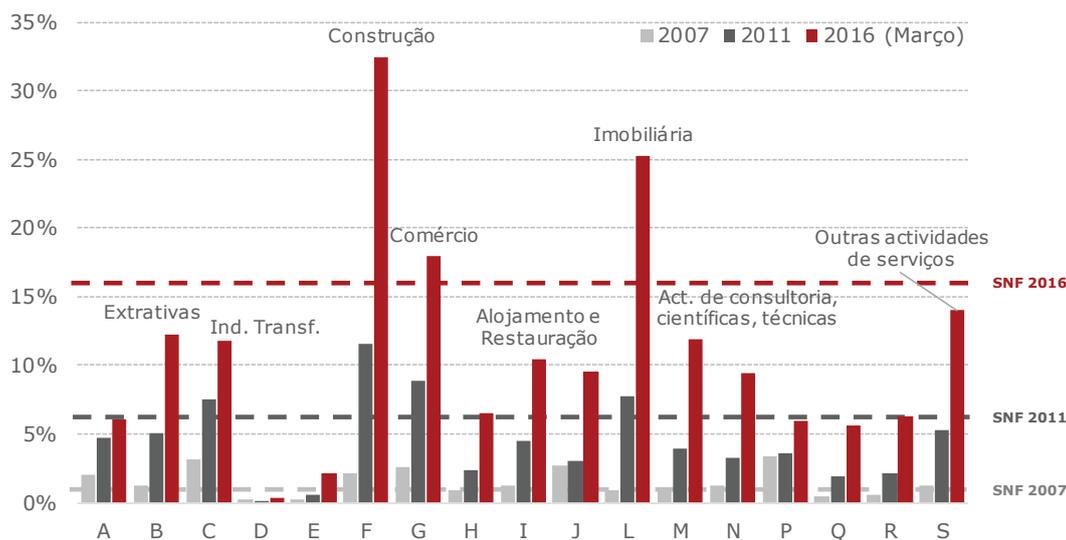
muito acentuada, as restrições que os bancos colocaram não podem ser explicadas exclusivamente pelo ambiente recessivo e pelo resgate ao país, mas também pelos elevados níveis insustentabilidade e de sinistralidade de crédito destes setores, mesmo quando comparando com um padrão médio de agravamento dos indicadores de crédito vencido no país (ver Gráfico 18 e Gráfico 19).

**Gráfico 18. Novos empréstimos concedidos e indicadores de sinistralidade de crédito das sociedades não financeiras em Portugal | 2007-2015**  
Milhões de euros



Fonte: Banco de Portugal

**Gráfico 19. Sinistralidade de crédito das sociedades não financeiras por setor de atividade | 2007-2016**



A - Agricultura, produção animal, caça, floresta e pesca; B - Indústrias extrativas; C - Indústrias transformadoras; D - Eletricidade, gás, vapor, água quente e fria e ar frio; E - Captação, tratamento e distribuição de água; saneamento, gestão de resíduos e despoluição; F - Construção; G - Comércio por grosso e a retalho; reparação de veículos automóveis e motocicletas; H - Transportes e armazenagem; I - Alojamento, restauração e similares; J - Atividades de informação e de comunicação; L - Atividades imobiliárias; M - Atividades de consultoria, científicas, técnicas e similares; N - Atividades administrativas e dos serviços de apoio; P - Educação Q - Atividades de saúde humana e apoio social; R - Atividades artísticas, de espetáculos, desportivas e recreativas; S - Outras atividades de serviços  
Fonte: Banco de Portugal

Os valores apresentados revelam assim uma descida muito substancial dos stocks de empréstimos que reflete uma queda ainda mais abrupta dos fluxos de concessão de novos créditos ao setor da

construção, sinalizando uma dificuldade de acesso das empresas ao financiamento, que transparece também nos indicadores de restritividade de acesso ao crédito bancário.

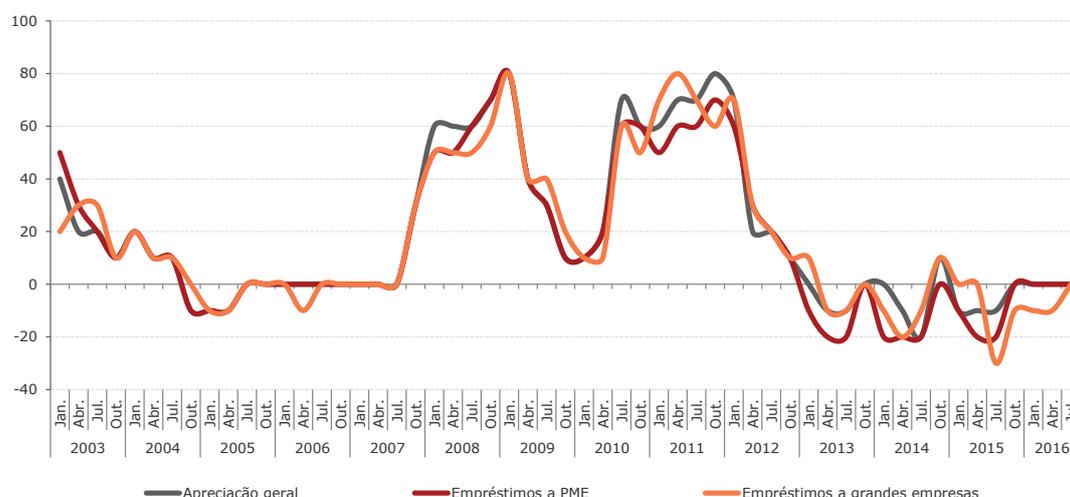
### Caixa 5. Restrição do acesso ao financiamento e indicadores de restritividade

A análise dos resultados do Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito permite uma apreciação geral da oferta de crédito a empresas não financeiras e uma avaliação dos fatores justificativos de alterações da oferta, isto é, dos critérios e condições de aprovação de novos créditos.

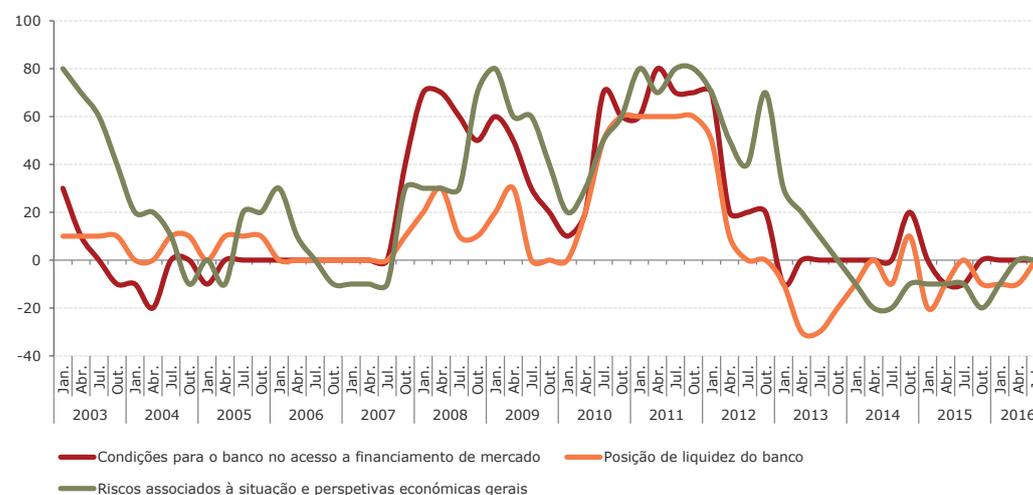
Em 2008 os grupos bancários portugueses integrados na amostra do inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito reportaram um aumento da restritividade na aprovação de empréstimos, sobretudo nos empréstimos a particulares para aquisição de habitação e nos empréstimos a empresas. Esta alteração refletiu essencialmente as condições enfrentadas pelos bancos no acesso a financiamento de mercado por grosso, num contexto de perturbações nos mercados financeiros internacionais, contribuindo, por sua vez, para que os bancos fossem mais exigentes nas condições aplicadas na concessão de empréstimos a empresas, sobretudo ao nível *preads* aplicados, em todas as classes de risco.

Verifica-se também um aumento de restritividade das restantes condições contratuais, como sejam o encurtamento da maturidade dos novos contratos, a redução dos montantes concedidos e do rácio entre o valor do empréstimo e da garantia, uma maior exigência quanto às garantias solicitadas, maiores comissões e outros encargos não relacionados com as taxas de juro e a imposição de outras condições contratuais não pecuniárias mais apertadas.

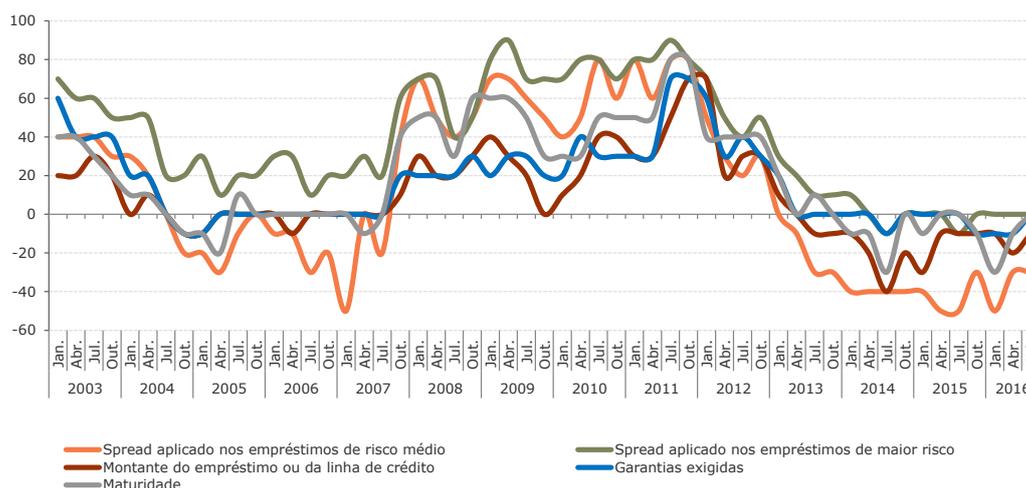
#### Oferta de crédito a empresas: apreciação geral da restritividade



#### Fatores que condicionam a oferta de crédito a empresas



## Condições da oferta de crédito a empresas



*Nota: Índice das respostas, calculado com utilização de uma escala que possibilita a agregação das respostas individuais, segundo a intensidade e sentido da resposta, a qual assume valores entre -100 e 100, correspondendo o valor 0 à situação "sem alterações". Nas questões referentes à oferta, valores inferiores a 0 indicam critérios menos restritivos ou um impacto dos fatores no sentido de uma menor restritividade: o valor -50 corresponde a uma alteração "ligeira" (tanto mais ligeira quanto mais próximo de 0 for o valor obtido), e o valor -100 a uma alteração considerável. Ao contrário, valores superiores a 0 indicam um aumento, quer da restritividade ao acesso a crédito bancário, quer das condições de risco dos mutuários: o valor 50 sinaliza alterações de intensidade ligeira, enquanto o valor 100 indica alterações consideráveis*

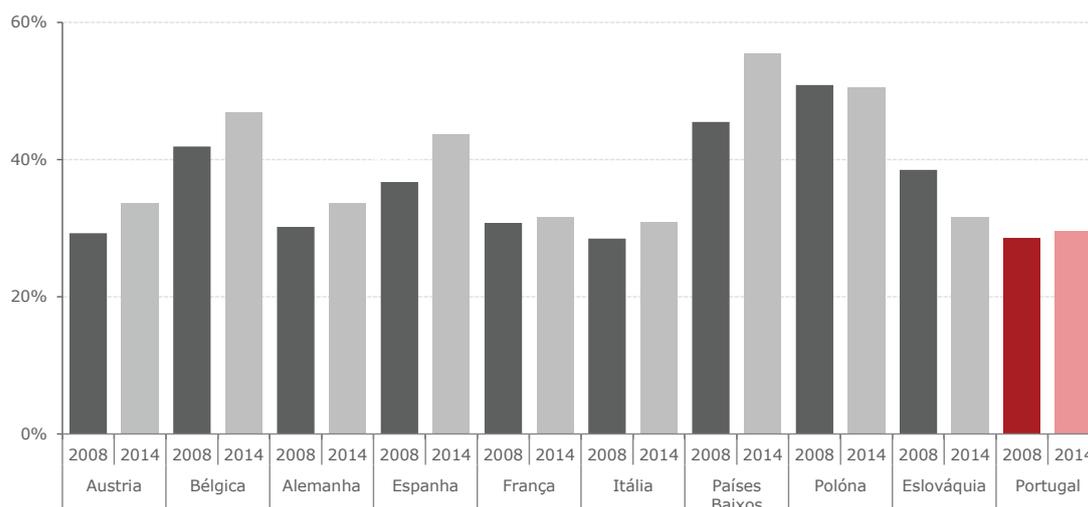
Ainda que em 2009 e primeiro semestre de 2010 a tendência de maior restritividade na concessão de crédito, observada desde o início da turbulência nos mercados financeiros, tenha sido acentuada, no final de 2010 os critérios de concessão de empréstimos ao setor privado não financeiro tornaram-se consideravelmente mais exigentes, independente da dimensão destas e da maturidade dos empréstimos. A alteração de critérios ter-se-á traduzido num aumento dos *spreads* aplicados, sobretudo nos empréstimos considerados de maior risco, tendo continuado a verificar-se um aumento de exigência nas outras condições contratuais.

As condições monetárias e financeiras da economia portuguesa permaneceram consideravelmente restritivas até ao final de 2012. Nos anos seguintes verificam-se variações muito mais ligeiras dos critérios de concessão crédito e das condições aplicadas aos empréstimos a empresas. As razões apontadas para este cenário de desagravamento prendem-se com melhorias da posição de liquidez dos bancos, aumento da pressão exercida pelas outras instituições bancárias e expectativas mais favoráveis quanto à atividade económica. De uma forma geral, a partir de 2013 os bancos indicaram uma redução dos *spreads* aplicados nos empréstimos de risco médio, quer a pequenas e médias empresas (PMEs) quer a grandes empresas. Ainda assim as condições relacionadas com a maturidade dos empréstimos e garantias exigidas permanecem mais estáveis, isto é, não é tão clara uma tendência de melhoria como a verificada ao nível dos *spreads*.

Fonte: Banco de Portugal, Inquérito aos Bancos sobre o Mercado de Crédito

Esta evolução é particularmente limitadora dos níveis de investimento num quadro em que as empresas em Portugal possuem um problema claro de capitalização. No quadro europeu, estão entre as que possuem níveis mais reduzidos de autonomia financeira, não se identificando sinais de melhoria entre 2008 e 2014 (ver Gráfico 20). Do ponto de vista setorial, os níveis de capitalização das empresas em Portugal variam de forma bastante significativa, indiciando graus de insuficiência distintos, mas o setor da construção está entre os que apresentam níveis de autonomia financeira mais débeis (ver Quadro 10).

**Gráfico 20. Autonomia financeira das empresas não financeiras em Portugal e a sua comparação com países da Zona Euro | 2008-2014**

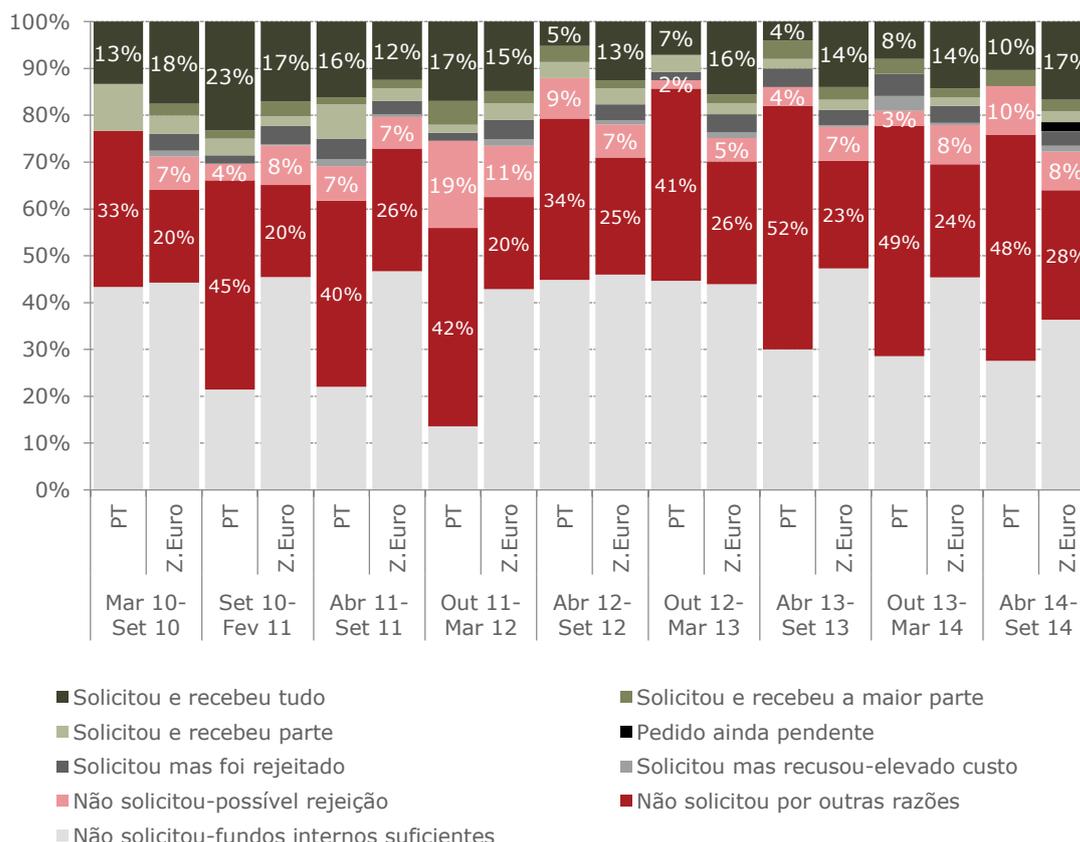


Fonte: BACH

Fruto destas condicionantes, mas também do próprio contexto económico recessivo, a procura de financiamento retraiu-se também de forma muito significativa quer em 2008 quer em 2011. Ainda assim, os dados indiciam um grau de desfasamento entre a procura e a oferta e, conseqüentemente, uma falha de mercado. O caso mais claro e compreensível é a situação das empresas que não chegam a entrar com um pedido de financiamento porque esperam que o mesmo seja rejeitado. De facto, recorrendo aos resultados do *Survey on the Access of Finance (SAFE)* realizado pelo Banco Central Europeu, respeitante ao período Abril-Setembro de 2014, pode concluir-se que esta situação está mais presente no tecido empresarial do setor da construção português do que na média da zona euro: 10% dos inquiridos referiu não pedir empréstimos bancários por receio de rejeição, percentagem superior à média da zona euro (8%) e aos valores registados na Alemanha, Espanha, Itália ou França. Este diferencial acentuou-se na primeira fase da operacionalização do Jessica (final de 2011 e início de 2012) tendo voltado a verificar-se em 2014. A percentagem de inquiridos que não solicitaram empréstimos por outras razões que não a insuficiência de fundos próprios é também largamente superior ao padrão europeu (ver Gráfico 21).

O impacto deste efeito reflete-se no resultado dos pedidos de financiamento: desde o início de 2012 a percentagem de empresas do setor que solicitaram e receberam a maior parte (mais de 75%) ou a totalidade do financiamento foi sempre inferior à média europeia. No início de 2012, 42% das empresas inquiridas com necessidade de financiamento (incluindo as que não solicitaram por receio de rejeição) conseguiu obter pelo menos 75% do financiamento solicitado, contra 49% da média da UE. No início do ano seguinte os valores eram de 44% e 56% respetivamente.

**Gráfico 21. Resultados dos pedidos de financiamento feitos pelas empresas de setor da construção sob a forma de empréstimos bancários | 2010-2014**



Fonte: Augusto Mateus & Associados, com base no SAFE

### Custos do financiamento

Relativamente à problemática dos custos de financiamento desajustados face à rentabilidade e risco das operações, Portugal está integrado numa união monetária com uma política centralizada que deveria ser capaz de influenciar o mercado financeiro e monetário de forma semelhante (ou com pequenas disparidades) nos países que a constituem. A crise económica e financeira de 2008/2009 veio mostrar que esse efeito homogéneo não se verifica e que existem fortes disparidades nas condições financeiras das empresas dos países do centro da Europa com aqueles pertencentes ao grupo da periferia europeia, como é o caso de Portugal.

Com efeito, uma análise do período compreendido entre finais de 2008 e o momento atual permite constatar a existência de um diferencial persistente entre o custo médio do financiamento das empresas portuguesas e europeias - para investimentos superiores a 1 milhão de euros o diferencial entre a taxa portuguesa e europeia atingiu o máximo entre meados de 2011 e 2014, ficando consistentemente acima dos 2,5 p.p., bem como o agravamento das taxas de juro desde o início do 2010 até ao primeiro trimestre de 2012, que se veio a inverter desde então (Gráfico 15). Este diferencial de custo de financiamento faz-se sentir fundamentalmente ao nível do financiamento das empresas, não se verificando no caso do financiamento das famílias para aquisição de habitação, que foi normalmente inferior em Portugal ao registado na zona euro com exceção do período mais crítico da crise.

Neste quadro, importa aferir se esse diferencial absoluto se deve a razões intrínsecas às empresas portuguesas ou se, alternativamente, é fruto de uma efetiva falha de mercado que consiste na diferença de condições de financiamento mediante o país de sede da empresa no seio de um

mercado monetário único. No âmbito do *Estudo de Avaliação ex ante dos Instrumentos Financeiros de Programas do Portugal 2020: Lote 4 – Instrumentos financeiros para a regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas* foram usados 4 modelos para analisar o diferencial do custo de financiamento entre Portugal e a Zona Euro nas empresas de construção, tendo-se concluído que, pelo simples facto da empresa de construção ter sede, em Portugal, ela suporta um spread adicional na ordem dos 0,56 p.p. nos juros que tem que pagar para se financiar junto de entidades externas<sup>22</sup>.

### *O papel do Jessica na mitigação das falhas de mercado*

Na fase de preparação do ciclo de programação estrutural 2007-2013 o papel do investimento público e dos incentivos públicos ao investimento privado surgia com um carácter supletivo e qualitativo, isto é, orientando e estimulando a iniciativa privada, alargando os campos de aplicação das parcerias entre os sectores público e privado e aumentando a dotação de bens públicos e semipúblicos. A partir do momento em que se instalou um quadro muito mais restritivo do acesso das empresas ao financiamento descrito nos pontos anteriores e confirmado pelos intermediários financeiros auscultados, o acesso a instrumentos financeiros cofinanciados pelos fundos estruturais ganhou uma nova relevância, desde logo pela possibilidade de diluição dos custos financeiros aplicados a novas operações de empréstimos.

A mesma conclusão é válida para os promotores públicos, dado que as progressivas dificuldades de financiamento público, fruto do esforço de consolidação orçamental e do fecho do acesso aos mercados financeiros para a emissão de dívida soberana, vieram dificultar a disponibilização da contrapartida nacional pública por parte dos promotores, mesmo num contexto de aumento das taxas máximas de comparticipação do FEDER.

Os resultados dos estudos de caso, das entrevistas e dos inquéritos aos promotores confirmam, de uma forma global, o papel crítico do Jessica para a concretização dos projetos apoiados. Cerca de 40% dos inquiridos responderam que na ausência do apoio Jessica, o investimento não teria avançado ou não teria sido concretizado nas mesmas condições (em termos de dimensão e prazo).

Os inquéritos revelam ainda que a utilização do Jessica permitiu despoletar o arranque e o desenvolvimento de projetos que experienciaram dificuldades na obtenção de financiamento. Entre os promotores que antes de terem visto aprovado o financiamento do seu investimento pelo Jessica já tinham tentado obter outros financiamentos, sem sucesso, o elevado custo de financiamento emerge como a principal razão para a não obtenção do financiamento, seguindo-se a inadequação das maturidades (Quadro 13). Os custos e maturidades, face a outras razões como a insuficiência de capital próprio, o risco de mercado do projeto ou a inelegibilidade para apoio pelos fundos estruturais, são fatores ainda mais relevantes entre os promotores de projetos de maior dimensão.

### **Quadro 13. Porque razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos?**

	% do nº de respostas	% do investimento elegível
Custo do financiamento elevado	66%	72%
Maturidades oferecidas inadequadas para realização do investimento	17%	29%
Capital próprio insuficiente ou valor colateral/garantias inadequado	11%	8%
Risco de mercado do projeto elevado	6%	7%
Risco de desenvolvimento não coberto	0%	0%
Inelegibilidade do projeto (ou de parte substancial do investimento) para apoio no âmbito dos fundos estruturais	14%	11%
Projeto reprovado na análise de mérito aos apoios dos fundos estruturais	0%	0%

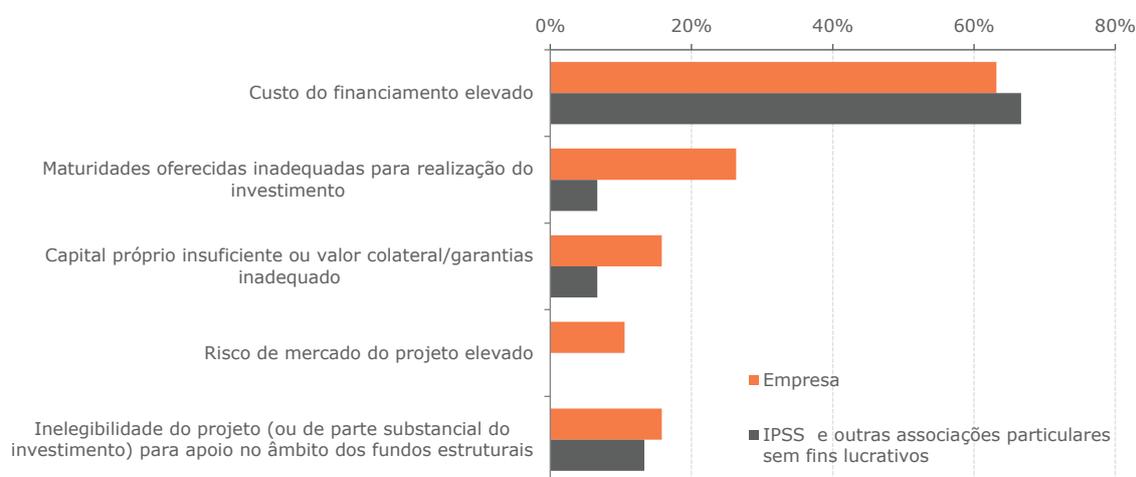
Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

<sup>22</sup> *Estudo de Avaliação ex ante dos Instrumentos Financeiros de Programas do Portugal 2020: Lote 4 – Instrumentos financeiros para a regeneração e revitalização física, económica e social em zonas urbanas*, pág. 26-27 e Anexos

As vantagens das condições oferecidas são também indicadas pelos resultados do inquérito aos promotores que não conseguiram obter financiamento para o seu investimento ao abrigo do instrumento de financiamento Jessica (ou que, tendo conseguido, não o aceitaram), na medida em que a grande maioria (61%) justifica a recusa do financiamento com razões alheias ao Jessica, como por exemplo a demora nos licenciamentos e aprovações necessárias para a concretização da obra. Ainda assim, merece nota o facto de 21% dos inquiridos não apoiados responderem que os custos de financiamento Jessica eram demasiado elevados.

O custo do financiamento foi particularmente crítico para as IPSS e outras associações particulares sem fins lucrativos que já tinham tentado financiar o seu projeto (segundo-se a não elegibilidade do projeto para apoio no âmbito dos fundos estruturais), enquanto para as empresas a inadequação das maturidades oferecidas e o capital próprio insuficiente ou valor colateral/garantias inadequado surgem também como fatores importantes. De uma forma global, nos processos de auscultação de *stakeholders* as questões em torno da maturidade e disponibilidade e custo de financiamento são claramente identificadas como limitadoras do investimento em regeneração urbana, tendo ficado claro que, do ponto de vista das instituições bancárias, o cofinanciamento público através do Jessica favoreceu a avaliação dos pedidos de financiamento dos projetos, diminuindo o risco associado e garantindo a viabilidade de projetos que dificilmente teriam sido financiados sob condições “normais”.

**Gráfico 22. Porque razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos? | Desagregação por tipologia de promotor**



Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

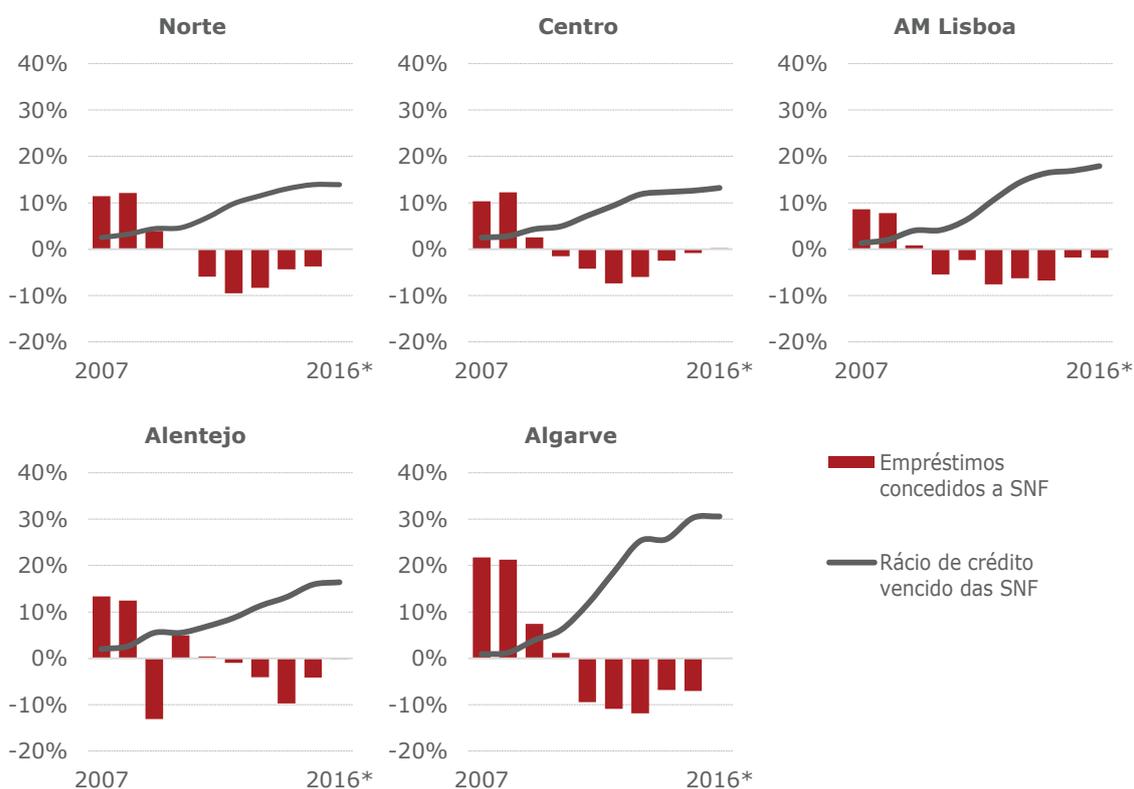
O BPI e a CGD sublinharam o papel crítico do Jessica para a superação das dificuldades de financiamento de equipamentos sociais e outros projetos desenvolvidos por IPSS e outras associações sem fins lucrativos, em coerência com o facto de entre as entidades do terceiro setor inquiridas a percentagem que respondem que não teriam realizado o investimento sem o apoio do Jessica ser mais expressiva que entre as empresas. Ainda no que respeita à forma como os diferentes tipos de promotores tiraram partido do Jessica na superação das falhas de mercado, a participação relativamente limitada de promotores da administração local no Jessica não será alheia à concorrência com outros subsídios a fundo perdido no âmbito dos Programas Operacionais Regionais claramente vocacionados para a reabilitação urbana de espaços e edifícios públicos nem aos limites ao endividamento público.

No que respeita às diferenças territoriais na magnitude das falhas de mercado e no contributo do Jessica para a sua superação, destaca-se por um lado uma relativa “desproporção” entre a forte procura de financiamento em Lisboa e o montante total de fundo disponível para a região e por outro, as especificidades da região algarvia, nomeadamente as fortes necessidades de investimento dos promotores algarvios na requalificação do parque hoteleiro mais antigo, identificadas de forma

muito clara pelo TdP, e que não encontraram no Jessica uma solução viável. As razões para esta incapacidade do instrumento dar resposta a uma falha de mercado muito específica da região deve ser lida à luz dos dados disponíveis sobre a aversão ao risco, a autonomia financeira das empresas e a sinistralidade do crédito que confirmam os desequilíbrios mais acentuados no Algarve e que terão dificultado a combinação do Jessica com capitais próprios e outras fontes de financiamento.

Por fim merece também nota a perceção por parte dos FDU que num quadro de gradual diminuição das taxas de juro para novos empréstimos praticados no mercado, a competitividade custo do Jessica face a outras ofertas do mercado irá diminuir, ao que acresce ainda a impossibilidade de continuar a oferecer maturidades muito longas à medida que se aproxima o prazo final para a reciclagem dos fundos. Ainda assim, a avaliação dos FDU é que mesmo nestas condições o Jessica pode continuar a viabilizar operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado, ainda mais se o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, criado no âmbito do Portugal 2020, tiver condições de elegibilidade e financiamento mais restritivas que o Jessica.

**Gráfico 23. Variação do stock de empréstimos concedidos e sinistralidade de crédito das sociedades não financeiras por região | 2007-2016**



Notas: Posições em fim de período (em milhões de euros); 2016 apenas considera volume de crédito no final do 1º trimestre

Fonte: Banco de Portugal

## 4.2. Valor acrescentado do instrumento financeiro

As falhas de mercado e situações de investimento insuficiente analisadas no ponto anterior podem ser mitigadas através da utilização de diversos tipos de instrumentos, destacando-se os instrumentos financeiros e as subvenções. A avaliação do valor acrescentado é assim efetuada por comparação com outros instrumentos de política com os mesmos objetivos, permitindo aferir se este instrumento financeiro se revela mais eficaz e eficiente na utilização dos recursos face a outras alternativas e se a sua utilização induz comportamentos mais adequados e desejáveis por parte dos destinatários da política pública.

A vasta literatura internacional identifica como principais vantagens da mobilização de IF do tipo do Jessica o efeito multiplicador que geram, a alavancagem de recursos que proporcionam, a eficiência e eficácia acrescidas que promovem na aplicação de recursos, a garantia de flexibilidade que encerram, a melhoria que proporcionam ao nível da rentabilidade futura e da viabilidade dos projetos, a possibilidade de acesso ao conhecimento e à experiência financeira e de gestão de instituições internacionais e do setor privado especializado em investimentos de desenvolvimento urbano, a promoção de boas práticas de gestão e monitorização de projetos e a promoção de lógicas de parceria.

A resposta à presente dimensão de avaliação encontra-se estruturada em torno destas grandes vantagens, procedendo-se à sua validação para o caso do Jessica em Portugal com base nos instrumentos metodológicos de auscultação de atores mobilizados neste estudo, em particular os inquéritos, as entrevistas e os focus group.

### *Efeito de multiplicador e de alavancagem de recursos financeiros públicos, contribuindo para uma maior eficácia e eficiência global dos recursos públicos mobilizados*

As avaliações e estudos realizados sobre a aplicação de instrumentos financeiros e a auscultação dos *stakeholders* efetuada no presente exercício, revelam que as principais vantagens dos instrumentos financeiros, na comparação com subsídios a fundo perdido, prendem-se com:

- o efeito multiplicador gerado pelo instrumento - na medida em que constitui uma solução que assegura a sustentabilidade de longo prazo na área do desenvolvimento urbano, dado o caráter renovável dos fundos e o posterior reinvestimento dos reembolsos em novos projetos de desenvolvimento urbano e
- a alavancagem de recursos que proporcionam, reduzindo a necessidade de cofinanciamento público quando comparados com subsídios não reembolsáveis e mobilizando recursos privados para a prossecução de políticas públicas (o efeito de alavanca é tratado em concreto no ponto 4.3 deste relatório).

### *Maior rentabilidade futura dos investimentos e adequação às necessidades de financiamento dos promotores*

A possibilidade de obter financiamentos em condições mais favoráveis que as oferecidas no mercado (muito em particular no que se refere ao custo do financiamento) favorece o desempenho financeiro dos projetos e diminui o risco associado, tornando-os mais atrativos (com menor risco) para a banca.

O facto de ser possível combinar subsídios não reembolsáveis com o financiamento Jessica também reduz as necessidades de financiamento através de capital alheio (e/ou o aumento da dimensão financeira dos projetos), tendo mesmo contribuído, de acordo com os promotores auscultados, para facilitar o acesso a financiamentos complementares no mercado.

A perceção que a iniciativa Jessica permitiu o desenvolvimento de projetos que geram benefícios económicos, sociais e ambientais ou resultados socialmente desejáveis, foi identificada entre os vários *stakeholders*, sendo particularmente clara nos resultados do inquérito aos promotores que as mais-valias da iniciativa Jessica saíram reforçadas num contexto económico de restrições orçamentais e de redução do crédito, permitindo a concretização de projetos que tinham sentido

(ou viriam a sentir, na ausência da iniciativa Jessica) dificuldades na obtenção de financiamento, em virtude da combinação de alto risco e expectativa de baixo retorno futuro que apresentavam.

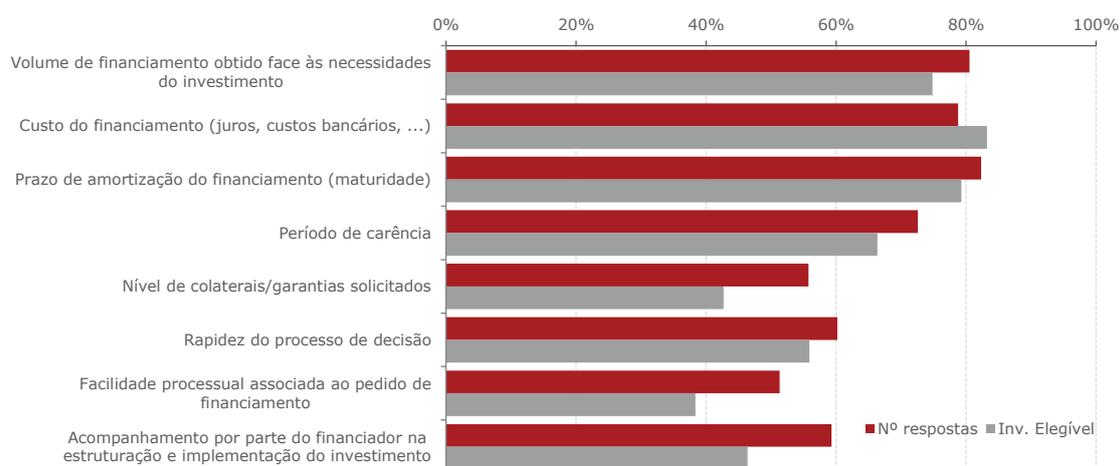
Quando questionados acerca das condições de financiamento que foram determinantes para a realização do seu investimento, pelo menos metade dos promotores apoiados avaliaram como muito relevante o volume de financiamento obtido face às necessidades do investimento, o custo e o prazo de amortização do financiamento. Considerando também os promotores que consideram estas condições relevantes, as percentagens sobem para valores em torno dos 80% (Gráfico 24). O período de carência, o nível de colaterais/garantias solicitados, a rapidez do processo de decisão, a facilidade processual associada ao pedido de financiamento e o acompanhamento por parte do financiador na estruturação e implementação do investimento são também sentidos pelos promotores como aspetos importantes, ainda que com menor relevância. Analisando os resultados do inquérito tendo em conta o investimento elegível dos projetos apoiados, verifica-se que o custo de financiamento é mais relevante para os projetos de maior dimensão, sendo atribuída menor importância relativa às questões relacionadas com as garantias solicitadas, facilidade processual e acompanhamento por parte do financiador.

De uma forma global os promotores do terceiro setor são os que tendem a avaliar as condições de financiamento do Jessica como mais determinantes para a realização do seu investimento, incluindo fatores que não são tão valorizados pelas empresas, como a rapidez e facilidade processual e o acompanhamento por parte do financiador.

Foram também analisadas eventuais diferenças da perceção do valor acrescentado do Jessica em função do momento de contratação do apoio (Gráfico 25): conclui-se que para os promotores que assinaram os contratos em 2014 e 2015, numa fase em que as taxas de juro praticadas para novas operações já estavam em queda, o custo do financiamento permanece como muito relevante, mesmo quando se compara com os promotores apoiados em anos anteriores. A mesma conclusão é válida para a questão da maturidade. O volume de financiamento obtido permanece como uma mais-valia relevante nos anos mais recentes, mas com uma intensidade ligeiramente inferior à percecionada pelos promotores apoiados na primeira fase da iniciativa Jessica.

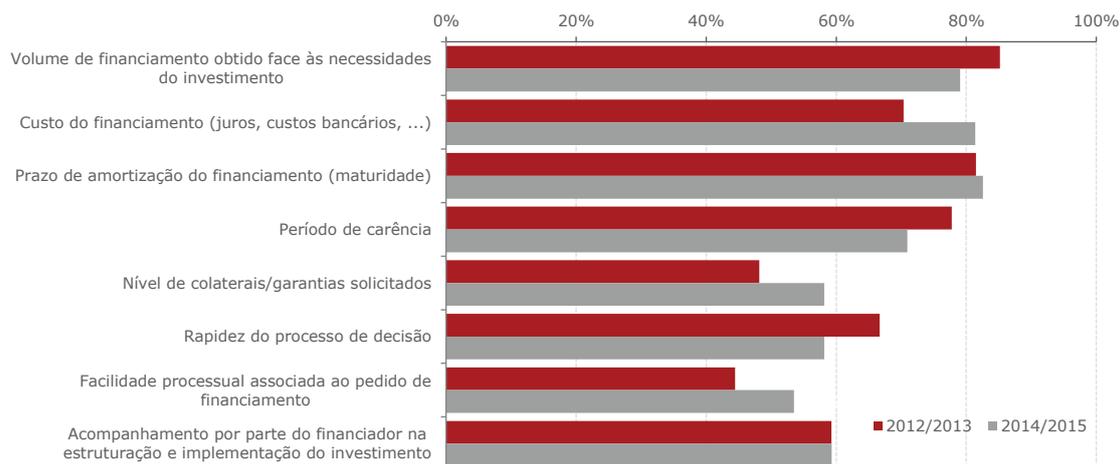
#### Gráfico 24. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento

Muito relevante e relevante: % respostas e investimento elegível



Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

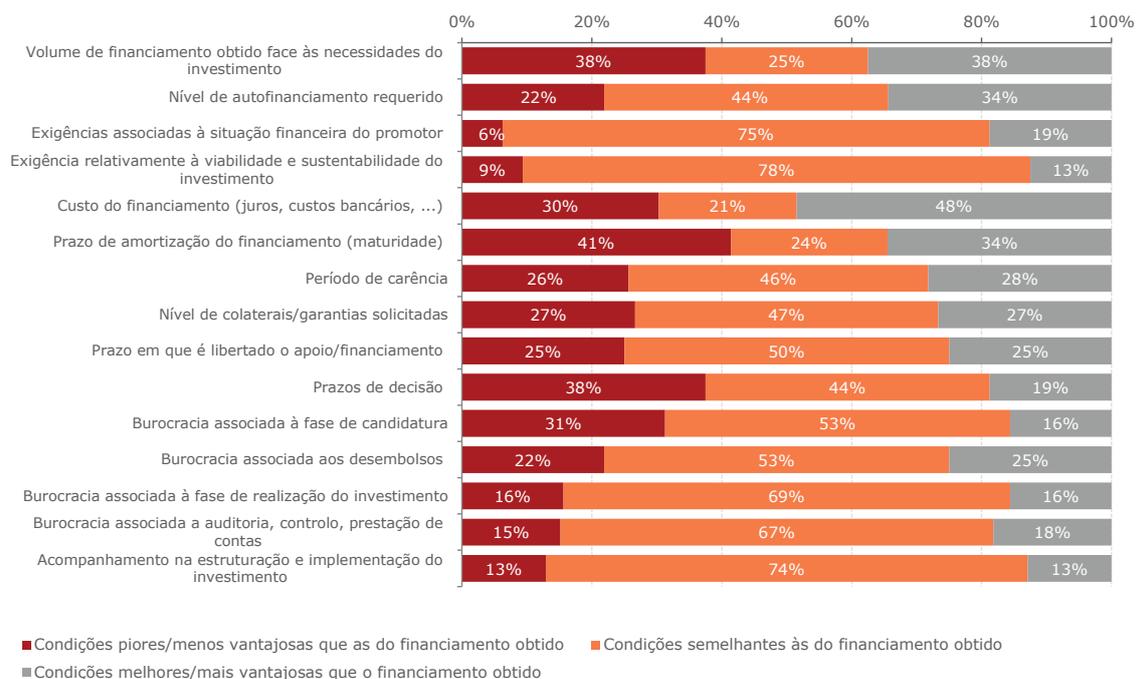
**Gráfico 25. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento | Ano de contratação**  
Muito relevante e relevante: % respostas



Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

Numa comparação das condições de financiamento obtidas no âmbito da iniciativa Jessica com outras fontes de financiamento, as mais-valias do Jessica surgem, naturalmente, minimizadas face a subsídios a fundo perdido: a maioria dos inquiridos responde que as condições obtidas nos subsídios a fundo perdido são semelhantes ou mais vantajosas que no Jessica (nomeadamente as condições relacionadas com os custos de financiamento), mas ainda assim merece nota que 38% dos inquiridos vê menos vantagens nos subsídios a fundo perdido nas condições relacionadas com o prazo de decisão e com o volume de financiamento obtido face às necessidades de investimento e 31% nas condições relacionadas com a burocracia associada à fase de candidatura (Gráfico 26).

