

DESCRIÇÃO DO PROJECTO, 2
PLANO DE ACÇÃO E MARKETING
ENQUADRAMENTO JURÍDICO
E INSTALAÇÕES, 4
EQUIPA MULTIDISCIPLINAR, 8
ANÁLISE FINANCEIRA, 9
CONCLUSÃO, 10



O FUNDO DE ARQUITECTURA SOCIAL (FAS) TEM COMO PRINCIPAL OBJECTIVO PROMOVER A REABILITAÇÃO URBANA DOS IMÓVEIS DEGRADADOS EM LISBOA SENDO ESTES PROPRIEDADE PÚBLICA OU PRIVADA. FALAMOS DE CERCA DE 5000 IMÓVEIS, SENDO UMA PERCENTAGEM DE CERCA DE 7% PROPRIEDADE DO ESTADO PORTUGUÊS.

DESCRIÇÃO DO PROJECTO

O Fundo de Arquitectura Social pretende agir de forma global e estratégica unindo os recursos que se encontram actualmente dispersos, como o património imobiliário degradado, os investidores privados, os técnicos e profissionais da área da construção e das ciências sociais e a comunidade local.

Desejamos reabilitar e reabitar os espaços devolutos ou parcialmente ocupados, muitos deles por vezes banais e sem interesse comercial, mas quase sempre determinantes para revitalizar o núcleo urbano onde se inserem.

É igualmente conceito central do FAS que essa reabilitação sirva para a regeneração urbana da cidade, sendo que esta não se pode resumir apenas à reabilitação física dos imóveis; a regeneração tem de revitalizar igualmente o tecido social da cidade; queremos trabalhar com a comunidade local.

O principal conceito do FAS é utilizar esses imóveis degradados como fonte de receita para a sua própria reabilitação e realizá-lo sem a necessidade de recorrer a fundos públicos.

O FAS tem como objectivo promover de forma coerente e precisa a sua própria sustentabilidade financeira. Muito embora possamos futuramente elaborar candidaturas a apoios comunitários, bolsas e/ou prémios

a nível nacional e internacional, de forma a garantir uma maior capacidade financeira, alargando a sua capacidade de intervenção.

É igualmente conceito primordial do FAS garantir aos seus investidores um produto financeiro que assegure uma rentabilidade atractiva, tornando-se deste modo num apelativo produto financeiro.

Para isso foi fundamental conceber um modelo que permita aos investidores e aforradores rentabilizarem os seus activos com taxas de rentabilidade aprazíveis.

Pretendemos então criar “Fundos Imobiliários Sociais” a propor aos investidores e proprietários que vão permitir a realização de obras de restauro e reabilitação de elevada qualidade arquitectónica e construtiva que garantam as condições básicas de habitabilidade e conforto aos edifícios degradados, tendo em conta as prementes questões ambientais.

Na sua génese este modelo assume uma componente social, pois vai permitir a manutenção das populações residentes, na sua maioria de faixa etária elevada e com poucos recursos financeiros, ao mesmo tempo que vai disponibilizar novos espaços de habitação e trabalho para novos habitantes, revitalizando o fragilizado tecido social do centro da cidade.

Pretendem-se realizar obras de baixo custo, que permitam manter rendas acessíveis

aos seus moradores e em simultâneo, obras que permitam libertar fogos e espaços terciários para alugar através de rendas de custo controlado. Para além do recurso a estratégias de reabilitação baseadas em casos práticos já comprovados, está prevista a elaboração de um manual, com recurso ao estudo e pesquisa, em que se prevê o desenhar de soluções construtivas tipo, que vão possibilitar a redução de custos de projecto e obra.

Esse manual “aberto” de reabilitação estará acessível a todos os profissionais, juntamente com a abertura de uma biblioteca acessível e gratuita equipada com documentação de arquitectura relacionada com reabilitação e recuperação de imóveis e espaços públicos.

Para isso o FAS propõe com o complemento dos seus serviços e como plano estratégico inicial, uma parceria entre a Câmara Municipal de Lisboa e investidores privados. Deste modo, apresentamos resumidamente as principais linhas orientadoras deste modelo:

A C.M. de Lisboa concessionaria os imóveis degradados, por um período mínimo de 5 anos e um máximo de 15 anos ao FAS.

O FAS cria fundos imobiliários sociais que permitem realizar as obras, assegurando a manutenção e rentabilização dos imóveis nesse período. Inicialmente o FAS irá reabilitar conjuntos de 3 a 5 imóveis.

