

# Valorizar o potencial de um imóvel e de um território no quadro de operações de ordenamento, de revitalização ou de renovação urbana

A valorização de uma instalação ou de um território implica simultaneamente: operadores, investidores, urbanizadores, promotores e autarquias. São necessárias soluções na interceção das prerrogativas e interesses de cada um.

O sucesso depende da compreensão recíproca, de um trabalho de colaboração, de ferramentas de análise e decisão estruturadas, de uma orientação adaptada aos projetos complexos e multilaterais, bem como da coordenação entre as partes interessadas privadas e públicas.

## ■ TRANSFORMAR UMA INSTALAÇÃO EM HARMONIA COM A VIDA DO TERRITÓRIO:

- ▶ que projeto para uma instalação em que a atividade vai ser suspensa?
- ▶ que contributos sociais e económicos resultam da sua reconversão?
- ▶ que caderno de encargos para as autoridades locais?
- ▶ que reorganização imobiliária prévia a cargo da autoridade local, dos operadores e dos proprietários cedentes?

## ■ VALORIZAÇÃO PARCIAL E CONTINUIDADE DA ATIVIDADE:

- ▶ a parte não utilizada ou subutilizada da instalação pode ser valorizada independentemente da atividade?
- ▶ visar a reutilização dos locais desocupados com reestruturação ou valorizar o imóvel para outros usos?
- ▶ como gerir a despoluição e a redução de emissões de um estabelecimento?
- ▶ que contributos dá o projeto aos equipamentos coletivos e em que regime (fiscal, PUP, etc.)? Que apoios para o projeto?

## ■ ORIENTAR O (RE)DESENVOLVIMENTO DE UMA ZONA OU BAIRRO:

- ▶ qual o papel e a autoridade da autarquia local?
- ▶ que processos urbanísticos, regulamentares e operacionais, em caso de execução pública ou privada da obra?
- ▶ quais as etapas de montante a jusante de uma cessão-reconversão?
- ▶ como seleccionar e consultar os intervenientes no desenvolvimento do projeto?

## A LINDEA

■ presta assistência há doze anos a grupos industriais, cooperativos e de serviços, bem como a autoridades locais, promotores e operadores imobiliários

■ realiza todos os anos cerca de 40 missões em França e na Europa ocidental

■ 50% das missões da Lindea incidem sobre a valorização total ou parcial de uma unidade ou território, a reconversão ou a cessão de imóveis privados e públicos

■ é independente

A Lindea presta assistência aos intervenientes públicos e privados em projetos de valorização imobiliária e territorial em **modalidades personalizadas**:

- ➔ **estudo de oportunidades de desocupação e reconversão-valorização parciais ou totais de bairros**, áreas de atividade ou instalações
- ➔ **estudo rápido (2 a 6 semanas)**: cenários prioritários de valorização total ou parcial programação urbana e imobiliária
- ➔ **coordenação do projeto imobiliário e dos seus contributos** para o ordenamento ou renovação de um território, **apoio em matéria de adaptação regulamentar**
- ➔ **direção das operações**: reconfigurações físicas prévias, **comercialização, negociação, contratualização** e assistência/fiscalização até à conclusão da operação

### Exemplo 1

Para uma comunidade local e o respetivo promotor, a Lindea preparou e codirigiu a implementação de uma operação de ordenamento do território, de reabilitação urbana e de transferência dos encargos prediais com vista ao desenvolvimento de 400 habitações e 10.000 m<sup>2</sup> de equipamentos comerciais e de serviços

➔ no final do convite à apresentação de projetos, a valorização do potencial imobiliário foi otimizada com os operadores e adjudicatários selecionados, em coordenação com o público e as respetivas tutelas e de acordo com a procura imobiliária local e as necessidades em termos de equipamentos coletivos

### Exemplo 2

Para o proprietário-operador de uma unidade hospitalar, a Lindea conduziu estudos preliminares (3 meses), seguidos da implementação (18 meses) de uma operação de valorização-reconversão parcial da unidade.

➔ algumas atividades mantiveram-se em funcionamento e uma parte da unidade foi tornada independente. A Lindea coordenou o projeto com as autoridades locais e tutelares, participou na atualização do PUP (Projeto de Partenariado Urbano) e contribuiu para a adaptação do regulamento urbanístico que permitiu a realização do projeto