**Gráfico 26. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento.**  
Subsídios a fundo perdido: % de respostas



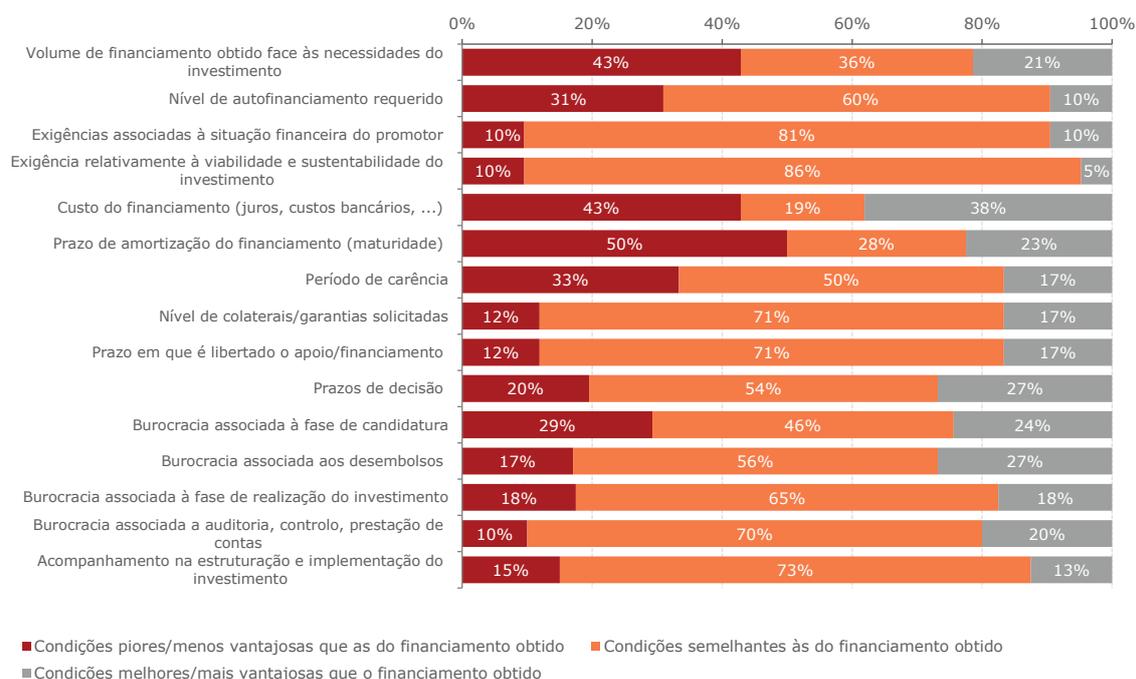
Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

Numa comparação com outras linhas de crédito (Gráfico 27), confirma-se no inquérito aos promotores que as condições relacionadas com volume e custo de financiamento, e com o prazo de amortização são as que mais se destacam como mais vantajosas no Jessica face às oferecidas pelo mercado. As entrevistas aos FDU e auscultação de promotores no âmbito dos Focus Group confirma estas vantagens, muito associadas à capacidade de apresentar custos de financiamento mais baixos e de oferecer maturidades muito maiores que as disponíveis no mercado, as quais se revelam desadequadas face a este tipo de investimentos.

Nos resultados do inquérito são ainda identificadas, ainda que com menor ênfase, as condições mais vantajosas do Jessica face a outras linhas de crédito no que respeita ao período de carência dos financiamentos, ao nível de autofinanciamento requerido e à burocracia associada à fase de candidatura. Os promotores reconhecem também que as exigências quanto à situação financeira do promotor, à viabilidade do investimento e garantias oferecidas, o prazo em que é libertado o financiamento, a burocracia associada à fase de realização e auditoria e controlo do investimento e o acompanhamento do mesmo, se encontram, em regra, em linha com os praticados na banca comercial.

**Gráfico 27. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento.**

Outras linhas de crédito: % de respostas



Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

### Inovação e flexibilidade do instrumento

O valor acrescentado do Jessica traduz-se também no facto de constituir um instrumento inovador no contexto português de financiamento apoiado por fundos estruturais para a área da regeneração urbana, que assegura uma oferta que se ajusta às falhas de mercado identificadas, nomeadamente as relativas ao acesso, volume e custo do financiamento e que revela flexibilidade, quer do ponto de vista financeiro, ao facultar a sua combinação com subsídios e outras formas de financiamento, quer do ponto de vista da capacidade de adaptação às necessidades específicas dos promotores, dos projetos e das regiões.

Ainda que não tenham sido adotadas outras soluções de financiamento (por exemplo, instrumentos de participação em capital) para além de empréstimos, consideradas pelos FDU como mais difíceis de implementar e com desvantagens no que respeita à desejável simplicidade do instrumento para

os potenciais promotores, as soluções oferecidas revelaram uma flexibilidade considerável, conseguindo:

- responder a procuras diferenciadas ao nível da tipologia de projetos (envolvendo desde equipamentos sociais, onde os níveis de rentabilidade são normalmente baixos, a atividades industriais, de comércio e de serviços), da dimensão dos investimentos (entre 100.000 euros e 25 M€, tendo tido capacidade de adaptação face a uma expectativa inicial dos intermediários financeiros para apoiar projetos com um investimento médio superior ao que efetivamente veio a ser concretizado, mais consonante com a escala nacional) e da tipologia de promotores (com capacidades distintas de mobilização de outras fontes de financiamento, destacando-se uma forte participação do terceiro setor, que também não fazia parte das expectativas iniciais dos FDU);
- apoiar investimentos que se adequam às necessidades dos projetos dos promotores, incluindo despesas de investimento que pela sua natureza não são normalmente cofinanciadas pelos fundos estruturais e que são, no Jessica, financiadas pelas tranches FDU;
- adaptar-se a alterações nas condições de mercado, seja através do ajustamento em baixa dos spreads, seja por via da adoção de diferentes níveis de cofinanciamento, em função da avaliação do grau de risco e rentabilidade dos projetos (por exemplo, o acordo com o BPI foi alterado de forma a permitir um cofinanciamento público até um máximo de 80%);
- adaptar-se às necessidades das regiões, que revelaram níveis de procura diferenciados, tendo sido necessário nalgumas regiões mobilizar novas procuras e adaptar as condições oferecidas às necessidades dos promotores.

Deste ponto de vista, a iniciativa Jessica concretizou uma abordagem integrada e holística de regeneração urbana, atendendo a uma diversidade de necessidades e prioridades sociais, económicas, físicas e comunitárias.

#### *Mobilização de fontes adicionais de conhecimento e competências na concessão de apoio aos destinatários*

Por fim, a diversidade de tipos de projetos e promotores apoiados não pode ainda ser dissociada do valor acrescentado decorrente da vasta experiência dos intermediários financeiros no financiamento, implementação e gestão de projetos e na deteção de necessidades de investimento e de potenciais promotores - veja-se a este propósito que 60% dos inquiridos tiveram conhecimento da iniciativa Jessica através da banca e 60% consideraram como muito relevante o acompanhamento por parte do financiador na estruturação e implementação do investimento.

Nos Focus Group realizados, muitos promotores confirmaram a importância do conhecimento dos FDU relativamente ao funcionamento do “negócio” em que investiram (facilitando, durante o processo de estruturação dos projetos e de aprovação do financiamento, a compreensão das necessidades específicas dos projetos de investimento e dos níveis de rentabilidade e risco inerentes a cada atividade e, durante a fase de execução, das necessidades de adaptação dos projetos face ao previsto no momento da respetiva conceção), tendo também alguns promotores referido a situação contrária (falta de conhecimento técnico dos negócios e, em menor grau, do instrumento), em alguns casos ultrapassada pelo acompanhamento mais próximo do BEI, no sentido de esclarecer e desbloquear constrangimentos.

### 4.3. Efeito de alavanca

A capacidade de mobilizar recursos adicionais é uma característica fundamental dos instrumentos financeiros apoiados por fundos estruturais.

O nível de alavancagem pode ser estimado na fase de estruturação do instrumento e acompanhado durante a sua operacionalização, revelando-se fundamental para as AG decidirem e monitorizarem em que medida a aplicação dos recursos dos PO foi eficaz na captação de recursos públicos e privados para o instrumento e para a prossecução dos objetivos de política pública subjacentes. O efeito de alavanca dos fundos da União equivale ao montante do financiamento a favor dos beneficiários finais elegíveis, dividido pelo montante da contribuição da União<sup>23</sup>.

Dos 132,5 M€ de fundos aplicados pelos PO (102,5 M€ FEDER) e pela DGTF (30 M€) no JHFP, 127,5 M€ foram contratados com os FDU no âmbito dos acordos de financiamento, tendo sido efetivamente disponibilizados aos FDU 131,4 M€ (este valor inclui os juros gerados pelos depósitos até ao momento do seu desembolso, sendo que se aproxima bastante do valor global afetado ao JHFP).

Tendo em consideração o montante desembolsado para os FDU até 31 de dezembro de 2015, o efeito de alavanca previsto dos recursos FEDER é de 2,5, ou seja, cada euro de FEDER aplicado no instrumento permite disponibilizar aos beneficiários finais um máximo de 2,52€ de financiamento através de empréstimo, alavancando capitais públicos e privados no valor de 1,52€. Em termos regionais destaca-se com maior efeito de alavanca (4,06) os fundos alocados a Lisboa, em resultado de uma maior comparticipação da DGTF sob a forma de contrapartida nacional para o PO Lisboa, e com menor efeito de alavanca as regiões do Centro e Algarve, pela razão inversa (no Algarve as contribuições para o HF são integralmente fundos FEDER do PO Algarve e no Centro a contribuição da DGTF é de apenas 3% dos valores alocados à região no HF) - Quadro 14.

Considerando o total da despesa pública alocada ao Fundo (FEDER+DGTF) o efeito de alavanca previsto é naturalmente menor<sup>24</sup>, de 1,95, traduzindo no essencial os diferentes níveis de participação contratados com os FDU (ver Quadro 2).

**Quadro 14. Efeito de alavanca de financiamento previsto**

	JHFP Recursos FEDER (M€)	JHFP Recursos totais (M€)	Tranche Jessica desembolsada para FDU (M€)	Tranche FDU (*) (M€)	Montante de financiamento a disponibilizar a beneficiários finais (M€)	Efeito de alavanca FEDER	Efeito de alavanca Despesa pública
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5=3+4)	(5/1)	(5/2)
<b>Total</b>	102,5	132,5	131,4	127,3	258,7	2,52	1,95
Norte	45,0	61,2	60,6	59,1	119,7	2,66	1,96
Centro	28,8	29,7	29,5	27,4	56,9	1,98	1,92
Lisboa	5,0	10,2	10,1	10,1	20,3	4,06	2,00
Alentejo	16,2	23,9	23,7	23,1	46,8	2,89	1,96
Algarve	7,5	7,5	7,5	7,5	15,0	2,00	2,00

(\*) Tranche FDU calculada com base nos níveis de participação acordados com os FDU, assumindo-se por simplificação que a comparticipação é sempre efetuada ao nível do FDU.

Até 31 de dezembro de 2015 foram contratados com os beneficiários finais 294,7 M€, envolvendo já compromissos que integram a reciclagem de fundos. O efeito de alavanca alcançado até esta data é de 2,88, ou seja, cada euro de FEDER aplicado no instrumento permitiu disponibilizar aos beneficiários finais 2,88€ de financiamento, alavancando capitais públicos e privados no valor de 1,88€. Tendo em consideração os montantes de financiamento envolvidos em cada região o efeito de alavanca efetivo corresponde ao previsto, sendo que em termos regionais se destaca com maior efeito de alavanca (4,00) os fundos alocados a Lisboa, sobretudo em resultado de uma maior

<sup>23</sup> Art. 223º do Regulamento Delegado n.º 1268/2012, da Comissão, de 29 outubro de 2012.

<sup>24</sup> Excetua-se o caso do Algarve, onde a despesa pública alocada ao HF é igual ao FEDER.

comparticipação da DGTF para os recursos alocados à região, e com menor efeito de alavanca a região do Algarve, onde as contribuições para o HF são integralmente fundos FEDER do PO Algarve (Quadro 15). Na região Centro o efeito de alavanca alcançado até à data de reporte da avaliação situa-se nos 2,94, traduzindo o maior nível de financiamento disponibilizado aos beneficiários finais face ao inicialmente contratado (antes do efeito induzido pela reciclagem de fundos).

Considerando o total da despesa pública alocada ao Fundo (FEDER+DGTF) o efeito de alavanca previsto é naturalmente menor, de 2,22, traduzindo no essencial os diferentes níveis de participação contratados com os FDU e os valores de financiamento disponibilizados aos beneficiários elegíveis em cada uma das regiões.

**Quadro 15. Efeito de alavanca de financiamento a 31 de dezembro de 2015**

	Montante contratado com beneficiários finais (M€)	Efeito de alavanca FEDER	Efeito de alavanca Despesa publica
<b>Total</b>	294,7	2,88	2,22
Norte	127,4	2,83	2,08
Centro	84,7	2,94	2,85
Lisboa	20,0	4,00	1,96
Alentejo	46,1	2,84	1,93
Algarve	16,5	2,21	2,21

Ainda que não seja um requisito associado à monitorização dos instrumentos financeiros apoiados por fundos estruturais, pode também ser calculado o nível de alavancagem de investimento (efetuado ao nível do beneficiário final) induzido pelos fundos estruturais mobilizados para o instrumento financeiro ou pelo financiamento disponibilizado. Até dezembro de 2015 os empréstimos contratados com os beneficiários finais (no montante de 294,7 M€) destinam-se a realizar investimentos no valor global de 571,9 M€, traduzindo um efeito de alavanca de investimento de 1,9, ou seja, cada euro de financiamento Jessica dá origem a 1,9€ de investimento efetuado pelos promotores. Tendo em consideração os fundos FEDER alocados ao HF o efeito de alavancagem de investimento ascende a 5,6, ou seja, cada euro de FEDER aplicado no HF induz 5,6€ de investimento efetuado pelos beneficiários finais. Em termos regionais destaca-se sempre a região de Lisboa com maior alavancagem de investimento em virtude da menor taxa média de financiamento via Jessica dos investimentos realizados na região.

#### **4.4. Resultados e impactos económicos, sociais e territoriais**

Os projetos de regeneração urbana produzem uma multiplicidade de impactos quando se materializam aqueles que são os seus grandes propósitos de melhoria da qualidade das cidades e do ambiente urbano, com reflexos para a qualidade de vida dos cidadãos e para a atratividade dos territórios regenerados.

Os impactos sobre o território são bastante mais abrangentes, pois conjugam as dimensões económica, social, institucional ou outras e envolvem externalidades sobre outros agentes para além dos diretamente envolvidos nos projetos (por exemplo em resultado da atração ou dinamização de outras atividades no território e da melhoria da qualidade de vida das populações), mas são sempre relativizados e contextualizados relativamente ao território em questão e ao volume global de investimento realizado. Estes impactos, analisados quantitativamente ou qualitativamente, podem ser avaliados em função da realização de um projeto ou de um conjunto de projetos e a amplitude/dimensão do impacto é sempre relativizada face às condições do território antes das intervenções. Os objetivos das políticas de regeneração e reabilitação urbana de um território assumem sempre uma natureza sistémica, conferindo relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação do edificado, mas também à integração e coordenação da intervenção, visando soluções coerentes envolvendo componentes funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar.

Na resposta a esta questão de avaliação são utilizadas duas abordagens complementares para a análise de impactos do instrumento, analisando-se, por um lado, a importância do Jessica para a realização dos investimentos apoiados (em que medida o instrumento permitiu a realização de investimento que não teria ocorrido na sua ausência) e, por outro lado, os impactos efetivos e/ou potenciais que ocorrem na fase de exploração dos investimentos, sobretudo nos territórios onde são implementados.

### *Os impactos sobre o investimento em regeneração e reabilitação urbana*

Os impactos do instrumento ao nível do investimento são aferidos com base nos resultados do inquérito, procurando analisar-se em que medida os apoios concedidos pelo Jessica sobre a forma de financiamento determinaram a dimensão e rapidez do investimento, considerando-se quatro tipos de situações alternativas:

- Os apoios como "catalisadores" de investimento, funcionando como indutores de raiz ou elemento determinante de novos investimentos (os investimentos não se teriam realizado sem os apoios);
- Os apoios como "amplificadores" de investimento, contribuindo para o aumento da respetiva dimensão (sem apoios, os investimentos seriam reduzidos);
- Os apoios como "aceleradores" de investimento, antecipando e encurtando o respetivo ciclo de realização (sem apoios, o início do projeto teria sido adiado e o seu ciclo de realização alargado);
- Os apoios como "facilitadores de financiamento" do investimento (sem apoios o investimento teria avançado com a mesma dimensão e dentro do mesmo horizonte temporal mas haveria maior recurso a capital próprio e/ou a outras fontes de financiamento).

Os principais impactos do Jessica são os que se manifestam na indução de investimento que sem o apoio do instrumento não se teria realizado, sendo que 22% dos promotores inquiridos referem que os seus projetos não teriam sido implementados na ausência deste financiamento (Quadro 16). Para este volume de investimento induzido de forma mais determinante pelo Jessica (20% do investimento elegível efetuado pelos promotores que responderam ao inquérito), pesam principalmente os projetos promovidos por empresas (16% do investimento elegível), projetos do setor do turismo, social e energético (18%) e projetos desenvolvidos no Alentejo (8%, tendo as regiões do Centro, Norte e Lisboa pesos semelhantes, entre os 3% e os 4%) – ver Quadro A. 13 em anexo.

A mesma análise, efetuada isoladamente em função da tipologia de promotores, setores e regiões, permite identificar a importância do instrumento para cada tipologia de respondentes (independentemente do seu contributo em volume para os resultados globais), conforme se apresenta no Quadro 17:

- o apoio Jessica foi mais determinante para as IPSS e outras organizações privadas sem fins lucrativos, particularmente no caso de projetos de menor dimensão financeira: 24% dos promotores não teriam investido sem o apoio, correspondendo a 13% do investimento elegível desta tipologia de promotores; entre as empresas a percentagem de promotores é mais baixa (21%) mas o efeito sobre o investimento elegível é mais expressivo (24%);
- em termos regionais, 45% dos respondentes do Algarve afirmam que não teriam avançado sem o apoio, mas o efeito sobre o investimento elegível é de 23%, demonstrando a natureza crítica do IF para os projetos de menor dimensão nesta região; o efeito catalisador do instrumento foi também evidente no Alentejo e no Centro, onde 32% e 30% do investimento elegível não teria avançado, respetivamente, e menos expressivo em Lisboa e, principalmente, no Norte (apenas 9% do investimento não teria avançado);

- por setor, destaca-se o efeito de adicionalidade do financiamento disponibilizado nos projetos do setor cultural e social e, principalmente, no energético, onde não teria sido realizado qualquer investimento na ausência do apoio do IF; pelo contrário, a totalidade dos promotores de projetos nos setores da educação, mobilidade, reabilitação urbana e saúde afirma que teriam investido mesmo sem o apoio Jessica.

**Quadro 16. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento , teria concretizado o investimento?**

	% N° de respostas	% Investimento elegível
<b>Não teria realizado o investimento</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>
<b>Sim, mas com alterações: menor dimensão financeira do investimento.</b>	13%	7%
Redução no valor do investimento em %:		
0%-30%	50%	62%
31%-60%	50%	38%
(média de redução = 36%)		
<b>Sim, mas com alterações: prazo mais alargado para a execução do projeto</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>
Duração adicional em %		
0%-25%	67%	89%
26%-50%	33%	11%
(média de alargamento = 25%)		
<b>Sim, sem alterações, mas com adiamento da data de arranque do investimento.</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>
(média de adiamento = 20 meses)		
<b>Sim, sem alterações, mas recorrendo apenas a financiamento próprio.</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>
<b>Sim, sem alterações, mas recorrendo a outras fontes de financiamento.</b>	<b>50%</b>	<b>54%</b>

Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

**Quadro 17. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento , teria concretizado o investimento?**

**Não teria realizado o investimento | % no total de resposta de cada tipologia de promotores, região e setor**

	% do N° respostas	% Investimento elegível
Alentejo	25%	32%
Algarve	45%	23%
Centro	23%	30%
Lisboa	8%	18%
Norte	19%	9%
Administração local e empresas municipais	50%	21%
Empresa	21%	24%
Instituições de ensino superior	0%	0%
IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	24%	13%
Comércio	8%	1%
Cultura	50%	30%
Energia	100%	100%
Educação	0%	0%
Equipamento Social	31%	25%
Indústria	29%	13%
Mobilidade	0%	0%

	% do N <sup>o</sup> respostas	% Investimento elegível
Reabilitação Urbana	0%	0%
Saúde	0%	0%
Turismo	15%	23%

Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

Alguns promotores (13% dos respondentes - Quadro 16) teriam realizado os respetivos projetos mesmo sem o apoio do Jessica, mas diminuiriam a dimensão financeira dos mesmos (redução média de 36% do investimento elegível) – o IF é encarado, neste caso, como um "amplificador" de investimento. Por outro lado, 6% e 4% dos inquiridos indica que, sem esse apoio, teriam, respetivamente, alargado o ciclo de realização e/ou adiado o início do projeto (5% e 4% do investimento elegível respetivamente) – a iniciativa Jessica é encarada, neste caso, como um "acelerador" de investimento, encurtando e antecipando o respetivo ciclo de realização.

Na decisão de reduzir a dimensão do investimento num cenário de ausência do apoio pesam maioritariamente os promotores empresariais, os projetos na região do Alentejo e os projetos no setor do turismo. Para a decisão de adiar o investimento contribuem maioritariamente as empresas, os projetos do setor do turismo e os projetos na região de Lisboa e Algarve, enquanto a decisão de concretizar o investimento com a mesma dimensão financeira mas num prazo mais alargado tende a ser tomada mais por projetos e promotores do setor social e por promotores de projetos no Alentejo (ver Quadro A. 13 em anexo).

Verifica-se, finalmente, que 7% dos promotores inquiridos (10% do investimento elegível - Quadro 16) referiu que, sem o apoio Jessica, teria concretizado os projetos de investimento sem alterações, recorrendo apenas a capitais próprios – exclusivamente empresas e com um forte peso do setor do turismo e região de Lisboa (ver Quadro A. 13 em anexo) – e 49% (54% do investimento elegível) recorrendo a um maior nível de capital alheio – com um forte peso dos projetos no Norte e, em menor medida, no Alentejo. A totalidade dos promotores de projetos nos setores da mobilidade, reabilitação urbana e saúde e a maioria dos inseridos no setor da educação – que, à exceção do setor da saúde, têm em comum um nível de cofinanciamento Jessica mais baixo que os restantes setores - afirmam que teriam concretizado o investimento sem alterações de dimensão e prazo mas recorrendo a outras fontes de financiamento, próprias e alheias. O IF é encarado, nestes casos, onde a dimensão média dos investimentos é mais elevada, como um "facilitador" do financiamento dos investimentos, correspondendo, assim, mais a um mecanismo de alteração da estrutura de financiamento do que a um mecanismo de alteração ou indução da estrutura do investimento.

### *Os impactos ocorridos durante a fase de exploração dos projetos*

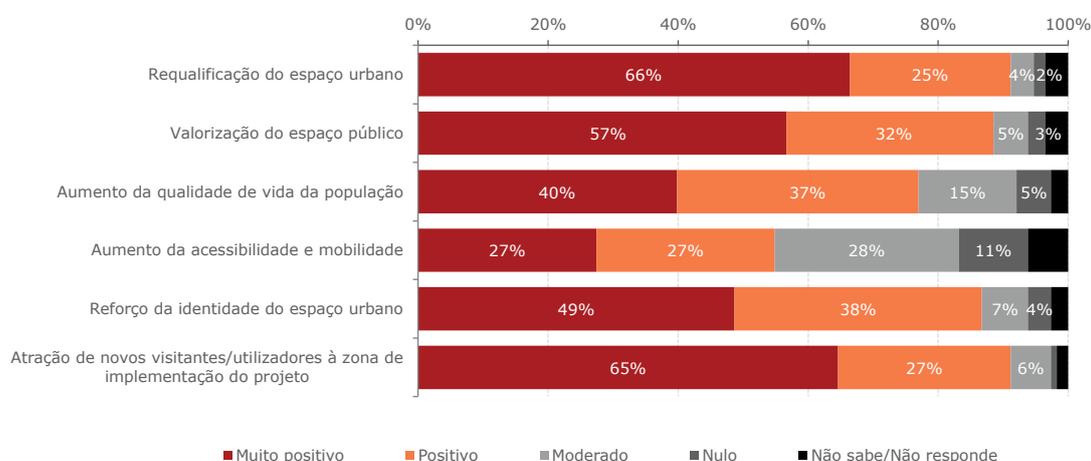
No que respeita aos resultados e impactos dos investimentos sobre o território - o edificado, espaço público e ambiente urbano - a análise dos resultados dos estudos de casos, focus group e inquérito aos promotores revela a existência de efeitos que cruzam a dimensão física mais imediata da regeneração física de edifícios e da qualidade urbana com a dimensão revitalizadora progressiva, menos imediata, que resulta da refuncionalização de espaços abandonados ou obsoletos e dos efeitos de arrastamento induzidos.

O contributo, efetivo ou potencial<sup>25</sup>, dos projetos apoiados para a **requalificação urbana** é avaliado pelos promotores de forma globalmente muito positiva (é aliás a tipologia de resultados/impactos que merce uma melhor avaliação por parte dos inquiridos – ver Gráfico 28), conjugando contributos para a requalificação do espaço urbano e valorização do espaço público (avaliados de forma muito positiva por 66% e 57% dos inquiridos, respetivamente) com a atração de novos visitantes e utilizadores à zona de implementação do projeto (66%) e com o reforço da identidade do espaço urbano (49%). O contributo das intervenções não só para melhorias físicas do edificado e espaço

<sup>25</sup> Cerca de 64% das respostas ao inquérito referem-se a projetos que já se encontram concluídos e em funcionamento e 36% a projetos que ainda não estão concluídos. Neste último caso as respostas dos inquiridos referem-se ao contributo potencial dos seus projetos para cada tipo de impactos referido no questionário.

envolvente mas também para a melhoria de condições de natureza mais qualitativa e imaterial, na base da construção de novas centralidades urbanas – entendidas como espaços de forte concentração de atividades e em função dos quais os fluxos de procura tendem a organizar-se – é indissociável da implantação de novas âncoras de desenvolvimento e de novas funções/ofertas até então inexistentes ou muito desqualificadas, do efeito de arrastamento sobre novos investimentos e ainda da coerência com projetos de concretizados no passado e com dinâmicas de regeneração já instaladas.

**Gráfico 28. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes? | Requalificação urbana**



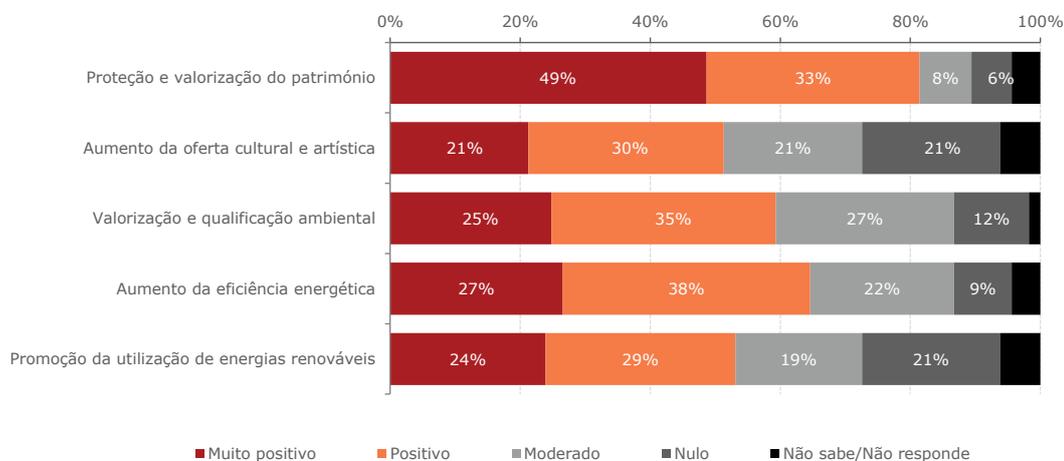
Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

Os estudos de caso revelam exemplos claros deste tipo de efeitos integrados. Na cidade de Coimbra pode citar-se o efeito de arrastamento de outras intervenções de regeneração urbana na sequência de projetos apoiados na Avenida Fernão Magalhães e a criação de ofertas culturais e turísticas relativamente inovadoras face à oferta já existente e que se articulam com novos investimentos privados (por exemplo, foi identificado um caso em que o promotor apoiado já realizou um novo investimento na mesma rua do edifício requalificado pelo Jessica) e com investimentos da autarquia no espaço público envolvente. Também no Porto, já se identifica uma continuação da reabilitação e requalificação urbana na Rua Mouzinho da Silveira, do quarteirão das Cardosas e da Praça da Ribeira. Em Évora, a preservação e requalificação de alguns dos edifícios com maior valor histórico e patrimonial do centro da cidade articula-se claramente com a estratégia anterior de afirmação das valências culturais e patrimoniais da cidade, quer pela sua localização no centro histórico da cidade, classificado como Património Mundial pela UNESCO, quer ainda pelo seu contributo para o aumento da quantidade, dimensão, diversidade e qualidade de equipamentos culturais na cidade. Em Lisboa, os investimentos apoiados pelo Jessica na Praça do Comércio, na zona do Mercado da Ribeira e na Avenida de Liberdade inserem-se num conjunto muito mais vasto de intervenções efetuadas pela CML e outras entidades públicas e privadas, que permitiram a reafirmação destas zonas enquanto pólos de visitação, de atração turística e de dinamização de funções terciárias (comércio, restauração, património, cultura e eventos).

Neste quadro, merece também nota o contributo dos projetos para a **valorização do património histórico, arquitetónico e cultural** (Gráfico 29), sobretudo através da reabilitação de edifícios classificados e de elevado valor patrimonial – pode citar-se como exemplo a requalificação da Igreja e Torre dos Clérigos no Porto e do Santuário do Bom Jesus de Braga, investimentos que de acordo com os promotores só foram concretizados porque conseguiram obter o financiamento Jessica – , mas também da criação de novos espaços de divulgação cultural, incluindo salas de exposição, espaços museológicos e espaços multifuncionais para espetáculos e eventos e da conservação dos traços arquitetónicos originais em vários dos edifícios requalificados.

No que respeita aos impactos **ambientais**, a perceção dos promotores sobre o contributo dos projetos apoiados para valorização ambiental, aumento da eficiência energética e promoção das energias renováveis é globalmente positiva. Para além da concretização de 3 projetos no setor da produção de energia de fonte renovável que, segundo os promotores, não teriam sido concretizados na ausência do apoio Jessica (representando 20 M€ de investimento total e mais de 10 MW de potência instalada) não deve ser negligenciada a introdução de melhorias nos edifícios em termos de isolamento e revestimento dos terraços, reabilitação das paredes, requalificação das zonas de entrada e caixas de escadas, requalificação das coberturas, substituição de caixilharias, iluminação e sistemas de climatização e de produção de água quente (neste ultimo, apontado por dois dos promotores de investimentos selecionados para estudo de caso como pontos fortes dos seus projetos, com impactos importante na redução da fatura energética) que evidenciam a articulação entre os domínios da eficiência energética e da reabilitação urbana. Foram também identificados casos em que os projetos contribuíram para a mitigação de passivos ambientais (por exemplo, a reconversão do espaço do antigo aterro sanitário de Évora, reafectando-o à produção de energia) e para a reabilitação da paisagem (por exemplo, em Alvor, onde a paisagem costeira era marcada pelo impacto negativo de uma estrutura de betão devoluta que veio a ser reconvertida numa nova unidade hoteleira, contribuindo ainda para a concretização do plano de praia do Alvor previsto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura).

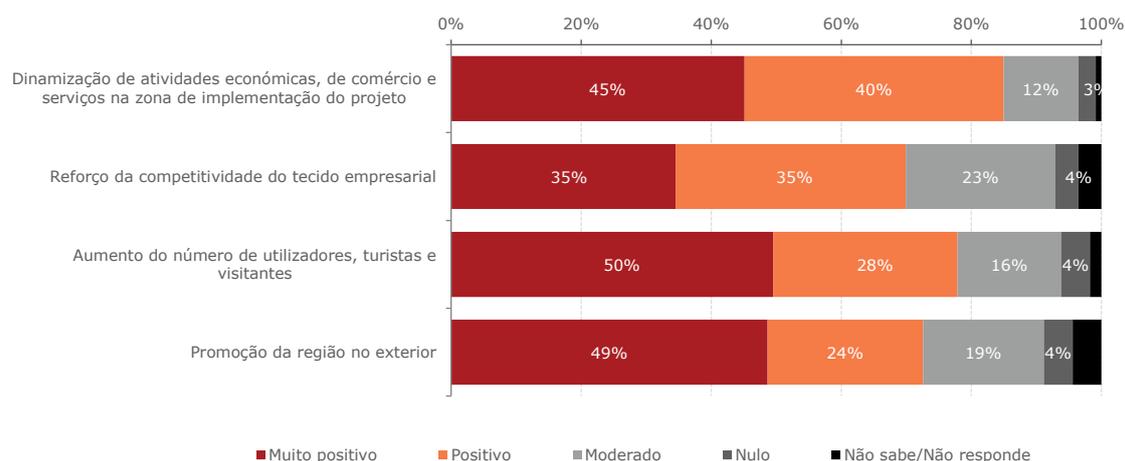
**Gráfico 29. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes? | Ambiente, património e cultura**



Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

No que respeita aos **impactos económicos e sociais**, os promotores inquiridos avaliam de forma particularmente positiva o contributo dos projetos para a dinamização de atividades económicas, de comércio e serviços na zona de implementação do projeto e para o aumento do número de utilizadores, turistas e visitantes (Gráfico 30). Os contributo dos projetos para impactos com uma natureza mais social, nomeadamente o aumento da dotação e qualidade dos equipamentos e serviços coletivos, o apoio a grupos vulneráveis e a promoção da inclusão e coesão territorial, são avaliados de uma forma mais moderada pelos promotores, o que deve ser lido à luz do menor peso de IPSS outras organizações sem fins lucrativos (face a promotores empresariais) e da menor representatividade dos projetos específicos do setor social no universo dos projetos apoiados até final de 2015. Restringindo a análise às respostas de IPSS e outros promotores do terceiro setor, a avaliação é muito mais positiva, em particular o contributo para o aumento da qualidade dos serviços coletivos e para o apoio a grupos vulneráveis.

**Gráfico 30. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes? | Competitividade**



Fonte: Augusto Mateus & Associados com base no inquérito aos promotores

Entre os resultados **económicos e sociais** dos projetos apoiados, destaca-se desde logo a criação direta de emprego: considerando a totalidade de projetos contratados até final de 2015, prevê-se a criação de 3.219 postos de trabalho, na sua grande maioria (71%) decorrentes dos projetos empresariais e 24% de projetos promovidos por IPSS e outras organizações sem fins lucrativos. Considerando o grupo de projetos já concluídos, as respostas ao inquérito permitem identificar a criação de 569 postos de trabalho durante a fase de investimento e 1.700 durante a fase de funcionamento, revelando face ao esperado em sede de candidatura (1.822 postos de trabalho) um desvio negativo de 7%, explicado sobretudo pelos projetos concluídos até 2014, que poderá ser colmatado no futuro uma vez que a maioria dos projetos entrou em fase de exploração nos anos de 2015 e 2016. Em termos regionais destacam-se pela positiva os projetos localizados no Alentejo, onde o volume de emprego criado até ao momento (248 postos de trabalho) duplica o previsto, e com maior desvio (negativo) face ao previsto os localizados no Centro e no Algarve (329 e 65, respetivamente, cerca de 30% aquém do nº de postos de trabalho previstos. Em termos setoriais destaca-se o comércio com maior nº médio de postos de trabalho criados por projeto (48, ainda que se situe abaixo do previsto), seguido dos setores da educação e da energia e industria (31 postos de trabalho) e do turismo e equipamento social e saúde (19).

Para além da criação de valor e emprego inerentes aos projetos aprovados, foram identificados nos estudos de caso efeitos de arrastamento que os mesmos provocam nas atividades situadas a montante das cadeias de fornecimento, bem como impactos destas atividades na dinamização do comércio, restauração e serviços nas imediações dos locais onde se implantam. Em termos setoriais, salienta-se ainda o aumento da capacidade de alojamento local e da diversidade de segmentos de alojamento turístico disponível – indissociável do elevado peso dos projetos do setor do turismo no total de projetos apoiados e da elevada alavancagem de recursos privados neste setor - e a qualificação e diversificação das respostas sociais, incluindo respostas inovadoras na zona de implantação dos projetos, quer no que respeita ao tipo de serviços oferecidos como ao público-alvo.

Uma análise das respostas ao inquérito segmentada por região (Quadro A. 25) confirma a maior importância dos impactos nos domínios da requalificação urbana e da competitividade (em particular no que respeita à dinamização de atividades económicas, de comércio e serviços na zona de implementação dos projetos) em todas as NUTS II, evidenciando também algumas especificidades que refletem a diferente composição do investimento apoiado em cada uma das regiões: o Alentejo surge como a região onde a tipologia de impactos é mais diversificada e onde é mais relevante o contributo dos projetos para a qualificação ambiental e eficiência energética; no Centro os impactos ao nível da competitividade concentram-se no dinamismo económico e no reforço do tecido empresarial, ao passo que em Lisboa, no Norte e no Algarve são também valorizados o crescimento

do turismo e a promoção da região no exterior; o contributo dos projetos para a valorização do património é relevante em todas as regiões exceto no Algarve.

#### 4.5. Impactos sobre os *stakeholders*

A adesão de Portugal à iniciativa JESSICA constituiu uma forma inovadora de aplicar os fundos estruturais em projetos de desenvolvimento urbano. O apoio a investimentos de desenvolvimento urbano no âmbito dos fundos estruturais tinha até então sido unicamente veiculado através de subsídios não reembolsáveis e a adoção destes FI exigiu um processo de adaptação importante para as Autoridades de Gestão, para os promotores dos projetos e mesmo para os FDU envolvidos na sua implementação. A audição dos *stakeholders*, através de entrevistas, focus group e inquéritos, revelou que o processo implicou uma aprendizagem para estes atores em múltiplos e variados aspetos, que a seguir se destacam.

A alteração estratégica do modelo tradicional de financiamento baseado em subsídios não reembolsáveis para uma cultura de investimento na área da regeneração urbana constitui um ponto fundamental do impacto do Jessica nos principais *stakeholders*, em particular nos **beneficiários finais**. O grau de satisfação dos promotores com o apoio do instrumento financeiro está patente nas respostas ao inquérito - 83% dos respondentes (representando 84% do respetivo investimento elegível) tencionam voltar a recorrer ao Jessica (ou a instrumento semelhante) se realizarem novos investimentos. Uma análise por tipologia de promotor revela maior interesse no instrumento por parte das empresas e IPSS, fundações e associações (83% e 89% destes promotores, respetivamente, demonstram interesse em voltar a utilizar o instrumento) e expectativas mais moderadas no caso das tipologias de promotores menos representadas na utilização do instrumento - os municípios e as instituições de ensino superior (em ambos os casos apenas 50% dos promotores prevê voltar a recorrer ao instrumento).

A adesão ao Jessica comprovou que existe espaço para envolver novos atores, em particular os privados, com ou sem fins lucrativos, nas políticas públicas de regeneração urbana apoiadas por fundos estruturais e que é possível alavancar capital privado para apoiar projetos com características de risco superior e de rentabilidade inferior às exigidas pelas linhas de financiamento disponíveis no mercado. O instrumento teve assim impacto na mudança de atitude destes novos atores, que passam a encarar este instrumento como uma hipótese atrativa para financiamento de futuros projetos no domínio da regeneração urbana.

O Jessica contribuiu para uma alteração na cultura de dependência dos subsídios não reembolsáveis para o desenvolvimento de projetos de **iniciativa privada** inseridos nos objetivos de política pública de regeneração, induzindo maior sentido de corresponsabilidade e de prestação de contas face à necessidade de garantir o reembolso dos empréstimos. Ainda que os promotores inquiridos considerem que as condições obtidas nos apoios públicos que envolvem subsídios a fundo perdido são semelhantes ou mais vantajosas que no Jessica (em particular as que se referem aos custos de financiamento, ao nível de autofinanciamento requerido, ao grau de exigência relativamente à situação financeira do promotor e à viabilidade do projeto), também reconhecem as vantagens deste instrumento, principalmente no que se refere ao prazo de reembolso do financiamento, ao período de carência, aos prazos de decisão e à burocracia associada à fase de candidatura.

A baixa adesão de promotores públicos ao Jessica - seja autonomamente ou no âmbito de parcerias com privados, e as menores perspetivas de virem a utilizar o instrumento no futuro, encontram explicação nas fortes limitações ao endividamento destes atores e na maior capacidade das entidades públicas para recorrer a subsídios a fundo perdido no quadro dos fundos estruturais para apoio a operações de regeneração urbana. Neste contexto, a contribuição do Jessica para a alteração da cultura de dependência dos atores públicos às subvenções foi bastante mais limitada, ainda que os projetos apoiados incluam intervenções em espaço público (por ex. mercados, estacionamento) que podem constituir exemplos catalisadores de futuras utilizações do instrumento por parte das entidades públicas para desenvolvimento de projetos sustentáveis financeiramente.

Para as **Autoridades de Gestão** houve desde logo a necessidade de aceitarem um menor controlo sobre o processo de aprovação e acompanhamento de projetos que contribuíssem para os objetivos dos respetivos PO e de reconhecerem que, para além de responder aos objetivos de política pública e às necessidades dos destinatários finais das políticas, a configuração do IF teve que atender também aos interesses dos intermediários, sob pena da eficácia da intervenção da política pública poder ser limitada.

Neste contexto, para além dos objetivos de política pública, a análise da rendibilidade e risco dos projetos e a sua sustentabilidade, assim como a análise de risco dos promotores, ganham nova relevância face à efetuada no âmbito dos instrumentos normalmente usados para apoiar, com subsídios a fundo perdido, operações de regeneração urbana. Para além efeito multiplicador do IF, garantindo maior eficiência na aplicação dos fundos estruturais, é também reconhecido que o Jessica envolveu novos atores na prossecução dos objetivos das políticas públicas de regeneração urbana, nomeadamente promotores privados, difíceis de mobilizar no contexto do modelo adotado anteriormente, por exemplo, nas parcerias para a regeneração urbana.

Ainda assim, a dificuldade em introduzir critérios relacionados com o “bem público” na análise dos projetos foi apontada por vários *stakeholders*, sublinhando-se a importância de apoiar investimentos em zonas onde já existam instrumentos de gestão do território específicos que enquadram estrategicamente os objetivos e as tipologias de intervenção para o território em questão e de estabelecer fóruns de natureza estratégica, com participação ativa das AG dos PO financiadores, para a monitorização dos resultados e da eficácia do instrumento face aos objetivos de política pública.

No que respeita à monitorização e reporte, as Autoridades de Gestão referiram a insuficiência da informação reportada relativamente aos projetos e aos promotores (candidatos a financiamento e efetivamente apoiados) e aos resultados dos projetos. A existência de informação atualizada “on line” permitiria um maior acompanhamento dos projetos candidatos a financiamento e dos investimentos, assim como o acesso a informação atualizada que as AG necessitam para alimentar o respetivo sistema de monitorização sobre todos os projetos apoiados pelos PO, tendo em vista o reporte às autoridades nacionais e europeias.

Para os **FDU**, realça-se a necessidade de se adaptarem às regras e procedimentos (administrativos e de reporte) exigidos pelas instâncias europeias no âmbito dos fundos estruturais e pelo BEI enquanto gestor do JHFP, de adaptarem as soluções a diferentes procuras e desafios territoriais e ainda de adotarem alguma flexibilidade na avaliação dos projetos, ponderando os diversos objetivos de política pública em jogo e o risco das operações, considerando mecanismos diferenciados de partilha do risco conforme a tipologia, segmento e localização do projeto.