De modo a assegurar a realização de obras com custos controlados o FAS contará da sua génese com uma equipa pluridisciplinar com vasta experiência no âmbito da reabilitação de baixo custo, sendo que os investimentos a realizar pelo FAS serão cuidadosamente escrutinados pela sua equipa técnica.

O FAS mantém os residentes actuais e aluga os espaços vagos a novos arrendatários praticando rendas de baixo do custo.

Nos espaços comerciais e que permitam actividades terciárias, o FAS dará prioridade a projectos com forte envolvente social, promovendo parcerias com projectos ligados à terceira idade, ATL's, creches, associações culturais, entre outras que se adequem ao local e tecido social onde se integram. Nestes casos os arquitectos vão ter um papel fundamental no apoio e criação destes espaços.

Aos investidores o FAS assegura uma rentabilidade sobre o capital investido, sendo que após o primeiro ano o FAS iniciará a amortização do capital investido.

O FAS garantirá a existência de seguros de arrendamento de modo a garantir a segurança do capital investido. O FAS tem previsto no seu plano financeiro verbas destinadas à manutenção do edificado de modo a garantir que este não se volte a degradar.

No final da concessão os imóveis são devolvidos à C.M. de Lisboa, permitindo que deste modo a cidade reabilite o seu património sem afectar recursos públicos e sem alienar o seu património imobiliário.

O mesmo conceito poderá ser aplicado futuramente ao património imobiliário privado, de forma a ajudar os proprietários na reabilitação dos seus bens imóveis permitindo-lhes gerar receitas sem necessitarem de vender o seu património. Garantimos sempre a consultadoria e aconselhamento necessário de forma gratuita, em que a mensagem deve ser passada de forma simplificada, sem que por isso haja a redução de benefícios e qualidade de serviço a prestar.

PLANO DE ACÇÃO E MARKETING

O FAS como associação pretende estar sempre em comunicação com a sociedade que o rodeia e da qual faz parte. Pretende organizar activamente eventos culturais como colóquios e conferências que promovam a discussão e divulgação dos temas em questão ou outros que lhes estejam directamente associados, incluindo publicações periódicas.

Pretende simultaneamente desenvolver um trabalho global de levantamento da problemática existente:

- Listagem e contactos dos clientes tipo 1: proprietário privado (que não tem capital próprio para realizar obras no imóvel) e proprietário público (C.M. de Lisboa com imóveis próprios e os de sua posse administrativa: actuais e futuros).
- Listagem e contactos de clientes tipo 2: investidores privados e instituições bancárias.
- Levantamento preliminar do edificado degradado em conjunto com o reconhecimento do proprietário de cada imóvel (parceria com a associação A.P.L. e C.M.L. + trabalho de campo).
- Criação do produto: conjunto até 5 imóveis para reabilitar, reunindo as suas características e pré-análise incluindo conceito de reabilitação e rentabilização.
- Estimular o envolvimento do proprietário e arrendatários, de forma a analisar cada situação em concreto, procurando promover o seu futuro envolvimento no processo recorrendo ao aproveitamento das suas competências e recursos disponíveis.
- Desenvolvimento da estrutura financeira paralela que consiste em elaborar candidaturas a programas de financiamento, bolsas e prémios europeus e nacionais; formalização de uma rede

de parceiros arquitectos, engenheiros e empresas de construção que através de concursos simples poderão integrar os projectos e obras a realizar; rede de empresas de materiais de construção, equipamento e mobiliários; rede de unidades hoteleiras que promove o turista social que ajuda na reabilitação da cidade com património histórico que visita.