## CONTACTO

Arnaud Kiner  
Diretor Adjunto  
arnaud.kiner@lindea.com

**LINDEA ■ 04 74 67 54 27**

878, rue Nationale  
69400 Villefranche  
www.lindea.com

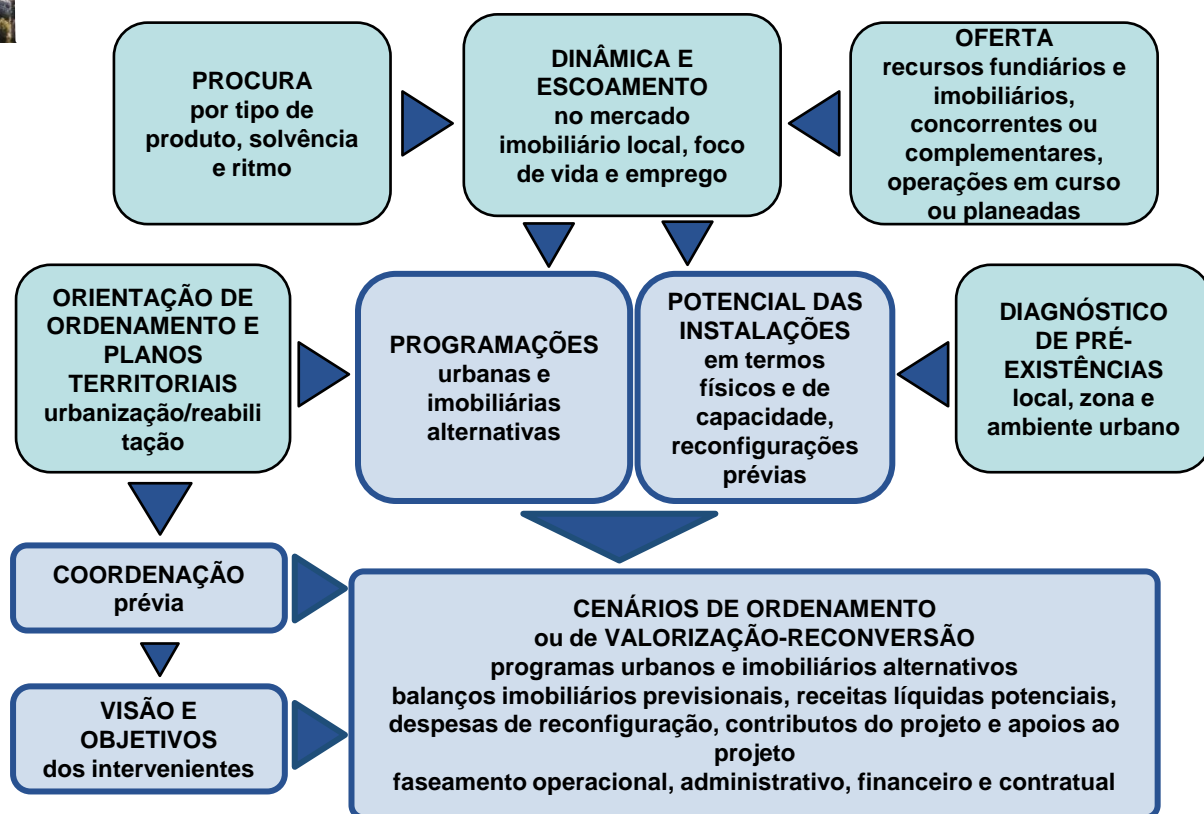
## Encontre-se connosco!

Temos o maior prazer em realizar uma reunião e uma avaliação preliminar sem qualquer custo (reunião de trabalho, visita aos locais) a fim de avaliar em conjunto o interesse e as modalidades da nossa assistência

## Valorizar o potencial de um imóvel e de um território

Ilustração de um dos nossos métodos de trabalho comprovados, criativos e rigorosos, nas fases preliminares: estudos de oportunidade e viabilidade

Porque as decisões e os projetos são otimizados a montante da sua implementação



Um conjunto inédito de competências disponibilizado por uma equipa experiente para uma eficácia máxima e uma mobilização de meios adequada:

- Direção de projeto e organização imobiliária ◀
- Levantamento e análise de necessidades e de organizações, programação ◀
  - Estudos de valorização imobiliária ◀
- Estudos de mercado e testes de comercialização ◀
  - Implementação de projetos de valorização ◀
- Arquitetura, urbanismo, programação urbana ◀
- Vida e ordenamento dos territórios e da cidade ◀
  - Edifícios e construção ◀
  - Terrenos e ordenamento ◀
- Análise económica e financeira ◀
  - Montagem imobiliária e financeira ◀
  - Regulamentação ◀
- Implementação de projeto imobiliário ◀

**LINDEE**

**LINDEE:** uma equipa, 3 áreas de atividade para uma assistência personalizada às suas decisões e aos seus projetos **IMOBILIÁRIOS:**

- CONSULTORIA em organização, imóveis, reconversão e investimento.
- DESENVOLVIMENTO imobiliário, montagem, valorização, ordenamento e territórios
- GESTÃO e fiscalização de projetos de construção, assistência ao dono da obra