A decisão de não se pré-estabelecer limites genéricos ao financiamento por setor<sup>26</sup> ou tipologia de promotor foi crítica para a adaptação do instrumento a procuras que de alguma forma se distinguiram do esperado (por exemplo, a procura por parte de promotores com projetos com uma dimensão média relativamente mais baixa do que o esperado em fase de programação do instrumento e a procura do terceiro setor).

Acresce ainda a aprendizagem sobre a necessidade de pró-atividade para a mobilização dos atores privados, na medida em que muitos não dispõem de informação nem de competências nos procedimentos de acesso às fontes de financiamento (em particular as empresas de menor dimensão e o terceiro setor), tendo ficado claro que não se teriam atingido os resultados pretendidos sem o esforço de comunicação e sensibilização dos potenciais promotores, principalmente nas regiões onde a aprovação de projetos mais demorou a arrancar.

Os intermediários criaram equipas específicas para gerir o Jessica, que se confrontaram com a operacionalização de um instrumento inovador, apoiado por fundos estruturais, que veio tornar viáveis diversas formas de financiamento de operações de regeneração urbana que nos últimos anos

---

<sup>26</sup> O TdP constitui uma exceção, na medida em que estabeleceu um limite de 3,5 milhões de euros de financiamento por projeto.

estavam afastadas do crédito bancário. Estas equipas, na sua articulação com as demais equipas e balcões, capacitaram os FDU para se colocarem na linha da frente para o financiamento de operações de regeneração urbana, seja no âmbito da sua atividade normal ou de instrumentos de política que venham a ser criados para o efeito.

Por fim, a Iniciativa Jessica veio também estabelecer laços de cooperação entre os principais *stakeholders* (as AG, o BEI e os FDU) no processo de implementação do instrumento e entre estes e os promotores. Nos focus group os promotores referiram o acesso a uma rede de contactos que facilitou a implementação dos respetivos projetos, seja por via do relacionamento com os FDU – os seus principais interlocutores - que, em termos globais, corresponderam às expectativas no processo de contratação dos financiamentos Jessica e foram importantes na procura de soluções globais de financiamento, na estruturação e eventuais reajustamentos dos projetos, seja com outras instituições financeiras. Com efeito os promotores referiram que o facto dos respetivos investimentos estarem associados ao Jessica (e, nalguns casos, serem também apoiados pelos programas operacionais com subsídios não reembolsáveis) facilitou a aprovação de financiamentos complementares e constituiu uma mais valia na estratégia de comunicação dos projetos.

## 5. Conclusões e recomendações

A adesão de Portugal à Iniciativa JESSICA constituiu uma forma inovadora de aplicar os fundos estruturais em projetos de desenvolvimento urbano, tendo comprovado que existe espaço para envolver novos atores, em particular os privados, com ou sem fins lucrativos, nas políticas públicas de regeneração urbana e que é possível alavancar capital privado para apoiar projetos com características de risco superior e de rentabilidade inferior às exigidas pelas linhas de financiamento disponíveis no mercado.

A juventude do instrumento no contexto nacional implicou um processo de aprendizagem para os atores mais envolvidos na sua operacionalização – as AG, os FDU e o BEI – e a procura de consensos relativamente a ajustamentos que foi necessário efetuar em termos estratégicos (nomeadamente na adaptação do instrumento e dos produtos à procura revelada) e operacionais.

O Jessica demonstrou grande flexibilidade, tendo sido capaz de responder a procuras diferenciadas em termos regionais, ao nível da tipologia de projetos (envolvendo desde equipamentos sociais, onde os níveis de rentabilidade são normalmente baixos, a atividades industriais, de comércio e de serviços), da dimensão dos investimentos (entre 100.000 euros e 25 M€, revelando capacidade de adaptação face a uma expectativa inicial dos intermediários financeiros para apoiar projetos com um investimento médio superior ao que efetivamente veio a ser concretizado, mais consonante com a escala nacional) e da tipologia de promotores (com capacidades distintas de mobilização de outras fontes de financiamento, destacando-se uma forte participação do terceiro setor, que também não fazia parte das expectativas iniciais dos FDU). O instrumento revelou também capacidade de adaptação a alterações nas condições de mercado, seja através do ajustamento em baixa dos spreads, seja por via da adoção de diferentes níveis de cofinanciamento, em função da avaliação do grau de risco e rentabilidade dos projetos.

O quadro seguinte sistematiza as principais conclusões da avaliação em cada uma das dimensões de avaliação explicitadas nos termos de referência do Estudo.

### *Falhas de mercado e necessidades de investimento*

- As dinâmicas de investimento em regeneração urbana em Portugal têm sido nos últimos anos asseguradas sobretudo pelo setor público, verificando-se um envolvimento muito limitado de atores privados e níveis subótimos de investimento.
- As falhas de mercado no financiamento de projetos de regeneração urbana manifestam-se sobretudo a dois níveis - volume de crédito insuficiente face às necessidades de investimento e custos de financiamento desajustados face à rentabilidade e risco das operações.
- Ainda que os investimentos em reabilitação sejam percecionados como de alto risco e baixo retorno, limitando o envolvimento de investidores privados nos processos de regeneração, o recurso ao Jessica permitiu despoletar o arranque e o desenvolvimento de projetos que experienciaram dificuldades na obtenção de financiamento, nomeadamente devido ao elevado custo de financiamento e à inadequação das maturidades. As dificuldades associadas aos licenciamentos e aprovações necessárias para a concretização das obras estão na origem da não concretização da maioria dos financiamentos não aprovados.
- No que respeita às diferenças territoriais no contributo do Jessica para a superação das falhas de mercado, destaca-se por um lado uma relativa “desproporção” entre a forte procura de financiamento em Lisboa e o montante total de fundo disponível para a região e por outro, as especificidades da região algarvia, nomeadamente as fortes necessidades de investimento dos promotores algarvios na requalificação do parque hoteleiro mais antigo, que não encontraram no Jessica uma solução viável, facto que deve ser lido à luz do agravamento da situação financeira e da sinistralidade do crédito das empresas da região, com reflexos numa maior aversão ao risco e incapacidade de mobilizar fontes de financiamento adicionais.

## Valor acrescentado do instrumento financeiro e efeito de alavanca

- As principais vantagens que corporizam o valor acrescentado do instrumento financeiro Jessica face aos subsídios não reembolsáveis são o seu efeito multiplicador (dado o caráter renovável dos fundos e a posterior aplicação dos reembolsos) e a alavancagem de recursos que proporcionam, mobilizando recursos privados para a prossecução de políticas públicas e contribuindo para a maior eficácia e eficiência dos recursos públicos aplicados.
- Até 31 de dezembro de 2015 foram contratados com os beneficiários finais 294,7 M€, envolvendo já compromissos que integram a reciclagem de fundos. O efeito de alavanca alcançado até esta data é de 2,88, ou seja, cada euro de FEDER aplicado no HF permitiu disponibilizar aos beneficiários finais 2,88€ de financiamento, alavancando capitais públicos e privados no valor de 1,88€.
- O cofinanciamento público através do Jessica e a adoção de mecanismos de remuneração preferencial possibilitaram a diluição de custos financeiros e a redução do risco das operações, tornando-as mais atrativas para os intermediários. Os FDU disponibilizaram aos beneficiários finais financiamentos em condições mais favoráveis que as oferecidas no mercado, viabilizando assim projetos que dificilmente teriam sido financiados sem o apoio do Jessica.
- O Jessica apresenta também, face às subvenções, vantagens ao nível da adequação das condições de financiamento às necessidades dos promotores, nomeadamente no que se refere ao prazo de reembolso do financiamento (maturidade), ao período de carência, à adequação do volume de financiamento obtido face às necessidades de investimento, aos prazos de decisão e à burocracia associada à fase de candidatura.

Numa comparação com outras linhas de crédito, as condições relacionadas com o volume, custo e prazo de amortização do financiamento Jessica são as que mais se destacam com vantagem face às oferecidas pelo mercado.

- O Jessica assume-se um instrumento inovador no contexto português de financiamento apoiado por fundos estruturais para a área da regeneração urbana, que assegura uma oferta que se ajusta às falhas de mercado identificadas, nomeadamente as relativas ao acesso, volume e custo do financiamento e que revela flexibilidade, quer do ponto de vista financeiro, ao facultar a sua combinação com subsídios e outras formas de financiamento, quer do ponto de vista da capacidade de adaptação às necessidades específicas dos promotores, dos projetos e das regiões.
- A diversidade de tipos de projetos e promotores apoiados não pode ser dissociada do valor acrescentado decorrente da vasta experiência dos intermediários no que respeita ao financiamento, implementação e gestão de projetos e na deteção de necessidades de investimento e de potenciais promotores.

## Resultados e impactos económicos, sociais e territoriais

- O Jessica teve impactos no volume de investimento e no horizonte temporal em que se realizaram os projetos financiados. Sem o apoio do Jessica 44% dos promotores inquiridos (36% do investimento elegível) não teria realizado o investimento ou teria alterado as suas características, sendo que o instrumento teve efeitos de:
  - indução de investimento que sem o financiamento não se teria realizado (20% do investimento elegível), destacando-se a este nível a importância do Jessica para os promotores privados sem fins lucrativos, para os investimentos localizados no Algarve, para os projetos de menor dimensão e para os inseridos nos setores energético, cultural e social;
  - amplificação de investimento, em 13% dos projetos (7% do investimento), que sem o financiamento teriam, em média, reduzido em 36% o investimento efetuado;
  - aceleração do investimento, em 10% dos projetos (9% do investimento), que sem o financiamento teriam alargado o prazo de realização dos investimentos (em média mais 25% do prazo) ou adiado o seu início (20 meses, em média).

Para os restantes promotores (56% dos projetos e 64% do investimento elegível) o Jessica funcionou sobretudo como um "facilitador" do financiamento dos investimentos, correspondendo, assim, mais a um mecanismo de alteração da estrutura de financiamento do que a um mecanismo de alteração ou indução da estrutura do investimento. Destacam-se com enquadramento nesta situação os projetos de maior dimensão média e os inseridos nos setores da mobilidade, reabilitação urbana, comércio e saúde, revelando a menor dependência destes promotores face ao financiamento Jessica, seja porque – em função da capacidade financeira/risco dos promotores ou do setor em que desenvolvem atividade – têm maior capacidade para recorrer a outras fontes de financiamento, seja porque o peso do financiamento obtido no total do investimento é menor.

- Os impactos dos investimentos sobre o território cruzam a dimensão física mais imediata da regeneração física de edifícios e da qualidade urbana com a dimensão revitalizadora progressiva, menos imediata, que resulta da refuncionalização de espaços abandonados ou obsoletos, da implantação de novas âncoras de desenvolvimento e de novas funções/ofertas até então inexistentes ou muito desqualificadas, do efeito de arrastamento sobre novos investimentos e ainda da coerência com projetos de concretizados no passado e com dinâmicas de regeneração já instaladas.
- As duas dimensões onde mais se fazem sentir os impactos dos projetos apoiados são a requalificação urbana (conjugando a requalificação do espaço urbano e do espaço público, a atração de visitantes e o reforço da identidade do espaço urbano) e o reforço da competitividade (conjugando impactos aos níveis da dinamização das atividades económicas em torno das áreas intervencionadas e da promoção da região de inserção no exterior).
- O contributo dos projetos para a valorização do património histórico, arquitetónico e cultural é também relevante, centrando-se sobretudo na reabilitação de edifícios classificados e de elevado valor patrimonial, mas também na criação de novos espaços de divulgação cultural.
- Os impactos ao nível ambiental são, em termos globais, mais moderados, sendo, em termos regionais, mais valorizados na região do Alentejo. Salienta-se os contributos dos projetos no setor da produção de energia de fonte renovável, as intervenções nos edifícios visando o aumento da eficiência energética e os projetos com efeitos na mitigação de passivos ambientais e na reabilitação da paisagem.
- Os impactos ao nível social são também mais moderados, em consonância com a menor representatividade dos investimentos que contribuem para esta dimensão, centrando-se no aumento da dotação, acesso e qualidade dos equipamentos e serviços coletivos e com efeitos relativamente menos expressivos no apoio a grupos vulneráveis e na inclusão social.
- Os projetos contratados até final de 2015 preveem a criação de 3.219 postos de trabalho, contribuindo também para os efeitos do Jessica em termos sociais. Considerando o grupo de projetos já concluídos, as respostas ao inquérito permitem identificar a criação de 569 postos de trabalho durante a fase de investimento e 1.700 durante a fase de funcionamento, revelando, face ao previsto em sede de candidatura um ligeiro desvio negativo de 7%. Dos postos de trabalho criados, 34% são ocupados por trabalhadores com habilitações ao nível da licenciatura ou superior.
- O impacto das operações de reabilitação urbana apoiadas pelo Jessica - onde a maioria dos promotores é de natureza privada -, é potenciado quando à reabilitação do edificado se alia a qualificação do espaço público e quando os investimentos são efetuados em zonas onde existem instrumentos de gestão do território específicos que enquadram estrategicamente os objetivos e as tipologias de intervenção para o território em questão.

### *Impactos sobre os stakeholders*

- O Jessica contribuiu para uma alteração na cultura de dependência dos subsídios não reembolsáveis para o desenvolvimento de projetos de iniciativa privada inseridos nos objetivos de política pública de regeneração, induzindo maior sentido de corresponsabilidade e de prestação de contas face à necessidade de garantir o reembolso dos empréstimos. Embora reconheçam as vantagens associadas às subvenções, os promotores consideram o Jessica um instrumento atrativo para apoiar projetos de regeneração urbana e, na sua grande maioria, tencionam voltar a recorrer ao instrumento caso realizem novos investimentos.
- A contribuição do Jessica para a alteração da cultura de dependência dos atores públicos às subvenções foi bastante mais limitada, ainda que os projetos apoiados incluam intervenções em espaço público que podem constituir exemplos catalisadores de futuras utilizações do instrumento por parte das entidades públicas para desenvolvimento de projetos sustentáveis.
- Os FDU passaram por um processo de aprendizagem que envolveu a adaptação às regras e procedimentos exidos no âmbito da aplicação dos fundos estruturais, a divulgação do instrumento e o acompanhamento dos promotores na estruturação dos projetos e na sua posterior operacionalização, tendo adquirido novas competências que os colocam numa posição privilegiada na estruturação de formas de financiamento de operações de regeneração urbana e na participação noutros instrumentos que venham a ser criados nesta área.
- As AG dos PO financiadores, que ficaram mais afastadas do processo de seleção dos projetos a financiar, encaram hoje o Jessica como um instrumento relevante para mobilizar novos atores para a prossecução das políticas de regeneração urbana, com a vantagem de garantir maior eficiência na aplicação dos fundos estruturais por via da alavancagem de capital privado. Ainda que o acesso por parte das AG à informação sobre os projetos e candidaturas tenha aumentado ao longo do tempo, existe margem para melhorar a partilha de informação de suporte à monitorização e acompanhamento dos projetos apoiados e dos seus resultados.

- 
- O Jessica veio estabelecer laços de cooperação entre os principais *stakeholders* e o acesso a uma rede de contactos que facilitaram a implementação dos projetos e o acesso a financiamentos complementares e que podem ser capitalizados em futuros investimentos.
- 

### Recomendações

Não obstante a gradual diminuição da competitividade custo (taxas de juro) do Jessica face a outras ofertas no mercado e a impossibilidade de continuar a oferecer maturidades muito longas à medida que se aproxima o prazo final para a reciclagem dos fundos (2021), o Jessica continua a ser um instrumento procurado pelos potenciais promotores, verificando-se à data de apresentação do presente relatório um elevado nível de compromisso dos fundos reciclados em algumas regiões.

O Jessica pode continuar a viabilizar operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado, desde que a continuidade do IF e as diferenças face ao IFRRU 2020 - instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas, criado no âmbito do Portugal 2020, cujos contornos das condições de elegibilidade e financiamento se preveem ser mais restritivos que os do Jessica, desde logo no âmbito geográfico, que se encontra ancorado nas áreas delimitadas pelos PARU/PEDU<sup>27</sup> – sejam devidamente comunicadas aos potenciais promotores e que as soluções oferecidas (custo de financiamento, modalidades de prestações, taxa de cofinanciamento, alargamento do âmbito das despesas elegíveis num contexto de reciclagem de fundos, por exemplo) continuem a adaptar-se às condições do mercado e às necessidades dos promotores.

Neste contexto, deverão ser preservados os mecanismos de flexibilidade do IF, de forma a ajustar o instrumento à evolução do mercado e a garantir que os recursos públicos possam ir sendo mobilizados nos segmentos em que mais se justifique. A aposta no terceiro setor e em projetos de pequena e média dimensão - onde a indução de investimento novo (que não se teria realizado sem o apoio do IF) se revelou mais intensa -, nos territórios não abrangidos por outros instrumentos de política em matéria de regeneração urbana ou com maiores constrangimentos de fundos, nas zonas onde existem instrumentos de gestão do território específicos que enquadram estrategicamente os objetivos de requalificação (incluindo a qualificação dos espaços públicos), assim como a diversificação setorial nas regiões do Algarve e Lisboa, na medida da disponibilidade de recursos no HF, poderão potenciar os resultados e impactos do Jessica. O ajustamento do custo de financiamento para empréstimos contratados em períodos em que as taxas de juro eram mais elevadas também poderá ser ponderado como forma de obviar a amortização integral de empréstimos face à redução dos custos de financiamento e aumento do acesso ao crédito na banca.

A publicitação dos resultados de projetos apoiados pelo Jessica poderá catalisar novas procuras, destacando-se a utilidade de divulgar boas práticas de intervenções em espaço público (promovidas por entidades públicas ou por privados sob regime de concessão) podendo contribuir para um melhor aproveitamento, por parte das autarquias e outros promotores públicos, das oportunidades e vantagens oferecidas por estes instrumentos para o desenvolvimento de projetos sustentáveis.

A eficácia e eficiência na operacionalização do Jessica podem ser potenciadas se existir uma maior e melhor partilha de informação entre os principais *stakeholders*. O acesso a informação relevante sobre as candidaturas a financiamento e sobre os projetos apoiados permite uma melhor monitorização e acompanhamento das operações e maior perceção por parte das AG do conjunto de projetos que se desenvolvem em áreas específicas dos territórios sobre os quais recaem os instrumentos de política apoiados pelos FEEI. A sistematização de informação relevante, atualizada, e disponibilizada numa plataforma única a que podem aceder *online* (com níveis de acesso diferenciados, garantindo a proteção de dados e confidencialidade da informação) as AG, os FDU e o BEI revela-se assim fundamental.

---

<sup>27</sup> PEDU - Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano; PARU - Plano de ação de regeneração urbana.

Os processos de licenciamento das obras nos edifícios a reabilitar foram os principais responsáveis pelo atraso no arranque dos projetos e mesmo pela sua inviabilização na fase de decisão sobre os pedidos de financiamento. Quando se tratam de imóveis classificados ou quando, no decorrer das obras, são encontrados vestígios arqueológicos, os processos tornam-se ainda mais morosos face à necessidade de obter pareceres de várias entidades, implicando custos financeiros relevantes para os promotores e dificuldade em cumprir os prazos acordados com os FDU. A promoção da articulação entre as entidades que dão pareceres no sentido de avaliarem com celeridade as condições de desenvolvimento dos projetos em linha com as disposições legais aplicáveis e com a importância que o projeto assume no território de implementação facilitará a realização dos investimentos e o cumprimento dos prazos acordados.

# ANEXOS

# Anexo 1. Dados de suporte à análise da execução do Fundo Jessica

**Quadro A. 1 Investimento total por fonte de financiamento | Milhões de euros**

NUTS II	Investimento Total	Jessica + FDU	Outras fontes públicas (QREN)	Fontes próprias	Outras Fontes
Alentejo	87,7	46,1	17,1	24,5	0,0
Algarve	30,0	16,5	0,0	4,9	8,6
Centro	144,0	84,7	17,5	27,3	14,5
Lisboa	80,2	20,0	0,0	34,3	26,0
Norte	230,1	127,4	41,0	59,7	2,0
<b>FDU</b>					
BPI	257,0	155,2	37,5	59,1	5,2
CGD	204,7	102,9	38,2	52,4	11,2
TdP	110,2	36,5	0,0	39,1	34,6
<b>Tipologia de beneficiário</b>					
Administração local e empresas municipais	18,1	13,6	0,0	4,5	0,0
Empresa	396,7	206,1	36,7	116,0	38,0
Instituições de ensino superior	23,9	7,6	9,7	6,6	0,0
IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	133,1	67,4	29,2	23,5	13,0
<b>Total</b>	<b>571,8</b>	<b>294,7</b>	<b>75,6</b>	<b>150,6</b>	<b>51,0</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal CGD, BPI e TdP

**Quadro A. 2 Investimento total por tipologia de promotor | Milhões de euros**

	Administração local e empresas municipais	Empresas	Instituições de ensino superior	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares SFL	Total
Alentejo	2,1	48,4	0,0	37,1	87,7
Algarve	1,4	26,6	0,0	2,0	30,0
Centro	0,0	108,9	0,0	35,0	144,0
Lisboa	6,7	65,9	0,0	7,6	80,2
Norte	7,9	146,9	23,9	51,4	230,1
BPI	0,0	147,1	23,9	86,0	257,0
CGD	10,1	157,1	0,0	37,5	204,7
TdP	8,1	92,5	0,0	9,6	110,2
<b>Total</b>	<b>18,1</b>	<b>396,7</b>	<b>23,9</b>	<b>133,1</b>	<b>571,8</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal CGD, BPI e TdP

### Quadro A. 3 Investimento total por tipologia de projeto | Milhões de euros

NUTS II	Comércio	Cultura	Educação	Energia	Equip. Social	Indústria	Mobilidade	Reab. Urbana	Saúde	Turismo	Total
Alentejo	11,7	11,2	5,6	20,1	12,3	0,0	0,0	0,0	0,0	26,8	87,7
Algarve	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	1,4	0,0	19,0	30,0
Centro	15,6	0,0	0,0	0,0	38,2	67,0	0,0	0,0	12,3	10,9	144,0
Lisboa	11,3	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	6,7	0,0	0,0	59,6	80,2
Norte	26,6	9,4	23,9	0,0	34,0	0,0	0,0	16,4	7,6	112,1	230,1
<b>Total</b>	<b>71,2</b>	<b>20,6</b>	<b>29,0</b>	<b>20,1</b>	<b>87,1</b>	<b>67,0</b>	<b>10,2</b>	<b>17,8</b>	<b>20,0</b>	<b>228,4</b>	<b>571,8</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal CGD, BPI e TdP

### Quadro A. 4 Financiamento aprovado (Jessica + FDU) por tipologia de projeto | Milhões de euros

NUTS II	Comércio	Cultura	Educação	Energia	Equip. Social	Indústria	Mobilidade	Reab. Urbana	Saúde	Turismo	Total
Alentejo	7,0	4,8	3,8	13,7	4,7	0,0	0,0	0,0	0,0	12,0	46,1
Algarve	3,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,0	0,0	10,7	16,5
Centro	9,1	0,0	0,0	0,0	20,7	42,0	0,0	0,0	9,4	3,6	84,7
Lisboa	4,3	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	2,5	0,0	0,0	12,4	20,0
Norte	21,4	4,8	7,6	0,0	25,3	0,0	0,0	2,2	3,2	62,8	127,4
<b>Total</b>	<b>45,1</b>	<b>9,6</b>	<b>11</b>	<b>13,7</b>	<b>51,7</b>	<b>42,0</b>	<b>4,0</b>	<b>3,2</b>	<b>13,0</b>	<b>101,5</b>	<b>294,7</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal CGD, BPI e TdP

### Quadro A. 5 Investimento e financiamento médio por FDU, tipologia de projeto e de promotor | Milhões de euros

Tipologia de projeto	Investimento médio	Financiamento médio (Jessica + FDU)
Comércio	3,2	2,1
Cultura	3,4	1,6
Educação	7,4	2,9
Energia	6,7	4,6
Equipamento Social	2,4	1,4
Indústria	5,6	3,5
Mobilidade	5,1	2,0
Reabilitação Urbana	5,9	1,1
Saúde	9,9	6,3
Turismo	3,9	1,7
Tipologia de beneficiário	Investimento médio	Financiamento médio (Jessica + FDU)
Administração local e empresas municipais	4,5	3,4
Empresa	3,9	2,0
Instituições de ensino superior	11,9	3,8
IPSS e outras associações particulares sem fins lucrativos	3,2	1,6
FDU	Investimento médio	Financiamento médio (Jessica + FDU)
BPI	4,6	2,8
CGD	3,1	1,6
TdP	4,1	1,4
<b>Total</b>	<b>3,8</b>	<b>2,0</b>

Fonte: Jessica Holding Fund Portugal CGD, BPI e TdP

## Anexo 2. Programas nacionais de apoio à reabilitação

**Quadro A. 6 Linhas de apoio à regeneração urbana não inseridas nos FEEI**

Programa	Beneficiários	Ações de apoio à regeneração urbana	
<b>IHRU, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana</b>			
<b>Reabilitação urbana</b>			
Reabilitar para arrendar	Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana As intervenções deverão localizar-se em áreas de reabilitação urbana aprovadas ou em processo de delimitação	Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo	Empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor Financiamento de 50% dos custos do investimento total de cada intervenção
<b>Habitação</b>			
PROHABITA	Regiões Autónomas, as associações de municípios e os municípios outorgantes dos acordos de colaboração Serviços da administração direta do Estado, os institutos públicos e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos com atribuições no âmbito territorial das Regiões Autónomas e competências para a promoção e gestão de habitação social Empresas públicas regionais e municipais, por si ou em representação da respetiva Região ou município desde que detenham, nos termos legais ou estatutários, os poderes necessários para a contratação do financiamento, incluindo a prática de todos os atos com este relacionados; IPSS's e Cooperativas, desde que estabeleçam um Protocolo com o Município	Resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Financiamento da aquisição de habitações e partes acessórias das mesmas e empreendimentos habitacionais de custos controlados; aquisição e infraestruturação de terrenos e / ou construção de empreendimentos de custos controlados; aquisição de edifícios e realização de obras para a sua reabilitação; arrendamento de prédios ou frações autónomas de prédios urbanos, destinados a habitação.	Comparticipação até 45% dos custos do investimento total com uma taxa de juro bonificado até 2/3 da taxa de referência
Programa Especial de Realojamento	Câmaras Municipais Instituições Particulares de Solidariedade Social Famílias	Apoios financeiros para a construção, aquisição, ou arrendamento de fogos destinados ao realojamento de agregados familiares residentes em barracas e habitantes similares. Concessão de apoios financeiros para a reabilitação de fogos ou de prédios devolutos, propriedade das entidades beneficiárias, ou para a aquisição de prédios ou fogos devolutos e pagamento do custo das referidas obras de recuperação, quando esses fogos ou prédios se destinem também a realojamento de famílias recenseadas no PER	Comparticipação até 50% do custo de aquisição e criação de infraestruturas dos terrenos e da construção das habitações, bem como 50% do custo dos fogos a adquirir pelo município. Empréstimos para financiar até 50% dos custos não comparticipados.

Programa	Beneficiários	Ações de apoio à regeneração urbana	
<b>IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira</b>			
Programa de recuperação de imóveis degradados	Famílias possuidoras de prédios urbanos degradados e sem capacidade económica para proceder a respetiva recuperação.	Recuperação de habitação degradada de famílias economicamente carenciadas	Empréstimo, sem juros e, o qual quando devidamente comprovada a incapacidade económica do agregado, poderá ser concedido a fundo perdido.
<b>Direção Regional da Habitação dos Açores</b>			
Recuperação de habitação degradada	Pessoas singulares titulares do direito de propriedade sobre o imóvel candidatado; Comproprietários, bem como usufrutuários, usuários e titulares de direito de habitação sobre o imóvel candidatado, desde que autorizados a tal pelos restantes comproprietários, no primeiro caso, e pelo proprietário do imóvel, nos restantes.	Recuperação de habitação degradada de famílias economicamente carenciadas	Subsídio, concedido a fundo perdido, e bonificação de juros dos empréstimos contraídos.
<b>Sociedade para o Desenvolvimento Empresarial dos Açores</b>			
Linha de apoio à reabilitação urbana dos Açores	Proprietários, coproprietários, usufrutuários ou superficiários dos edifícios a reabilitar, com sede na RAA, com exceção do Estado, Regiões Autónomas, Autarquias Locais, Sector Empresarial do Estado, Regional e Municipal, Sociedades de Reabilitação Urbana, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Fundações públicas ou privadas, Associações públicas ou associações integralmente ou maioritariamente constituídas por entidades públicas, Associações de direito privado que não sejam beneficiárias do estatuto de interesse e utilidade pública, assim como as entidades que prossigam a atividade bancária ou pessoas coletivas por aquelas controladas; Micro, pequenas e médias empresas e cooperativas.	Operações de reabilitação ou reconstrução de edifícios, incluindo a melhoria das condições de eficiência energética em habitações existentes e a aquisição e instalação de equipamentos de microprodução de energia através da utilização de fontes renováveis	Acesso a linha de crédito bonificado

Fonte: Augusto Mateus & Consultores com base na informação disponibilizada pelas instituições referidas

## Anexo 3. Instrumentos de notação dos inquéritos

### Inquérito aos promotores de investimentos apoiados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA

1. Designação da Entidade: \_\_\_\_\_
2. NIF (Nº de Identificação Fiscal): \_\_\_\_\_
3. Nome do projeto: \_\_\_\_\_
4. Como tomou conhecimento dos financiamentos disponibilizados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA? *(Pode selecionar mais do que uma opção)*
  - Através da banca
  - Através das entidades que gerem os fundos estruturais
  - Através de consultores
  - Através de notícias nos meios de comunicação social
  - Outro. Especifique \_\_\_\_\_
5. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento, teria concretizado o investimento? *(Pode selecionar mais do que uma opção)*
  - Sim, mas com alterações: menor dimensão financeira do investimento. Teria sido necessário reduzir o valor de investimento em: \_\_\_\_%.
  - Sim, mas com alterações: prazo mais alargado para a execução do investimento. Duração adicional em %: \_\_\_\_%.
  - Sim, sem alterações, mas com adiamento da data de arranque do investimento. Adiamento em nº de meses: \_\_\_\_ meses.
  - Sim, sem alterações, mas recorrendo apenas a financiamento próprio.
  - Sim, sem alterações, mas recorrendo a outras fontes de financiamento.
  - Não teria realizado o investimento.
6. O financiamento JESSICA foi combinado com outras fontes de financiamento? *(Pode selecionar mais do que uma opção)*
  - Sim, com capitais próprios
  - Sim, com financiamento bancário
  - Sim, com financiamento dos fundos estruturais
  - Sim, com outros financiamentos. Especifique: \_\_\_\_\_
  - Não
7. Antes de ter sido aprovado o financiamento do seu investimento pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA já tinha tentado obter outros financiamentos? *(Pode selecionar mais do que uma opção)*
  - Sim, junto da banca
  - Sim, através de candidaturas a fundos estruturais
  - Sim, junto de outras fontes de financiamento. Especifique \_\_\_\_\_
  - Não *(passe à questão 8)*

7.1. Porque razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos?  
(Pode selecionar mais do que uma opção)

- custo do financiamento elevado
- maturidades oferecidas inadequadas para realização do investimento
- capital próprio insuficiente ou valor colateral/garantias inadequado
- risco de mercado do projeto elevado
- risco de desenvolvimento não coberto
- inelegibilidade do projeto para apoio no âmbito dos fundos estruturais
- projeto reprovado na análise de mérito aos apoios dos fundos estruturais
- Outra. Qual? \_\_\_\_\_

### Valor acrescentado do Instrumento de Financiamento JESSICA

8. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento (assinale com um x, sendo 1= Nada relevante; 5= Muito relevante)

Condições de financiamento	1	2	3	4	5	Não Sabe/Não responde
Volume de financiamento obtido face às necessidades do investimento						
Custo do financiamento (juros, custos bancários,...)						
Prazo de amortização do financiamento (maturidade)						
Período de carência						
Nível de colaterais/garantias solicitados						
Rapidez do processo de decisão						
Facilidade processual associada ao pedido de financiamento						
Acompanhamento por parte do financiador na estruturação e implementação do investimento						
Outra. Qual? _____						

9. Já recorreu, no âmbito deste ou de outros investimentos, a outros financiamentos bancários ou a apoios financiados por fundos estruturais?

- Sim, a financiamentos bancários
- Sim, a apoios dos fundos estruturais
- Sim, a financiamento bancários e a apoios dos fundos estruturais
- Não. (Passe à questão 10)

9.1. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento. (Classifique cada uma das condições abaixo numa escala em que:  
1= condições piores/menos vantajosas que as do financiamento obtido;  
2= condições semelhantes às do financiamento obtido;  
3= condições melhores/mais vantajosas que o financiamento obtido)

Condições associadas ao financiamento	Subsídio a fundo perdido	Outras linhas de crédito
Volume de financiamento obtido face às necessidades do investimento		
Nível de autofinanciamento requerido		
Exigências associadas à situação financeira do promotor		
Exigência relativamente à viabilidade e sustentabilidade do investimento		
Custo do financiamento (juros, custos bancários, ...)		
Prazo de amortização do financiamento (maturidade)		
Período de carência		
Nível de colaterais/garantias solicitadas		
Prazo em que é libertado o apoio/financiamento		
Prazos de decisão		
Burocracia associada à fase de candidatura		
Burocracia associada aos desembolsos		
Burocracia associada à fase de realização do investimento		
Burocracia associada a auditoria, controlo, prestação de contas		
Acompanhamento na estruturação e implementação do investimento		
Outra. Qual? _____		

10. Tenciona voltar a recorrer ao instrumento de financiamento JESSICA (ou instrumento semelhante) para novos investimentos?  
 Sim  Não

### Resultados e impactos do investimento

11. O seu investimento está concluído e em funcionamento/atividade?

Sim. Entrou em fase de exploração no ano \_\_\_\_\_.  
 Não (*passar à questão **Error! Reference source not found.***)

- 11.1. Indique por favor os resultados do investimento em termos de:

Indicador	Unidade	Valor
Nº de postos de trabalho permanentes existentes antes do investimento	(Nº)	
Nº de postos de trabalho permanentes criados durante o investimento	(Nº)	
Nº de postos de trabalho permanentes criados na fase de funcionamento/atividade (após a realização do investimento)	(Nº)	
Nº de postos de trabalho qualificados criados na fase de funcionamento/atividade (licenciatura ou superior)	(Nº)	
Variação do volume de negócios entre o ano pré-projeto e 2015	(%)	

12. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes? (*assinale com um x*)

Resultados/Impactos	Não sabe/Não responde	Nulo	Moderado	Positivo	Muito positivo
<b>Requalificação urbana</b>					
Requalificação do espaço urbano					
Valorização do espaço público					
Aumento da qualidade de vida da população					
Aumento da acessibilidade e mobilidade					
Reforço da identidade do espaço urbano					
Atração de novos visitantes/utilizadores à zona de implementação do projeto					
<b>Competitividade</b>					
Dinamização de atividades económicas, de comércio e serviços na zona de implementação do projeto					
Reforço da competitividade do tecido empresarial					
Aumento do número de utilizadores, turistas e visitantes					
Promoção da região no exterior					
<b>Ambiente, património e cultura</b>					
Proteção e valorização do património					
Aumento da oferta cultural e artística					
Valorização e qualificação ambiental					
Aumento da eficiência energética					
Promoção da utilização de energias renováveis					
<b>Equipamentos e serviços coletivos</b>					
Aumento da dotação e acesso a equipamentos e serviços coletivos					
Aumento da qualidade dos serviços coletivos					
Apoio a grupos vulneráveis					
Promoção da inclusão social					
Promoção da coesão territorial					
Aumento da dotação e acesso a equipamentos e serviços coletivos					

12.1. Se pretender, especifique outros impactos do seu investimento

---

---

13. Caso pretenda, pode utilizar este espaço para fazer sugestões para melhorar o instrumento de financiamento JESSICA (ou instrumento semelhante) no futuro.

---

---

---

As suas respostas foram consideradas.

A Augusto Mateus & Associados agradece a sua colaboração!

### **Inquérito aos promotores de projetos candidatos mas não apoiados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA**

1. Designação da Entidade: \_\_\_\_\_
2. Porque razões não conseguiu obter financiamento para o seu investimento ao abrigo do instrumento de financiamento JESSICA (ou, tendo conseguido, não o aceitou)?
  - custo do financiamento elevado
  - maturidades oferecidas inadequadas para o desenvolvimento do investimento
  - capital próprio insuficiente ou valor colateral/garantias exigidos inadequados
  - risco de mercado do investimento elevado
  - risco de desenvolvimento não coberto
  - Outra. Qual? \_\_\_\_\_
  - Outra. Qual? \_\_\_\_\_

3. Não tendo o seu investimento sido apoiado pelo instrumento de financiamento JESSICA, acabou por realizar o investimento?
  - Sim
  - Não (*passa à questão 4*)

3.1. Como conseguiu financiar o investimento que implementou?

- com mobilização de capitais próprios
- com recurso a empréstimo junto da banca
- com recurso a apoio dos fundos estruturais
- envolvendo outros parceiros que entraram com capital
- com o apoio de empresas de capital de risco
- Outro: Qual? \_\_\_\_\_

4. Caso pretenda, pode utilizar este espaço para fazer sugestões para melhorar o instrumento de financiamento JESSICA (ou instrumento semelhante) no futuro.

---

---

---

---

---

---

---

---

As suas respostas foram consideradas.

A Augusto Mateus & Associados agradece a sua colaboração!

## Anexo 4. Resultados do inquérito aos promotores

### Caraterização do universo dos respondentes do inquérito aos promotores de investimentos apoiados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA

**Quadro A. 7. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de promotor** (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos)

Tipologia de promotor	Estrutura do Investimento Elegível (Inquiridos)	Representatividade dos respondentes (em % do Inv. Elegível)
Administração local e empresas municipais	4,4%	55,6%
Empresa	67,5%	76,5%
Instituições de ensino superior	5,6%	100,0%
IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	22,5%	83,7%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,5%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 8. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por região** (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos)

Região	Estrutura do Investimento Elegível (Inquiridos)	Representatividade dos respondentes (em % do Inv. Elegível)
Norte	40,0%	81,3%
Centro	21,8%	63,6%
Lisboa	16,9%	72,8%
Alentejo	13,5%	99,1%
Algarve	7,7%	83,1%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,5%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 9. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de projeto** (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos)

Tipologia de projeto	Estrutura do Investimento Elegível (Inquiridos)	Representatividade dos respondentes (em % do Inv. Elegível)
Comércio	8,9%	73,4%
Cultura	6,1%	100,0%
Educação	6,6%	100,0%
Equidade Social e saúde	19,6%	89,8%
Indústria e energia	12,9%	50,8%
Reabilitação Urbana	3,5%	29,0%
Turismo	38,1%	85,0%
Outros	4,3%	41,4%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>78,5%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 10. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por FDU** (Rácio entre Investimento elegível respondentes/Investimento elegível inquiridos)

FDU	Estrutura do Investimento Elegível (Inquiridos)	Representatividade dos respondentes (em % do Inv. Elegível)
BPI	50,5%	88,8%
CGD	24,8%	60,2%
TdP	24,7%	76,0%
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>78,5%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

**Resultados do inquérito aos promotores de investimentos apoiados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA**

**Quadro A. 11. Como tomou conhecimento dos financiamentos disponibilizados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA?**

	Nº respostas (%)
Através da banca	61,9%
Através das entidades que gerem os fundos estruturais	17,7%
Através de consultores	10,8%
Através de notícias nos meios de comunicação social	23,3%
Outros	5,3%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 12. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento, teria concretizado o investimento?**

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
<b>Sim, mas com alterações: menor dimensão financeira do investimento.</b>	13,3%	7,3%
Teria sido necessário reduzir o valor de investimento em: 0 a 30%	50,0%	62,0%
31% a 60%	50,0%	38,0%
<b>Sim, mas com alterações: prazo mais alargado para a execução do investimento.</b>	6,2%	5,0%
Duração adicional em: 0 a 25%	66,7%	88,7%
26% a 50%	33,3%	11,3%
<b>Sim, sem alterações, mas com adiamento da data de arranque do investimento.</b>	4,4%	4,3%
Adiamento em nº de meses: 0 a 20 meses	40,0%	30,3%
21 a 40 meses	60,0%	69,7%
<b>Sim, sem alterações, mas recorrendo apenas a financiamento próprio.</b>	7,1%	10,0%
<b>Sim, sem alterações, mas recorrendo a outras fontes de financiamento.</b>	49,6%	19,8%
<b>Não teria realizado o investimento</b>	22,1%	19,8%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 13. Caso não tivesse conseguido obter este financiamento, teria concretizado o investimento? (Desagregação por tipologia)**

Desagregação		Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
<b>Não teria realizado o investimento</b>		<b>22,1%</b>	<b>19,8%</b>
Tipo de promotor	Administração local e empresas municipais	0,9%	0,7%
	Empresa	15,0%	16,2%
	Instituições de ensino superior	0,0%	0,0%
	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	6,2%	2,9%
Região	Norte	7,1%	3,7%
	Centro	4,4%	3,2%
	AML	0,9%	3,0%
	Alentejo	5,3%	8,1%
	Algarve	4,4%	1,8%
Tipologia de projeto	Comércio	0,9%	0,1%
	Cultura	2,7%	1,4%
	Educação	-	-
	Eq. Social e Saúde	8,0%	4,5%
	Indústria e Energia	4,4%	4,2%
	Turismo	6,2%	9,6%
	Outros	-	-
Ano contratação	2012/2013	3,5%	5,2%
	2014/2015	18,6%	14,6%
FDU	BPI	8,8%	10,2%
	CGD	8,0%	4,8%
	TdP	5,3%	4,7%
<b>Sim, mas com alterações: menor dimensão financeira do investimento</b>		<b>22,1%</b>	<b>19,8%</b>
Tipo de promotor	Administração local e empresas municipais	-	-
	Empresas	11,5%	5,7%
	Instituições de ensino superior	-	-
	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	1,8%	1,6%
Região	Norte	2,7%	1,5%
	Centro	2,7%	1,1%
	AML	1,8%	0,5%
	Alentejo	5,3%	3,6%
	Algarve	0,9%	0,6%
Tipologia de projeto	Comércio	1,8%	0,9%
	Cultura	0,9%	1,2%
	Educação	0,9%	0,3%
	Eq. Social e Saúde	0,9%	0,4%
	Indústria e Energia	1,8%	0,7%
	Turismo	7,1%	3,8%
	Outros	-	-
Ano contratação	2012/2013	0,9%	0,9%
	2014/2015	12,4%	6,4%
FDU	BPI	7,1%	4,8%
	CGD	3,5%	1,4%
	TdP	2,7%	1,1%
<b>Sim, mas com alterações: prazo mais alargado para a execução do investimento.</b>		<b>13,3%</b>	<b>7,3%</b>
Tipo de promotor	Administração local e empresas municipais	-	-
	Empresas	2,7%	0,7%

Desagregação		Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
	Instituições de ensino superior	-	-
	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	3,5%	4,4%
Região	Norte	2,7%	0,9%
	Centro	1,8%	0,3%
	AML	-	-
	Alentejo	1,8%	3,9%
	Algarve	-	-
Tipologia de projeto	Comércio	-	-
	Cultura	-	-
	Educação	-	-
	Eq. Social e Saúde	3,5%	4,4%
	Indústria e Energia	-	-
	Turismo	2,7%	0,7%
	Outros	-	-
Ano contratação	2012/2013	0,9%	0,1%
	2014/2015	5,3%	4,9%
FDU	BPI	2,7%	4,6%
	CGD	3,5%	0,4%
	TdP	-	-
<b>Sim, sem alterações, mas com adiamento da data de arranque do investimento.</b>		<b>6,2%</b>	<b>5,0%</b>
Tipo de promotor	Administração local e empresas municipais	-	-
	Empresas	2,7%	1,1%
	Instituições de ensino superior	-	-
	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	13,3%	7,3%
Região	Norte	-	-
	Centro	-	-
	AML	-	-
	Alentejo	-	-
	Algarve	2,7%	0,9%
Tipologia de projeto	Comércio	-	-
	Cultura	-	-
	Educação	-	-
	Eq. Social e Saúde	-	-
	Indústria e Energia	-	-
	Turismo	-	-
	Outros	-	-
Ano contratação	2012/2013	-	-
	2014/2015	3,5%	4,4%
FDU	BPI	-	-
	CGD	2,7%	0,7%
	TdP	-	-
<b>Sim, sem alterações, mas recorrendo apenas a financiamento próprio.</b>		<b>7,1%</b>	<b>10,0%</b>
Tipo de promotor	Administração local e empresas municipais	-	-
	Empresas	7,1%	10,0%
	Instituições de ensino superior	-	-
	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	-	-
Região	Norte	1,8%	1,3%
	Centro	1,8%	0,5%
	AML	2,7%	7,0%