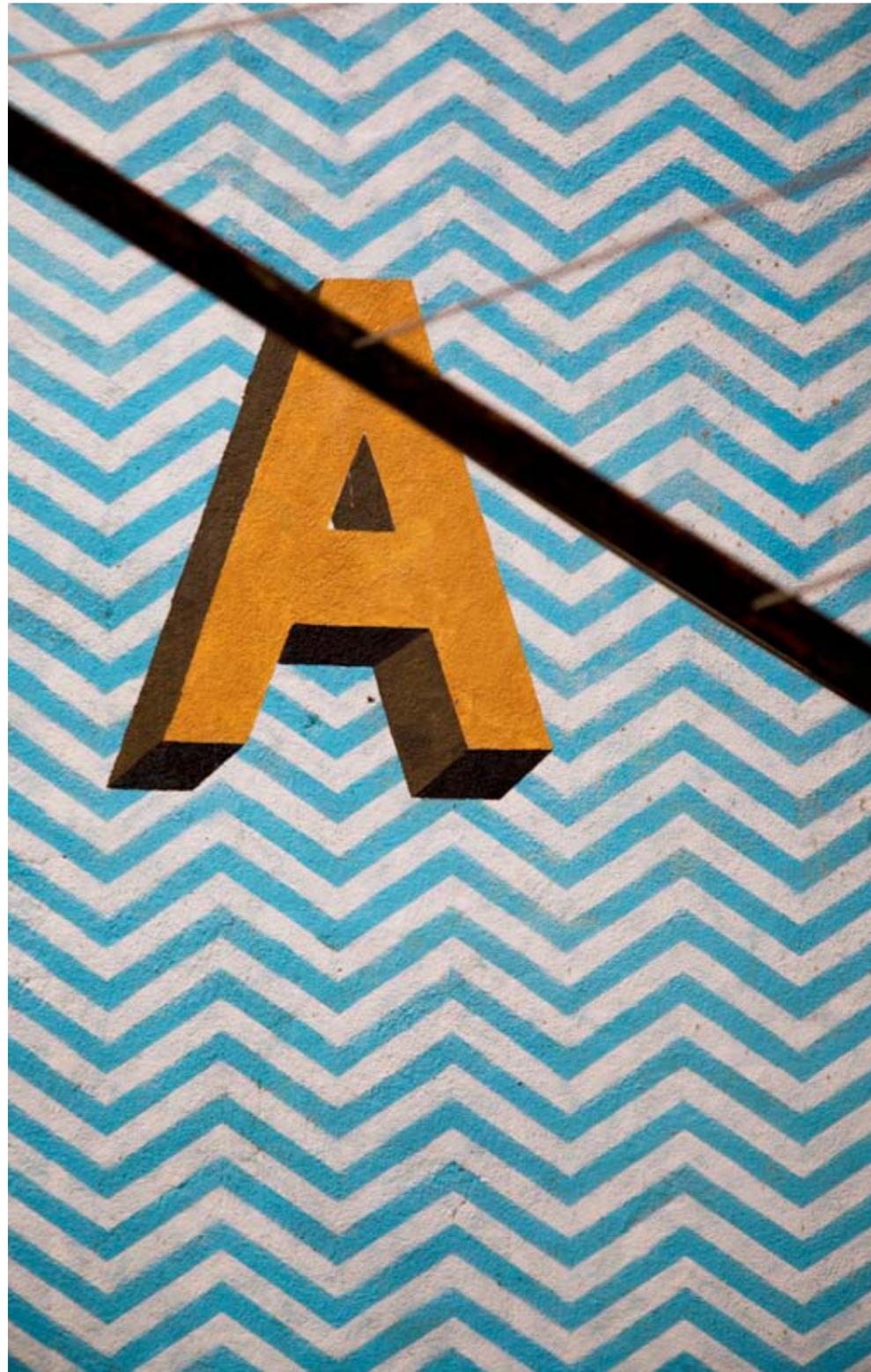
- Compilação de documentação sobre a reabilitação urbana de uma forma abrangente e global, com a intenção de gerar um espaço de consulta e leitura gratuita por qualquer interessado ou profissional (rede de patrocínio com editoras).
- Elaboração do manual “aberto” de reabilitação urbana (recurso a obra feita, análise de documentação, casos internacionais e proposta de novas soluções)

ENQUADRAMENTO JURÍDICO E INSTALAÇÕES

O FAS pretende constituir-se como associação definindo nos seus estatutos a valência de criadora de fundos imobiliários sociais e fundos que promovam acções de carácter pontual e de solidariedade social.

O FAS ainda não tem espaço físico, mas poderá integrar-se de início numa incubadora ou noutro espaço que possa surgir, de preferência integrado no centro histórico, e com proximidade à população.





EQUIPA MULTIDISCIPLINAR

EQUIPA INTERNA

Coordenação do projecto por 3 arquitectos, respectivamente:

Filipe Borges de Macedo

Mestre em Arquitectura, Investigador colaborador do CIAUD (Centro de Investigação em Arquitectura, Design e Urbanismo da FA-UTL) onde desenvolve a sua tese de doutoramento nas questões da sustentabilidade.

Membro da Comissão Instaladora do Colégio de Gestão, Direcção e Fiscalização de Obras (COB) da Ordem dos Arquitectos, e desenvolveu uma profícua actividade liberal enquanto autor de numerosos projectos regularmente publicados.

Desde 1995 até 2009 foi director técnico de numerosas obras em várias empresas de construção, e tendo construído e gerido inúmeras obras, com especial ênfase em obras de requalificação e restauro de pequena escala.

Patrícia Chorão Ramalho

Licenciada em Arquitectura pela FA-UTL de Lisboa em 1996.

Tem desenvolvido a actividade de Arquitecta tanto em colaborações com diversos ateliers como a título individual, tendo sido a vencedora do Prémio Thyssen Arquitectura'98 com o projecto de reabilitação e revitalização da Estação do Norte de Valência e área envolvente. Desenvolveu projectos e obras de reabilitação assim como de construção nova. Tem complementado a sua actividade de arquitecta com formação em Fotografia Profissional e Antropologia. Colaborou ainda com a Associação de Arquitectos Sem Fronteiras em acções de reconstrução e preservação do Património.

Raquel Melo Morais

Licenciada em arquitectura desde 1999 pela FA-UTL e FAUP, colaborou em gabinetes de arquitectura até 2009 (destacam-se JLCG arquitectos, Paulo David e Luís Vilhena) actualmente desenvolve projectos por conta própria na tipologia de habitação e turismo, tanto reabilitações como construções novas. Remodelou um apartamento em Campo de Ourique, Lisboa, está a elaborar um projecto de outro apartamento na Rua da Junqueira e actualmente acompanha a obra de uma moradia no bairro económico do Restelo, projecto de sua autoria. Concluiu há cerca de dois anos o projecto e obra de uma Casa de Campo – Turismo Rural situado perto de Aljezur, no Parque Natural e que agora explora (www.casadocanal.com).

Gestão Financeira por José Mariano.

EQUIPA EXTERNA

Todos os serviços associados (design por Hélio Teles, comunicação, produção, fotografia, levantamento topográfico, equipas de arquitectos, equipas de empresas de construção, empresas de materiais de construção, entre outras) serão contratadas à medida das necessidades que acompanham a evolução e crescimento do projecto.

ANÁLISE FINANCEIRA

A estrutura principal de gastos do FAS centra-se em:

- custos variáveis com obras de reabilitação (inclui honorários de projecto, empreitada, materiais e legalizações necessárias);
- custos fixos com os recursos humanos internos de gestão, coordenação e organização;
- custos variáveis com os recursos humanos externos do FAS;
- custos fixos e variáveis com a sede do FAS.

As receitas principais advêm do valor a investir em cada pacote de imóveis; as receitas secundárias remetem a ganhos provindos de candidaturas a fundos, prémios, parcerias, donativos e voluntariado.

A expectativa futura para os próximos 10 anos é a de requalificar um mínimo de 75 imóveis, promovendo a ocupação de novos habitantes no centro histórico de Lisboa; falamos de cerca de 5000 habitantes e por consequência o desenvolvimento social e comercial dos bairros intervindos. Para além da perspectiva de o projecto ter sucesso e poder servir de exemplo programático a aplicar noutras cidades do país, com as devidas adaptações.

A complementar esta informação, encontra-se em anexo (anexo 2) a proposta de estudo de viabilidade financeira do FAS.

CONCLUSÃO

O nosso principal objectivo consiste na criação de estratégias que de uma forma global resolvam a evidente problemática da degradação dos edifícios da cidade de Lisboa, que para além disso estão em grande parte devolutos ou parcialmente ocupados e que infelizmente contribuem para o empobrecimento do ambiente urbano.

É nossa preocupação e missão reabilitar e reabitar esses espaços habitacionais e comerciais, através da oferta de rendas justas com valores abaixo do mercado e que irão num todo, promover e melhorar o tecido social, a economia local e o ambiente dos bairros lisboetas.