Desagregação		Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
	Alentejo	-	-
	Algarve	0,9%	1,2%
Tipologia de projeto	Comércio	-	-
	Cultura	-	-
	Educação	-	-
	Eq. Social e Saúde	1,8%	0,7%
	Indústria e Energia	0,9%	0,2%
	Turismo	3,5%	7,8%
	Outros	0,9%	1,2%
Ano contratação	2012/2013	0,9%	4,0%
	2014/2015	6,2%	6,1%
FDU	BPI	1,8%	1,3%
	CGD	1,8%	0,5%
	TdP	3,5%	8,2%
<b>Sim, sem alterações, mas recorrendo a outras fontes de financiamento.</b>		<b>49,6%</b>	<b>54,3%</b>
Tipo de promotor	Administração local e empresas municipais	0,9%	2,5%
	Empresa	33,6%	32,4%
	Instituições de ensino superior	1,8%	7,4%
	IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	13,3%	12,0%
Região	Norte	24,8%	32,8%
	Centro	9,7%	5,6%
	AML	4,4%	4,8%
	Alentejo	8,8%	9,9%
	Algarve	1,8%	1,1%
Tipologia de projeto	Comércio	8,8%	7,9%
	Cultura	1,8%	2,3%
	Educação	2,7%	8,3%
	Eq. Social e Saúde	13,3%	14,5%
	Indústria e Energia	1,8%	3,7%
	Turismo	19,5%	16,3%
	Outros	1,8%	1,4%
Ano contratação	2012/2013	17,7%	24,6%
	2014/2015	31,9%	29,7%
FDU	BPI	20,4%	34,5%
	CGD	23,0%	13,8%
	TdP	6,2%	5,9%
	CGD	8,0%	4,8%
	TdP	5,3%	4,7%

Fonte: Resultados do inquérito

#### Quadro A. 14. O financiamento JESSICA foi combinado com outras fontes de financiamento?

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
Sim, com capitais próprios	78,8%	78,5%
Sim, com financiamento bancário	36,3%	43,4%
Sim, com financiamento dos fundos estruturais	18,6%	26,0%
Sim, com outros financiamentos.	7,1%	4,2%
Não	6,2%	6,8%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 15. Antes de ter sido aprovado o financiamento do seu investimento pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA já tinha tentado obter outros financiamentos?**

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
Sim, junto da banca	22,12%	27,03%
Sim, através de candidaturas a fundos estruturais	8,85%	15,78%
Sim, junto de outras fontes de financiamento	1,77%	3,19%
Não	69,03%	60,01%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 16. Porque que razões não conseguiu obter (ou, tendo conseguido, não aceitou) outros financiamentos?**

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
Custo do financiamento elevado	65,7%	72,1%
Maturidades oferecidas inadequadas para realização do investimento	17,1%	29,1%
Capital próprio insuficiente ou valor colateral/garantias inadequado	11,4%	8,3%
Risco de mercado do projeto elevado	5,7%	6,7%
Risco de desenvolvimento não coberto	-	-
Inelegibilidade do projeto (ou de parte substancial do investimento) para apoio no âmbito dos fundos estruturais	14,3%	10,8%
Projeto reprovado na análise de mérito aos apoios dos fundos estruturais	-	-
Outra	17,1%	18,3%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 17. Avalie em que medida as condições de financiamento obtidas foram determinantes para a realização do seu investimento (assinale com um x, sendo 1= Nada relevante; 5= Muito relevante)**

Condições de financiamento	1		2		3		4		5		NS/NR	
	Nº respostas (%)	Inv. Elegível (%)										
Volume de financiamento obtido face às necessidades do investimento	3,5%	6,4%	7,1%	4,1%	8,0%	13,9%	31,9%	38,7%	48,7%	36,1%	0,9%	0,8%
Custo do financiamento (juros, custos bancários,...)	2,7%	1,5%	6,2%	6,6%	11,5%	8,0%	25,7%	25,6%	53,1	57,6%	0,9%	0,8%
Prazo de amortização do financiamento (maturidade)	1,8%	3,4%	6,2%	4,9%	8,8%	11,7%	25,7%	23,8%	56,6%	57,6%	0,9%	0,8%
Período de carência	7,1%	9,3%	5,3%	5,6%	12,4%	16,4%	33,6%	36,3%	38,9%	30,0%	2,7%	2,4%
Nível de colaterais/garantias solicitados	6,2%	5,3%	11,5%	18,9%	23,9%	30,2%	31,9%	24,7%	23,9%	18,0%	2,7%	2,9%
Rapidez do processo de decisão	5,3%	4,8%	10,6%	15,5%	23,0%	22,8%	28,3%	33,3%	31,9%	22,5%	0,9%	1,0%
Facilidade processual associada ao pedido de financiamento	7,1%	9,0%	12,4%	27,2%	28,3%	24,7%	23,9%	21,4%	27,4%	16,9%	0,9%	0,8%
Acompanhamento por parte do financiador na estruturação e implementação do investimento	7,1%	8,0%	11,5%	18,6%	19,5%	24,9%	27,4%	28,8%	31,9%	17,6%	2,7%	2,1%
Outra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 18. Já recorreu, no âmbito deste ou de outros investimentos, a outros financiamentos bancários ou a apoios financiados por fundos estruturais?**

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
Sim, a financiamentos bancários	20,35%	23,68%
Sim, a apoios dos fundos estruturais	11,50%	7,87%
Sim, a financiamento bancários e a apoios dos fundos estruturais	19,47%	30,69%
Não	48,67%	37,75%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 19. Compare as condições do financiamento JESSICA que obteve para este investimento com as que conhece relativamente a outras fontes de financiamento.**  
(Classifique cada uma das condições abaixo numa escala em que: 1= condições piores/menos vantajosas que as do financiamento obtido; 2=condições semelhantes às do financiamento obtido; 3= condições melhores/mais vantajosas que o financiamento obtido)

Condições associadas ao financiamento	Subsídio a fundo perdido (% de nº de respostas)			Outras linhas de crédito (% de nº de respostas)		
	1	2	3	1	2	3
Volume de financiamento obtido face às necessidades do investimento	37,5%	25,0%	37,5%	42,9%	35,7%	21,4%
Nível de autofinanciamento requerido	21,9%	43,8%	34,4%	31,0%	59,5%	9,5%
Exigências associadas à situação financeira do promotor	6,3%	75,0%	18,8%	9,5%	81,0%	9,5%
Exigência relativamente à viabilidade e sustentabilidade do investimento	9,4%	78,1%	12,5%	9,5%	85,7%	4,8%
Custo do financiamento (juros, custos bancários, ...)	30,3%	21,2%	48,5%	42,9%	19,0%	38,1%
Prazo de amortização do financiamento (maturidade)	41,4%	24,1%	34,5%	50,0%	27,5%	22,5%
Período de carência	25,6%	46,2%	28,2%	33,3%	50,0%	16,7%
Nível de colaterais/garantias solicitadas	26,7%	46,7%	26,7%	11,9%	71,4%	16,7%
Prazo em que é libertado o apoio/financiamento	25,0%	50,0%	25,0%	11,9%	71,4%	16,7%
Prazos de decisão	37,5%	43,8%	18,8%	19,5%	53,7%	26,8%
Burocracia associada à fase de candidatura	31,3%	53,1%	15,6%	29,3%	46,3%	24,4%
Burocracia associada aos desembolsos	21,9%	53,1%	25,0%	17,1%	56,1%	26,8%
Burocracia associada à fase de realização do investimento	15,6%	65,0%	17,5%	17,5%	65,0%	17,5%
Burocracia associada a auditoria, controlo, prestação de contas	15,2%	66,7%	18,2%	10,0%	70,0%	20,0%
Acompanhamento na estruturação e implementação do investimento	12,9%	74,2%	12,9%	15,0%	72,5%	12,5%
Outra	-	-	-	-	-	-

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 20. Tenciona voltar a recorrer ao instrumento de financiamento JESSICA (ou instrumento semelhante) para novos investimentos?**

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
Sim	83,0%	83,8%
Não	17,0%	16,2%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 21. O seu investimento está concluído e em funcionamento/atividade?**

	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
Sim	63,7%	65,1%
Não	36,3%	34,9%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 22. Entrou em fase de exploração no ano:**

Intervalos	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)
2011-2013	18,3%	23,4%
2014-2016	81,7%	76,6%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 23. Indique por favor os resultados do investimento em termos de:**

Indicador	Valor (Nº ou %)
Nº de postos de trabalho permanentes criados durante o investimento	569
Nº de postos de trabalho permanentes criados na fase de funcionamento/ atividade (após a realização do investimento)	1700
% de postos de trabalho qualificados criados na fase de funcionamento/ atividade (licenciatura ou superior)	34%

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 24. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes?**

Resultados/ Impactos	NS/NR		Nulo		Moderado		Positivo		Muito positivo	
	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)								
<b>Requalificação urbana</b>										
Requalificação do espaço urbano	3,5%	5,9%	1,8%	0,8%	3,5%	8,1%	24,8%	19,1%	66,4%	66,0%
Valorização do espaço público	3,5%	6,0%	2,7%	6,0%	5,3%	3,1%	31,9%	33,5%	56,6%	51,4%
Aumento da qualidade de vida da população	2,7%	5,4%	5,3%	6,3%	15,0%	20,7%	37,2%	31,7%	39,8%	36,0%
Aumento da acessibilidade e mobilidade	6,2%	7,5%	10,6%	11,9%	28,3%	23,7%	27,4%	30,1%	27,4%	26,8%
Reforço da identidade do espaço urbano	2,7%	5,4%	3,5%	7,9%	7,1%	3,4%	38,1%	40,9%	48,7%	42,5%
Atração de novos visitantes/utilizadores à zona de implementação do projeto	1,8%	2,8%	0,9%	0,5%	6,2%	5,0%	26,5%	27,2%	64,6%	64,6%
<b>Competitividade</b>										
Dinamização de atividades económicas, de comércio e serviços na zona de implementação do projeto	0,9%	0,1%	2,7%	1,3%	11,5%	13,0%	39,8%	47,6%	45,1%	38,1%
Reforço da competitividade do tecido empresarial	3,5%	3,6%	3,5%	4,5%	23,0%	18,1%	35,4%	41,5%	34,5%	32,2%
Aumento do número de utilizadores, turistas e visitantes	1,8%	2,8%	4,4%	4,9%	15,9%	8,2%	28,3%	39,5%	49,6%	44,6%
Promoção da região no exterior	4,4%	4,3%	4,4%	6,0%	18,6%	15,6%	23,9%	24,1%	48,7%	50,0%
<b>Ambiente, património e cultura</b>										
Proteção e valorização do património	4,4%	4,3%	6,2%	7,0%	8,0%	14,6%	32,7%	31,5%	48,7%	42,5%

Resultados/ Impactos	NS/NR		Nulo		Moderado		Positivo		Muito positivo	
	Nº respostas (%)	Investimento elegível (%)								
<b>Requalificação urbana</b>										
Requalificação do espaço urbano	3,5%	5,9%	1,8%	0,8%	3,5%	8,1%	24,8%	19,1%	66,4%	66,0%
Valorização do espaço público	3,5%	6,0%	2,7%	6,0%	5,3%	3,1%	31,9%	33,5%	56,6%	51,4%
Aumento da oferta cultural e artística	6,2%	4,5%	21,2%	22,3%	21,2%	20,0%	30,1%	33,8%	21,2%	19,6%
Valorização e qualificação ambiental	1,8%	0,6%	11,5%	9,1%	27,4%	35,2%	34,5%	30,8%	24,8%	24,3%
Aumento da eficiência energética	4,4%	1,9%	8,8%	8,2%	22,1%	19,2%	38,1%	40,6%	26,5%	30,1%
Promoção da utilização de energias renováveis	6,2%	4,3%	21,2%	22,8%	19,5%	21,9%	29,2%	25,5%	23,9%	25,5%
<b>Equipamentos e serviços coletivos</b>										
Aumento da dotação e acesso a equipamentos e serviços coletivos	17,7%	9,3%	21,2%	25,1%	14,2%	18,5%	25,7%	34,0%	21,2%	13,2%
Aumento da qualidade dos serviços coletivos	14,2%	7,6%	23,0%	28,4%	14,2%	13,7%	23,0%	33,1%	25,7%	17,1%
Apoio a grupos vulneráveis	15,9%	8,8%	34,5%	36,6%	16,8%	26,1%	11,5%	13,4%	21,2%	15,2%
Promoção da inclusão social	16,8%	9,1%	25,7%	30,2%	25,7%	28,5%	14,2%	20,6%	17,7%	11,6%
Promoção da coesão territorial	18,6%	10,0%	23,0%	19,8%	15,0%	24,5%	30,1%	35,6%	13,3%	10,0%

Fonte: Resultados do inquérito

#### Quadro A. 25. Como classifica o contributo (efetivo ou potencial) do seu investimento para cada um dos impactos seguintes? | Resultados segmentados por região

(% de respostas evidenciando, para cada item, contributos positivos ou muito positivos na região de inserção do projeto)

Resultados/ Impactos	Continente	Norte	Centro	Lx	Alentejo	Algarve
<b>Requalificação urbana</b>						
Requalificação do espaço urbano	91,2%	90,7%	90,9%	100,0%	83,3%	100,0%
Valorização do espaço público	88,5%	86,0%	86,4%	100,0%	83,3%	100,0%
Aumento da qualidade de vida da população	77,0%	81,4%	77,3%	84,6%	62,5%	81,8%
Aumento da acessibilidade e mobilidade	54,9%	53,5%	54,5%	46,2%	62,5%	54,5%
Reforço da identidade do espaço urbano	86,7%	88,4%	77,3%	92,3%	87,5%	90,9%
Atração de novos visitantes/utilizadores à zona de implementação do projeto	91,2%	95,3%	72,7%	100,0%	91,7%	100,0%
<b>Competitividade</b>						
Dinamização de atividades económicas, de comércio e serviços na zona de implementação do projeto	85,0%	83,7%	81,8%	92,3%	83,3%	90,9%
Reforço da competitividade do tecido empresarial	69,9%	55,8%	72,7%	92,3%	79,2%	72,7%
Aumento do número de utilizadores, turistas e visitantes	77,9%	86,0%	40,9%	100,0%	79,2%	90,9%
Promoção da região no exterior	72,6%	79,1%	50,0%	92,3%	66,7%	81,8%
<b>Ambiente, património e cultura</b>						
Proteção e valorização do património	81,4%	76,7%	81,8%	100,0%	79,2%	36,4%
Aumento da oferta cultural e artística	51,3%	53,5%	27,3%	76,9%	50,0%	63,6%
Valorização e qualificação ambiental	59,3%	55,8%	50,0%	53,8%	75,0%	63,6%
Aumento da eficiência energética	64,6%	60,5%	72,7%	46,2%	79,2%	54,5%

Resultados/ Impactos	Continente	Norte	Centro	Lx	Alentejo	Algarve
Promoção da utilização de energias renováveis	53,1%	41,9%	68,2%	38,5%	70,8%	45,5%
<b>Equipamentos e serviços coletivos</b>						
Aumento da dotação e acesso a equipamentos e serviços coletivos	46,9%	44,2%	40,9%	53,8%	54,2%	45,5%
Aumento da qualidade dos serviços coletivos	48,7%	53,5%	40,9%	30,8%	58,3%	45,5%
Apoio a grupos vulneráveis	32,7%	34,9%	36,4%	30,8%	37,5%	9,1%
Promoção da inclusão social	31,9%	27,9%	36,4%	38,5%	41,7%	9,1%
Promoção da coesão territorial	43,4%	39,5%	40,9%	38,5%	50,0%	54,5%

Fonte: Resultados do inquérito

### Caraterização do universo dos respondentes do inquérito aos promotores de investimentos candidatos mas não apoiados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA

**Quadro A. 26. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de promotor (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos)**

Tipologia de promotor	Nº respostas (%)
Administração local e empresas municipais	33,3%
Empresa	26,0%
Instituições de ensino superior	50,0%
IPSS, fundações, cooperativas e associações particulares sem fins lucrativos	40,0%
<b>Total</b>	<b>28,3%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 27. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por região (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos)**

Região	Nº respostas (%)
Norte	44,4%
Centro	100,0%
Lisboa	16,2%
Alentejo	0,0%
Algarve	40,0%
<b>Total</b>	<b>28,3%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

**Quadro A. 28. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por tipologia de projeto (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos)**

Tipologia de projeto	Nº respostas (%)
Comércio	-
Cultura	-
Educação	33,3%
Equidade Social e saúde	66,7%
Indústria e energia	75,0%
Reabilitação Urbana	44,4%
Turismo	21,4%
Outros	50,0%

Tipologia de projeto	Nº respostas (%)
<b>Total</b>	<b>28,3%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

#### Quadro A. 29. Universo de respondentes e universo de inquiridos: representatividade por FDU (Rácio entre número de respondentes e número de inquiridos)

FDU	Nº respostas (%)
BPI	-
CGD	53,8%
TdP	21,3%
<b>Total</b>	<b>28,3%</b>

Fonte: Resultados do inquérito

#### Resultados do inquérito aos promotores de investimentos candidatos mas não apoiados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano JESSICA

#### Quadro A. 30. Porque razões não conseguiu obter financiamento para o seu investimento ao abrigo do instrumento de financiamento JESSICA (ou, tendo conseguido, não o aceitou)?

	Nº respostas (%)
Custo do financiamento elevado	21,1%
Maturidades oferecidas inadequadas para o desenvolvimento do investimento	10,5%
Capital próprio insuficiente ou valor colateral/garantias exigidos inadequados	10,5%
Risco de mercado do investimento elevado	0,0%
Risco de desenvolvimento não coberto	0,0%
Outros	68,4%
Razões alheias ao Jessica:	26,3%
<i>Demora na aprovação do projeto</i>	10,5%
<i>Desconhecidas</i>	15,8%
<i>Obtenção de outras fontes de financiamento</i>	10,5%
<i>Valor solicitado inferior ao mínimo previsto no Jessica</i>	5,3%

Fonte: Resultados do inquérito

#### Quadro A. 31. Não tendo o seu investimento sido apoiado pelo instrumento de financiamento JESSICA, acabou por realizar o investimento?

	Nº respostas (%)
Sim	29,0%
Não	71,0%

Fonte: Resultados do inquérito

#### Quadro A. 32. Não tendo o seu investimento sido apoiado pelo instrumento de financiamento JESSICA, acabou por realizar o investimento?

	Nº respostas (%)
Com mobilização de capitais próprios	90,0%
Com recurso a empréstimo junto da banca	80,0%
Com recurso a apoio dos fundos estruturais	10,0%
Envolvendo outros parceiros que entraram com capital	10,0%
Com o apoio de empresas de capital de risco	-

Fonte: Resultados do inquérito

## Anexo 5. Entrevistas e focus group

**Quadro A. 33 Entrevistas realizadas durante o processo avaliativo**

Data	Nome	Entidade
26/05/2016	Pedro Couto	BEI
08/06/2016	Maria Celeste Hagatong	BPI
08/06/2016	Ricardo Correia Duarte	BPI
08/06/2016	Amália Rebelo da Silva	BPI
09/06/2016	Gisela Inácio	TdP
15/06/2016	Cristina Madruga	CGD
15/06/2016	Gil Alberto Lopes	CGD
15/06/2016	Jorge Madeira	CGD
15/06/2016	Manuel Castanheira	CGD
22/06/2016	Carlos Abade	TdP
05/08/2016	Nuno Vitorino	JHFP
29/08/2016	Pedro Castelo Xavier	Câmara Municipal de Portimão

**Quadro A. 34 Focus Group**

Data	Local	Tema
21/06/2016	Coimbra	O impacto dos projetos apoiados pelo Fundo Jessica na Reabilitação Urbana da Cidade de Coimbra
22/06/2016	Lisboa	O impacto dos projetos apoiados pelo Fundo Jessica na Reabilitação Urbana da Cidade de Lisboa
26/06/2016	Évora	O impacto dos projetos apoiados pelo Fundo Jessica na Reabilitação Urbana da Cidade de Évora
21/10/2016	Porto	O impacto dos projetos apoiados pelo Fundo Jessica na Reabilitação Urbana da Cidade do Porto
04/10/2016	Lisboa	Focus group transversal: valor acrescentado, impactos, lições de experiência e perspetivas para a continuação do instrumento no futuro

## Anexo 6. Estudos de caso

### Cidade do Porto

#### Enquadramento

Indicador	Unidade	Ano	Porto	Norte	Portugal	Fonte
População residente na cidade	Nº	2011	237.591	1.529.928	4.450.812	INE, Censos 2011
% População a residir na cidade	%	2011	100,0	41,5%	42,1%	INE, Censos 2011
Taxa de urbanização (1)	%	2011	100,0%	60,4%	61,0%	INE, Censos 2011
Densidade populacional	hab/km2	2011	5733,4	173,3	114,5	INE, Censos 2011
Densidade populacional em áreas urbanas	hab/km2	2011	5955,2	358,4	219,0	INE, Censos 2011
Taxa de crescimento natural (2)	%	2001-11	-3,3%	1,3%	0,2%	INE, Censos 2001 e 2011
Taxa de atração/repulsão (3)	%	2001-11	-4,4%	-0,8%	1,2%	INE, Censos 2001 e 2011
% de população jovem (4)	%	2011	11,9%	15,1%	14,9%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Primário	%	2011	0,2%	2,8%	3,0%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Secundário	%	2011	13,7%	35,1%	26,4%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Terciário	%	2011	86,2%	62,0%	70,6%	INE, Censos 2011
Hóspedes por habitante	Nº	2014	5,9	0,9	1,7	INE, Inq. à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos
Indivíduos com mais de 65 anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população total	%	2011	0,5%	0,5%	0,7%	INE, Censos 2011
Indivíduos com 65 ou mais anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população com 65 ou mais anos	%	2011	2,1%	2,7%	3,5%	INE, Censos 2011

(1) Percentagem da população residente em lugares com 2.000 ou mais habitantes.

(2) Peso do saldo natural acumulado entre 2001 e 2011 na população residente no ano inicial.

(3) Peso do saldo migratório acumulado entre 2001 e 2011, na média da população residente dos anos 2001 e 2011. A taxa é de atração se o indicador >0, é de repulsão se <0.

(4) Percentagem da população residente com 14 ou menos anos no total da população residente.

### Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano

#### Sinopse sobre objetivos associados à regeneração urbana

Os projetos apoiados pelo Fundo Jessica devem estar enquadrados em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PIDU), que configuram um conjunto coerente e integrado de ações que visam promover o desenvolvimento urbano sustentável. Os PIDU invocados na fase de candidatura dos investimentos ao Jessica são sobretudo instrumentos de planeamento já existentes, que delimitam e enquadram as estratégias de regeneração urbana, destacando-se no caso do Porto, o PDM, Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (2008) e a ARU do Centro Histórico do Porto.

A estratégia integrada patente nestes três documentos é transversal na afirmação da revitalização e requalificação do tecido urbano como elo de ligação entre os três planos, que no seu conjunto propõem a valorização da identidade urbana através da conservação dinâmica dos tecidos existentes, fomentando a equidade na localização dos investimentos públicos, mas tendo o centro histórico como o referencial do desenvolvimento urbano de toda a Área Metropolitana do Porto, tal como demonstrado pela existência de um plano de Gestão para esta parte da cidade classificada como Património Mundial, que releva o foco na reabilitação do edificado e na dinamização das atividades económicas ligadas ao turismo, a par da melhoria das condições do espaço público e dos equipamentos de utilização coletiva.

## Investimentos apoiados

Ano	FDU	Projeto	Promotor	Investimento (milhares €)	% Financiamento Jessica
2012	BPI	Criação de espaço de restauração na recém renovada Praça de Lisboa	Tradições Ancestrais, Lda.	1.800	72%
2013	CGD	Alojamento local	Inspire & Expire	170	71%
2013	BPI	Requalificação de imóvel para restaurante <i>Bb Gourmet</i> , na Baixa do Porto	Bb Gourmet - Restauração, Turismo e Serviços, Lda	300	100%
2013	BPI	Reabilitação de imóveis para instalação de Apartamentos Turísticos no centro histórico	CP71 - Oporto Tourist Apartments	1.610	84%
2013	BPI	Reabilitação de edifício antigo na Rua de Cedofeita, para Aparthotel e restaurante <i>Bb Gourmet</i>	Partenon - Imobiliária, S.A.	1.801	75%
2013	BPI	Requalificação de dois prédios no Largo dos Lóios, Baixa do Porto, para Alojamento Local	Loftpuzzle, Lda.	1.940	60%
2013	BPI	Construção de um novo edifício para a Porto Business School	Associação EGP - U Porto	15.300	20%
2013	BPI	Recuperação da Igreja e Torre dos Clérigos no Porto	Irmandade dos Clérigos	2.926	38%
2013	BPI	Reabilitação do Palácio Condes de Azevedo para instalação de Apartamentos Turísticos 4*	Alphaville Participações - Urbanismo, S.A.	4.110	67%
2013	BPI	Reabilitação para ampliação de hotel no centro histórico	Porto Carlton - Soc. Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	6.860	76%
2013	CGD	Hoti Hotel	Hoti Hoteis	7.400	15%
2013	CGD	Requalificação de quarteirão	Four Fund	11.200	9%
2013	CGD	Palácio Batalha Hotel	Palácio Batalha Hotel	12.040	26%
2013	BPI	Reabilitação do Edifício Bolsa do Pescado para instalação de um Hotel 4*	Falopin Hotéis - Hotelaria e Serviços, S.A.	12.123	45%
2014	CGD	<i>Hostel</i>	Porto Vintage Guest House	244	65%
2014	BPI	Alojamento Local OFFIG, Lda	OFFIG. Lda.	635	51%
2014	BPI	Loja de gelados italianos	Santini	1.210	71%
2014	BPI	Reabilitação de Edifício na Ribeira para instalação de um <i>Hostel</i>	Alfaway Hotels - Sociedade Hoteleira, Lda	4.502	94%
2014	BPI	Residência universitária Porto Alto	Portela & Portela	5.237	23%
2014	BPI	Recuperação prédio centro histórico do Porto para criação de espaços de formação e sede da Ordem	Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas	6.500	62%
2015	BPI	Projeto de AL na Rua Padre Cruz	Winnerlofts, Lda.	435	57%
2015	CGD	Hotel-Apartamento	Loft Porto - Mutual Inspiration	610	82%
2015	CGD	Residência universitária e <i>Hostel</i>	F2is	700	97%
2015	CGD	Hotel 4 *	Promocircular - Grupo Lucios	1.950	82%
2015	CGD	Hotel 3 *	Oporto/Douro Natur Hotel (Vale Lençóis)	2.250	62%
2015	BPI	Reabilitação de 7 prédios no eixo Mouzinho - Flores	Lonsdaleite, Lda. (John Kehoe)	3.200	64%
2015	BPI	Hotel Aliança em Sá da Bandeira	Congregados Imobiliária SA	7.810	81%
2015	CGD	Reabilitação de edifício para Hotel	Grupo Douro Azul (Monumental Palace Hotel)	11.113	33%

**Investimento na cidade**

**1125.975.698 €**

**Financiamento Jessica**

**55.611.949 €**

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos sobre o território

Na cidade do Porto os apoios do JESSICA promoveram um conjunto de projetos com um forte enfoque na área da oferta hoteleira, restauração e comércio, mas incluindo também intervenções de requalificação do património histórico e cultural da cidade.

- Contributo dos projetos para os objetivos do PIDU:

De acordo com as linhas de orientação assumidas nos instrumentos de planeamento aplicáveis, os investimentos apoiados pelo JESSICA contribuem para:

- Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público da cidade e em particular da sua área central, a Baixa e o Centro Histórico
- Dinamizar atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local
- Afirmar área a central da cidade do Porto como motor do desenvolvimento turístico de toda a Área Metropolitana do Porto
- Promover para o (re)equilíbrio urbanístico, económico, cultural e social da cidade

- Impactos sobre a regeneração urbana e vivência da cidade:

A maioria dos projetos insere-se na área central da cidade do Porto, território marcado por uma tendência de perda de residentes e funções e de degradação do edificado que justificou nas últimas décadas um reforço do investimento na reabilitação urbana, sucessivamente confirmado como prioridade estratégica em múltiplos documentos, planos e ações do município e da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto.

A iniciativa Jessica surge numa fase em que a constituição da SRU, a elaboração do Masterplan - onde se definiram os objetivos, as metas, a estratégia e os instrumentos operativos para a reabilitação da Baixa do Porto - a definição de áreas de intervenção prioritárias e de cinco quarteirões-piloto para a realização de um primeiro teste à aplicação do regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criavam um enquadramento regulamentar e institucional que se desejava favorecedor do investimento privado e, simultaneamente, num momento em que a combinação de fatores como a crescente notoriedade gerada pela classificação do Centro Histórico do Porto e do Douro Vinhateiro como Património Mundial da Unesco, a operação de companhias áreas low-cost, a afirmação do city-break enquanto produto em clara expansão na Europa e a retração de alguns mercados turísticos no Norte de África impulsionaram a atratividade turística da cidade do Porto para níveis inéditos.

Neste contexto os *stakeholders* destacaram a recuperação de edifícios iconográficos (nomeadamente, a Torre dos Clérigos) e a regeneração física de quarteirões e de edifícios inseridos em eixos urbanos estratégicos, que concentram uma parte importante dos fluxos que atravessam a zona central da cidade, mas vulneráveis à tendência de degradação do edificado e desqualificação das suas funções urbanas (por exemplo o eixo Mouzinho da Silveira/Flores, o quarteirão das Cardosas e a Praça da Ribeira).

Destaque também para a articulação entre os investimentos privados apoiados que resultaram na disponibilização de espaços destinados a acolher atividades comerciais e de serviços, designadamente para servir a crescente procura turística, e os investimentos públicos na qualificação do espaço público: desenha-se assim um cenário de mudança da forma como a zona central da cidade do Porto é vivenciada, ainda em curso mas cujos resultados em termos de revitalização urbana, da atratividade turística e dos efeitos de contágio e arrastamento de novos investimentos - a reabilitação de edifícios na proximidade dos projetos apoiados para a instalação de novas atividades de comércio e serviços e para habitação - são já evidentes.

### 2

#### Resultados e impactos económicos e sociais

Os promotores salientaram o efeito muito positivo do apoio JESSICA na concretização dos respetivos projetos, sublinhando a acessibilidade ao crédito, o custo mais baixo e as maturidades oferecidas. Ainda que também tenha sido referido que a competitividade dos produtos Jessica tem vindo a diminuir à medida que as taxas de juro do mercado também diminuem, confirmaram que a maturidade oferecida mantém-se como um importante fator diferenciador dos produtos Jessica e, como tal, decisivo na decisão de investimento.

Os projetos apoiados contribuíram para o aumento da capacidade de alojamento da zona central da cidade e a diversidade da oferta (hotéis de 3, 4 e 5 estrelas, hostel e vários projetos de alojamento local) e o aumento da oferta da de restauração e comércio, verificando-se uma crescente procura que tem produzido aumentos muito significativos do volume de negócios dos promotores. Os atores auscultados salientam ainda a criação de emprego direto e indireto: efeitos nas cadeias de abastecimento, efeitos de contágio sobre outras atividades económicas que se instalaram nos eixos e espaços urbanos reabilitados e efeitos sobre a capacidade de investimento dos promotores (foram identificados casos em que os promotores já voltaram a investir, na sequência do retorno positivo dos projetos apoiados pelo Jessica). Entre os resultados sociais, merece também nota o aumento da capacidade de alojamento em residências universitárias.

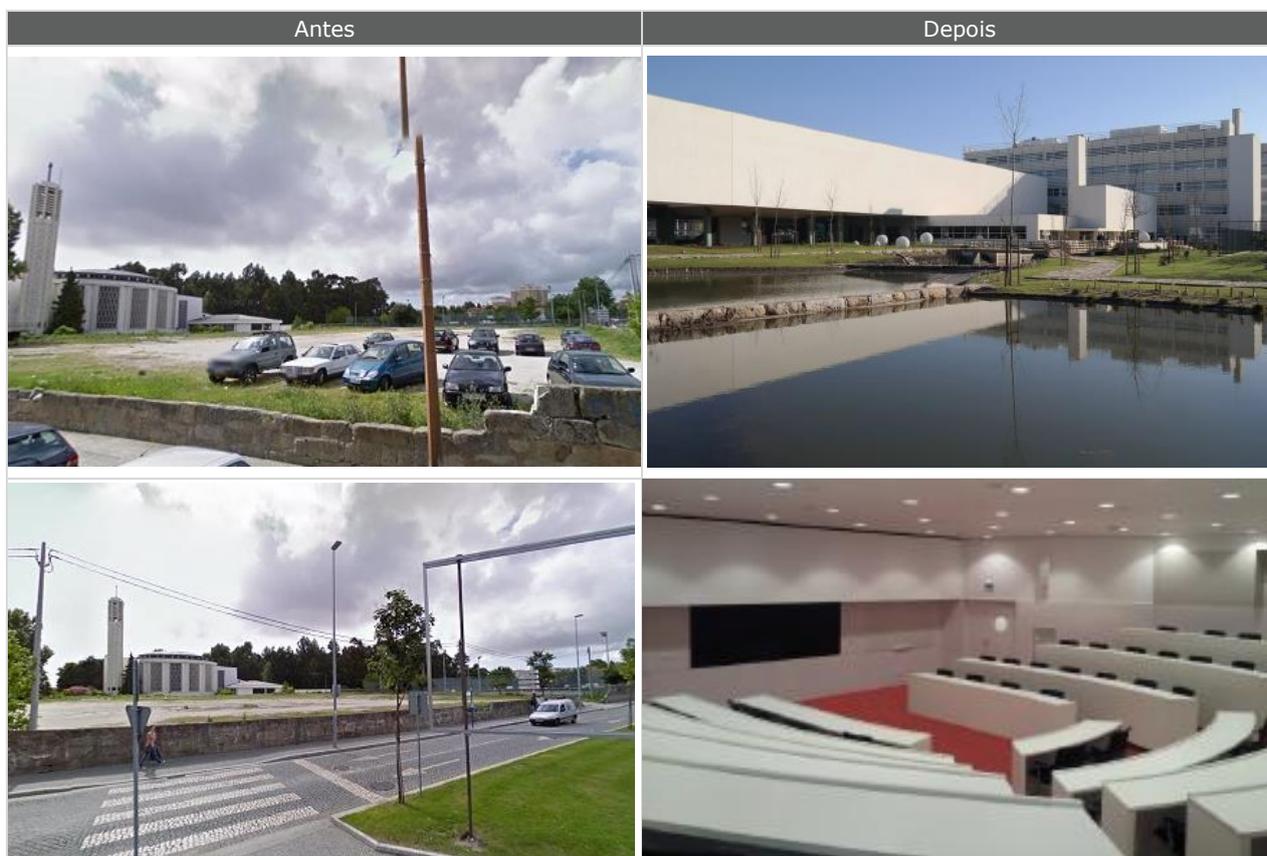
## Lições da experiência

- A morosidade dos procedimentos de licenciamento é apontada como uma das principais dificuldades enfrentadas pelos promotores. Nos casos em que são encontrados vestígios arqueológicos os procedimentos são ainda mais morosos e os projetos sofrem atrasos muito significativos, dificultando o cumprimento com os prazos acordados com os bancos para realização do investimento.
- Ainda que os investimentos no setor da hotelaria sejam avaliados como muito positivos, a CMP sublinhou a necessidade de garantir um equilíbrio da ocupação da Baixa e do Centro Histórico, entre alojamento e habitação, sob pena de um dos principais recursos turísticos da cidade, a genuinidade e identidade da sua zona central, ser ameaçada. Esta preocupação tem levado a CMP a estar mais atenta a exercer o direito de preferência que lhe é atribuído na compra de imóveis.
- Os *stakeholders* sublinharam também existência de uma relação de complementaridade entre o IFRRU e o Jessica, que deve ser comunicada e explorada. O apoio a investimentos na reabilitação de habitação revela-se fundamental, sendo que tal não está por enquanto previsto no IFRRU (exceto no que se refere à eficiência energética, mas com requisitos difíceis de aplicar em áreas classificadas, dada a especificidade dos materiais que tem de ser usados na reabilitação), podendo o Jessica constituir uma mais valia nesta área se for alargado o seu âmbito atual em termos de despesas elegíveis.

## ESTUDO DE CASO "Construção de um novo edifício para a Porto Business School"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Grande Porto Concelho: Matosinhos Localidade: Senhora da Hora (Av Fabril do Norte)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	23-04-2013
<b>FDU</b>	BPI	<b>Data 1.º Contrato</b>	29-07-2013
<b>Promotor</b>	Associação EGP – Universidade do Porto	<b>Data de Início</b>	15-09-2012
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	16-12-2013



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.500.000 €	10%
Tranche FDU	1.500.000 €	10%
Subsídio a fundo perdido	9.672.000 €	63%
Outros financiamentos/QREN	-	-
Autofinanciamento	2.628.000 €	17%
<b>Investimento total</b>	<b>15.300.000 €</b>	<b>100%</b>
<b>Investimento aprovado</b>	<b>3.000.000 €</b>	
<b>Investimento elegível</b>	<b>15.092.000 €</b>	
Nível de execução		
<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>3.000.000 €</b>	
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>100 %</b>	

## Objetivos

A Porto Business School (PBS) agrega a formação executiva na área da gestão da Universidade do Porto. De referência internacional, concorre para que a formação avançada na região Norte (e no país) se encontre numa rápida convergência com os principais padrões de referência europeus. O projeto centrou-se na construção do novo edifício sede da PBS, visando melhorar a capacidade e competitividade da instituição.

Antes da sua construção, a atividade da PBS desenvolvia-se no pólo de Salazares, com capacidade insuficiente face à procura registada. O edifício permitia uma capacidade máxima de 300 alunos em sala, em simultâneo, o que se revelava insuficiente, dada a concentração temporal de muitos dos programas em horário pós-laboral. Para minimizar os efeitos resultantes desta limitação, a escola recorreu a instalações do pólo da Asprela, situado a cerca de 7,5 km de Salazares. Durante o ano de 2012, centralizou-se toda a atividade em Salazares, por motivos de contenção de custos com rendas e para eliminar as ineficiências com custos de estrutura e com os gastos de tempo com deslocações por parte dos docentes.

Apesar da concentração de atividade no pólo de Salazares, não haviam ainda sido alcançados os objetivos de aumento da oferta da escola e dinamização internacional das suas atividades. Foi este contexto que justificou que, durante o exercício de 2011, a Associação EGP tivesse decidido construir novas instalações, para potenciar o seu crescimento e eliminar os condicionalismos operacionais.

O novo edifício tem um total de 8.300 m<sup>2</sup> de área coberta (face aos 4.170 m<sup>2</sup> do polo de Salazares), capacidade para cerca de 900 alunos em simultâneo; espaço administrativo para aproximadamente 50 colaboradores técnicos e administrativos; gabinetes para três diretores executivos; gabinetes para 20 docentes residentes e 16 docentes visitantes; anfiteatro; salas de trabalho; salas de reuniões, beneficiando ainda de um estacionamento subterrâneo, parcialmente público.

O projeto encontra-se concluído e a escola está em funcionamento desde 16 de dezembro de 2013.

## Valor acrescentado

A construção da escola é um projeto cofinanciado pela União Europeia (UE) no âmbito do QREN, ao abrigo do programa ON.2 – O Novo Norte.

O consórcio de parceiros que dinamizou o projeto apresenta uma boa capacidade financeira e credibilidade junto dos operadores financeiros bancários. Neste contexto, o projeto (pela sua qualidade e localização) não configurou um risco acrescido para a banca, não tendo sido impostas restrições ou condições de financiamento relevantes.

Apesar do apoio Jessica/FDU constituírem em conjunto uma parcela relativamente reduzida do investimento, a mesma revelou-se determinante para a concretização do projeto nos moldes definidos. Sem esse investimento a edificação da escola teria sido faseada, nomeadamente sem a construção, numa primeira fase, do 4.º piso. Paralelamente, o Jessica constituiu uma oportunidade de financiar componentes não elegíveis pelos fundos comunitários do QREN no contexto do ON.2, questão relevante para a sustentabilidade financeira do projeto.

Constituíram, igualmente, como principais vantagens, o período de carência, o valor da taxa de juro (reduzido, comparativamente à oferta do mercado) e a diluição das necessidades de financiamento.

O valor acrescentado prende-se, por fim, com a dimensão nacional e internacional reputacional, pela construção do novo edifício sede da PBS constituir um projeto financiado pelo  *Holding Fund*.

## Lições da experiência

**A relação com a entidade FDU revelou-se essencial na eficácia do processo** – Não foram sinalizadas quaisquer dificuldades ou obstáculos em nenhuma das fases do projeto, tendo todos os trâmites processuais previstos corrido com normalidade. A relação com a entidade FDU revelou-se muito positiva, contribuindo para uma maior eficácia e eficiência do processo.

**A entidade promotora voltaria a utilizar este tipo de instrumento financeiro** – O balanço da utilização do Jessica é muito positivo e o consórcio voltaria a utilizar este tipo de apoio ou um tipo de apoio semelhante na concretização de outros projetos, no curto prazo, inscritos nas suas Orientações Estratégicas e Plano de Atividades.

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

Os impactos económicos corresponderam às expectativas e aos resultados das análises de viabilidade económico-financeiras apresentadas.

O projeto está a contribuir para o crescimento económico e para a melhoria da qualidade de vida da cidade do Porto, apresentando um impacto relevante, na escala dos objetivos apresentados, designadamente:

- i. Promovendo internacionalmente a cidade, contribuindo para afirmá-la como um destino qualificado de formação executiva (destacando-se o significativo aumento da formação no exterior, via *Magellan* MBA, formação *in-company* em países lusófonos e ofertas de formação em regime de parcerias internacionais, nomeadamente com parceiros do Brasil, África e Europa);
- ii. Promovendo a prestação de um conjunto de serviços de que a cidade não dispunha, destacando-se os prestados ao tecido empresarial (formação para executivos aberta, soluções à medida, formação à medida, serviços de consultoria);
- iii. Constituindo *Knowledge Centers* nas áreas da Gestão nas Ciências da Vida; Empreendedorismo e Inovação Tecnológica; Ética, Sustentabilidade e Responsabilidade Corporativa e Gestão de Risco, reunindo competências académicas, experiência de consultoria, ligação com o mundo empresarial e quadros com as qualificações necessárias para proporcionar uma adequada sustentabilidade;
- iv. Promovendo a formação à distância, especialmente ao nível de soluções de *blended learning* (conjugando formações presenciais com um ensino por recurso a meios eletrónicos);
- v. Atraindo novos residentes para a cidade, nomeadamente estrangeiros e jovens, mas também a residência temporária de outros estudantes e docentes, nas unidades hoteleiras mais próximas, com impacto no produto da cidade (dos 2.657 alunos em 2015, 265 foram estrangeiros);
- vi. Promovendo a sustentabilidade e o crescimento do comércio tradicional (pequenas atividades comerciais, de restauração e de prestação de serviços pessoais) e de proximidade (destacando-se o Norte *Shopping*) junto às instalações da Escola.

Releve-se, ainda, o contributo positivo no setor da construção civil durante o período da sua construção.

Em termos sociais, importa referir a criação de cerca de 30 postos de trabalho diretos e cerca de 50 indiretos (docentes, administrativos, serviços de segurança, serviços de restauração e serviços de limpeza), na própria escola e nas empresas fornecedoras.

Paralelamente, a construção do novo edifício permitiu à PBS o estabelecimento de um acordo de cooperação, assinado com o Instituto de Emprego e Formação Profissional (IEFP) no âmbito da implementação da medida "Vida Ativa - Emprego Qualificado" (programa que contempla cursos de formação gratuitos para 900 desempregados inscritos nos serviços de emprego das cinco delegações regionais do IEFPP, estando a PBS responsável pela formação teórico-prática de 100 pessoas).

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

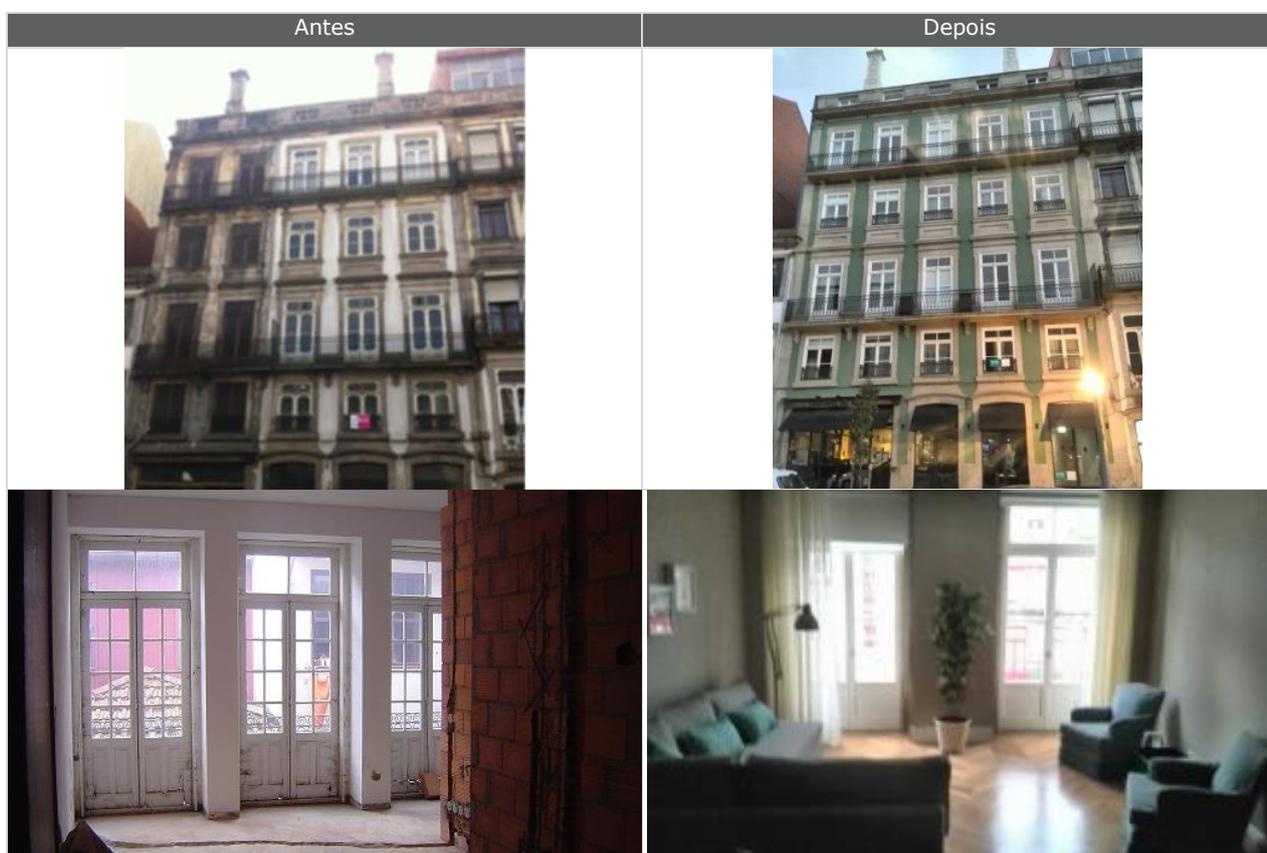
O projeto está a apresentar resultados e a registar impactos ao nível territorial que importa relevar, designadamente:

- i. Contribuindo para uma nova centralidade, sendo uma referência no território de implementação, com um projeto arquitetónico inovador;
- ii. Contribuindo para a melhoria do ambiente urbano, estimulando novas vivências e fruções, e para a qualificação do espaço público, através da instalação de mobiliário urbano moderno e inovador;
- iii. Concorrendo para uma maior atratividade urbanística do território onde está localizado. O novo edifício da PBS situa-se num espaço anteriormente degradado, utilizado informalmente como estacionamento;
- iv. Criando um parque de estacionamento subterrâneo com capacidade para 500 veículos, público, parcialmente utilizado por automobilistas que se deslocam a equipamentos públicos e a edifícios com serviços privados na proximidade, minimizando os efeitos negativos da relevante escassez de estacionamento no território onde se encontra implementado;
- v. Prestando serviços de restauração, utilizado por trabalhadores de empresas que se localizam na sua proximidade.

## ESTUDO DE CASO "Reabilitação de imóveis no centro histórico para instalação de Apartamentos Turísticos"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Grande Porto; Concelho/Localidade: Porto (Ribeira)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	13-09-2012
<b>FDU</b>	BPI	<b>Data 1.º Contrato</b>	04-04-2013
<b>Promotor</b>	Oporto Tourist Apartments, Lda.	<b>Data de Início</b>	04-04-2013
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	01-04-2015



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	675.000 €	42%
Tranche FDU	675.000 €	42%
Subsídio a fundo perdido	-	-
Outras linhas de crédito/outras fontes QREN	-	-
Autofinanciamento	260.000 €	16%
<b>Investimento total</b>	<b>1.610.000 €</b>	<b>100%</b>
<b>Investimento aprovado</b>	<b>1.610.000 €</b>	
<b>Investimento elegível</b>	<b>1.610.000 €</b>	
Nível de execução		
<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>1.350.000 €</b>	
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>83,8 %</b>	

## Objetivos

O projeto centrou-se na aquisição e requalificação de dois prédios contíguos totalmente devolutos na Rua Mouzinho da Silveira, na Baixa do Porto, com vista à instalação de uma unidade de alojamento local com 18 suites/apartamentos turísticos, no seguinte contexto de mercado:

- i. Crescente valorização dos centros históricos das cidades, que tem originado o aumento de turistas;
- ii. Procura, por parte desses turistas, de alojamento nos próprios centros históricos e, em particular, o aumento considerável do turismo na cidade do Porto;
- iii. Reduzida oferta na zona histórica do Porto de suites/apartamentos concebidos especificamente para a atividade turística;
- iv. Existência de um conjunto de prédios muito degradados que, por razões de mercado e conjuntura económica, poderiam ser adquiridos e reabilitados por valores atrativos.

A edificação foi prevista para 7 pisos, incluindo a cave, tendo uma área de implantação de cerca de 220 m<sup>2</sup>, totalizando cerca de 1.760 m<sup>2</sup>. Em cada um dos pisos 1 a 4, encontram-se quatro apartamentos, sendo dois T0, um T1 e um T1+1, cada um deles devidamente equipado com instalação sanitária e cozinha, tendo como intuito a exploração turística. No piso 5, encontram-se instalados 2 apartamentos T2, também destinados à exploração turística. No piso da entrada do n.º 164, localizam-se os escritórios e uma sala convívio. Na restante área do piso 0 e na cave, estão situadas as duas lojas, independentes que, contudo, poderão tornar-se num só espaço comercial, caso pretendido.

O projeto tem dois objetivos principais:

- i. Por um lado, criar um empreendimento turístico de qualidade, contribuindo para a requalificação e reabilitação urbana da Baixa da cidade do Porto, em pleno centro histórico, área abrangida pela intervenção da Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) da Baixa Portuense S.A.;
- ii. Por outro lado, continuar a expansão empresarial da Oporto Tourist Apartments, Lda. (OTA), que se encontra a desenvolver uma operação de alojamento local na cidade do Porto, constituída, antes do projeto em estudo, por dois imóveis já reabilitados (19 suites/apartamentos e uma área total de 1.200 m<sup>2</sup>), localizados na Rua do Comércio do Porto e no Largo de São Domingos. O edifício reabilitado com o apoio do Jessica apresenta um total de 18 suites/apartamentos turísticos ascendendo a 1.300 m<sup>2</sup>, o que permitiu duplicar a capacidade instalada da atividade da empresa neste domínio.

O projeto encontra-se concluído e em funcionamento desde novembro de 2014.

## Valor acrescentado

Ainda que a empresa que dinamizou o projeto apresente uma boa capacidade financeira e credibilidade junto dos operadores financeiros bancários, o momento de apresentação do investimento, em final de 2012, constituía uma dificuldade acrescida na obtenção de crédito bancário. Essas dificuldades encontravam-se relacionadas com duas questões. O prazo de financiamento pretendido (16 anos) e o *pricing*. O Jessica permitiu colmatar as dificuldades de obtenção de crédito no mercado, em especial para maturidades longas, bem como para PME recentes e empresários jovens, como é o caso, agravado pelos riscos associados a operações de reabilitação sob edificado antigo e em zona classificada, as quais as instituições financeiras apresentam, tipicamente, maior renitência em financiar.

Neste contexto, o apoio revelou-se decisivo para a sua concretização, constituindo, em conjunto, uma parcela muito significativa do investimento (83,8%). Sem esse apoio, o projeto teria sido protelado para um contexto económico-financeiro mais favorável à sua execução e, provavelmente, com menor ambição nos objetivos apresentados. Constituíram, igualmente, como principais vantagens da utilização do Jessica, o período de carência, o valor da taxa de juro (reduzido, comparativamente à oferta do mercado, o que constituía, como referido, uma das maiores dificuldades na sua concretização) e a diluição das necessidades de financiamento.

## Lições da experiência

**Relação positiva com a entidade FDU contribuiu para maior eficácia** – Não foram sinalizadas quaisquer dificuldades ou obstáculos em nenhuma das fases do projeto, tendo todos os trâmites processuais previstos decorrido com normalidade. A relação com a entidade FDU revelou-se muito positiva, contribuindo para uma maior eficácia e eficiência de todas as fases do processo.

**O promotor voltaria a utilizar este tipo de instrumento financeiro** – O balanço da utilização do Jessica é muito positivo. A empresa encontra-se na expectativa de voltaria a utilizar este tipo de apoio ou um tipo de apoio semelhante na concretização de outros dois projetos, no curto prazo, que apresentam as mesmas características, em termos de reabilitação e requalificação urbana, filosofia de projeto e mercado-alvo.

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

O projeto foi concluído em finais de 2014. Os elementos de exploração revelam um resultado positivo mais elevado do que a estimativa inicial, apresentada no *Business Plan* do projeto. Com efeito, as vendas superaram em cerca de 8% as previsões apontadas. Até ao final de junho de 2016, as previsões são de cerca de 160 m€, estimando-se que atinjam os 360 m€ até ao final do ano (considerando as reservas efetuadas, em particular para os meses de verão).

A taxa de ocupação é igualmente superior à prevista. Até ao final do primeiro semestre, regista uma média de 45%, devendo atingir uma média anual, em 2016, de cerca de 55% a 60%.

Esta taxa de ocupação, associada à localização privilegiada numa área central da cidade do Porto e ao crescente reconhecimento do OTA estão a permitir consolidar a atividade da empresa no setor turístico, contribuindo para os planos de expansão previstos no curto prazo, com a aquisição de mais dois imóveis para reabilitação e requalificação com a mesma finalidade, também localizados na baixa do Porto.

Como impactos para o setor turístico da cidade, destaque-se o aumento da oferta diferenciada e da capacidade de alojamento (72 *pax*, num espaço central da Cidade) e a dinamização de atividades económicas de apoio e suporte (cadeias de fornecedores, designadamente associadas a serviços de limpeza e de manutenção de equipamentos, mas também na disponibilização de um espaço para a abertura de uma unidade de restauração).

Em termos sociais, importa relevar a criação de três postos de trabalho diretos (na unidade turística), quatro indiretos, para a prestação de serviços e de cerca de 20 postos de trabalho no "Cantinho do Avillez", estabelecimento de restauração que se localizou no piso 0 do edifício reabilitado.

Indicadores síntese de resultado: i. Capacidade de alojamento: 18 apartamentos/72 *pax*; ii. taxa de ocupação: 45% (média em 2016); iii. postos de trabalho criados: 30; iv. preço médio/apartamento: 78 €.

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

O projeto foi executado em área identificada no PDM como de requalificação urbana, encontrando-se enquadrado pela ARU do Centro Histórico do Porto. O Centro Histórico é Património Mundial da UNESCO desde 1996, tendo sido considerado um bem com notável valor universal, conferido nomeadamente pelo seu tecido urbano singular.

A Rua de Mouzinho da Silveira é classificada no Regulamento do PDM como um eixo urbano estruturante e de articulação intermunicipal, estabelecendo, como tal, "a ligação entre os principais sectores da cidade, e desses à rede nacional que estrutura o território metropolitano e regional, segundo uma lógica de concentração de fluxos e de grande eficácia de desempenho, ...". A referida artéria, situando-se no centro histórico, integra um conjunto de espaços designados de "áreas históricas", onde emerge como estratégia prioritária de intervenção a requalificação e regeneração urbana. Nos edifícios existentes nestas áreas, as intervenções devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se apenas obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva (os imóveis reabilitados devem obedecer às disposições do PDM).

No âmbito do Programa de Reabilitação Urbana (enquanto Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbanística), os imóveis apoiados pelo Fundo JESSICA constituem as parcelas 11 e 12 da unidade de intervenção do quarteirão "Sementeira" (14032), da zona de intervenção prioritária da Porto Vivo. No documento estratégico deste quarteirão consta que os Imóveis 11 e 12 necessitam de intervenções de reabilitação de nível médio e profundo, respetivamente. A delimitação da ARU do Centro Histórico (área classificada como Centro Histórico do Porto, equiparada a Monumento Nacional), na continuidade dos instrumentos de gestão anteriores, procura atingir vários objetivos, através da integração de intervenções públicas e de intervenções privadas no edificado. Destes, releve-se a requalificação e a revitalização dos tecidos urbanos; a dinamização das atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, ao comércio local e aos serviços de proximidade; e a valorização dos bens patrimoniais que caracterizam esta parte da cidade, de matriz medieval, e inscrita na Lista do Património Mundial pela UNESCO, com relevo para a proteção e conservação da paisagem urbana consolidada.

Neste contexto, projeto está a apresentar resultados e a registar impactos ao nível territorial que importa relevar, designadamente:

- i. Contribuindo para a reabilitação e requalificação urbana no Centro Histórico, preservando as características do Prédio, datado do último quartel do séc. XIX, atendendo à imagem pré-existente e à essência do edificado, tornando a fachada dos dois imóveis harmoniosa, como se de um só edifício se tratasse;
- ii. Concorrendo para um efeito de contaminação de reabilitação e requalificação urbana na Rua Mouzinho da Silveira, tratando-se do primeiro edifício a ser reabilitado nos últimos cinco anos, tendo sido concretizados, posteriormente, outros projetos;
- iii. Contribuindo para a revitalização económica, para o reforço da atratividade turística e para a melhoria do ambiente urbano deste eixo emblemático do Centro Histórico, estimulando novas vivências e fruções.

## Cidade de Coimbra

### Enquadramento

Indicador	Unidade	Ano	Coimbra	Região Centro	Portugal	Fonte
População residente na cidade	Nº	2011	105.842	727.779	4.450.812	INE, Censos 2011
% População a residir na cidade	%	2011	73,8%	31,3%	42,1%	INE, Censos 2011
Taxa de urbanização (1)	%	2011	75,3%	34,9%	61,0%	INE, Censos 2011
Densidade populacional	hab/km2	2011	448,9	82,5	114,5	INE, Censos 2011
Densidade populacional em áreas urbanas	hab/km2	2011	789,0	210,4	219,0	INE, Censos 2011
Taxa de crescimento natural (2)	%	2001-11	-0,8%	-2,6%	0,2%	INE, Censos 2001 e 2011
Taxa de atração/repulsão (3)	%	2001-11	-1,8%	1,2%	1,2%	INE, Censos 2001 e 2011
% de população jovem (4)	%	2011	12,4%	13,7%	14,9%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Primário	%	2011	0,6%	3,8%	3,0%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Secundário	%	2011	15,0%	30,4%	26,4%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Terciário	%	2011	84,4%	65,8%	70,6%	INE, Censos 2011
Hóspedes por habitante	Nº	2014	2,3	1,1	1,7	INE, Inq. à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos
Indivíduos com mais de 65 anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população total	%	2011	0,5%	1,1%	0,7%	INE, Censos 2011
Indivíduos com 65 ou mais anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população com 65 ou mais anos	%	2011	2,3%	4,9%	3,5%	INE, Censos 2011

(1) Percentagem da população residente em lugares com 2.000 ou mais habitantes.

(2) Peso do saldo natural acumulado entre 2001 e 2011 na população residente no ano inicial.

(3) Peso do saldo migratório acumulado entre 2001 e 2011, na média da população residente dos anos 2001 e 2011. A taxa é de atração se o indicador >0, é de repulsão se <0.

(4) Percentagem da população residente com 14 ou menos anos no total da população residente.

## Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano

### Sinopse sobre objetivos associados à regeneração urbana

Os projetos apoiados pelo Fundo Jessica devem estar enquadrados em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PIDU), que configuram um conjunto coerente e integrado de ações que visam promover o desenvolvimento urbano sustentável. Os PIDU invocados na fase de candidatura dos investimentos ao Jessica são sobretudo instrumentos de planeamento já existentes, que delimitam e enquadram as estratégias de regeneração urbana, destacando-se no caso de Coimbra, o PDM, bem como o Plano de Urbanização (PU) da Cidade de Coimbra e a ARU da Baixa.

O PDM projeta uma visão para a cidade que a posiciona como um espaço metropolitano de referência, assentando a sua estratégia em torno de eixos que remetem para a ideia da criação de um espaço capaz de oferecer níveis elevados de qualidade de vida e de ambiente urbano através de um conjunto de estruturas de suporte à população, que induza a fixação de pessoas e empresas, em torno de uma base económica criativa, reforçando a excelência já revelada nas áreas da saúde, educação, ciência e cultura.

A sintonia entre os objetivos estratégicos do PDM de Coimbra, do PU da cidade de Coimbra e da ARU da Baixa permitem encontrar simbolizada no PDM, a proposta de concretização da visão anteriormente mencionada, concorrendo para o desenvolvimento de um urbanismo moderno e promotor da qualidade, em particular no centro histórico, através de linhas de orientação que estruturam uma aposta integrada na reabilitação urbana e na qualificação do edificado e do espaço público que promova o reforço do potencial geoestratégico de Coimbra diversificando a base económica do território e promovendo a cultura, o património e o turismo, objetivando o reforço da coesão social e a equidade territorial.

## Investimentos apoiados

Ano	FDU	Projeto	Promotor	Investimento (milhares €)	% Financiamento Jessica
2014	CGD	Lar de terceira idade	Pensar Futuro	4.839	69%
2014	CGD	Lar de terceira idade	Fundação Beatriz Santos	3.278	37%
2014	CGD	Construção de instalações industriais	Lobo, Alves, Amaral - SILOAL, S.A.	650	77%
2014	CGD	Hostel	Five Fingers	164	62%
2015	BPI	Reabilitação de instalações industriais abandonadas para instalação de serviços	Cooperativa Plural	13.600	57%
2015	CGD	Requalificação de espaço comercial	Autoindustrial	1.638	61%
2015	CGD	Clínica veterinária	Onevet	734	45%
2015	CGD	Reabilitação de unidade fabril desativada para instalação de unidade museológica associada à cerâmica	Cerâmica Antiga de Coimbra	590	28%
2015	CGD	Reabilitação de edifício para Alojamento Local	Nova Gama	536	75%

**Investimento na cidade**

**26.029.283 €**

**Financiamento Jessica**

**14.848.525 €**

## Resultados e impactos

**1**

### Resultados e impactos sobre o território

- Contributo do projeto para os objetivos do PIDU:

De acordo com as linhas de orientação assumidas nos quatro eixos que concorrem para a concretização da missão definida no PDM de Coimbra, os projetos apoiados pelo JESSICA na cidade de Coimbra contribuem:

- Para a recuperação de espaços urbanos atualmente em processo de desertificação e depressão social no centro histórico de Coimbra;
- Para promover a requalificação urbana da Baixa;
- Para potenciar o crescimento do segmento de serviços ao turismo;
- Para atuar no desenvolvimento de um território socialmente coeso;
- Para promover uma oferta de equipamentos de proximidade e de apoio à população idosa;
- Para diversificar as respostas sociais disponibilizadas à população idosa;

- Impactos sobre a regeneração urbana:

O detalhe aprofundado sobre os projetos apoiados que o trabalho de campo (estudos de casos e *focus group*) permitiu obter revela a existência de efeitos que cruzam a dimensão física mais imediata da regeneração física de edifícios e da qualidade urbana, com a dimensão revitalizadora progressiva, menos imediata, que resulta dos efeitos de arrastamento provocados (ex: despoletar outras intervenções nas imediações e induzir novos polos de centralidade).

Salienta-se a regeneração física de quarteirões e de grandes edifícios, com efeitos de arrastamento já visíveis noutras intervenções, com relevância para a melhoria da sensação de segurança até então vivenciada, que foram apontados como diretamente resultantes da implementação de projetos apoiados pelo JESSICA. Destaque específico para a Avenida Fernão Magalhães, historicamente frequentada por prostitutas e toxicodependentes, cujo processo de revitalização urbana se terá iniciado com a instalação do MacDonalds em 2012, e que agora atingiu a sua plenitude, com a capacidade que a recuperação do edifício onde labora a Auto Industrial teve de induzir uma nova centralidade à frequência de pessoas (instalação de supermercado Modelo Continente no piso térreo destas instalações) e de despoletar intervenções semelhantes de regeneração noutros edifícios (exemplo do edifício da Audi).

A regeneração física de quarteirões encontra também materialização nos projetos que apoiam a construção de lares de terceira idade. Os dois projetos apoiados foram erigidos de raiz, introduzindo novas dinâmicas de centralidade em espaços urbanos onde anteriormente não existia nada ou que estavam identificados no PDM como de requalificação urbana.

A dinâmica revitalizadora do projeto implementado pela Cerâmica Antiga de Coimbra é destacada, simultaneamente, pela recuperação física de um edifício que estava obsoleto, e pelo facto de oferecer a Coimbra um espaço com a dupla valência de produção industrial de cerâmica e de museologia industrial. A sua atratividade turística é considerada inquestionável e, como tal, indutora de uma nova centralidade na cidade.

Na antiga Fábrica de Cervejas de Coimbra, que vinha a ser referenciada como uma instalação industrial fantasma (datava de 1930, tinha deixado de ter condições para laborar em 2007 e fechado em 2012), o impacto imediato é evidente, na recuperação de uma unidade industrial abandonada de grandes dimensões (agora dedicada a armazém

de medicamentos), sendo aguardados com expectativa os efeitos de arrastamento que se esperam na revitalização da zona envolvente onde se situam as grandes unidades industriais abandonadas da Fábrica Triunfo e da Cerâmica Estaco.

Também referido o aumento da circulação de pessoas, transeuntes e utentes em determinadas zonas da cidade, em particular, pela oferta de novas funções até então inexistentes nessas zonas, como é o caso específico do Hostel "The luggage hostel & Suites" na Rua Antero de Quental (sendo que a empresa Five Fingers já abriu um segundo hostel na mesma rua) alargando nitidamente a zona de circulação de turistas. Foi referenciado como tendo sido a unidade pioneira na oferta de um segmento de oferta turística (hostel) até então inexistente em Coimbra.

O anúncio, em 2012, da candidatura de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, é apontado como grande motor do efeito sistémico de revitalização urbana que atualmente se manifesta na cidade, e ao qual o JESSICA terá vindo atribuir capacidade aceleradora. Refira-se, a título complementar, que o aumento do número anual de bilhetes vendido para visitas à Universidade de Coimbra tem vindo a aumentar sustentadamente (26% em 2013, 19% em 2014 e 20% em 2015).

## 2

### Resultados e impactos económicos e sociais

#### Económicos:

Os promotores salientaram o efeito muito positivo do apoio JESSICA na concretização dos respetivos projetos, salientando, em alguns casos, a possibilidade de recurso a crédito bancário como principal vantagem (num período em que a crise económico-financeira provocou fortes restrições do crédito), e noutros casos, a sua capacidade de aceleração do ritmo de execução dos projetos, que provavelmente se teriam concretizado sem o apoio JESSICA, embora a uma velocidade muito inferior.

Em termos setoriais, salienta-se:

- O aumento da capacidade de alojamento local e da diversidade de segmentos de alojamento turístico disponível: implementação de dois projetos num segmento em que a cidade de Coimbra ainda continua a ter pouca oferta (hostel)
- diversificação da oferta turística: implementação de um projeto de turismo industrial-cultural, em articulação com a produção cerâmica
- aumento da oferta de cuidados de saúde animal: clínica veterinária;
- qualificação e diversificação das respostas sociais: o lar de idosos da Plural oferece acolhimento especializado a idosos com demências (Alzheimer em particular), dirigido a um público-alvo com elevada qualidade de vida (uma resposta que não existia em Coimbra) e que valoriza cuidados de saúde especializados; o lar de idosos da Fundação Beatriz Santos amplia a cobertura e melhora a qualidade das respostas sociais disponíveis para idosos na zona norte do concelho (lar residencial e serviços de apoio domiciliário);

Relativamente à dinamização de atividades económicas induzida pela implementação de projetos apoiados pelo JESSICA:

- verificou-se a instalação de um supermercado Continente Bom dia, na sequência da requalificação do estabelecimento de venda de automóveis da Auto Industrial na Avenida Fernão Magalhães;
- o Lar de Idosos da Plural dinamiza atividades associadas à prestação de cuidados de saúde, que não foram internalizadas na estrutura fixa de postos de trabalho criados, nomeadamente, de prestadores de serviços, equipa médica e fornecedores diversos;
- o armazém de medicamentos que refuncionaliza a instalação devoluta da antiga Fábrica de Cervejas de Coimbra dinamiza serviços diversos de apoio logístico;

#### Sociais:

Ascende a 204 o número de postos de trabalho que os promotores dos projetos apoiados pelo JESSICA estimaram vir a criar em Coimbra. Não estando os projetos todos concluídos nem em velocidade cruzada, é razoável concluir que este referencial potencial ainda não terá sido atingido. O projeto onde estava prevista a criação de maior número de postos de trabalho era o da Auto Industrial (70 postos de trabalho).

De qualquer forma, a informação recolhida relativamente a alguns projetos específicos indica uma boa taxa de concretização das estimativas estabelecidas, sendo que:

- no lar de idosos da Plural se estimaram criar 20 postos de trabalho, e neste momento já foram criados 28 (com o projeto ainda numa fase inicial de operacionalização);
- no lar de idosos da Fundação Beatriz Santos, estimaram criar-se 45 postos de trabalho, dos quais já foram criados 40;

Os lares de idosos apoiados evidenciam contributos expressivos em termos de coesão social, salientando-se as respostas direcionadas para grupos vulneráveis, como são os idosos em situações de dependência elevada, e para os quais são exigidos cuidados de saúde especializados.

São referidos como muito positivos os impactos em termos de coesão social, da construção do lar da Plural na freguesia de Vila Nova de Cernache, quer em termos do aumento da empregabilidade de residentes na freguesia (empregados e desempregados, com formação ajustada às necessidades), quer em termos da capacidade de

generalizar um conjunto de serviços até então não disponíveis (referência específica ao compromisso da PT em garantir a cobertura da freguesia por rede de fibra até agora inexistente).

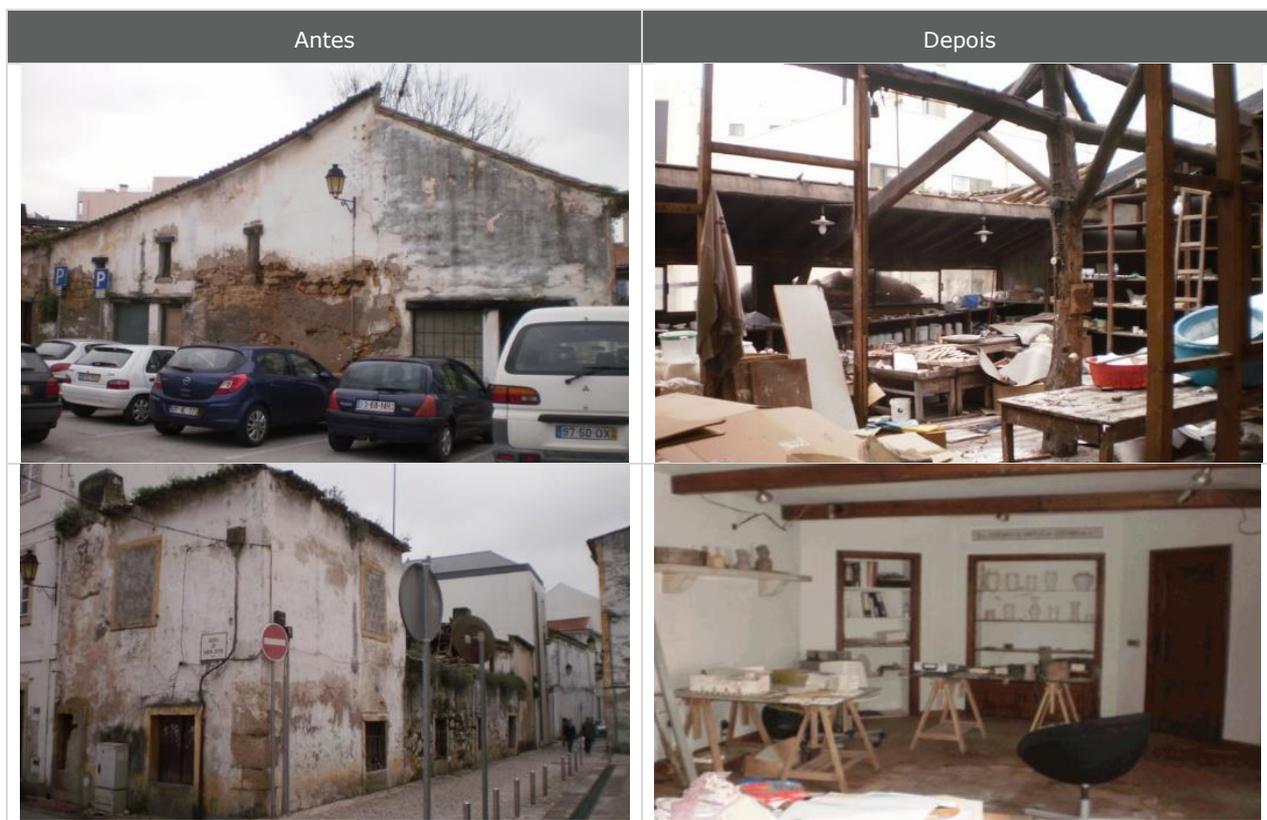
### Lições da experiência

- Assinalando como positivo o apoio obtido e o decurso global do processo de candidatura, os promotores auscultados fizeram, contudo, referência à pouca informação e ao parco domínio concreto das condições de funcionamento e apoio deste instrumento de financiamento (muito diferente dos habituais produtos financeiros disponibilizados pela banca), por parte das agências bancárias com quem contactaram.
- A falta de informação disponível sobre os projetos JESSICA foi referida como extensível à circulação interna de informação, nomeadamente de suporte à decisão por parte das autoridades de gestão.
- Referência também a disfuncionalidades que respeitam em particular à formulação global dos contornos do JESSICA, que inicialmente foi apreendido como uma esperança ao processo de regeneração urbana das cidades, mas que revelou dificuldade em compatibilizar a lógica de interesse público inerente à regeneração urbana, com o modelo de avaliação bancária de projetos que lhe foi aplicado.
- Recolhem-se recomendações para reduzir a complexidade do processo e para promover ações de divulgação detalhada e concreta junto de potenciais promotores, a promover em particular pelas autarquias, que muitas vezes são os primeiros interlocutores de potenciais promotores.

## ESTUDO DE CASO "Reabilitação de Imóvel para Museu Vivo e produção de produtos de cerâmica"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Região de Coimbra; Concelho: Coimbra e Localidade: Coimbra (Baixa)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	05-05-2015
		<b>Data 1.º Contrato</b>	27-05-2015
<b>FDU</b>	Caixa Geral de Depósitos	<b>Data de Início</b>	01-06-2015
<b>Promotor</b>	Sociedade Cerâmica Antiga de Coimbra, Lda	<b>Data de Conclusão</b>	30-09-2016



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	87.368 €	15%
Tranche FDU	78.632 €	13%
Outras fontes públicas (QREN)	-	
Outras linhas de crédito	286.029 €	49%
Autofinanciamento	138.320 €	23%
<b>Investimento total</b>	<b>590.349 €</b>	<b>100%</b>
<b>Investimento aprovado</b>	<b>166.000 €</b>	
<b>Investimento elegível</b>	<b>166.000 €</b>	

Nível de execução	
<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>157.700 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	95 %

## Objetivos

O projeto consiste na reabilitação de um edifício obsoleto, reconstruindo uma pequena unidade fabril que em 2007 deixou de ter condições para laborar, promovendo a sua reativação.

O edifício passou a ter condições para acolher uma unidade museológica (museu vivo com uma área de circulação onde os visitantes participam no processo de fabrico) integrada com a produção e a comercialização de produtos tradicionais de cerâmica. Para uma maior rentabilidade, o espaço tem uma cafetaria/restaurante e espaços para outras atividades, nomeadamente um atelier para criação de objetos e para workshops (artistas convidados para desenvolver projetos e interagirem com os visitantes). Assim, procura-se conjugar diversas funções para aumentar a atratividade.

O edifício estava em estado de pré-ruína, sendo necessária a total reconstrução com a manutenção da implantação, alinhamentos, estrutura, cêrcea e configuração da cobertura. A obra desenvolveu-se numa área global de 557 m<sup>2</sup>.

O projeto visa ainda oferecer condições de visita turística, concretizando um conceito de mini-fábrica do séc. XXI, onde os visitantes podem presenciar e participar numa das mais antigas tradições industriais portuguesas. O espaço permitirá ainda visitas de estudo e formação na área da cerâmica. De modo a manter a identidade do espaço, a maquinaria, os instrumentos e os moldes utilizados foram recuperados e restaurados.

Os principais objetivos do projeto, são: i. implementar um novo conceito de serviço associado a diversos produtos (visitação/produção/comercialização); ii. preencher um nicho de mercado (turismo industrial-cultural, associado à cerâmica); iii. obter notoriedade do conceito (satisfação dos clientes e aumento gradual das visitas e vendas).

## Valor acrescentado

O acesso à iniciativa Jessica revelou-se fundamental para a realização do projeto, atendendo às dificuldades de autofinanciamento e de acesso ao crédito bancário por parte do promotor.

A dificuldade de obter financiamento decorreu sobretudo de falhas de mercado. Dadas as dificuldades de financiamento da banca comercial, devido à crise económico-financeira, as possibilidades de financiamento das pequenas empresas reduziram-se significativamente, em virtude das condições exigidas (garantias, spreads elevados,...). Por outro lado, verificou-se uma clara assimetria de informação (solicitação de históricos financeiros, que não possuíam, nem tinham capacidade de dar resposta). Ainda sobre este segundo obstáculo, importa destacar a pouca valorização dada às indústrias criativas (setor para o qual a banca não estava sensibilizada).

O promotor procurou recorrer a outras fontes de financiamento, nomeadamente aos Fundos Estruturais e a linhas de crédito do QREN, mas o projeto não se enquadrava nas tipologias de apoio disponibilizadas/área de negócio em causa. Neste contexto, na ausência de financiamento Jessica, o promotor não teria realizado o projeto ou teria tido necessidade de mais tempo. O promotor considera o instrumento perfeitamente adaptado às suas necessidades, assumindo-o como um instrumento de apoio "à medida".

Das vantagens apontadas, ressalta a existência do período de carência (muito importante, num contexto em que as intervenções nos centros das cidades são sempre muito morosas e sujeitas a diversas adversidades). Destaca ainda a compreensão da CGD desta realidade, com impacte importante no período definido para amortização do empréstimo (alargado, num contexto em que este tipo de projeto/negócio, dificilmente pode ser amortizado apenas em 5/6 anos).

## Lições da experiência

**Reduzida articulação entre instrumentos/fontes de apoio gerou dificuldades na fase inicial** – Manifestaram-se algumas dificuldades na fase de aprovação do projeto, sobretudo em função da reduzida articulação entre instrumentos/fontes de apoio (desarticulação entre entidades). Não existiu uma total coordenação entre os prazos de aprovação do Turismo de Portugal (TdP) e as estruturas do QREN e CGD. Os prazos muito dilatados de análise e avaliação do QREN/CGD atrasaram o processo e geraram a necessidade de sucessivas justificações junto do TdP. Na relação com a banca foi referenciado, como aspeto negativo, os montantes associados a custos processuais (montagem da operação).

**Acompanhamento da Autarquia assegurou eficácia processual** – Releva-se o acompanhamento dado pela Câmara Municipal de Coimbra, dada a integração do projeto numa Área de Reabilitação Urbana. O apoio da autarquia foi regular e expedito, destacando-se a celeridade dos licenciamentos e das respostas administrativas.

**O promotor voltaria a utilizar este tipo de instrumento financeiro** – O balanço é globalmente positivo, perspetivando-se uma futura utilização de instrumento semelhante, caso pretendam desenvolver um novo projeto, nomeadamente, com a replicação do conceito a outros espaços/locais no país.

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

O projeto ainda não se encontra concluído e o espaço apenas deverá abrir ao público em setembro de 2016. Esta abertura está condicionada à conclusão das intervenções de qualificação do espaço público na envolvente, em curso. Neste quadro, os resultados e impactos ainda não são mensuráveis.

Não obstante, face à natureza, características e objetivos do projeto, e com base no estudo de viabilidade económica apresentado, é possível antecipar alguns resultados.

Inserindo-se num segmento de turismo cultural em que a tradição é manifestamente um fator de atração e localizando-se em Coimbra, um centro urbano com uma dimensão considerável tanto em termos de população residente como visitante, o projeto irá ter uma dinâmica de procura e uma área de influência significativa. Para isso contribuirá igualmente o fato da unidade estar inserida nos roteiros turísticos – [www.rotasdeceramica.pt](http://www.rotasdeceramica.pt) –, mais emblemáticos e procurados no âmbito do turismo industrial, científico e cultural.

Enquanto pólo de forte interesse turístico e cultural da cidade e da região, perspetiva-se um fluxo de visitas bastante significativo (36 pessoas/dia), com cerca de 30% dos visitantes a adquirir uma peça de cerâmica. O volume de negócios/venda da fábrica, no primeiro ano, estima-se em cerca de 77 mil euros. Prevê-se a criação de 10 postos de trabalho (manutenção de 5 empregos existentes), dois deles com qualificações iguais ou superiores a licenciatura, afetos à gestão do equipamento.

Indicadores de resultado: i. Vendas/receitas: 77 mil euros/ano (fábrica); ii. visitantes do museu: 16.800/ano; iii. espaço de cafetaria/restauração: 30 refeições/dia.

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

O projeto insere-se numa zona classificada como Património Mundial da Humanidade, definida pela Sociedade de Reabilitação Urbana "Coimbra Viva", como Área de Reabilitação Urbana da Baixa.

O centro histórico (que inclui a baixa) é o centro tradicional da cidade de Coimbra, que se pretende revitalizado e com novas funções, designadamente funções culturais e criativas, de animação e turísticas. Por outro lado, a revitalização económica, social e cultural desta zona da cidade, valorizando as funções atualmente presentes e atraindo novas atividades, deve passar pela reabilitação de edifícios e/ou frações devolutas, tendo em vista o reforço das dinâmicas funcionais. A reabilitação de um edifício em pré-ruína e a sua musealização concorre para a prossecução desta estratégia.

O projeto terá um impacto muito positivo na requalificação da envolvente e, conseqüente, no acréscimo de atratividade e melhoria do ambiente urbano. Esta área da cidade encontrava-se bastante degradada, tendo o promotor sensibilizado a autarquia para a necessidade de qualificar o espaço público. Assim, procede-se neste momento à requalificação da praça (Terreiro da Erva), tornando-a pedonal e dotando-a de mobiliário urbano e arborização (requalificação do espaço público para que se torne a praça central da zona norte da baixa: novos pavimentos, reformulação do acesso viário e estacionamento e instalação de áreas de esplanadas e zonas de estadia informal e respetiva arborização), funcionando o edifício/unidade como equipamento âncora deste espaço urbanisticamente qualificado.

O projeto (de iniciativa privada) conseguiu ter um efeito positivo na mobilização da iniciativa pública (município), concorrendo para uma maior atratividade desta área, para a melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano, estimulando novas vivências e fruições urbanas. Releve-se ainda que este projeto completa um conjunto de ações coerentes e integradas de investimento associado ao desenvolvimento urbano da baixa (sobretudo na dimensão da reabilitação urbana) e da cidade, alguns deles igualmente apoiados através do Fundo Jessica.

## ESTUDO DE CASO "DOMUS SOCIAL AEMINIUM - Lar de Idosos e Serviço de Apoio Domiciliário"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Região de Coimbra Concelho: Coimbra Localidade: Coimbra (Lordemão)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	09-01-2014
		<b>Data 1.º Contrato</b>	05-03-2014
<b>FDU</b>	Caixa Geral de Depósitos	<b>Data de Início</b>	02-01-2013
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	31-12-2014
<b>Promotor</b>	Fundação Beatriz Santos		



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	631.579 €	19%
Tranche FDU	568.421 €	17%
Outras fontes públicas (QREN)	1.210.000 €	37%
Outras linhas de crédito	500.000 €	15%
Autofinanciamento	368.000 €	11%
<b>Investimento total</b>	<b>3.278.000 €</b>	<b>100%</b>
<b>Investimento aprovado</b>		<b>1.200.000 €</b>
<b>Investimento elegível</b>		<b>1.200.000 €</b>

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>1.168.823 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>97,4%</b>

## Objetivos

O projeto consistiu na construção de um edifício para apoio social a pessoas idosas, contemplando uma estrutura residencial para pessoas idosas e um serviço de apoio domiciliário.

O projeto permitiu criar 80 camas (40 quartos com WC privativo), integrando diversos aspetos inovadores com o objetivo de criar respostas diferenciadoras e de elevada qualidade para fazer face aos problemas mais sentidos pelas famílias das pessoas idosas: (i) multidimensionalidade, integração de diversos serviços/equipamentos sociais e de saúde (serviço de medicina física e de reabilitação, cuidados continuados de saúde, apoio domiciliário e lar de idosos); (ii) promoção do desporto adaptado e atividades de tempos livres (promoção da cultura, cidadania, turismo e solidariedade, entre outras); (iii) disponibilização de gabinete clínico e serviço de apoio social.

Consciente da necessidade deste tipo de equipamentos, consubstanciado nos estudos efetuados bem como pela informação disponibilizada pelo Conselho Local de Ação Social (CLAS), o promotor decidiu avançar com o projeto com vista a criar um cluster de estruturas e programas integrados para idosos.

A criação de uma equipa multidisciplinar (medicina, enfermagem, fisioterapia, nutrição, psicologia, serviço social, animação e lazer sociocultural) constitui uma das principais vantagens comparativas deste projeto, face a outras ofertas existentes na cidade.

Para além da aposta na qualidade e na criação de uma resposta diferenciada, o projeto caracteriza-se pelo seu nível tecnológico, pela sustentabilidade e pela inovação, sendo de realçar as preocupações ambientais e energéticas, com vista a reduzir a pegada ecológica e a diminuir custos. Esta redução foi possível através do melhor desempenho dos sistemas de climatização do edifício e de produção de água quente, que recorrem à geotermia, à regeneração de energia, à produção e gestão de energia elétrica (sistema Dali), bem como por via do CCTV e da iluminação por LED. Os diversos sistemas estão integrados num sistema de controlo geral – domótica (KNX) – para a gestão de todo o complexo.

## Valor acrescentado

O promotor considera que o apoio do Jessica foi determinante para a realização do projeto, não obstante os diversos constrangimentos encontrados, nomeadamente associados à falta de preparação dos interlocutores, com impacto na capacidade de resposta efetiva às necessidades e aos prazos do negócio.

A procura de financiamento junto da banca não foi facilitada, apontando o promotor, como fator limitativo, o facto da Fundação Beatriz Santos se inserir na Economia Social, e por essa via se colocarem alguns entraves ao seu financiamento, nomeadamente no que respeita a garantias, período de maturidade e rentabilidade do negócio, por parte de algumas instituições bancárias (principalmente aquelas que não possuem experiência de trabalho com este setor).

Neste contexto, o promotor procurou o Jessica como uma hipótese de acesso facilitado a essas instituições. Refira-se, contudo, que o promotor, para além do Jessica, obteve financiamento através de outras formas. O projeto foi apoiado pelo Programa Operacional de Potencial Humano (POPH) através da comparticipação de 1.210.000€ (não reembolsável), sendo igualmente financiado por um Empréstimo de Economia Social enquadrado numa linha protocolada entre o Instituto de Segurança Social (ISS) e o Montepio Geral (apoio de empreendimentos destinados a residências sénior).

As principais vantagens na utilização do Jessica, no entender do promotor, assentaram na oferta de taxa bonificada e de um prazo mais dilatado para pagamento do financiamento, bem como a possibilidade de financiar componentes não elegíveis por outros fundos.

## Lições da experiência

**Impreparação técnica e ausência de decisores regionais** – a impreparação dos interlocutores (CGD) e a ausência de decisores regionais (debilidades no acompanhamento e falta de informação/capacidade de decisão), foram aspetos apontados pelo promotor como obstáculos relevantes na fase de aprovação do projeto.

**Período de carência essencial para a sustentabilidade inicial dos projetos** – O Jessica revelou-se fundamental para permitir um período de carência na fase de arranque do negócio, possibilitando reequilibrar o ciclo de tesouraria com vista às futuras amortizações de capital. Não obstante, o Jessica poderá ser mais célere nos procedimentos de análise e de decisão, uma vez que os projetos não podem aguardar prazos processuais tão morosos, correndo o risco de não se concretizarem, ou de não terem a qualidade exigida, face à incapacidade financeira de avançar com base em autofinanciamento. Por outro lado, sendo o modelo de negócio do projeto suportado nos pagamentos dos beneficiários, dada a conjuntura de crise económica e de contração da procura, é essencial que estes tipos de instrumentos financeiros possuam flexibilidade, prorrogando períodos de carência (reprogramações dos períodos), de modo a garantir a sustentabilidade dos investimentos (desdobramento no tempo dos encargos financeiros; projeções das amortizações ajustadas aos timings do negócio).