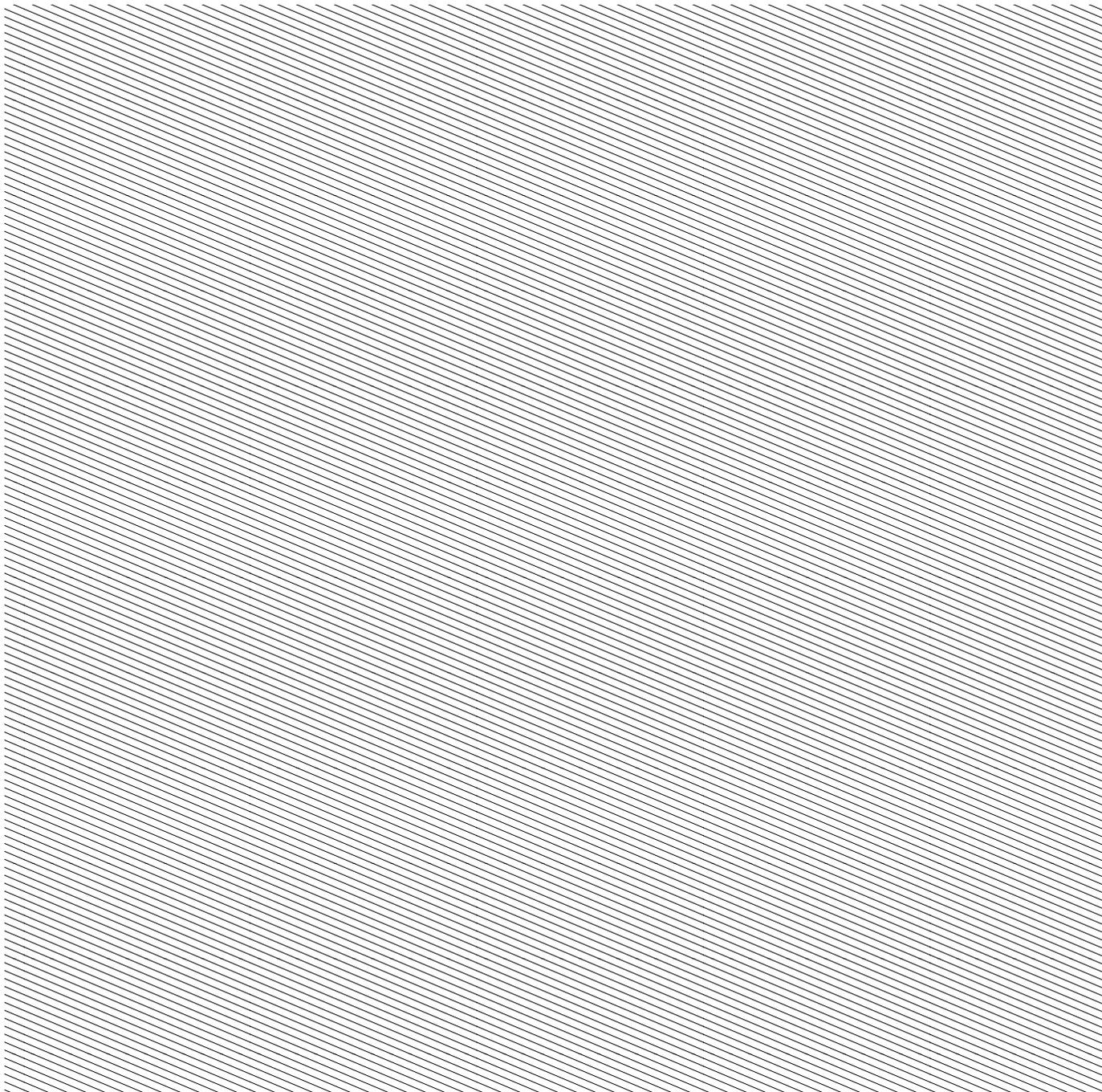
Pretendemos realizar intervenções de baixo custo e sustentáveis com elevadas preocupações de qualidade arquitectónica, possíveis através da aplicação de soluções comprovadas e da introdução de formas expeditas de realizar o nosso trabalho resultando num manual de reabilitação aberto. Haverá lugar à aplicação de um sistema de financiamento das obras inovador, com a introdução de factores aliciantes para os investidores.

Queremos promover o trabalho dos arquitectos, engenheiros, empresas e demais profissionais da indústria da construção, promovendo uma rede de profissionais que fornecerá soluções integradas (técnicas, construtivas e financeiras) optimizadas a cada situação.

Deste modo, vamos maximizar o dever do arquitecto como factor crítico de sucesso na abordagem aos problemas prementes da cidade e da sociedade, utilizando os seus conhecimentos e o seu profissionalismo para criar soluções criativas e eficazes na resolução dos problemas que enfrentamos.

Com esta proposta, o FAS, poderemos consolidar o tecido social de bairros históricos mantendo os seus moradores e fornecendo fogos a custos controlados para que novos moradores possam habitar os numerosos fogos desabitados que abundam nestes bairros. Novos moradores que doutro modo não teriam rendimento para se comprometerem com os valores habituais das rendas no centro da cidade. Assim será possível melhorar o ambiente urbano da cidade, trazer novos habitantes e promover a economia local.

No fundo, é esse o desígnio de todos nós cidadãos nestes tempos de crise e é esse o principal elemento motivador da nossa proposta; A partir das dificuldades e aproveitando as oportunidades para construir uma nova realidade.



FUNDO DE ARQUITECTURA SOCIAL

Email fundodearquitecturasocial@gmail.com

Facebook fundo de arquitetura social

Filipe Borges de Macedo · Arquitecto

+351 96 676 24 25

Patrícia Chorão Ramalho · Arquitecta

+351 93 380 45 11

Raquel Melo Morais · Arquitecta

+351 96 236 44 60