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

O projeto demonstra um relevante interesse público, social e económico, potenciando a requalificação da zona urbana em que se insere e dotando a zona norte do concelho de Coimbra, de equipamentos de apoio social inexistentes à data, com elevado potencial de procura.

Nos últimos anos, face à tendência de envelhecimento da população e à progressiva integração da mulher no mercado de trabalho, observa-se um aumento significativo da procura de serviços assistenciais para a terceira idade no concelho de Coimbra e, na zona Centro, em particular.

A realidade do concelho mostra a necessidade de equipamentos de apoio social a idosos (em 2011, a taxa de cobertura total média da população com mais de 65 anos era de apenas 5,8%), pelo que o projeto contribui decisivamente para as metas e objetivos setoriais.

Sendo uma instituição de referência à escala local e regional, o projeto teve um impacto significativo nas receitas do promotor, embora a níveis ainda distantes dos expectáveis nas análises de viabilidade, face à atual conjuntura de crise financeira (gerando dificuldades/incapacidade de as famílias suportarem os pagamentos). Projetado para 80 utentes, na resposta Lar, atualmente apenas se contabilizam 50. No caso dos SAD, apenas conta com 15 utentes (inicialmente estavam previstos 50). O promotor não demonstra preocupação com estes resultados, em baixa, apontando a necessidade de garantir uma resposta diferenciadora e de elevada qualidade.

Em termos sociais releva ainda a criação de um total de 40 postos de trabalho, maioritariamente de elevada qualificação. Prevê-se a abertura ao exterior de alguns espaços (clínica de fisioterapia), que irão reforçar as receitas (1 milhão de euros/ano) e posicionar e diferenciar o equipamento pela qualidade, em termos concorrenciais.

Indicadores de resultado: a) Estrutura Residencial para Pessoas Idosas: nº de utentes: 50; taxa de ocupação: 62,5%; volume de negócios previsto (prestação de serviço): 1,1 M€/ano (2016); b) SAD: nº de utentes: 15; taxa de ocupação: 30%.

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

O projeto DOMUS SOCIAL AEMINIUM foi erigido numa área identificada no Plano Diretor Municipal de Coimbra (PDM) como de requalificação urbana, situando-se no eixo Bairro do Ingote/Monte Formoso e Lordemão (integra um polo de apoio social e à saúde na zona norte de Coimbra).

O projeto concorre para a prossecução dos principais objetivos e desafios preconizados nos instrumentos de gestão territorial e de planeamento setorial. Ou seja, a dotação de equipamentos sociais e o aumento da taxa de cobertura das respostas sociais são objetivos e desafios presentes quer no PDM (2014), quer no Plano de Desenvolvimento Social do Concelho de Coimbra (2010-13).

No PDM, um dos objetivos programáticos definidos para Lordemão (UOPG 2) passa pelo reforço das relações urbanas entre o Bairro do Ingote/Monte Formoso e Lordemão, particularmente potenciadas pela presença de grandes equipamentos, como o Instituto Educativo de Lordemão (propriedade da mesma instituição), concedendo, por exemplo, maior densidade construtiva ao longo do eixo. Paralelamente apontam-se as deficiências na oferta de equipamentos sociais.

No Plano de Desenvolvimento Social, definiram-se algumas metas importantes: atingir uma taxa de cobertura de 13,6% ao nível do apoio domiciliário a idosos (SAD), traduzido em mais 100 vagas, e uma taxa de cobertura de 3,5% ao nível de lar para idosos, mais 120 vagas. Neste quadro, o projeto contribui para o incremento da taxa de cobertura nestas respostas sociais deficitárias no Município.

Em síntese, o reforço e qualificação da oferta de equipamentos de apoio aos idosos, suportado nomeadamente na operacionalização de respostas sociais (ampliar a cobertura; melhorar a qualidade) é uma das ações planeadas nos diversos instrumentos de desenvolvimento municipal, representando o projeto um importante contributo para a sua operacionalização.

## Cidade de Lisboa

### Enquadramento

Indicador	Unidade	Ano	Lisboa	AML	Portugal	Fonte
População residente na cidade	Nº	2011	552.700	1.459.813	4.450.812	INE, Censos 2011
% População a residir na cidade	%	2011	100,9%	51,7%	42,1%	INE, Censos 2011
Taxa de urbanização (1)	%	2011	99,9%	87,9%	61,0%	INE, Censos 2011
Densidade populacional	hab/km2	2011	6445,4	940,0	114,5	INE, Censos 2011
Densidade populacional em áreas urbanas	hab/km2	2011	6470,8	1440,4	219,0	INE, Censos 2011
Taxa de crescimento natural (2)	%	2001-11	-3,0%	2,4%	0,2%	INE, Censos 2001 e 2011
Taxa de atração/repulsão (3)	%	2001-11	0,0%	2,4%	1,2%	INE, Censos 2001 e 2011
% de população jovem (4)	%	2011	12,9%	15,5%	14,9%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Primário	%	2011	0,2%	0,7%	3,0%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Secundário	%	2011	10,5%	16,9%	26,4%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Terciário	%	2011	89,4%	82,4%	70,6%	INE, Censos 2011
Hóspedes por habitante	Nº	2014	7,5	1,9	1,7	INE, Inq. à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos
Indivíduos com mais de 65 anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população total	%	2011	0,6%	0,5%	0,7%	INE, Censos 2011
Indivíduos com 65 ou mais anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população com 65 ou mais anos	%	2011	2,5%	2,6%	3,5%	INE, Censos 2011

(1) Percentagem da população residente em lugares com 2.000 ou mais habitantes.

(2) Peso do saldo natural acumulado entre 2001 e 2011 na população residente no ano inicial.

(3) Peso do saldo migratório acumulado entre 2001 e 2011, na média da população residente dos anos 2001 e 2011. A taxa é de atração se o indicador >0, é de repulsão se <0.

(4) Percentagem da população residente com 14 ou menos anos no total da população residente.

## Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano

### Sinopse sobre objetivos associados à regeneração urbana

Os projetos apoiados pelo Fundo Jessica devem estar enquadrados em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PIDU), que configuram um conjunto coerente e integrado de ações que visam promover o desenvolvimento urbano sustentável. Os PIDU invocados na fase de candidatura dos investimentos ao Jessica são sobretudo instrumentos de planeamento já existentes, que delimitam e enquadram as estratégias de regeneração urbana, destacando-se no caso de Lisboa, o PDM, a Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024, ou o PUALZE (Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente).

A estratégia subjacente nestes documentos reflete o objetivo de tornar Lisboa uma cidade competitiva à escala global, capaz de gerar emprego e riqueza, e de atrair e rejuvenescer a população residente.

No que respeita à reabilitação e a regeneração urbanas, pretende-se alargar o conceito de área histórica a toda a Cidade consolidada como forma de defesa e valorização do seu património histórico e cultural. Os principais objetivos passam por promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana e, simultaneamente, promover a sustentabilidade cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a sua revitalização.

As opções estratégicas o centro histórico (UOGP 7) identificam como alvos prioritários para a intervenção: a Praça do Comércio, o eixo histórico "sétima colina" (Conjunto Urbano Cais do Sodré/ Amoreiras), a zona da Baixa e Colina do Castelo, a zona ribeirinha entre Santa Apolónia e o Cais do Sodré e a Avenida da Liberdade e zona envolvente que possuem um plano de Urbanização autónomo. A UOPG 7 aponta para a necessidade de criar novas áreas comerciais, funções lúdicas e turísticas, valorizando arquitetonicamente a Frente Ribeirinha, e de dimensionar a oferta de estacionamento.

Investimentos apoiados					
Ano	FDU	Projeto	Promotor	Investimento (milhares €)	% Financiamento Jessica
2012	TdP	Obras de Adaptação na Ala Nascente do Terreiro do Paço para espaços comerciais e o Lisbon Story Centre	ASSOC TURISMO DE LISBOA VISITORS AND CONVENTION BUREAU	4.833	47%
2012	TdP	Espaço Campo das Cebolas - Construção de um edifício de uso misto com parque automóvel	EMEL	6.680	37%
2012	TdP	Hotel Santiago de Alfama 5*	Projecto Rua de Santiago, Unipessoal, Lda.	3.557	31%
2012	TdP	Heritage Apartments (Alojamento local) - Rua de São Pedro de Alcântara	ACTIVOS REAIS GESTAO IMOBILIARIA SA	1.460	22%
2012	TdP	Guesthouse Bairro Alto - Gay Urban Resort (alojamento local)	Lx21 sa	1.418	42%
2013	TdP	Hotel Porto Bay Liberdade - Adaptação de imóvel classificado a hotel de 4*	EUROWINDSOR - SOCIEDADE IMOBILIÁRIA S.A.	22.000	9%
2013	TdP	Hotel Eurostars Cais de Santarém - Reabilitação de conjunto de 6 imóveis classificados como edifício especial (essencialmente armazéns e instalações fabris) na Freguesia da Sé	IMOCAIS - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO	11.649	17%
2013	TdP	BEHOTELISBOA (Adaptação de 2 edifícios contíguos a hotel)	Europombalina - Sociedade Imobiliária, Lda	2.810	36%
2013	TdP	Hotel Convento do Salvador 3* - Recuperação de parte do antigo Convento do Salvador	Associação para a Promoção Cultural da Criança	2.766	47%
2014	TdP	Pousada do Terreiro do Paço	RIO DE PRATA - CONSULTADORIA E PARTICIPAÇÕES, S.A.	8.976	22%
2014	TdP	Reabilitação e Revitalização do Mercado da Ribeira Lisboa	MC - Mercados da Capital, Lda	6.440	31%
2014	TdP	Fábrica das Gaivotas - reabilitação da antiga fábrica de vidro para instalação de Residência Universitária e Alojamento Turístico	DORFINO - IMOBILIÁRIO LDA	2.640	34%
2014	TdP	Hotel Riverside Alfama 3* + loja de artesanato	Loja dos Descobrimientos - Comércio de Artesanato, Unipessoal, Lda.	1.401	43%
2014	TdP	Reabilitação do Edifício Espelho de Água e sua Envolvente para instalação de restaurante, galeria de arte, loja e incubadora de negócios ligada à economia criativa	LSPL - Gestão de Negócios, Lda	1.184	42%
2014	TdP	Lisbon Castle Inn - Alojamento local e restaurante na Rua Santa Cruz do Castelo	Agitarideias Energeticas, Lda	324	46%
2015	TdP	Projeto Turístico no Chiado - reabilitação e ampliação de um edifício pombalino para instalação de apartamentos turísticos com lojas no piso térreo	Rua Anchieta 13 - Gestão Imobiliária Lda.	1.375	36%

<b>Investimento na cidade</b>	<b>79.515.139 €</b>	<b>Financiamento Jessica</b>	<b>19.728.000 €</b>
-------------------------------	---------------------	------------------------------	---------------------

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos sobre o território

A grande maioria dos projetos inserem-se na área da oferta hoteleira, tendo também sido apoiados investimentos no setor da restauração e do comércio, normalmente associados a espaços que incorporam componentes de cultura, lazer e criatividade.

- Contributo dos projetos para os objetivos do PIDU:

De acordo com as linhas de orientação assumidas nos instrumentos de planeamento aplicáveis, os investimentos apoiados pelo JESSICA contribuem para:

- Recuperar e reutilizar o edificado e promover a reabilitação e regeneração urbana
- Promover uma cidade inovadora e criativa
- Promover a eficiência energética em edifícios
- Proteger e valorizar o património histórico, arquitetónico e cultural da cidade
- Promover a Praça do Comércio como a porta da cidade, incrementando a criação de novas áreas comerciais, de funções lúdicas e turísticas

- Impactos sobre a regeneração urbana e vivência da cidade:

Os investimentos apoiados situam-se sobretudo em torno da baixa da cidade, em consonância com o objetivo do Turismo de Portugal de reforçar a competitividade e qualificação de Lisboa enquanto destino turístico.

A auscultação de atores permitiu aferir, em termos globais, a contribuição dos projetos apoiados para a qualificação urbana das zonas onde foram realizados (as ruas, os quarteirões e as zonas da baixa onde foram efetuados vários investimentos), promovendo a realização subsequente de novos investimentos em reabilitação e a abertura de novos negócios, que contribuíram para aumentar a circulação de transeuntes e a visitação e fruição dos locais, assim como a segurança e, nalguns casos, a qualidade ambiental.

Os projetos apoiados contribuíram também para a proteção e valorização do património histórico, arquitetónico e cultural da cidade, através da reabilitação de edifícios classificados e de elevado valor patrimonial - onde se procurou conjugar a conservação dos traços arquitetónicos originais com elementos de modernidade necessários às atividades a desenvolver - e da manutenção de elementos identitários da cultura e história da cidade (seja nos edifícios intervencionados, seja na conservação de elementos arqueológicos encontrados durante o processo de reabilitação). No âmbito de alguns projetos estão ainda contempladas valências que aportam à cidade novos espaços de divulgação cultural e artística - para além do Lisboa Story Centre que constitui um espaço de referência de divulgação da história da Cidade, os investimentos incluem também galerias de arte, espaço museológico, espaços multifuncionais para espetáculos e eventos, espaços de promoção da criatividade e expressão artística.

Alguns dos projetos foram âncoras de desenvolvimento e requalificação dos respetivos espaços de inserção, mas os impactos nessas zonas não se dissociam de outros investimentos, públicos e privados, que foram efetuados de acordo com estratégias específicas estruturadas para intervenção em determinadas zonas e beneficiaram da existência prévia de instrumentos de gestão do território (como o Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina). Os investimentos apoiados pelo Jessica na Praça do Comércio inserem-se num conjunto mais vasto de intervenções efetuadas pela CML e outras entidades públicas e privadas nesta área e nas áreas adjacentes, que permitiram a recuperação da centralidade do Terreiro do Paço no contexto da cidade, restabeleceram a relação física e funcional desta área com o rio, criando um espaço de fruição e visitação que trouxe novas funções e permitiu retomar a sua importância enquanto local de visitação, de atração turística e de dinamização de funções terciárias (comércio, restauração, património, cultura e eventos).

A intervenção efetuada na zona do Mercado da Ribeira constitui outro exemplo da forma como a conjugação de investimentos públicos e privados contribuiu para a revitalização económica, social e cultural desta zona e para o reforço deste eixo emblemático da cidade em termos de qualidade urbana e de atração turística. Com efeito, a intervenção no seio do mercado - que procurou conjugar a melhoria dos seus usos tradicionais com novas procuras (restauração, *food court gourmet*; espaços culturais/de artes) - aumentou a qualidade do serviço prestado aos seus tradicionais utentes, trouxe novos públicos e utilizadores e contribuiu para a atração de outras atividades comerciais cuja instalação levou à recuperação de outros edifícios nas imediações, mas a qualificação do espaço público envolvente revelou-se também fundamental para a dinamização da zona.

A audição de atores evidenciou ainda aspetos que, não se cingindo aos projetos apoiados pelo Jessica, se revelam importantes para a qualificação do destino e para o aumento da qualidade de vida dos residentes. Num contexto de um aumento sustentado do turismo na cidade de Lisboa, o diálogo e convivência/relacionamento entre residentes e visitantes/turistas implica uma maior regulação no sentido de mitigar o ruído (regulação da frequência noturna), garantir a limpeza e a circulação nas zonas de maior movimentação turística.

## 2

### Resultados e impactos económicos e sociais

A maioria dos projetos apoiados pelo Jessica na cidade inserem-se na atividade de alojamento turístico, envolvendo (até dezembro de 2015) seis unidades hoteleiras, uma pousada, uma guesthouse e três alojamentos locais, que aumentaram a oferta em cerca de 110 quartos e 20 apartamentos. Não obstante os recursos limitados disponíveis no instrumento financeiro, os projetos apoiados deram o seu contributo para o grande aumento da capacidade de alojamento que a cidade registou nos últimos anos em resultado dos inúmeros investimentos efetuados neste destino turístico. As valências disponíveis nestes estabelecimentos de alojamento contribuíram também para o aumento da oferta da cidade em termos de restauração, centros de wellness e espaços para a realização de eventos de natureza empresarial e cultural.

Para além da criação de postos de trabalho inerentes à instalação destas novas unidades (cerca de 200 postos de trabalho previstos) e dos efeitos de arrastamento que as mesmas provocam nas atividades situadas a montante das cadeias de fornecimento, destacam-se também os impactos destas atividades na dinamização do comércio, restauração e serviços nas imediações dos locais onde se implantam. Os restantes projetos apoiados e concluídos (nomeadamente as obras de Adaptação na Ala Nascente do Terreiro do Paço para espaços comerciais e o Lisbon Story Centre, a reabilitação do Mercado da Ribeira e do Edifício Espelho de Água) revelam também efeitos de arrastamento sobre outras atividades terciárias e constituem novas ofertas que contribuem para qualificar o espaço urbano e o destino turístico "Lisboa".

### Lições da experiência

- O impacto das operações de reabilitação urbana apoiadas por instrumentos financeiros como o Jessica - onde a maioria dos promotores é de natureza privada -, é potenciado quando à reabilitação do edificado se alia a qualificação do espaço público e quando os investimentos são efetuados em zonas onde existem instrumentos de gestão do território específicos que enquadram estrategicamente os objetivos e as tipologias de intervenção para o território em questão.

- A reabilitação de imóveis classificados é sujeita à obtenção de pareceres de diversas entidades (Câmara Municipal, direções regionais, Turismo de Portugal,...), o que atrasa a decisão de financiamento, com custos financeiros para os promotores. A carga burocrática associada a projetos apoiados pelo instrumento deveria ser aliviada ou ser objeto de articulação entre entidades que dão os pareceres no sentido de avaliar com celeridade as condições de desenvolvimento dos projetos em linha com as disposições legais aplicáveis e com a importância que o projeto assume no território de implementação.
- A associação dos investimentos a um instrumento de política pública que visa a reabilitação patrimonial foi considerada uma mais valia do ponto de vista da estratégia de comunicação dos promotores na divulgação dos projetos.
- O conhecimento, por parte da entidade financiadora (TdP), do setor e dos modelos de negócio associados à tipologias de projetos apoiadas foi determinante quer na fase de aprovação, quer na fase de implementação, nomeadamente quando houve necessidade de fazer adaptações aos projetos iniciais e obter respostas céleres. A manutenção das equipas que acompanharam os investimentos foi também considerada como um aspeto positivo.
- A existência de um parecer positivo do Turismo de Portugal no âmbito do Jessica constituiu uma mais valia na análise de risco efetuada pela banca no âmbito do financiamento complementar de alguns dos projetos apoiados.

## ESTUDO DE CASO “Porto Bay Liberdade – unidade hoteleira 5 estrelas”

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Grande Lisboa; Concelho: Lisboa e Localidade: Lisboa (Rua Rosa Araújo)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	03-12-2012
		<b>Data 1.º Contrato</b>	28-02-2013
<b>FDU</b>	Turismo de Portugal	<b>Data de Início</b>	30-03-2012
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	31-10-2015
<b>Promotor</b>	EUROWINDSOR		



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.000.000 €	5%
Tranche FDU	1.000.000 €	5%
Outras fontes públicas (QREN)		
Outras linhas de crédito	11.000.000 €	41%
Autofinanciamento	9.000.000 €	50%
<b>Investimento total</b>	<b>22.000.000 €</b>	<b>100%</b>
<b>Investimento aprovado</b>		<b>2.000.000 €</b>
<b>Investimento elegível</b>		<b>12.641.900 €</b>

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>1.799.956 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	90 %

### Objetivos

O projeto centrou-se na criação de uma unidade hoteleira de 5 estrelas, na Rua Rosa Araújo (nº 6, 8 e 10), perpendicular à Avenida da Liberdade, com 98 quartos (6 suites), unidade de restauração (100 pessoas), salas multiusos e de reunião (7), SPA (com piscina interior, ginásio e zona de tratamentos) e estacionamento interior (50 lugares de estacionamento na cave). A unidade possui painéis solares, que contribuem para o aquecimento das águas sanitárias (a prazo, para continuar a reduzir a fatura energética, pretende-se elevar a utilização das energias renováveis noutras dimensões). Implicou a recuperação de imóveis de elevado valor patrimonial, na zona especial de proteção conjunta dos imóveis classificados da Avenida da Liberdade (Inventário Municipal do Património, nº 14.69).

Os principais objetivos passaram pela criação de um empreendimento turístico, de 5 estrelas, através da adaptação de imóvel de elevado valor histórico-cultural (3 imóveis contíguos, com diferentes volumetrias), concorrendo para a regeneração e reabilitação urbana de um dos eixos centrais da cidade, e projetando a marca “Porto Bay” e a

presença do Grupo num segmento de mercado médio-alto, num dos principais destinos turísticos nacionais. Nesta área de negócio a componente "localização" é determinante, gerando a escolha desta área central de Lisboa para a implantação da unidade.

Face ao elevado estado de degradação e abandono dos edifícios e à sua relevância patrimonial (imóveis classificados), optou-se por proceder à reabilitação integral do edificado compatibilizando o projeto original (zonas comuns, escadaria, tetos das salas de reuniões, para além da fachada) com elementos de modernidade, capitalizando volumetrias e altimetrias diferenciadas.

O Hotel diferencia-se sobretudo por estar sustentado num produto bem consolidado e pelas suas características singulares que compatibilizam referências patrimoniais (fachada, escadaria, tetos) com elementos de modernidade (3 pisos superiores, construídos de raiz, com amplos corredores).

## Valor acrescentado

Não se encontrando Lisboa numa Região enquadrada no Objetivo Convergência (Objetivo 1) da Política de Coesão, as dificuldades/ausência de enquadramento nos financiamentos/apoios comunitários era uma limitação de partida. Contudo, o Grupo possui uma boa capacidade financeira e credibilidade junto da banca comercial (não teria dificuldade em obter financiamento de outra forma) e não deixaria de efetuar o investimento por ausência de instrumentos de apoio. Por outro lado, quer o promotor (pelo seu histórico), quer o projeto (pela sua qualidade e localização), não configuravam um risco bancário relevante, não apresentando restrições de financiamento.

O apoio Jessica representou uma parcela pouco significativa do investimento total, tendo a sua utilização resultado de uma opção estratégica e comunicacional do promotor de associar o projeto a um instrumento de política pública que visa a reabilitação patrimonial. Como a questão comunicacional é muito importante para o Grupo, procuraram sobretudo estabelecer uma relação institucional com o Turismo de Portugal e outras entidades europeias, potenciando esta relação enquanto instrumento de promoção (importância de estarem associados ao instrumento, em determinados segmentos de mercado – atração de clientes; importância de promover/divulgar o hotel como "a primeira unidade hoteleira a ser apoiada pelo Jessica em Portugal").

## Lições da experiência

**Complexidade de pareceres gerou atrasos na decisão de financiamento** – Não foram encontrados obstáculos significativos na fase de aprovação do projeto. Não obstante, o facto de estar em causa uma intervenção em imóveis classificados, aumentou significativamente o número de entidades envolvidas (Câmara Municipal de Lisboa, Turismo de Portugal, Direção Regional de Cultura de Lisboa e Vale do Tejo,...). A necessidade de auscultar e pedir inúmeros pareceres prévios gerou atrasos na decisão o que teve impacte relevante na assunção de encargos financeiros adicionais pelo promotor (juros e encargos, durante cerca de 9 anos).

**A carga burocrática deve ser reduzida nestes processos** – Por outro lado, o promotor entende que a carga burocrática deveria ser facilitada nestes processos, dado o grau de exigências administrativas requeridas ao promotor, devendo evoluir-se para uma abordagem mais simplificada, assente sobretudo em termos de responsabilidade, dado que os investimentos estão associados ao território, não sendo possível a sua posterior deslocalização.

**A grande experiência do promotor permitiu níveis elevados de eficácia de execução** – A grande experiência da entidade em termos de incentivos financeiros contribuiu para uma maior eficácia do processo.

## Resultados e impactos

1

### Resultados e impactos económicos e sociais

No primeiro ano, a taxa de ocupação superou as expectativas e os resultados das análises de viabilidade económico-financeiras efetuadas. Com uma taxa de ocupação de 75%, as receitas globais tiveram um incremento de 60% face ao orçamentado em sede de plano de negócio. Para além da ocupação hoteleira, deve relevar-se a importância do aluguer das salas de reunião e multiusos (modulares), com uma procura importante em termos empresariais (capacidade até 100 participantes).

Esta taxa de ocupação, associada à localização privilegiada numa área central da cidade e ao reconhecimento da marca "Porto Bay" num segmento de oferta média-alta, permitem consolidar o Grupo e aumentar significativamente os níveis globais de receita. Esta projeção e sucesso geraram a aquisição e abertura de uma nova unidade do Grupo, nas proximidades (Marquês de Pombal), não prevista há menos de 1 anos atrás.

Os custos tenderão ainda a diminuir a prazo no quadro em que, para além da aposta continuada no solar térmico (aquecimento das águas sanitárias), estão previstos novos investimentos na substituição de equipamentos que permitirão reduzir significativamente a fatura energética.

No setor turístico, os impactos são igualmente significativos: (i) aumento da capacidade (mais 98 unidades de alojamento, num espaço central da Cidade); (ii) dinamização de atividades económicas de apoio e suporte (cadeias de fornecedores, sobretudo associados à restauração, limpeza, manutenção de equipamentos,...).

Em termos sociais, releva-se a criação de 60 postos de trabalho (entre efetivos e temporários – em função das dinâmicas da procura este valor, sofre ligeiras oscilações).

Indicadores de resultado: (i) Capacidade de alojamento: 98 quartos (6 suites); (ii) lugares de estacionamento: 50; (iii) taxa de ocupação: 75%; (iv) postos de trabalho: 60; (v) preço médio/quarto: 130 euros (3,5 M€/ano de receita); (vi) rendimento mensal do estacionamento: 3.500 euros; (vii) rendimento mensal do aluguer de salas: 5.000 euros.

## 2

### Resultados e impactos sobre o território

Os três edifícios que constituem a unidade hoteleira inserem-se no Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente (PUALZE). Este território, integrando a zona histórica da cidade, possui uma elevada atratividade e conseqüente fluxo de turistas, embora um importante número de edifícios se encontre em elevado estado de degradação e abandono.

Neste quadro, os principais objetivos do PUALZE e das estratégias em curso (Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011 - 2024), passam por assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente, inadequados ou devolutos (por exemplo, através da fixação de atividades terciárias prestigiadas nomeadamente do setor da hotelaria e restauração) e, por outro lado, garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana (concedendo um importante papel à iniciativa privada para o aumento da qualidade de vida urbana). Neste contexto, o projeto contribui decisivamente para a prossecução destes objetivos.

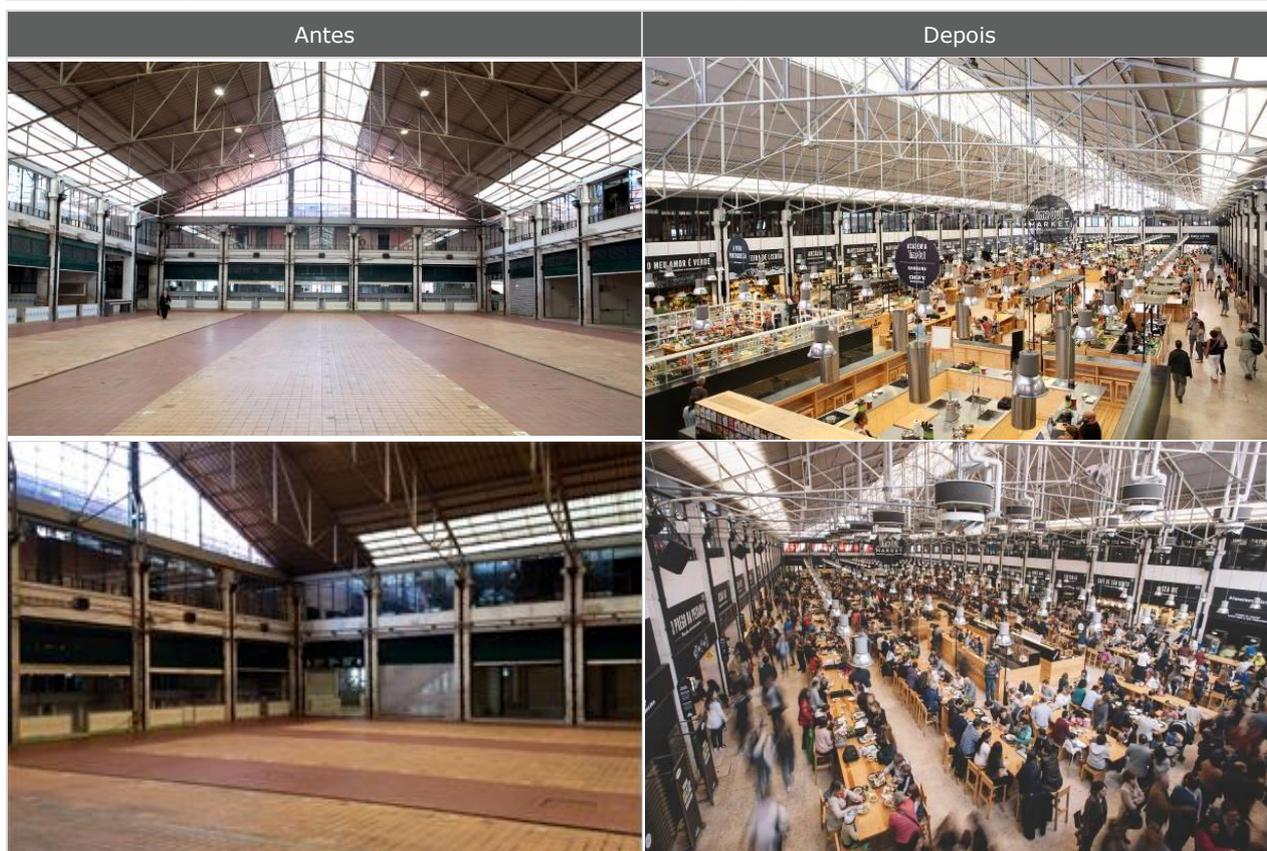
Acresce que a reconversão destes 3 edifícios, gerando a criação de um hotel de 5 estrelas, diferenciador e com elevada qualidade urbanística (compatibilizando de forma virtuosa traços antigos/patrimoniais, com elementos de modernidade), tem uma repercussão muito positiva na revitalização económica e no reforço da atratividade turística deste eixo central e emblemático do Centro Histórico da Cidade. Nos últimos 10 anos observa-se uma importante metamorfose nesta área (Avenida da Liberdade e zona adjacente), na hotelaria, no comércio, nos serviços, num quadro de colaboração, investimento e aposta das políticas públicas e da iniciativa privada. A qualificação do espaço público, aliada à crescente reabilitação do edificado, concorre para uma maior atratividade desta área, para a melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano, estimulando novas vivências e fruições.

Sendo determinante o reforço da confiança no turismo, há um desafio e um debate que deve ser suscitado na cidade e nesta área em particular, associado à capacidade de carga. O diálogo e convivência/relacionamento entre residentes e visitantes/turistas deve estar no centro das decisões e nas opções a assumir para esta área, de modo a limitar/inviabilizar futuros constrangimentos/conflitualidade de usos e funções.

## ESTUDO DE CASO "Reabilitação e Revitalização do Mercado da Ribeira, Lisboa"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Grande Lisboa Concelho: Lisboa Localidade: Lisboa (Avenida 24 julho)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	03-07-2014
	<b>FDU</b>	Turismo de Portugal, IP	<b>Data 1.º Contrato</b>
<b>Promotor</b>			MC - Mercados da Capital, Lda
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	31-12-2014



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.000.000 €	16%
Tranche FDU	1.000.000 €	16%
Outras fontes públicas (QREN)		
Outras linhas de crédito	3.100.000 €	48%
Autofinanciamento	1.340.069 €	21%
<b>Investimento total</b>	<b>6.440.069 €</b>	<b>100%</b>
<b>Investimento aprovado</b>		<b>2.000.000 €</b>
<b>Investimento elegível</b>		<b>5.312.188 €</b>

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>1.800.000 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>90 %</b>

## Objetivos

O projeto centrou-se na requalificação do Mercado da Ribeira, nomeadamente do rés-do-chão da nave oeste e do primeiro piso. A reabilitação, ocupação e exploração destes espaços, com a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas (*food court gourmet*), bar-restaurant de referência, galeria de artes e livraria, espaço multiusos/conferências, concorrem para a revitalização económica e dinamização cultural e turística deste edifício.

Os principais objetivos do projeto eram a reabilitação e revitalização do Mercado, numa perspetiva de integração de quatro dimensões chave: gastronomia, arte, turismo e lazer. A criação e gestão de um espaço de cultura, compatibilizando o mercado tradicional com um espaço multifuncional, assente no *food court gourmet* e em atividades/funções culturais (livraria, galeria de artes,...) estruturaram o conceito de intervenção e configuraram os objetivos centrais a prosseguir.

Em 2009, dada a crise económica financeira e a diminuição das receitas em publicidade, a Time Out Lisboa, procurou transferir o conceito da revista para uma dimensão física com vista a acrescentar mais-valia e notoriedade à revista. Assim, num primeiro momento, equacionou-se criar um pequeno espaço, com grande rotatividade de funções (gastronomia, eventos, ...). Todavia, com o lançamento pela Câmara Municipal de Lisboa do Concurso Internacional para Reabilitação do Mercado, viram uma oportunidade mais abrangente e apresentaram uma proposta vencedora.

O conceito de intervenção teve em conta a reabilitação e preservação dos elementos arquitetónicos e patrimoniais do edifício não alterando a arquitetura do mercado (preservação dos principais elementos e características formais e construtivas).

## Valor acrescentado

Em 2010, quando foi assinado o contrato com a Câmara Municipal de Lisboa as dificuldades de financiamento do sector privado eram significativas. A ausência de concessão de crédito era generalizada, e não decorria das condições e/ou risco associado ao projeto ou ao promotor. Ou seja, simplesmente não existia capacidade de financiamento da banca comercial.

Não obstante, também se tornou evidente nesta fase, a dificuldade de as instituições financeiras compreenderem o conceito do projeto e de projetar a sua viabilidade, dado esta estarem mais familiarizadas para uma resposta à procura imobiliária.

Perante a impossibilidade de acesso a financiamento bancário, a intervenção ficou pendente de financiamento durante algum tempo. Durante esta fase surgiram duas alternativas: (i) patrocínio de marcas de referência, que possuem contratos de exclusividade com o Mercado (garantindo empréstimos como contrapartida); (ii) Fundo Jessica.

Neste contexto, o Fundo Jessica foi fundamental para concretizar o projeto, sendo apontadas como principais vantagens, o período de carência (muito importante), o valor da taxa de juro (baixo, face ao mercado), a diluição das necessidades de financiamento (não chegaram a necessitar/utilizar a totalidade do valor aprovado – redução em 200 mil euros).

## Lições da experiência

**Relação positiva com a entidade FDU contribuiu para maior eficácia** – Não foram encontradas dificuldades/obstáculos significativos na fase de aprovação do projeto. Todos os procedimentos foram muito rápidos e bem explicados (informação bem transmitida, muita interatividade entre a estrutura do Turismo de Portugal e o promotor). Não ocorreram pedidos considerados desnecessários ou redundantes, em parte como resultado de um grande acompanhamento do projeto e compreensão sobre as suas especificidades. A capacidade de a entidade financiadora perceber o projeto e adaptar-se às necessidades da entidade promotora foram consideradas decisivas. Por exemplo, face à procura registada, muito superior às expectativas, foi necessário reprogramar/reajustar o espaço, de modo a acomodar um maior número de mesas. Após proposta do promotor, de forma simples e rápida, a entidade financiadora aprovou a alteração. Neste quadro, a relação com o TdP foi muito positiva. A grande experiência da entidade em termos de incentivos financeiros contribuiu para uma maior eficácia do processo (grande celeridade e explicitação na dimensão financeira/de financiamento, sendo bastante fácil de gerir os montantes avançados e os prazos de reembolso), sendo também apontado como relevante a manutenção da estrutura técnica de acompanhamento durante todo o processo.

**O promotor voltaria a utilizar este tipo de instrumento financeiro** – O balanço efetuado pelo promotor sobre a utilização do Fundo Jessica é muito positivo, existindo a pretensão de utilizar este tipo de apoio no futuro, num contexto de expansão do conceito para outras cidades (Porto, num primeiro momento).

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

Os impactes económicos superam amplamente as expectativas e os resultados das análises de viabilidade económico-financeiras efetuadas, sobretudo no rés-do-chão (espaços concessionados). No piso superior, explorado diretamente pela entidade promotora, os resultados encontram-se abaixo das previsões, mas num contexto de melhoria das condições gerais de acesso realizado recentemente, perspetiva-se uma nova fase de afirmação e obtenção de maiores receitas. A procura atual dos espaços multiusos, com grandes oscilações mensais, assenta sobretudo numa procura empresarial (picos de procura na época natalícia, na época de apresentação de contas das empresas e associadas a eventos). Esta última dimensão, associada a eventos/espetáculos (300 lugares sentados e 500 em pé), tem uma ampla margem de progressão e consolidação, com a recente melhoria funcional do espaço. A localização privilegiada numa área central da cidade e o reconhecimento da marca "TIME OUT", permitirão aumentar significativamente os níveis globais de receita, nesta dimensão.

No rés-do-chão, os impactes são igualmente significativos: aumento da capacidade de restauração (mais de 1.800 refeições/pessoas diárias); aumento da venda de bebidas (750 pessoas no bar/semana); dinamização de atividades económicas tradicionais (as pessoas que se deslocam ao mercado, tendem a efetuar também compras no mercado tradicional – sobretudo turistas, contribuindo para a sua revitalização e maior rentabilidade); aparecimento de muitos negócios na envolvente próxima.

Em termos sociais, releva-se a criação de mais de três centenas de postos de trabalho (só na restauração, cerca de 320 trabalhadores).

Indicadores de resultado: i. espaços de restauração concessionados: 40; ii. postos de trabalho criados: 360; iii. rendimento mensal do espaço multiusos: 90.000 euros; iv. volume de negócios do bar/restaurante/loja (piso 1): 230.000 euros/mês; v. utilização do espaço multiusos: exposições (1 evento/mês; 20 bancas); espetáculos (12/ano); vi. eventos corporate (2/mês); vii. eventos para crianças (8/mês).

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

O Mercado da Ribeira insere-se na Área de Reabilitação Urbana identificada no PDM de Lisboa. Resultado da sua relevância histórica, a intervenção procurou manter o equilíbrio entre os usos tradicionais do mercado (comércio de bens alimentares) e as novas procuras urbanas (áreas para restauração e lazer: *food court gourmet*; espaços culturais/de artes), resultando num espaço de convivência entre usos e funções de elevado potencial turístico.

Os principais objetivos do PDM, da ARU e das estratégias em curso (Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011–2024), passam por promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana e, simultaneamente, promover a sustentabilidade cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a sua revitalização. Reutilizar o edificado existente, rejuvenescendo o centro de Lisboa e fixando emprego é também um objetivo a prosseguir. Acresce que um dos principais objetivos estratégicos do PDM passa por "promover a reabilitação e a regeneração urbana, alargando o conceito de área histórica a toda a Cidade consolidada como forma de defesa e valorização do seu património histórico e cultural". A UOPG 7 aponta para a necessidade de criar novas áreas comerciais, funções lúdicas e turísticas, valorizando arquitetonicamente a Frente Ribeirinha. Neste contexto, o projeto contribui decisivamente para a prossecução destes objetivos.

O sucesso do projeto, atestado pela elevada procura do espaço, tem uma repercussão muito positiva na revitalização económica e no reforço da atratividade turística deste eixo emblemático da cidade e um forte impacto territorial noutras dimensões.

Para além da criação de um grande parque de estacionamento nas imediações, para servir sobretudo os utilizadores do Mercado, e da recuperação de diversos outros edifícios de dimensão significativa para instalar grandes unidades comerciais (antigo edifício dos CTT) instalaram-se nas imediações novas unidades de comércio e restauração. A qualificação do espaço público, através da criação de parque infantil e instalação de mobiliário urbano veio complementar e potenciar algumas componentes da intervenção e concorre para uma maior atratividade desta área, para a melhoria do ambiente urbano, estimulando novas vivências e fruções.

## Cidade do Porto

### Enquadramento

Indicador	Unidade	Ano	Porto	Norte	Portugal	Fonte
População residente na cidade	Nº	2011	237.591	1.529.928	4.450.812	INE, Censos 2011
% População a residir na cidade	%	2011	100,0	41,5%	42,1%	INE, Censos 2011
Taxa de urbanização (1)	%	2011	100,0%	60,4%	61,0%	INE, Censos 2011
Densidade populacional	hab/km2	2011	5733,4	173,3	114,5	INE, Censos 2011
Densidade populacional em áreas urbanas	hab/km2	2011	5955,2	358,4	219,0	INE, Censos 2011
Taxa de crescimento natural (2)	%	2001-11	-3,3%	1,3%	0,2%	INE, Censos 2001 e 2011
Taxa de atração/repulsão (3)	%	2001-11	-4,4%	-0,8%	1,2%	INE, Censos 2001 e 2011
% de população jovem (4)	%	2011	11,9%	15,1%	14,9%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Primário	%	2011	0,2%	2,8%	3,0%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Secundário	%	2011	13,7%	35,1%	26,4%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Terciário	%	2011	86,2%	62,0%	70,6%	INE, Censos 2011
Hóspedes por habitante	Nº	2014	5,9	0,9	1,7	INE, Inq. à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos
Indivíduos com mais de 65 anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população total	%	2011	0,5%	0,5%	0,7%	INE, Censos 2011
Indivíduos com 65 ou mais anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população com 65 ou mais anos	%	2011	2,1%	2,7%	3,5%	INE, Censos 2011

(1) Percentagem da população residente em lugares com 2.000 ou mais habitantes.

(2) Peso do saldo natural acumulado entre 2001 e 2011 na população residente no ano inicial.

(3) Peso do saldo migratório acumulado entre 2001 e 2011, na média da população residente dos anos 2001 e 2011. A taxa é de atração se o indicador >0, é de repulsão se <0.

(4) Percentagem da população residente com 14 ou menos anos no total da população residente.

## Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano

### Sinopse sobre objetivos associados à regeneração urbana

Os projetos apoiados pelo Fundo Jessica devem estar enquadrados em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PIDU), que configuram um conjunto coerente e integrado de ações que visam promover o desenvolvimento urbano sustentável. Os PIDU invocados na fase de candidatura dos investimentos ao Jessica são sobretudo instrumentos de planeamento já existentes, que delimitam e enquadram as estratégias de regeneração urbana, destacando-se no caso do Porto, o PDM, Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (2008) e a ARU do Centro Histórico do Porto.

A estratégia integrada patente nestes três documentos é transversal na afirmação da revitalização e requalificação do tecido urbano como elo de ligação entre os três planos, que no seu conjunto propõem a valorização da identidade urbana através da conservação dinâmica dos tecidos existentes, fomentando a equidade na localização dos investimentos públicos, mas tendo o centro histórico como o referencial do desenvolvimento urbano de toda a Área Metropolitana do Porto, tal como demonstrado pela existência de um plano de Gestão para esta parte da cidade classificada como Património Mundial, que releva o foco na reabilitação do edificado e na dinamização das atividades económicas ligadas ao turismo, a par da melhoria das condições do espaço público e dos equipamentos de utilização coletiva.

## Investimentos apoiados

Ano	FDU	Projeto	Promotor	Investimento (milhares €)	% Financiamento Jessica
2012	BPI	Criação de espaço de restauração na recém renovada Praça de Lisboa	Tradições Ancestrais, Lda.	1.800	72%
2013	CGD	Alojamento local	Inspire & Expire	170	71%

## Investimentos apoiados

Ano	FDU	Projeto	Promotor	Investimento (milhares €)	% Financiamento Jessica
2013	BPI	Requalificação de imóvel para restaurante <i>Bb Gourmet</i> , na Baixa do Porto	Bb Gourmet - Restauração, Turismo e Serviços, Lda	300	100%
2013	BPI	Reabilitação de imóveis para instalação de Apartamentos Turísticos no centro histórico	CP71 - Oporto Tourist Apartments	1.610	84%
2013	BPI	Reabilitação de edifício antigo na Rua de Cedofeita, para Aparthotel e restaurante <i>Bb Gourmet</i>	Partenon - Imobiliária, S.A.	1.801	75%
2013	BPI	Requalificação de dois prédios no Largo dos Lóios, Baixa do Porto, para Alojamento Local	Loftpuzzle, Lda.	1.940	60%
2013	BPI	Construção de um novo edifício para a Porto Business School	Associação EGP - U Porto	15.300	20%
2013	BPI	Recuperação da Igreja e Torre dos Clérigos no Porto	Irmandade dos Clérigos	2.926	38%
2013	BPI	Reabilitação do Palácio Condes de Azevedo para instalação de Apartamentos Turísticos 4*	Alphaville Participações - Urbanismo, S.A.	4.110	67%
2013	BPI	Reabilitação para ampliação de hotel no centro histórico	Porto Carlton - Soc. Construção e Exploração Hoteleira, S.A.	6.860	76%
2013	CGD	Hoti Hotel	Hoti Hoteis	7.400	15%
2013	CGD	Requalificação de quarteirão	Four Fund	11.200	9%
2013	CGD	Palácio Batalha Hotel	Palácio Batalha Hotel	12.040	26%
2013	BPI	Reabilitação do Edifício Bolsa do Pescado para instalação de um Hotel 4*	Falopin Hotéis - Hotelaria e Serviços, S.A.	12.123	45%
2014	CGD	<i>Hostel</i>	Porto Vintage Guest House	244	65%
2014	BPI	Alojamento Local OFFIG, Lda	OFFIG. Lda.	635	51%
2014	BPI	Loja de gelados italianos	Santini	1.210	71%
2014	BPI	Reabilitação de Edifício na Ribeira para instalação de um <i>Hostel</i>	Alfaway Hotels - Sociedade Hoteleira, Lda	4.502	94%
2014	BPI	Residência universitária Porto Alto	Portela & Portela	5.237	23%
2014	BPI	Recuperação prédio centro histórico do Porto para criação de espaços de formação e sede da Ordem	Ordem dos Técnicos Oficiais de Contas	6.500	62%
2015	BPI	Projeto de AL na Rua Padre Cruz	Winnerlofts, Lda.	435	57%
2015	CGD	Hotel-Apartamento	Loft Porto - Mutual Inspiration	610	82%
2015	CGD	Residência universitária e <i>Hostel</i>	F2is	700	97%
2015	CGD	Hotel 4 *	Promocircular - Grupo Lucios	1.950	82%
2015	CGD	Hotel 3 *	Oporto/Douro Natur Hotel (Vale Lençóis)	2.250	62%
2015	BPI	Reabilitação de 7 prédios no eixo Mouzinho - Flores	Lonsdaleite, Lda. (John Kehoe)	3.200	64%
2015	BPI	Hotel Aliança em Sá da Bandeira	Congregados Imobiliária SA	7.810	81%
2015	CGD	Reabilitação de edifício para Hotel	Grupo Douro Azul (Monumental Palace Hotel)	11.113	33%
<b>Investimento na cidade</b>			<b>1125.975.698 €</b>	<b>Financiamento Jessica</b>	
				<b>55.611.949 €</b>	

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos sobre o território

Na cidade do Porto os apoios do JESSICA promoveram um conjunto de projetos com um forte enfoque na área da oferta hoteleira, restauração e comércio, mas incluindo também intervenções de requalificação do património histórico e cultural da cidade.

- Contributo dos projetos para os objetivos do PIDU:

De acordo com as linhas de orientação assumidas nos instrumentos de planeamento aplicáveis, os investimentos apoiados pelo JESSICA contribuem para:

- Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público da cidade e em particular da sua área central, a Baixa e o Centro Histórico
- Dinamizar atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local
- Afirmar área a central da cidade do Porto como motor do desenvolvimento turístico de toda a Área Metropolitana do Porto
- Promover para o (re)equilíbrio urbanístico, económico, cultural e social da cidade

- Impactos sobre a regeneração urbana e vivência da cidade:

A maioria dos projetos insere-se na área central da cidade do Porto, território marcado por uma tendência de perda de residentes e funções e de degradação do edificado que justificou nas últimas décadas um reforço do investimento na reabilitação urbana, sucessivamente confirmado como prioridade estratégica em múltiplos documentos, planos e ações do município e da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto.

A iniciativa Jessica surge numa fase em que a constituição da SRU, a elaboração do Masterplan - onde se definiram os objetivos, as metas, a estratégia e os instrumentos operativos para a reabilitação da Baixa do Porto - a definição de áreas de intervenção prioritárias e de cinco quarteirões-piloto para a realização de um primeiro teste à aplicação do regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criavam um enquadramento regulamentar e institucional que se desejava favorecedor do investimento privado e, simultaneamente, num momento em que a combinação de fatores como a crescente notoriedade gerada pela classificação do Centro Histórico do Porto e do Douro Vinhateiro como Património Mundial da Unesco, a operação de companhias áreas low-cost, a afirmação do city-break enquanto produto em clara expansão na Europa e a retração de alguns mercados turísticos no Norte de África impulsionaram a atratividade turística da cidade do Porto para níveis inéditos.

Neste contexto os *stakeholders* destacaram a recuperação de edifícios iconográficos (nomeadamente, a Torre dos Clérigos) e a regeneração física de quarteirões e de edifícios inseridos em eixos urbanos estratégicos, que concentram uma parte importante dos fluxos que atravessam a zona central da cidade, mas vulneráveis à tendência de degradação do edificado e desqualificação das suas funções urbanas (por exemplo o eixo Mouzinho da Silveira/Flores, o quarteirão das Cardosas e a Praça da Ribeira).

Destaque também para a articulação entre os investimentos privados apoiados que resultaram na disponibilização de espaços destinados a acolher atividades comerciais e de serviços, designadamente para servir a crescente procura turística, e os investimentos públicos na qualificação do espaço público: desenha-se assim um cenário de mudança da forma como a zona central da cidade do Porto é vivenciada, ainda em curso mas cujos resultados em termos de revitalização urbana, da atratividade turística e dos efeitos de contágio e arrastamento de novos investimentos – a reabilitação de edifícios na proximidade dos projetos apoiados para a instalação de novas atividades de comércio e serviços e para habitação – são já evidentes.

### 2

#### Resultados e impactos económicos e sociais

Os promotores salientaram o efeito muito positivo do apoio JESSICA na concretização dos respetivos projetos, sublinhando a acessibilidade ao crédito, o custo mais baixo e as maturidades oferecidas. Ainda que também tenha sido referido que a competitividade dos produtos Jessica tem vindo a diminuir à medida que as taxas de juro do mercado também diminuem, confirmaram que a maturidade oferecida mantém-se como um importante fator diferenciador dos produtos Jessica e, como tal, decisivo na decisão de investimento.

Os projetos apoiados contribuíram para o aumento da capacidade de alojamento da zona central da cidade e a diversidade da oferta (hotéis de 3, 4 e 5 estrelas, hostel e vários projetos de alojamento local) e o aumento da oferta da de restauração e comércio, verificando-se uma crescente procura que tem produzido aumentos muito significativos do volume de negócios dos promotores. Os atores auscultados salientam ainda a criação de emprego direto e indireto: efeitos nas cadeias de abastecimento, efeitos de contágio sobre outras atividades económicas que se instalaram nos eixos e espaços urbanos reabilitados e efeitos sobre a capacidade de investimento dos promotores (foram identificados casos em que os promotores já voltaram a investir, na sequência do retorno positivo dos projetos apoiados pelo Jessica). Entre os resultados sociais, merece também nota o aumento da capacidade de alojamento em residências universitárias.

## Lições da experiência

- A morosidade dos procedimentos de licenciamento é apontada como uma das principais dificuldades enfrentadas pelos promotores. Nos casos em que são encontrados vestígios arqueológicos os procedimentos são ainda mais morosos e os projetos sofrem atrasos muito significativos, dificultando o cumprimento com os prazos acordados com os bancos para realização do investimento.
- Ainda que os investimentos no setor da hotelaria sejam avaliados como muito positivos, a CMP sublinhou a necessidade de garantir um equilíbrio da ocupação da Baixa e do Centro Histórico, entre alojamento e habitação, sob pena de um dos principais recursos turísticos da cidade, a genuinidade e identidade da sua zona central, ser ameaçada. Esta preocupação tem levado a CMP a estar mais atenta a exercer o direito de preferência que lhe é atribuído na compra de imóveis.
- Os *stakeholders* sublinharam também existência de uma relação de complementaridade entre o IFRRU e o Jessica, que deve ser comunicada e explorada. O apoio a investimentos na reabilitação de habitação revela-se fundamental, sendo que tal não está por enquanto previsto no IFRRU (exceto no que se refere à eficiência energética, mas com requisitos difíceis de aplicar em áreas classificadas, dada a especificidade dos materiais que tem de ser usados na reabilitação), podendo o Jessica constituir uma mais valia nesta área se for alargado o seu âmbito atual em termos de despesas elegíveis.

## ESTUDO DE CASO "Fórum Eugénio de Almeida e Pátio de São Miguel - Recuperação de património arquitetónico e histórico e criação de novo equipamento cultural"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Alentejo Central; Concelho e localidade: Évora	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	22-02-2012
		<b>Data 1.º Contrato</b>	02-10-2012
<b>FDU</b>	BPI	<b>Data de Início</b>	01-01-2012
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	01-07-2013
<b>Promotor</b>	Fundação Eugénio de Almeida		

Antes



Depois



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.650.000 €	23 %
Tranche FDU	1.650.000 €	23 %
Outras fontes públicas (QREN)	3.800.000 €	53%
Outras linhas de crédito		
Autofinanciamento	100.000 €	1 %
<b>Investimento total</b>	<b>7.200.000 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Investimento aprovado</b>		<b>3.300.000 €</b>
<b>Investimento elegível</b>		<b>5.450.000 €</b>

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>2.868.718 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>87 %</b>

## Objetivos

O projeto consistiu numa profunda intervenção de requalificação e valorização realizada pela Fundação Eugénio de Almeida (FEA) no seu património histórico-arquitetónico no Centro Histórico de Évora, realizada entre 2008 e 2013 no âmbito da Parceria para a Regeneração Urbana denominada Acrópole XXI.

Teve como objetivos: salvaguardar, preservar e requalificar os conjuntos edificados do Palácio da Inquisição/ Casas Pintadas e do Pátio de São Miguel, gerando impactos positivos: (i) na regeneração urbana e na fruição da cidade; (ii) na criação de condições para o reposicionamento e relançamento da missão da FEA, abrindo um novo ciclo para a sua atividade institucional e reforçando o seu lugar na rede de organizações mais relevantes da cidade e da Região; (iii) no aproveitamento de uma oportunidade excecional para captar apoios financeiros necessários à valorização e dinamização do património.

O programa da intervenção, orientado de acordo com os objetivos definidos, foi inteiramente cumprido, tanto na componente material, como imaterial. No complexo do Palácio da Inquisição/Casas Pintadas encontra-se agora instalado o Fórum Eugénio de Almeida, que inclui salas de exposição, auditório, salas de reunião, loja, cafetaria e restaurante. No Pátio de São Miguel destacam-se como elementos especiais de atratividade a Coleção de Carruagens, o Arquivo e Biblioteca Eugénio de Almeida, o Paço de São Miguel e uma cafetaria. Foi criado um espaço para loja, a abrir oportunamente. Foram criados conteúdos específicos de programação e dinamização de acordo com a tipologia e a vocação de cada equipamento, abrindo possibilidades ilimitadas de diálogo entre património, cultura, lazer, cidadania, inclusão e desenvolvimento social.

Para além da preservação e requalificação de alguns dos edifícios com maior valor histórico e patrimonial do centro da cidade (classificado como Património Mundial pela UNESCO), a pertinência do projeto é acrescida pelo que este representa para o aumento da quantidade, dimensão, diversidade e qualidade de equipamentos culturais na cidade.

Neste sentido, o projeto contribuiu para concretizar a missão e os objetivos da FEA nos domínios da promoção cultural e turística (associada também à sua produção vinícola, através da promoção do enoturismo), mas também, para reforçar a atratividade da cidade de Évora nestas dimensões.

## Valor acrescentado

A captação de apoios financeiros comunitários foi determinante para que a FEA pudesse realizar o projeto em toda a sua extensão. Todavia, mais do que o financiamento Jessica, o fator realmente decisivo para a realização do investimento foi a disponibilidade dos recursos FEDER, uma vez que o projeto foi também participado pelo Programa Operacional Regional do Alentejo 2007-2013 - INALENTEJO. Sem o financiamento Jessica, o projeto teria sido igualmente realizado, complementando a participação FEDER com recursos próprios da FEA e financiamento bancário.

A FEA nunca teve dificuldades de financiamento junto das instituições financeiras, sendo que o recurso ao JESSICA lhes foi sugerida pelo FDU/BPI e foi aceite tendo em consideração as condições mais vantajosas, em termos de prazo do financiamento e da taxa de juro.

A FEA beneficiou ainda de um conjunto de circunstâncias favoráveis, como o aumento médio da taxa de participação do INALENTEJO para estimular a execução financeira do QREN e outras que resultaram da gestão da Parceria, como a não execução de alguns projetos por parte da Câmara Municipal de Évora, que libertou verbas que vieram ampliar e reforçar a intervenção da Fundação e de outros parceiros.

## Lições da experiência

**A experiência do promotor foi um fator diferenciador no processo de financiamento** – A experiência foi globalmente muito positiva, não havendo a registar nenhuma dificuldade ou obstáculo em qualquer das fases. A FEA tem bastante experiência na preparação de candidaturas a fundos comunitários (sobretudo na área social), para além de uma grande credibilidade junto do FDU/BPI e da Autoridade de Gestão do INALENTEJO, fatores que se revelaram vantajosos durante o processo.

**Necessidade de apresentar garantias reais sobre o financiamento foi uma exigência inédita** – Não obstante, a necessidade de apresentar garantias reais sobre o financiamento foi uma exigência inédita para a FEA que, no entanto, foi compreendida como um requisito para cumprimento das regras estabelecidas e que também não representou qualquer dificuldade para o promotor.

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

No Pátio de São Miguel, desenvolveram-se projetos museológicos em torno dos acervos do Paço de São Miguel, da Coleção de Carruagens e do Arquivo e Biblioteca Eugénio de Almeida, que foram objeto de ações de investigação, conservação e restauro. Destacam-se o estudo e restauro realizados pelas equipas de especialistas do Laboratório Hércules da Universidade de Évora sobre os frescos quinhentistas do Paço de São Miguel, que revelaram dados novos e relevantes para um maior conhecimento das pinturas.

Tendo em vista a divulgação alargada e a dinamização deste conjunto patrimonial, foram construídos percursos narrativos específicos para cada espaço, articulando a história dos edifícios com a história da família Eugénio de Almeida, da cidade e do país. Paralelamente, durante 2013, a FEA realizou um conjunto de conferências, workshops e visitas para dar a conhecer, a um público especializado, a complexidade do programa da intervenção, as boas-práticas adotadas e o conhecimento produzido em torno do seu património-histórico-artístico.

No mesmo ano, o conjunto arquitetónico do Pátio de São Miguel acolheu as iniciativas mais marcantes do programa comemorativo do cinquentenário da FEA e do centenário do nascimento do Eng.º Vasco Maria Eugénio de Almeida, seu Instituidor – Exposição Deus, Labor et Constantia, Dia Aberto da Fundação, Encontro Alumni Eugénio de Almeida, Festa dos 50 Anos, entre outras.

A programação inaugural para ano de arranque do Fórum Eugénio de Almeida marcou a abertura de uma nova linha de ação de produção e divulgação cultural da Fundação; mostrou também os primeiros contornos de uma visão estratégica centrada no posicionamento do Fórum como um lugar de excelência, focalizado na criação artística contemporânea e no envolvimento direto dos públicos – em especial da comunidade local –, um espaço de diálogo entre as artes, a cultura e a sociedade, inclusivo, inspirador e dinâmico.

Desde a sua abertura, em julho de 2013, e como parte integrante do seu programa inaugural, o Fórum Eugénio de Almeida tem apresentado projetos expositivos inéditos – dos quais se destacam Portas Abertas, INTER[IN]VENÇÃO – coleção ZKM e Tão alto quanto os olhos alcançam –, de grande valor curatorial, artístico e institucional, que mereceram uma expressiva adesão do público e o interesse da comunicação social.

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

O contributo do projeto para a concretização da estratégia de regeneração urbana consubstanciada na Parceria para a Regeneração Urbana Acrópole XXI – que seria de qualquer modo o seu projeto mais avultado e emblemático – ganhou uma dimensão ainda mais relevante por virtude das dificuldades encontradas por outras entidades parceiras na execução dos seus respetivos projetos.

A intervenção teve um impacto muito significativo na reabilitação do centro histórico de Évora, destacando-se a reabilitação e refuncionalização do antigo Palácio da Inquisição, um edifício nobre fronteiro ao Templo de Diana, ex-libris da cidade, cuja musealização lhe conferiu uma dimensão focada na visita da cidade.

O novo Fórum Eugénio de Almeida tornou-se o ponto central de uma rede de museus da cidade (onde se integram também os outros espaços museológicos criados e reabilitados em torno do Pátio de São Miguel), tendo registado um crescimento notável do número de visitantes no ano da sua abertura (2013).

Acresce que a reabilitação dos espaços públicos envolventes do Fórum e no Pátio de São Miguel contribuíram também para um redesenho afetivo da vivência da cidade: os edifícios, bem como os espaços onde se integram, agora requalificados, permitem hoje à Fundação oferecer à cidade e, sobretudo, à comunidade eborense condições de excelência, diferenciadas e diferenciadoras, para encontro e relação, aprendizagem e fruição.

## ESTUDO DE CASO "Parque Fotovoltaico de Concentração"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Alentejo Central Concelho Localidade: Évora	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	17-07-2013
		<b>FDU</b>	CGD
<b>Promotor</b>	Glintt	<b>Data de Início</b>	22-10-2013
		<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>	28-02-2014



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.197.369 €	32 %
Tranche FDU	1.077.631 €	28%
Outras fontes públicas (QREN)	-	
Outras linhas de crédito	-	
Autofinanciamento	1.515.000 €	40 %
<b>Investimento total</b>	<b>3.790.000 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Investimento aprovado</b>	<b>2.275.000 €</b>	
<b>Investimento elegível</b>	<b>2.275.000 €</b>	

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>2.275.000 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>100 %</b>

## Objetivos

O projeto consistiu na instalação, em Évora, no local do antigo aterro sanitário municipal, junto do Parque de Ciência de Tecnologia do Alentejo (PCTA), de uma central fotovoltaica de concentração (CPV) com uma potência total instalada de 1,2 MW. A tecnologia CPV baseia-se na concentração da radiação solar em células fotovoltaicas multijunção através de lentes óticas e espelhos, conseguindo-se níveis recorde de eficiência superiores a 40% (as células instaladas permitem uma eficiência de 43%).

O enquadramento legal deste projeto decorre do Despacho nº18838/2009, de 14 de agosto, que aprovou cinco centrais electroprodutoras para a demonstração de Tecnologias Solares de Concentração. A tecnologia utilizada, embora incorpore desenvolvimentos recentes, resulta de uma evolução tecnológica continuada das centrais solares fotovoltaicas, das quais existem algumas já em funcionamento nos Estados Unidos da América, com mais de 20 anos.

O promotor do projeto, a Glintt Energy, desenvolve projetos de centrais renováveis de produção de energia para ligação à rede com maior relevância para o fotovoltaico de concentração. A Glintt Energy pretendia, adicionalmente, dinamizar a exportação desta tecnologia para países de África e da América do Sul, em parceria com a Open Renewables, instalada no PCTA.

A pertinência do desenvolvimento deste projeto está relacionada também com o facto de o Alentejo ser uma das regiões europeias com maior nível de radiação solar e um mercado de elevado potencial para instalação de centrais fotovoltaicas, onde podem ser gerados mais de 2.000 kWh/ano por cada kWp instalado. A tecnologia utilizada no projeto (o primeiro do tipo na União Europeia) é especialmente adequada para regiões a latitude do Alentejo, com elevados níveis de radiação direta, onde os níveis de desempenho das células fotovoltaicas convencionais decaem significativamente devido às altas temperaturas a que estão sujeitas.

## Valor acrescentado

O pedido de apoio ao abrigo da Iniciativa Jessica resultou da necessidade de consubstanciar o projeto como economicamente viável, dado o elevado grau de inovação tecnológica incorporada no projeto e aproveitando simultaneamente a taxa bonificada e o prazo mais dilatado para pagamento do financiamento.

Neste sentido, o financiamento do Jessica foi decisivo para o projeto, sobretudo numa conjuntura especialmente adversa à concessão de crédito por parte das instituições de crédito – ainda mais tratando-se de um projeto com uma forte componente inovadora, com maior risco associado. Sem esta fonte de financiamento, o projeto não teria sido realizado.

O apoio do JHFP foi também vantajoso pela “pressão” a favor do projeto que exerceu junto das instituições financeiras nacionais.

## Lições da experiência

**Elevada demora na avaliação inicial do projeto** – O promotor encontrou muitas dificuldades na fase de aprovação do projeto, todas por parte do FDU/CGD, sendo que as primeiras taxas de juro propostas pela CGD não eram atrativas. A avaliação do projeto durou nove meses, o que implicou um atraso de dez meses na sua implementação.

**Falta de competências técnicas da entidade avaliadora** – Na avaliação do projeto, o promotor considera que a CGD criou diversos entraves à sua aprovação com insuficiente fundamentação técnica, entendendo o promotor que a entidade gestora não dispunha de capacidade técnica para avaliar este tipo de projetos (não obstante ter sido avaliado por um departamento com experiência no financiamento de investimentos no setor energético). O promotor considera ainda ter havido situações de incompetência, por parte dos avaliadores, que pela sua gravidade foram denunciadas à CGD e ao Jessica Holding Fund. O acompanhamento após a aprovação do projeto foi inexistente, confinando-se à dimensão financeira de amortização do apoio.

**Papel decisivo do JESSICA Holding Fund a assegurar eficácia de execução** – O promotor destaca o papel decisivo do JESSICA Holding Fund na resolução dos diversos obstáculos, bem como o esforço que os técnicos do JHFP fizeram para adquirir mais capacidade técnica (junto do IST e do LNEC, por exemplo) que lhe permitisse avaliar melhor e acompanhar um projeto desta natureza, bastante distinto da tipologia mais comum de projetos urbanísticos apoiados por este instrumento financeiro.

**O promotor voltava a utilizar esta tipologia de instrumento financeiro** – A avaliação global que o promotor faz da experiência é boa, e considera possível a hipótese que volte a recorrer a este tipo de instrumentos noutros projetos.

## Resultados e impactos

### 1

#### Resultados e impactos económicos e sociais

Na fase de obra o projeto foi responsável pelo emprego de aproximadamente 70 pessoas, das quais cerca de 50 corresponderam a mão-de-obra local. Segundo o promotor, grande parte destas pessoas que trabalharam na construção da central fotovoltaica encontravam-se à altura desempregadas, durante um dos períodos mais críticos das últimas décadas em termos de emprego, no País e em especial na região do Alentejo.

Com a entrada em funcionamento da central fotovoltaica, o principal resultado económico resulta da produção de energia (1MW de capacidade instalada) e da sua transferência para a rede elétrica nacional. O projeto criou ainda 2 empregos a tempo inteiro no local (um mais qualificado e outro indiferenciado).

O projeto tem também suscitado grande interesse por parte da comunidade educativa e académica da cidade, traduzido em visitas por parte das escolas locais e, ao nível do ensino superior, em trabalhos sobre o projeto realizados por alunos da Universidade de Évora, para os quais o promotor tem disponibilizado informação e colaboração. O projeto tem tido ainda algum impacto positivo junto de fornecedores locais de material elétrico necessário para a sua manutenção.

Importa sublinhar que, tratando-se de um projeto pré-comercial com função de demonstração tecnológica, um dos seus principais objetivos era gerar novos investimentos com a tecnologia utilizada, nomeadamente em países do Mediterrâneo e Médio Oriente. Embora o projeto tenha efetivamente gerado grande interesse por parte de investidores nestas regiões (traduzido em várias visitas à central de Évora), a geração de novos negócios tem sido dificultada pelo processo em curso de desestruturação do grupo Glintt (ligado à Associação Nacional de Farmácias) e à consequente incerteza presente relativamente ao futuro da Glintt Energy.

### 2

#### Resultados e impactos sobre o território

O projeto está localizado fora da área urbana consolidada da cidade de Évora, pelo que os seus impactos territoriais estão sobretudo relacionados com o domínio ambiental e paisagístico, mas também em menor escala com o domínio social.

Sob a perspetiva ambiental, o projeto possibilitou a reconversão do espaço do antigo aterro sanitário de Évora, já desativado e classificado no Plano Diretor Municipal como "Espaço Afeto a Atividades Industriais", reafectando-o à produção de energia a partir de fontes renováveis, traduzindo-se também em impactes paisagísticos globalmente positivos (atendendo à situação pré-existente).

Sob a perspetiva social importa também frisar que o espaço do antigo aterro sanitário de Évora representava - sobretudo desde a sua desativação - um foco de problemas sociais, associado principalmente ao tráfico de droga e outras atividades ilícitas. A reconversão deste espaço e a presença dos trabalhadores envolvidos na construção do projeto e, depois, no funcionamento da central, contribuíram para a progressiva erradicação destes problemas nesta área da cidade.

## Cidade de Portimão

### Enquadramento

Indicador	Unidade	Ano	Portimão	Algarve	Portugal	Fonte
População residente na cidade	Nº	2011	40.658	222.615	4.450.812	INE, Censos 2011
% População a residir na cidade	%	2011	73,1%	49,4%	73,1%	INE, Censos 2011
Taxa de urbanização (1)	%	2011	48,1%	53,2%	61,0%	INE, Censos 2011
Densidade populacional	hab/km2	2011	305,5	90,3	114,5	INE, Censos 2011
Densidade populacional em áreas urbanas	hab/km2	2011	594,8	204,7	219,0	INE, Censos 2011
Taxa de crescimento natural (2)	%	2001-11	2,6%	0,2%	0,2%	INE, Censos 2001 e 2011
Taxa de atração/repulsão (3)	%	2001-11	13,2%	8,9%	1,2%	INE, Censos 2001 e 2011
% de população jovem (4)	%	2011	15,7%	14,8%	14,9%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Primário	%	2011	1,6%	3,3%	3,0%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Secundário	%	2011	16,3%	16,6%	26,4%	INE, Censos 2011
Emprego no Setor Terciário	%	2011	82,2%	80,1%	70,6%	INE, Censos 2011
Hóspedes por habitante	Nº	2014	7,8	8,3	1,7	INE, Inq. à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos
Indivíduos com mais de 65 anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população total	%	2011	0,8%	0,6%	0,7%	INE, Censos 2011
Indivíduos com 65 ou mais anos em alojamentos coletivos de apoio social em % da população com 65 ou mais anos	%	2011	4,6%	3,1%	3,5%	INE, Censos 2011

(1) Percentagem da população residente em lugares com 2.000 ou mais habitantes.

(2) Peso do saldo natural acumulado entre 2001 e 2011 na população residente no ano inicial.

(3) Peso do saldo migratório acumulado entre 2001 e 2011, na média da população residente dos anos 2001 e 2011. A taxa é de atração se o indicador >0, é de repulsão se <0.

(4) Percentagem da população residente com 14 ou menos anos no total da população residente.

## Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano

### Sinopse sobre objetivos associados à regeneração urbana

Os projetos apoiados pelo Fundo Jessica devem estar enquadrados em Planos Integrados de Desenvolvimento Urbano Sustentável (PIDU), que configuram um conjunto coerente e integrado de ações que visam promover o desenvolvimento urbano sustentável. Os PIDU invocados na fase de candidatura dos investimentos ao Jessica são sobretudo instrumentos de planeamento já existentes, que delimitam e enquadram as estratégias de regeneração urbana, destacando-se no caso de Portimão, o PDM, a Estratégia de Reabilitação Urbana 2014-2029 e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura.

A estratégia subjacente nestes documentos reflete o objetivo de reabitar e rejuvenescer o centro da cidade, atraindo novas famílias e fixando empresas e emprego, de compatibilizar a ocupação urbana e turística com a salvaguarda e valorização da orla costeira.

No que respeita à reabilitação e à regeneração urbanas, os principais objetivos passam por dar prioridade à conservação, reabilitação e reutilização do edificado existente, com particular atenção ao edificado com valor patrimonial, e à valorização e requalificação dos espaços públicos e equipamentos coletivos, contribuindo assim para promover a competitividade e sustentabilidade da cidade.

O reforço da atratividade do centro histórico, através de melhorias ao nível do ambiente urbano e segurança é apontado como um objetivo paralelo ao de incentivar a reabilitação do edificado privado e qualificar a oferta de serviços às empresas, famílias e visitantes, assegurando assim a articulação entre investimento privado e público.

## Investimentos apoiados

Ano	FDU	Projeto	Promotor	Investimento (milhares €)	% Financiamento Jessica
2014	TdP	Casa da Tocha: Reabilitação da Casa da Tocha para instalação de uma unidade de alojamento local, um espaço de degustação e uma loja de produtos típicos	A2 a Sul, Lda	93	1%
2014	TdP	Edifício Mabor: Reabilitação de três edifícios contíguos existentes em estado de ruína no centro antigo da cidade de Portimão para habitação/alajamento local (5 habitações), comércio, serviços e estacionamento	Carvoeiro Branco Propriedades Unipessoal Lda	5.640	40%
2014	TdP	Pestana Mar Hotel: Hotel de 4 estrelas no Alvor - recuperação de uma edificação existente correspondente a uma obra interrompida em 1982	SALVOR-SOCIEDADE DE INVESTIMENTO HOTELEIRO, S.A.	7.600	30%
2015	TdP	Unidade de alojamento turístico em Portimão – “Turismo Cultural” - Hostel	Academia de Música de Lagos	1.969	20%

Investimento na cidade

**15.301.620 €**

Financiamento Jessica

**7.541.000 €**

## Resultados e impactos

**1**

### Resultados e impactos sobre o território

Os projetos inserem-se nas áreas da oferta hoteleira, restauração e do comércio, em consonância com o objetivo do Turismo de Portugal de reforçar a qualificação das cidades algarvias enquanto destino turístico.

- Contributo dos projetos para os objetivos do PIDU:

De acordo com as linhas de orientação assumidas nos instrumentos de planeamento aplicáveis, os investimentos apoiados pelo JESSICA contribuem para:

- Reabilitar o edificado degradado e reocupar/reutilizar o edificado existente
- Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Portimão
- Promover a competitividade e sustentabilidade da cidade, o desenvolvimento económico e a criação de emprego através do apoio à dinamização do setor privado
- Assegurar a atratividade turística do centro histórico
- Compatibilizar os diferentes usos da orla costeira e proteger/valorizar a paisagem.

- Impactos sobre a regeneração urbana e vivência da cidade:

A maioria dos projetos situa-se no centro histórico do concelho de Portimão, uma área marcada pela gradual degradação do edificado, redução da população residente e declínio da atividade comercial e oferta turística.

Os 3 projetos em causa são enquadrados por diversas ações de iniciativa pública, desde os anos noventa, no sentido da qualificação e dinamização do centro da cidade, podendo-se dar como exemplo a requalificação da Zona Ribeirinha, do Largo do Município, do Jardim 1º de Dezembro o Parque da Alameda, o restauro e conservação das igrejas do Colégio e Matriz e a pedonalização da rua Direita. No entanto, a ambição dos objetivos definidos pela Câmara Municipal, no tocante à salvaguarda, qualificação e dinamização da zona antiga da cidade exige um impulso de investimento privado nesta zona, pelo que os *stakeholders* reconhecem como muito positivas as intervenções de conservação do edificado e de refuncionalização do mesmo que contribuem para que esta zona mantenha o caráter de centro administrativo, cultural e comercial no contexto do espaço urbano.

Salienta-se não só a reabilitação de edifícios emblemáticos na zona antiga da cidade de Portimão e com uma forte exposição na zona ribeirinha - e aqui não pode deixar de ser citado o caso do edifício Mabor, um ícone da imagem da cidade antiga, ainda presente na memória dos portimonenses - mas também a criação de uma oferta turística e comercial que, pela sua localização na malha urbana e pelo valor histórico e arquitetónico dos edifícios, se diferencia da oferta situada junto ao mar.

O projeto Pestana Mar Hotel – Alvor South Beach Hotel, ao aproveitar as estruturas devolutas do extinto grupo Torralta na praia de Alvor, contribuiu também para corrigir um problema urbanístico de grande dimensão e, consequentemente, para reabilitar a imagem e a paisagem deste território.

Os projetos apoiados pelo Jessica na cidade inserem-se na atividade de alojamento turístico, envolvendo uma unidade hoteleira, um hostel e dois alojamentos locais. Os promotores salientam não só o aumento da capacidade de alojamento local mas também da diversidade de segmentos de alojamento turístico disponível. As valências presentes nestes estabelecimentos de alojamento contribuíram também para o aumento da oferta da cidade em termos de restauração e comércio.

Entre os efeitos indiretos sobre a economia local é salientado o enfoque na utilização de fornecedores locais e regionais, durante a fase de construção - o promotor do Pestana Mar Hotel destacou o facto de a obra ter sido ser inteiramente realizada por empresas locais, desde o projeto de arquitetura, à empreitada, até ao acompanhamento arqueológico e, em conjunto com o promotor da reabilitação do edifício Mabor, destacou ainda a dimensão das obras e o emprego criado, num período bastante adverso para a economia nacional e em particular para os setores da construção civil e do imobiliário - e funcionamento, por exemplo através de parcerias com produtores locais para o fornecimento de produtos alimentares e produtos típicos da região. Foi também destacado pelos *stakeholders* que o investimento por parte de um grande grupo hoteleiro, já com uma forte presença na cidade e no concelho, cria confiança que os novos postos de trabalho criados serão permanentes, conferindo à dinâmica de emprego alguma sustentabilidade.

Os promotores sublinharam também o efeito muito positivo do apoio JESSICA na concretização dos respetivos projetos, permitindo a antecipação e aceleração do ritmo de execução dos projetos.

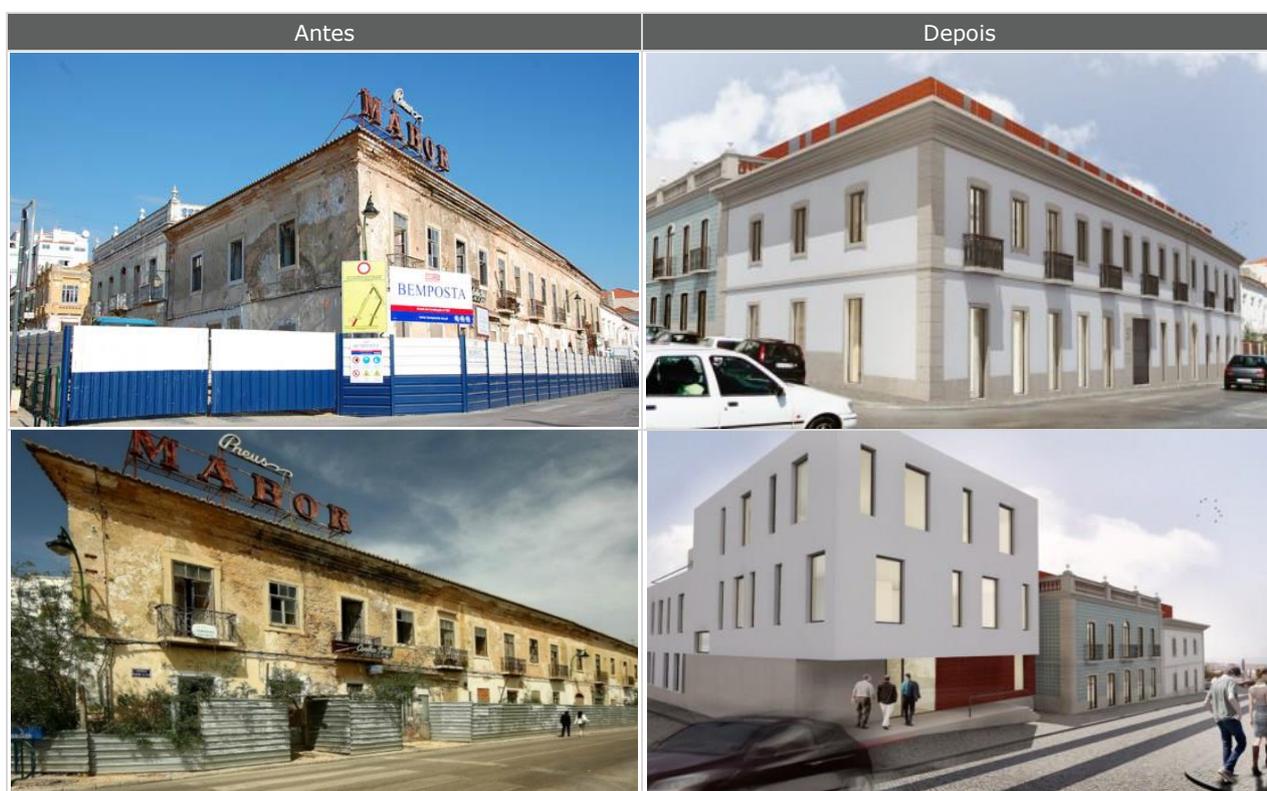
### Lições da experiência

- Foi assinalada a falta de informação sobre a iniciativa Jessica, a qual poderá ter limitado a diversidade de candidaturas apresentadas. Sendo as autarquias muitas vezes os primeiros interlocutores de potenciais promotores foi sentida a necessidade de mais ações de divulgação detalhada e atempada (idealmente, antes ou logo na primeira fase do lançamento da iniciativa) junto das equipas responsáveis na Câmara Municipal pela informação e aconselhamento dos investidores.
- Foi também assinalado como menos positivo o demorado processo de aprovação e de licenciamento dos projetos.

## ESTUDO DE CASO "Edifício Mabor"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Algarve Concelho e localidade: Portimão	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	05-02-2014
	<b>FDU</b>	Turismo de Portugal, IP	<b>Data 1.º Contrato</b>
<b>Promotor</b>		Carvoeiro Branco Propriedades Unipessoal Lda	<b>Data de Início</b>
	<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>		Ainda em curso



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.500.000 €	27 %
Tranche FDU	1.500.000 €	27 %
Outras fontes públicas (QREN)		
Outras linhas de crédito	2.639.801 €	47%
Autofinanciamento		
<b>Investimento total</b>	<b>5.639.801€</b>	<b>100 %</b>
<b>Investimento aprovado</b>		<b>3.000.000 €</b>
<b>Investimento elegível</b>		<b>4.040.915 €</b>

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>2.470.999 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>82 %</b>

## Objetivos

O projeto consiste na construção de um edifício notável no centro da cidade, com manutenção das fachadas, localizado dentro da Área de Reabilitação Urbana de Portimão, mais precisamente no gaveto entre a Praça Visconde de Bívar e a Rua de Santa Isabel.

O investimento assumiu como objetivo oferecer à cidade um edifício com elevada qualidade arquitetónica, em coerência com a sua localização. O novo edifício desenvolve-se em três unidades distintas, sendo que numa unidade pretende-se a instalação de habitações destinadas a alojamento local, outra será destinada a espaços comerciais e, na terceira, serão criados espaços destinados a serviços, em formato *open space*, que serão comercializados “em bruto”.

Para além da oportunidade de negócio, o promotor optou pela reabilitação dos edifícios de forma a compatibilizar a viabilidade das novas funções essenciais à reabilitação do centro urbano, com o objetivo de garantir a memória visual da cidade.

O estado avançado de ruína no interior do quarteirão, assim como a incompatibilidade da sua tipologia com novas funções, implicaram a demolição, tendo o projeto proposto a manutenção e integração dos elementos arquitetónicos mais representativos, nomeadamente as fachadas dos edifícios.

## Valor acrescentado

A opção do promotor pelo financiamento Jessica foi fundamentada nas condições mais vantajosas que este instrumento de financiamento oferecia em comparação com o financiamento bancário tradicional. O recurso ao JESSICA foi motivado também por sugestão do município de Portimão, que deu a conhecer esta oportunidade de financiamento ao promotor.

Embora o promotor não tivesse dificuldades em obter financiamento junto das instituições de crédito, as condições de financiamento do Jessica revelaram-se mais atrativas, nomeadamente em termos de período de carência, prazo, taxa de juro e spread. Sem este financiamento, o projeto seria realizado de igual modo, mas não se teria iniciado na mesma altura e, possivelmente, a reabilitação deste conjunto seria executada num tempo mais longo.

## Lições da experiência

**Dificuldade iniciais no acompanhamento do projeto tiveram implicações na eficácia de aprovação** – De um modo geral todo o processo decorreu de forma muito positiva no respeito ao relacionamento com todas as entidades e no processo de aprovação e acompanhamento do projeto. Não obstante o balanço global ser muito positivo, o promotor realça dois aspetos que poderiam ter corrido melhor, designadamente o tempo que demorou a aprovação do projeto e as dificuldades em contactar com o primeiro interlocutor designado pelo Turismo de Portugal. Esta última situação foi resolvida pelo Turismo de Portugal, após o seu reporte por, tendo o interlocutor sido substituído por outro técnico, tendo havido desde então, no entender do promotor, um acompanhamento mais próximo do projeto.

## Resultados e impactos

1

### Resultados e impactos económicos e sociais

O projeto foi programado de modo a ficar concluído em dezembro de 2015, mas encontra-se ainda em execução, estando o atraso nas obras em grande parte relacionado com a descoberta de vestígios arqueológicos. Embora fosse conhecido que a fachada do edifício Mabor assenta diretamente sobre o embasamento da muralha de Portimão e que está na zona de proteção da muralha (cuja origem e datação não está ainda bem documentada), os trabalhos de escavação permitiram a descoberta dos primeiros vestígios romanos na área da atual cidade de Portimão: um conjunto de, pelo menos, cinco cetárias romanas (uma zona industrial de preparados de peixe).

Os resultados económicos do projeto são assim, ainda, os decorrentes da fase de obra, relacionados com a dimensão do projeto – que, na atual conjuntura, é considerada uma das maiores obras de reabilitação urbana a decorrer na região – e com o facto de a obra estar a ser inteiramente realizada por empresas locais, desde o projeto de arquitetura, à empreitada, até ao acompanhamento arqueológico. Espera-se que, com a conclusão do projeto, este se vá traduzir na atração de novos investimentos nos setores do comércio e serviços que se instalarão no edifício, assim como na geração de receitas pela exploração das cinco habitações para alojamento local.

2

### Resultados e impactos sobre o território

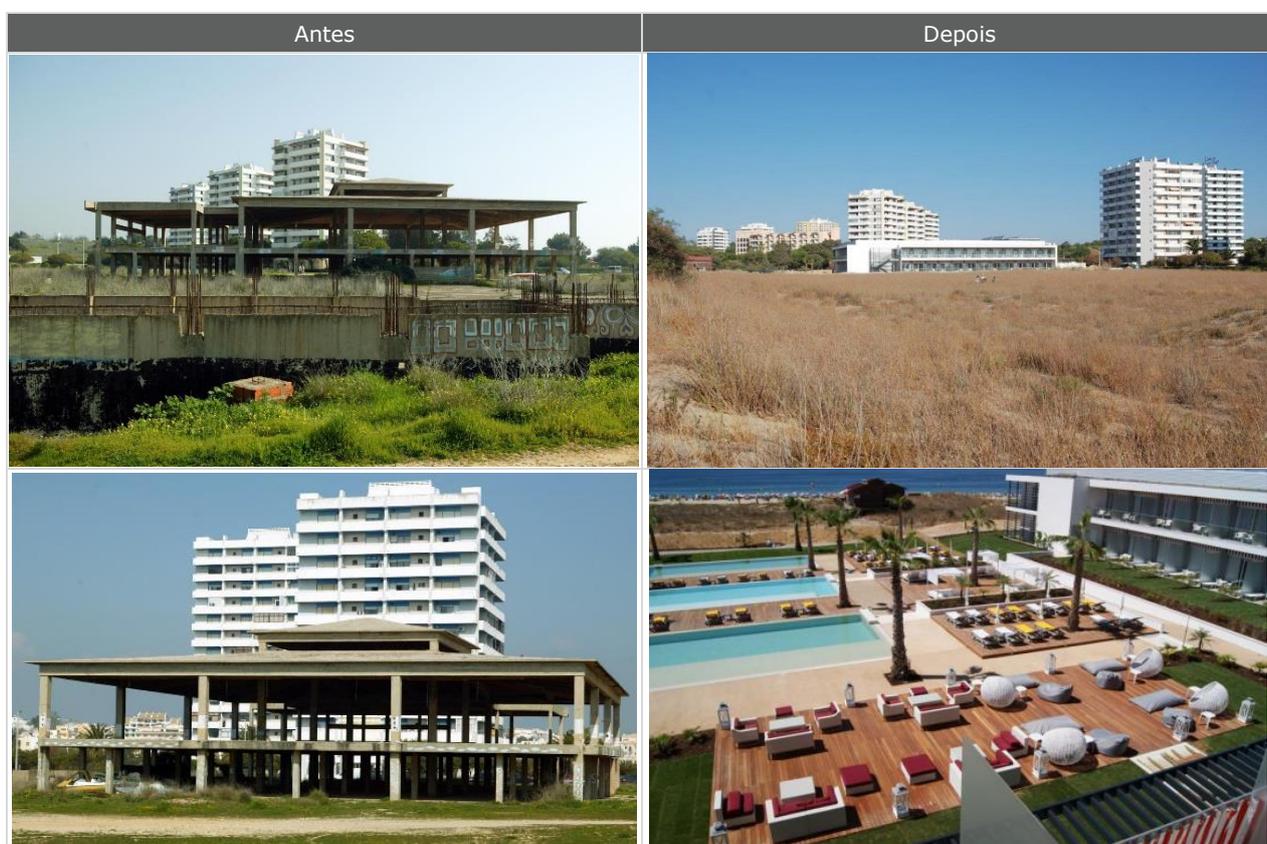
Embora o projeto não esteja ainda concluído, prevê-se que irá ter um contributo muito significativo para a reabilitação e qualificação desta área da cidade. Um resultado positivo que é já evidente em fase de obra resulta do fim da utilização dos edifícios devolutos por parte de toxicodependentes, contribuindo para aumentar a sensação de segurança pública nesta zona central de Portimão.

Com a conclusão do projeto, prevêem-se outros resultados e impactos positivos sobre este território, nomeadamente a reabilitação do edificado e a melhoria da imagem urbana, a valorização do património urbanístico e arquitetónico de Portimão, a dinamização económica e a revitalização da área envolvente do edifício, assim como o aumento e a qualificação da oferta de alojamentos turísticos na cidade.

## ESTUDO DE CASO "Pestana Mar Hotel – Alvor South Beach Hotel"

### Enquadramento

<b>Localização</b>	NUTS III: Algarve Concelho/localidade: Portimão (praia de Alvor)	<b>Data 1.ª Aprovação</b>	30-05-2014
	<b>FDU</b>	Turismo de Portugal	<b>Data 1.º Contrato</b>
<b>Promotor</b>		SALVOR - Sociedade de Investimento Hoteleiro, S.A. – Grupo Pestana	<b>Data de Início</b>
	<b>Data de Conclusão <sup>(1)</sup></b>		30-06-2015



### Estrutura de financiamento

Fonte	Investimento total	
Tranche JESSICA	1.500.000 €	20 %
Tranche FDU	1.500.000 €	20 %
Outras fontes públicas (QREN)		
Outras linhas de crédito	2.700.000 €	36%
Autofinanciamento	1.900.000 €	26 %
<b>Investimento total</b>	<b>7.600.000 €</b>	<b>100 %</b>
<b>Investimento aprovado</b>		<b>3.000.000 €</b>
<b>Investimento elegível</b>		<b>7.363.758 €</b>

### Nível de execução

<b>Montante desembolsado para o promotor</b>	<b>2.156.012 €</b>
<b>Taxa de execução (montante desembolsado/investimento aprovado)</b>	<b>72 %</b>

## Objetivos

O projeto consistiu no aproveitamento de estruturas devolutas do extinto grupo Torralta na praia de Alvor, que se encontravam abandonadas desde a falência deste grupo em 1974 e que foram construídas com o objetivo de servir de edifício de apoio a duas torres de aparthotéis, que não chegaram a ser construídas, mas que seriam semelhantes a outras anteriores construídas pela Torralta na área do Alvor.

Através deste projeto, foi construída uma nova unidade hoteleira do grupo Pestana, com 79 quartos, três piscinas exteriores mais uma para as crianças, um restaurante em funcionamento permanente durante o dia, um spa e um ginásio ao ar livre.

Com este novo hotel, o grupo Pestana pretendeu diversificar a sua oferta hoteleira na região, criando uma unidade de pequena dimensão, orientada para um público-alvo mais jovem, inspirando-se num outro projeto semelhante do grupo, na South Beach de Miami (EUA).

## Valor acrescentado

O projeto começou a ser desenhado em 2009, num contexto muito adverso para os investimentos no setor imobiliário (em particular na região do Algarve) em que mesmo o grupo Pestana encontrou muitas dificuldades em obter financiamento junto das instituições de crédito. As dificuldades sentidas pela banca levaram inclusivamente a que fosse solicitado ao promotor que antecipasse alguns dos pagamentos programados, de modo a cumprir os seus rácios financeiros.

Nesta conjuntura, o apoio do Jessica foi essencial para que este projeto se tivesse iniciado nesse momento. Efetivamente, embora o projeto fosse realizado de qualquer modo, o financiamento Jessica permitiu antecipar o seu arranque em 2 ou 3 anos. Para além de possibilitar a concretização do investimento numa conjuntura adversa, o Jessica revelou-se muito vantajoso para o promotor em virtude do longo prazo de amortização do financiamento.

## Lições da experiência

**O demorado processo de licenciamento atrasou a execução** – A experiência do promotor foi muito positiva em todas as fases do processo e com todos os intervenientes, seja a Câmara Municipal de Portimão (que foi um dos principais impulsionadores do projeto), seja o Turismo de Portugal. A única situação a reportar, em termos de obstáculos, está relacionada com a concessão da licença de utilização por parte do Município, um processo que tem demorado demasiado tempo na perspetiva do promotor – e que ainda não se encontra concluído, embora a unidade hoteleira já se encontre em exploração.

**O promotor voltaria a utilizar o instrumento financeiro desta tipologia**– A experiência foi considerada de grande sucesso, sendo de equacionar no futuro o recurso a instrumento semelhante.

## Resultados e impactos

1

### Resultados e impactos económicos e sociais

Durante a fase de obra, num período bastante adverso para a economia nacional e em particular para os setores da construção civil e do imobiliário, este projeto (de dimensão relativamente pequena comparativamente com a dimensão médias dos estabelecimentos hoteleiros da região) destacou-se como uma das maiores obras em curso no Algarve, tendo como resultado um acréscimo muito significativo do emprego, entre outros efeitos positivos indiretos para a economia local e regional.

Com o início da exploração do Alvor South Beach Hotel, este tornou-se o hotel do grupo Pestana com o maior índice de satisfação ao nível mundial (entre cerca de 90 hotéis na Europa, América e África): no Pestana Guest Satisfaction Index de 2015 foi a unidade com melhor score (94%) – sendo que, nesse ano, só esteve aberto de agosto a dezembro. O Hotel obteve também as melhores classificações da região em plataformas como Trip Advisor e Booking. A administração prevê que, em 2016, esta unidade obtenha o melhor REVPAR (receita por quarto disponível) dos hotéis de 4 estrelas do grupo Pestana no Algarve.

Em termos de emprego, o hotel implicou a criação de 28 postos de trabalho, aos quais crescem outros 12 empregos diretos contratados através de empresas de outsourcing (sobretudo na área das limpezas).

2

### Resultados e impactos sobre o território

O projeto contribuiu para a concretização do plano de praia do Alvor previsto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, que impunha a reconstrução dos apoios de praia então existentes. Em articulação com este plano – cuja implementação possibilitou a criação do maior passadiço de praia do Algarve e, junto ao hotel, o

recuo de uma rotunda que permitia o acesso e estacionamento automóvel até junto da praia – o projeto contribuiu para a requalificação ambiental e paisagística da praia de Alvor.

Numa paisagem marcada pelo impacto negativo de uma estrutura de betão devoluta enquadrada por torres de aparthotéis, o projeto contribuiu decisivamente para corrigir um problema urbanístico de grande dimensão e, simultaneamente, elevar o nível de qualidade da oferta hoteleira nesta área, com uma intervenção de baixa densidade, com menor impacte na paisagem e melhor articulada com a sua envolvente. Estes fatores contribuíram também, por sua vez, para a reabilitação da imagem deste território, traduzida num novo tipo de procura turística.

# Anexo 7. Quadros de referência estratégica para a regeneração das cidades objeto de estudo de caso

## CIDADE DE COIMBRA - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO

### Plano Diretor Municipal de Coimbra

(publicada no Diário da República, 2.ª Série - N.º 124, de 1 de julho de 2014)

No âmbito da revisão do PDM ambiciona-se o “posicionamento de Coimbra como um centro urbano de matriz europeia, moderno, dinâmico, com uma esfera de influência substancialmente além dos seus limites territoriais, socialmente coeso e perfeitamente enquadrado dentro do paradigma do século XXI”. Esta visão, de centralidade de Coimbra, designada “Re:Centrar Coimbra”, sustenta-se em múltiplos aspetos:

- Coimbra enquanto centro da Região Centro (potenciação da posição geográfica central que Coimbra detém para uma centralidade económica, cultural e turística no espaço regional);
- Coimbra enquanto centro de referência (ao nível da saúde, dos ativos científicos, de um tecido empresarial de forte cariz tecnológico e de produção cultural);
- Coimbra enquanto cidade com um centro (recentramento da cidade em torno do Mondego e do Centro Histórico, a partir de uma intervenção urbana, reequilibrando as margens).

A missão apresenta diversos eixos fundamentais, sendo relevante destacar:

- **Coimbra, espaço metropolitano de referência:** respeita à classificação e reconhecimento de Coimbra como “espaço metropolitano”, criando uma alternativa a Lisboa e Porto. Desta forma, Coimbra poderá potenciar a captação de um conjunto de apoios financeiros e a localização de um conjunto de estruturas de suporte à população, contribuindo para a alavancagem da economia regional. Pretende-se, igualmente, valorizar perante os cidadãos e do exterior as características diferenciadas e únicas, o que remete para a necessidade da existência de uma imagem forte, disseminada, em termos nacionais e internacionais, o que terá reflexos no desenvolvimento turístico concelhio e regional.
- **Coimbra, território de fixação de pessoas e empresas:** esta componente materializa-se, por exemplo, na noção da constituição de um espaço urbano, oferecendo níveis elevados de qualidade de vida. Aqui, a recentragem da cidade em torno do Mondego e do Centro Histórico, será a abordagem mais visível de um processo global de redefinição territorial de Coimbra.
- **Coimbra, polo de excelência na educação, investigação, ciência e cultura:** o reforço do polo de ensino superior passa pela capacidade de regeneração e enriquecimento do tecido social de Coimbra, pela atração de unidades económicas com uma forte componente de I&D e pela capacidade de definição do espaço urbano de forma planeada e estruturada.
- **Coimbra, centro de referência na saúde:** principal fator distintivo de Coimbra e com maior potencial para destacar a Região no contexto ibérico e europeu. Para a cimentação de Coimbra enquanto centro de referência na saúde há que enquadrar num conjunto estruturado e interligado, não só entre as várias unidades de saúde existentes ou a desenvolver, mas também com unidades do sector privado.

Foram delineadas grandes linhas de orientação / objetivos estratégicos, nos quais se podem enquadrar os 2 projetos apoiados:

- **Reforçar o potencial geoestratégico de Coimbra:** num contexto nacional que revela grandes desequilíbrios territoriais, a consolidação de um polo urbano estruturado como Coimbra é decisiva. A confirmação de Coimbra como polo regional passa pela sua afirmação económica, cultural e criativa.
- **Densificar a base económica e criativa do território:** a capacidade de afirmar Coimbra como um território inovador, criativo e capaz de competir num contexto global. Neste contexto, releva a necessidade de acentuar o papel das tecnologias, indústrias e serviços ligados à saúde, bem como afirmar o papel das indústrias criativas e culturais como motor económico.

- **Promover a cultura, o património e o turismo:** Coimbra possui uma história, um património e uma memória singular. O reconhecimento desse valor e dessa herança, passa por uma melhor utilização dos meios para a preservar e valorizar. Criar e dinamizar o trabalho em rede dos museus, consolidando um verdadeiro polo de excelência museológica em Coimbra, estabilizar rotinas culturais de qualidade, são ações necessárias e centrais para a notoriedade cultural e turística de Coimbra.
- **Reforçar a coesão social e a equidade territorial:** a garantia de coesão social deve assentar, para além de medidas de política social ativa, numa perspetiva de reabilitação prioritária do edificado e dos centros históricos, na modernização das atividades culturais e de serviços, na oferta adequada de equipamentos de proximidade e numa expansão urbana apoiada em critérios urbanísticos mais exigentes, conducentes à melhoria das condições de vida.
- **Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação.**

A aprovação da Revisão do PDM, do Plano de Urbanização da Cidade de Coimbra e da ARU da Baixa, concorrem para o desenvolvimento de um urbanismo moderno e promotor da qualidade. Por outro lado, essa qualidade urbanística deve estar bem presente no núcleo ou centro histórico, nomeadamente na qualificação do edificado e do espaço público, através de uma aposta forte e integrada na requalificação urbana, em particular da Baixa.

O projeto 1 enquadra-se preferencialmente na Linha Estratégica "Reforçar a coesão social e a equidade territorial", enquanto o projeto 2 se acomoda em diversas Linhas Estratégicas, nomeadamente em "Promover um desenho urbano de qualidade apostado na reabilitação" e "Promover a cultura, o património e o turismo".

Em termos operacionais, as linhas estratégicas corporizam-se em diversos vetores de intervenção, relevando para os projetos em causa:

- Dinâmicas territoriais e sociais;
- Turismo, desporto, cultura e património.
- Estes vetores congregam macro ações distintas, com destaque para: o planeamento urbano, o centro histórico e a rede de equipamentos.

No "centro histórico", pretende-se recuperar espaços urbanos atualmente em processo de desertificação e depressão social, potenciando o crescimento do segmento comercial e de serviços ao turismo. Promover a requalificação urbana da Baixa (onde se localiza o projeto 2) enquadra-se nesta perspetiva.

A intervenção na "rede de equipamentos" tem como objetivo o desenvolvimento de um território socialmente coeso; a promoção de uma oferta adequada de equipamentos de proximidade e de apoio generalizado à população idosa. O reforço e qualificação da oferta de equipamentos coletivos, suportado nomeadamente na operacionalização de respostas sociais (ampliar a cobertura em lares para idosos) é uma das ações planeadas, onde o projeto se integra.

### **Área de Reabilitação Urbana da Baixa**

(Aprovação da Câmara Municipal em 27 de dezembro de 2012)

A delimitação da ARU Baixa de Coimbra foi publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 80 — 24 de abril de 2013 (Aviso n.º 5565/2013). A sua ORU assume como objetivo geral a revitalização económica, social e cultural desta zona da cidade, valorizando as funções atualmente presentes e atraindo novas atividades.

As prioridades e objetivos gerais para a reabilitação e revitalização da Baixa de Coimbra:

- Desenvolver o perfil multifuncional da Baixa, valorizando em particular as atividades de comércio e serviços;
- Requalificar e dinamizar a oferta comercial, procurando dar resposta às novas necessidades e exigências da população da cidade e da região, alargando o perfil de potenciais consumidores;
- Manter e reforçar os serviços administrativos e outras âncoras funcionais;
- Valorizar a função habitacional, tendo em vista a fixação e atração de residentes designadamente de segmentos específicos (estudantes, utilizadores temporários, etc.);
- Promover a reabilitação física do edificado, nomeadamente, através da consolidação dos programas de apoio aos proprietários;
- Melhorar as condições de segurança dos edifícios, designadamente, reordenando os espaços de armazenagem associados aos estabelecimentos comerciais;
- Privilegiar a ocupação dos edifícios e/ou frações devolutos, tendo em vista o reforço das dinâmicas funcionais da Baixa;

- Requalificar o espaço público, valorizando os largos e praças, reforçando a sua articulação física e funcional com o tecido edificado e privilegiando percursos pedonais estruturantes;
- Promover uma gestão ativa do espaço público, assegurando as adequadas condições de segurança e higiene urbana;
- Valorizar o canal do metro enquanto espaço urbano de referência salvaguardando a futura instalação da infraestrutura;
- Incentivar a reabilitação do património cultural e apoiar a sua revitalização funcional, em articulação com as entidades tutelares;
- Assegurar as adequadas condições de mobilidade na Baixa, nos modos pedonal e rodoviário, salvaguardando a necessária compatibilização entre ambos e destes com as atividades presentes;
- Melhorar a conexão viária entre a Baixa e as áreas limítrofes;
- Contribuir para uma melhor articulação da Baixa com outros polos funcionais da cidade, incluindo a margem esquerda do Mondego;
- Promover, em articulação com a agenda cultural do Centro Histórico, eventos temáticos de divulgação e fruição da Baixa de Coimbra;
- Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento sistemático e permanente junto da população, comerciantes, proprietários, investidores e outros agentes locais.

O imóvel da antiga cerâmica de Coimbra, insere-se na unidade e intervenção "Terreiro da Erva". A ação sobre o espaço público do Terreiro da Erva respeita à requalificação do espaço como praça central da zona norte da Baixa, facilitando a articulação da Rua da Sofia com as Rua do Carmo e Nogueira.

Esta ação deverá contemplar novos pavimentos, reformulação do acesso viário e estacionamento e instalação de áreas de esplanadas e zonas de estadia informal e respetiva arborização, assim como plano de drenagem e iluminação pública. A proposta deverá ser conforme com a reestruturação do tecido edificado que a envolve e integrar o espaço envolvente da antiga fábrica de cerâmica. A recuperação do edifício da antiga fábrica de cerâmica é outra das ações contempladas nesta unidade de intervenção.

### Objetivos

- Estimular a valorização ambiental dos espaços e que privilegiem a proteção de habitats e espécies consideradas prioritárias, observando os princípios e regras de boa conduta ambiental, bem como as medidas para a proteção e valorização do ambiente no concelho de Évora (que devem constar de um Plano Municipal de Ambiente e de Conservação da Natureza a elaborar);
- Salvar e valorizar o património existente, nomeadamente conjuntos, edifícios ou elementos pontuais de relevante valor memorial, histórico ou arqueológico, ou aqueles que, pelas características morfológicas, naturais ou arquitetónicas que apresentam, se considera ser de interesse público preservar por contribuírem para o conhecimento sobre a evolução social, cultural ou económica do concelho, da região ou do País, ou por constituírem registos relevantes de identidade cultural.
- Travar a tendência para a proliferação da ocupação dispersa e periurbana;
- Requalificar as sedes de freguesias e dos restantes aglomerados e núcleos em espaço predominantemente rural, criando condições para a manutenção ou incremento dos atuais níveis de povoamento, para a valorização dos elementos de património cultural e etnográfico e desenvolvimento dos respetivos potenciais endógenos, designadamente os que se relacionem com as atividades tradicionais de agricultura, produção florestal ou de silvo-pastorícias.
- Relativamente aos bairros periféricos que integram solos urbanizados ou de urbanização programada, constituem objetivos do PDM para estas áreas:
  - A requalificação urbana e ambiental;
  - O controlo da sua expansão, limitando a extensão do solo urbano aos níveis ora estabelecidos;
  - A criação de condições para a diversificação de usos e atividades e a consequente melhoria das vivências urbanas;
  - A limitação de densidades populacionais em função da comportabilidade das redes de infraestrutura existentes ou suscetíveis de serem programadas.
- As intervenções urbanísticas nos aglomerados enquadrados em bairros periféricos à cidade devem ser orientadas pelos seguintes objetivos:
  - Conservação da imagem dos conjuntos pela adoção de volumes e materiais que assegurem a integração de novas construções no tecido existente;
  - Requalificação do espaço público, promovendo o seu redimensionamento quando necessário, no respeito pela identidade do conjunto em que se insira;
  - Atribuição de prioridade ao preenchimento de espaços intersticiais em detrimento da ocupação de novos espaços, visando a consolidação do tecido urbano e impedindo a dispersão do edificado;
  - Manutenção das características tipológicas das habitações, bem como os volumes, cérceas e alinhamentos dominantes, sem prejuízo das intervenções que visem a melhoria das condições de habitabilidade, higiene e salubridade.
- O ordenamento das unidades territoriais incluídas na categoria de "outros aglomerados" deve observar os seguintes objetivos:
  - Melhoria das acessibilidades;
  - Requalificação urbana e ambiental com especial incidência sobre os espaços públicos;
  - Reforço dos traços de identidade dos sítios, impedindo intervenções que, em especial nos pequenos núcleos urbanos, descaracterizem a paisagem tradicional.
- A individualização da subcategoria "Espaços rurais envolventes da cidade de Évora" tem como objetivo a prossecução dos seguintes objetivos:
  - Estabelecimento de reserva para futura expansão urbana da Cidade através da manutenção das características rurais dos espaços envolventes;
  - Integração do solo urbano na sua envolvente rural, permitindo a valorização recíproca dos espaços;

- Preservação de estruturas rurais de grande valor paisagístico e patrimonial, em especial do conjunto monumental Aqueduto da Água de Prata-Forte de Santo António-Convento da Cartuxa-Convento de S. Bento de Cástris;
- Instalação no espaço rural de empreendimentos turísticos, designadamente de Turismo em Espaço Rural ou outros de interesse estratégico e valia socioeconómica para o concelho e para a região;
- Constituição de uma reserva para eventual alargamento da estrutura ecológica da Cidade.

## Área de Reabilitação Urbana de Évora (2015)

### Objetivos Gerais

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

### Objetivos Estratégicos (Art.º 3.º do RJUE)

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

## Objetivos Específicos para a ARU do Centro Histórico de Évora

- Manutenção e atração de novos residentes para o CHE, nomeadamente jovens casais e migrações que possam ser provocadas por projetos em curso como a Embraer e outras empresas aeronáuticas, Parque de Ciência e Tecnologia e empreendimentos turísticos, que rejuvenesçam a sua estrutura demográfica, estimulando o mercado de arrendamento;
- Promoção da inclusão social atraindo também para o CHE, nomeadamente através da Habévora, E.M., famílias de menores recursos;
- Salvaguarda, reabilitação, preservação e valorização dos elementos do património histórico, arquitetónico e arqueológico do CHE, também como incremento da atratividade da atividade do turismo;
- Melhorar as condições de habitabilidade, resolvendo os problemas detetados e estimulando as intervenções que visem aumentar a área média de fogo por ocupante, eliminando barreiras internas à mobilidade;
- Animação e revitalização sociocultural do CHE, através de espaços de fruição cultural, destinando ainda espaços para Revitalização do tecido económico do CHE, nomeadamente através da oferta de incentivos específicos à reabilitação dos estabelecimentos comerciais, valorizando e modernizando o comércio tradicional;
- Incentivar a adaptação dos horários de abertura e de funcionamento dos estabelecimentos comerciais à procura de consumo por parte dos clientes e tendo ainda em conta as alternativas em áreas exteriores ao CHE;
- Assumir o Mercado Municipal 1º de Maio como verdadeiro espaço âncora, privilegiando novas valências e usos para um espaço edificado cujo valor histórico, patrimonial e cultural são local e regionalmente singulares e com uma capacidade de atração ainda por explorar.
- Manutenção e promoção da plurifuncionalidade da cidade tradicional, de acordo com uma estratégia de reabilitação;
- Alavancagem da iniciativa privada no domínio da reabilitação urbana, através da criação de estímulos a essa reabilitação por parte dos proprietários de edifícios ou frações, nomeadamente incentivos e apoios de natureza financeira e fiscal;
- Promoção de boas práticas de reabilitação e restauro e correção das dissonâncias existentes no edificado, envolvendo diretamente as empresas de construção locais na Reabilitação Urbana como novo paradigma daquele segmento empresarial;
- Promover a integração adequada das novas intervenções urbanísticas no CHE e na sua envolvente imediata, articulando espacial e funcionalmente a cidade intramuros e a cidade extramuros;
- Melhoria das respostas públicas às significativas carências existentes no domínio habitacional para os grupos sociais mais desfavorecidos;
- Qualificação dos espaços e equipamentos públicos e do ambiente urbano (espaços verdes, pavimentos, recolha de RSU, etc...), com manutenção dos serviços públicos existentes (administração e equipamentos), evitando a sua deslocalização do CHE;
- Promover o enquadramento do desenvolvimento e qualificação das instalações universitárias no CHE;
- Melhoria das condições de mobilidade urbana, designadamente no que concerne à promoção da denominada mobilidade suave (a pé, de bicicleta, etc...) e à eliminação de barreiras arquitetónicas, potenciando o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo, que conte com alternativas ao uso excessivo do automóvel e que permita a ampliação das áreas destinadas a uso exclusivo de peões e a implementação de ciclovias em zonas estratégicas, melhorando continuamente as condições das que já existem de modo a manter os utilizadores atuais e a captar novos aderentes;
- Assegurar a limpeza e higiene do espaço público de forma contínua para que estimule a responsabilidade social, cultural e ambiental.

**Plano Diretor Municipal de Lisboa (2012)**

(publicada no Diário da República, 2.ª série — N.º 168 de 30 de agosto de 2012)

**Objetivos Estratégicos**

- Recuperar, rejuvenescer e equilibrar socialmente a população de Lisboa;
- Promover a reabilitação e a regeneração urbana, alargando o conceito de área histórica a toda a Cidade consolidada como forma de defesa e valorização do seu património histórico, cultural e paisagístico;
- Tornar Lisboa uma cidade amigável, segura e inclusiva;
- Promover uma cidade ambientalmente sustentável e eficiente na forma como utiliza os recursos, incentivando a utilização de recursos renováveis, uma correta gestão de resíduos, a agricultura urbana e a continuidade dos sistemas naturais e aumentando a resiliência urbana;
- Promover uma cidade inovadora e criativa, capaz de competir num contexto global e gerar riqueza e emprego;
- Afirmar a identidade de Lisboa num mundo globalizado;
- Criar um modelo de governo eficiente participado e financeiramente sustentável.

**Prioridades**

- Contribuir para a concretização dos objetivos do PDML, através de ações que possuam carácter estruturante para o ordenamento do território;
- Proteção e valorização da estrutura ecológica municipal;
- Disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
- Reabilitação de bairros ou áreas críticas e de intervenção prioritária;
- Colmatação e qualificação do espaço consolidado;
- Oferta de solo urbanizado e controlo do mercado de solos.

**Objetivos / Termos de Referência da UOPG 7 – Centro Histórico**

- Promover a Praça do Comércio como a porta da Cidade na sua articulação com o rio, incrementando a criação de novas áreas comerciais, de funções lúdicas e turísticas e valorizando arquitetónica e paisagisticamente a Frente Ribeirinha enquanto fachada do Tejo, particularmente entre Santa Apolónia e o Cais de Sodré;
- Dimensionar a oferta de estacionamento visando suprir carências preexistentes;
- Valorizar o eixo histórico "sétima colina";
- Revitalizar a zona da Baixa e da Colina do Castelo, com o incremento de funções culturais e o acréscimo de dotação de espaços públicos qualificados e de percursos pedonais;
- Promover o incremento e reabilitação da função habitacional;
- Garantir a continuidade ciclável ao longo do rio entre o Cais do Sodré e Stª Apolónia;
- Valorizar o Conjunto Urbano Singular Cais do Sodré / Jardim das Amoreiras (Sétima Colina), o Conjunto Urbano Singular Convento de Jesus / R. do Século, parte do Conjunto Urbano Singular Av. da Liberdade / Alto do Parque, parte do Conjunto Urbano Singular Portas de Santo Antão / S. Sebastião, o Conjunto Urbano Singular Campo dos Mártires da Pátria, o Conjunto Urbano Singular do Campo de Santa Clara, e parte do Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente.

### Objetivos da Reabilitação

- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

### Objetivos Gerais

- Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro de Lisboa, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego;
- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Dar prioridade à conservação periódica do edificado;
- Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio;
- Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Lisboa;
- Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público;
- Regenerar ou requalificar os Bairros de Intervenção Prioritária/Zonas de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP).

### Objetivos Específicos

- Realizar obras de conservação/reabilitação:
  - a) na totalidade do património municipal de uso público /Escolas, Bibliotecas, Equipamentos sociais, Administrativos e desportivos e sedes das Juntas de freguesia;
  - b) nos parques e jardins da cidade;
  - c) no parque residencial municipal.
- Tornar efetiva a realização periódica de obras de conservação em todo o edificado da cidade;
- Lançar um programa de dinamização e incentivos à reabilitação do edificado privado, com vista a que todos os edifícios identificados no Censo de 2011 como em mau e muito mau estado de conservação, mas recuperáveis, sejam objeto de obras que lhes garantam um nível de conservação não inferior a Bom, de acordo com o método de avaliação do estado de conservação definido na regulamentação do NRAU;
- Assegurar que em todas as obras de reabilitação profunda de qualquer edifício serão introduzidas alterações estruturais para reduzir o risco sísmico;
- Lançar um programa de apoio à reabilitação e melhoria das condições de conforto, habitabilidade, segurança, de acessibilidade e eficiência energética de condomínios residenciais;
- Relançar a Candidatura da Baixa Pombalina a Património da Humanidade.

## Plano de Urbanização da Avenida da Liberdade e Zona Envolvente

(Publicado no Diário da República 2ª Série Nº 75 de 09/09/2009)

### Propostas Gerais

- A criação de condições normativas e incentivos para a fixação de atividades terciárias prestigiadas no âmbito do urbanismo comercial, dos equipamentos de lazer e cultura, da hotelaria e restauração, etc.;
- A dinamização das atividades culturais e de lazer e a criação de novos equipamentos que reforcem estas funções;
- A requalificação ambiental da zona através do tratamento paisagístico e arquitetónico do Sistema de Espaços Coletivos;
- A criação de novos espaços públicos e o inter-relacionamento de todo o sistema através de uma rede de percursos de fruição pública, designadamente nas encostas da Avenida;
- O reforço da participação dos espaços verdes existentes na zona na estrutura verde da cidade;
- A reformulação do perfil da Avenida da Liberdade e dos seus espaços singulares, devolvendo-os aos peões e disciplinando o estacionamento;

### Propostas relativas ao Sistema de Espaços Públicos

- O incremento da conexão entre os sectores urbanos que constituem a área em estudo e a sua envolvente, propiciando, assim, o redimensionamento da área central da cidade;
- A revisão do perfil transversal da Avenida da Liberdade, valorizando o papel dos passeios laterais, controlando o tráfego automóvel nestas faixas e eliminando o estacionamento de superfície por forma a reforçar a interligação visual e funcional entre os passeios e as plataformas ajardinadas;
- Criação de amplos atravessamentos pedonais sob a Avenida, ligados aos parques de estacionamento propostos;
- Reforço das ligações pedonais entre os elevadores da Glória e do Lavra;
- Construção de um sistema de ligações pedonais entre as escadas do Convento da Encarnação, encosta de Stº Antão, Torel, Rua do Passadiço, que dará acesso ao Campo de Stª Ana, à cota alta, e ao eixo formado pelas ruas de Stº Antão e S. José, à cota baixa;
- Pedonalização do Largo da Anunciada com ligação privilegiada entre este sistema e a Avenida da Liberdade;
- Implementação de caminhos de fruição que, partindo do Carmo, Bairro Alto e Príncipe Real, estruturam a zona da Glória, com particular incidência no Largo da Oliveirinha e Mãe d'Água e dêem acesso à Praça da Alegria e Parque Mayer. Este sistema atravessará o Parque Mayer ligando ao Largo Jean Monet, Rua Castilho e Rosa Araújo, parcialmente a pedestrianizar, prosseguindo em direção à Avenida da Liberdade e Parque Eduardo VII.

### Propostas relativas ao Estacionamento

- A construção de novos parques de estacionamento tendo em consideração as exigências da população residente na área;
- Criação de um conjunto de parques de estacionamento sob alguns cruzamentos da Avenida por forma a viabilizar a eliminação do estacionamento de superfície;
- A racionalização do estacionamento de superfície tendo em atenção a necessária requalificação urbana deste sector da cidade;
- Introdução de uma gestão do estacionamento adequada que por um lado racionalize a procura e aumente a rotatividade e, por outro, privilegie o estacionamento da população residente.

### Princípios do Programa de Execução do PUALZE

- Garantir a objetividade e realismo das ações propostas, evitando voluntarismos desenquadrados e recusar imobilismos conservadores que, a prazo, acarretam custos muito elevados;
- Estabelecer formas de intervenção urbanística que contribuam para a viabilização do Plano, garantindo o interesse dos investidores privados. Para tal é essencial criar condições para a elaboração de protocolos entre a Câmara Municipal de Lisboa e outros agentes económicos, visando a operacionalização das iniciativas e a comparticipação, coordenada, dos diversos agentes;

- Assegurar que a Gestão Urbanística corrente garante que as intervenções desenvolvidas pela iniciativa privada contribuem para o aumento da qualidade de vida urbana, realizando o Plano na prática;
- Concretizar o Plano como um processo coletivo, envolvendo a Câmara Municipal, organizações públicas e agentes privados, e criar condições para fomentar a interação entre estas entidades com vista ao desenvolvimento de sinergias mútuas.

## CIDADE DE PORTIMÃO - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO

### Plano Diretor Municipal (Resolução do Conselho de Ministros 53/95, de 7 de Junho)

#### Objetivo Geral

- Definir e estabelecer uma estrutura espacial para o território do município, a classificação dos solos, os perímetros urbanos, os índices urbanísticos e regras gerais para a ocupação, uso e transformação dos solos, tendo em conta os objetivos de desenvolvimento, a distribuição racional das atividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e de comunicações e as infraestruturas.

### Estratégia de Reabilitação Urbana 2014-2029

#### Objetivos Associados à ERU

- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos fomentando a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, um que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados funcionalmente inadequados ou devolutos e melhorar as condições de habitabilidade e de segurança contra risco sísmico e de incêndios;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

#### Objetivos Gerais

- Reabitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro da cidade, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego;
- Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Dar prioridade à conservação periódica do edificado;
- Identificação do estado de conservação dos imóveis;
- Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio;
- Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Portimão;
- Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público;
- Promover a relação da cidade com o rio, mar e a serra;
- Promover o Plano Diretor Municipal de iluminação pública;
- Promover a dinamização económica- social;
- Promover a mobilidade e acessibilidade para todos os cidadãos;
- Potenciar a colaboração das Universidades sobre a temática da reabilitação Urbana;
- Promover as técnicas e saberes de construção antigas;
- Promover a colaboração das diversas entidades públicas na operação de Reabilitação;

- Criação de uma nova política de sinalética de informação horizontal e vertical;
- Promover a competitividade e sustentabilidade da cidade, desenvolvimento económico, e a criação de emprego através do apoio à dinamização do sector privado;
- Criação de grupos de trabalho consultivos, envolvendo entidades publicas e privadas;
- Levantamento das matrizes na área da ARU;
- Bolsa de arrendamento;
- Construção de rede de condutas destinadas a alojar redes públicas de telecomunicações que venham a ser projetadas, sempre que possível, nas zonas objeto de intervenções ao nível das infraestruturas viárias;
- Implementação do conceito das cidades inteligentes (*Smart Cities*);
- Promover o Festival do Mar.

### Objetivos Específicos até 2029

- Realizar obras de conservação/reabilitação:
  - No património municipal de uso público /equipamentos sociais, administrativos;
  - Nos parques e jardins da cidade;
  - No parque residencial municipal.
- Tornar efetiva a realização periódica de obras de conservação em todo o edificado da cidade;
- Lançar um programa de dinamização e incentivos à reabilitação do edificado privado, com vista a que todos os edifícios identificados no Censo de 2011 como em mau e muito mau estado de conservação mas recuperáveis, sejam objeto de obras que lhes garantam um nível de conservação não inferior a Bom, de acordo com o método de avaliação do estado de conservação definido na regulamentação do NRAU;
- Assegurar que em todas as obras de reabilitação profunda de qualquer edifício serão introduzidas alterações estruturais para reduzir o risco sísmico;
- Lançar um programa de apoio à reabilitação e melhoria das condições de conforto, habitabilidade, segurança, de acessibilidade e eficiência energética de condomínios residenciais;
- Assegurar a atratividade do centro histórico através de melhorias ao nível do ambiente Urbano, da segurança e oferta turística;
- Criar condições de fácil acessibilidade ao centro;
- Assegurar o apoio e articulação ao investimento privado no âmbito das operações de reabilitação urbana.

## POOC Burgau – Vilamoura<sup>28</sup>

### Objetivos

- Definir e estabelecer uma estrutura espacial para o território do município, a classificação dos solos, os perímetros urbanos, os índices urbanísticos e regras gerais para a ocupação, uso e transformação dos solos, tendo em conta os objetivos de desenvolvimento, a distribuição racional das atividades económicas, as carências habitacionais, os equipamentos, as redes de transporte e de comunicações e as infraestruturas.
- Ordenar os diferentes usos e atividades específicos da orla costeira;
- Classificar as praias e regulamentar o uso balnear;
- Valorizar e qualificar as praias consideradas estratégicas por motivos ambientais ou turísticos;
- Defender e preservar a natureza;
- Defender e valorizar os recursos naturais e o património histórico e cultural.

<sup>28</sup> Uma vez que o Plano de Intervenção na Orla Costeira – Frente de Mar Alvor, não foi analisado por não se encontrar disponível/acessível, apresenta-se o quadro de objetivos identificado pelo POOC Burgau – Vilamoura, já que a localização do projeto se encontra numa zona de charneira com potenciais impactes sobre a orla costeira. As UOP2 Alto do Poço e Alvor e UOP3 de Hotelaria Tradicional, Alvor, identificadas em sede de Alteração do PDM não abrangem a área de implantação do Projeto.

### **Objetivos associados aos acessos**

- Os condicionamentos a que ficam sujeitos estes espaços têm como objetivos:
  - Defender os ecossistemas e valores naturais de especial sensibilidade;
  - Impedir a utilização de praias declaradas como «praias de uso suspenso»;
  - Defender a segurança dos utentes por razões de instabilidade física da faixa costeira.

### **Objetivos associados aos espaços naturais de enquadramento**

- Os condicionamentos a que ficam sujeitos estes espaços têm como objetivos:
  - A proteção e valorização da paisagem;
  - A preservação das arribas das zonas dunares, das linhas de água e zonas húmidas;
  - O tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública.

### **Objetivos associados às praias marítimas**

- Os condicionamentos a que estão sujeitos os espaços de praias marítimas têm como objetivos:
  - A proteção da integridade biofísica do espaço;
  - A garantia da liberdade de utilização coletiva destes espaços em igualdade de condições;
  - A compatibilização de usos;
  - A garantia de segurança e conforto de utilização das praias pelos utentes.

### **Objetivos associados aos espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos**

- Os condicionamentos estabelecidos para os espaços urbanos, urbanizáveis e turísticos têm como objetivo compatibilizar a ocupação urbana e turística com a salvaguarda e valorização da orla costeira

## CIDADE DO PORTO - QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO

### Plano Diretor Municipal do Porto

(2ª alteração com publicação no Diário da República, 2.ª série – N.º 194, de 05 de outubro - Aviso n.º 11352/2015)

#### Objetivos Estratégicos

A estratégia de desenvolvimento municipal do Porto passa em muito pela requalificação do tecido urbano, nomeadamente do centro histórico, bem como pelo reforço da capacidade da rede ensino superior, projetando a cidade e as suas instituições nos melhores padrões de referência internacional.

No PDM do Porto a revitalização e requalificação do tecido urbano são transversais à maioria dos seus objetivos estratégicos, destacando-se a:

- Valorização da identidade urbana do Porto através da conservação dinâmica dos tecidos existentes e do desenho de novos tecidos coerentes e qualificados, do controlo das densidades e volumetrias urbanas e ainda da salvaguarda e promoção do património edificado e da imagem da cidade;
- Requalificação do espaço público e valorização das componentes ecológicas, ambientais e paisagísticas através da sua reorganização sistémica e da minimização dos principais impactes ambientais;
- Redução das assimetrias urbanas existentes, fomentando a equidade da localização dos investimentos públicos e reforçando a coesão social e territorial, com especial incidência nos bairros sociais de intervenção prioritária;
- Afirmação do centro histórico e da área central como referências insubstituíveis do desenvolvimento urbano de toda a área metropolitana do Porto, potenciando e reforçando a sua revitalização e animação.

Estes objetivos encontram-se patentes em algumas das orientações municipais para o domínio do urbanismo, nomeadamente a necessidade de reabilitar grande parte do tecido urbano, criando condições para a fixação de população jovem e para a atração de novas empresas. Assim, a estratégia focada na dimensão urbana baseia-se em três pilares centrais:

- A sustentabilidade do desenvolvimento urbano (priorização à reabilitação urbana).
- O respeito pelas identidades locais, conciliando desenvolvimento económico, criatividade e valorização do património histórico-cultural.
- A coesão sócio-territorial, centrada na melhoria da qualidade de vida e no reforço da rede de equipamentos a diferentes escalas.

Numa outra dimensão, no PDM preconiza-se a necessidade de melhorar a qualidade, a eficiência e o acesso ao ensino superior. O desenvolvimento/consolidação de polos universitários, deve passar pela melhoria da rede de infraestruturas ligadas ao ensino superior e I&D e pelo aumento da cooperação/intercâmbio inter-regional e internacional. A criação da nova sede do Porto Business School enquadra-se nesta perspetiva.

### Plano de Gestão, Centro Histórico do Porto Património Mundial (2008)

#### Objetivos

O Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial aponta como objetivos a preservação, conservação e restauro do seu património edificado, considerando nomeadamente o seu aproveitamento turístico. Enquanto objetivos centrais deste plano releva a necessidade de:

- Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público do Centro Histórico do Porto, Património Mundial,
- Contribuir para a excelência da experiência turística no Centro Histórico do Porto.

O Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial aponta como objetivos a preservação, conservação e restauro do seu património edificado, considerando nomeadamente o seu aproveitamento turístico. Enquanto objetivos centrais deste plano releva a necessidade de:

- Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público do Centro Histórico do Porto, Património Mundial,
- Contribuir para a excelência da experiência turística no Centro Histórico do Porto.

Este Plano de Gestão prevê para a rua Mouzinho da Silveira um conjunto de ações relevando a valorização dos espaços de comércio tradicional e o reperfilamento do eixo, adaptando-a ao atual tráfego viário e pedonal, designadamente turístico (principal ligação entre a Estação de S. Bento e a Ribeira).

Por outro lado, o Eixo Mouzinho/Flores\_CH.2 está a ser alvo de um Programa de Ação para a Reabilitação Urbana, pela SRU Porto Vivo, do qual fazem parte Operações como:

- Estudo para a Mobilidade no Centro Histórico;
- Requalificação do Espaço Público;
- Modernização e Qualificação do Ninho de Empresas;
- Feiras Francas;
- Criação do Circuito do Vinho do Porto;
- Instalação do Museu e Arquivo da Santa Casa da Misericórdia;
- Instalação e Operacionalização da Gestão de Área Urbana;
- Apoio ao Empreendedorismo;
- Valorização do Espaço e do Comércio Tradicional através da Memória.

Este eixo constitui passagem obrigatória para os turistas que visitam o Centro Histórico, classificado como património da humanidade, justificando a criação de boas condições de utilização do espaço público, melhoria da qualidade do ambiente urbano local e potenciação de polos de animação centrados em atividades lúdicas e culturais.

### ARU do Centro Histórico do Porto

(Aviso n.º 9562/2012, publicado em DR, 2.ª série, N.º 13, de 12 de julho de 2012; A alteração à ARU do CHP foi aprovada pela Assembleia Municipal do Porto, no dia 19 de janeiro de 2015)

### Objetivos

A delimitação da **ARU do Centro Histórico** (área classificada como Centro Histórico do Porto, equiparada a Monumento Nacional conforme Aviso n.º 15173/2010, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 147, de 30 de julho de 2010), na continuidade dos instrumentos de gestão anteriores, através da integração de intervenções públicas e de intervenções privadas no edificado, procura atingir os seguintes objetivos:

- Requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, designadamente, através da beneficiação dos espaços coletivos e do incremento das condições de acessibilidade e de transporte de bens e pessoas;
- Dinamização das atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local e aos serviços de proximidade;
- Desenvolvimento da atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e habitação dos atuais residentes;
- Valorização dos bens patrimoniais que caracterizam esta parte da cidade, de matriz medieval, e inscrita na Lista do Património Mundial pela UNESCO, com relevo para a proteção e conservação da paisagem urbana consolidada, dos espaços verdes subsistentes, dos edifícios monumentais e dos sistemas arquitetónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão substância ao edificado corrente.

No âmbito do Programa de Reabilitação Urbana (enquanto Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística), os imóveis apoiados pelo Fundo JESSICA constituem as parcelas 11 e 12 da unidade de intervenção do quarteirão "Sementeira" (14032), da zona de intervenção prioritária da Sociedade de Reabilitação Urbana, Porto Vivo. No documento estratégico deste quarteirão consta que os Imóveis 11 e 12 necessitam de intervenções de reabilitação de nível médio e profundo, respetivamente.



**AM&A Lisboa**

Rua Mouzinho da Silveira, 27, 2.º

1250-166 Lisboa

T. +351 21 351 14 00

F. +351 21 354 43 12

**AM&A Porto**

Rua Cunha Júnior, 41-A, 2.º

4250-186 Porto

T. +351 22 508 98 55

F. +351 22 508 98 57

[amconsultores@amconsultores.pt](mailto:amconsultores@amconsultores.pt)

[www.amconsultores.pt](http://www.amconsultores.pt)



---

Augusto Mateus & Associados  
Sociedade de Consultores, Lda