

ANÁLISE DO CONTRIBUTO DA SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA PORTO VIVO PARA A REABILITAÇÃO HABITACIONAL E O ARRENDAMENTO

FREDERICO JOSÉ RODRIGUES DE SOUSA

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO PLANEAMENTO

Orientador: Professor Doutor Paulo Conceição

JULHO DE 2011

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2010/2011

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2010/2011 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2011.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respectivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão electrónica fornecida pelo respectivo Autor.

À minha família.

“O processo de reabilitação urbana tornou-se irreversível – sobreviverá à crise e emergirá dela com uma dinâmica muitíssimo maior”

Arlindo Cunha

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de apresentar o meu agradecimento ao Professor Paulo Conceição, orientador científico desta dissertação, pela total disponibilidade e apoio, mas também pela constante simpatia na relação estabelecida.

Estou também grato ao Arquitecto José Patrício Martins que coordenou a minha ligação com a PortoVivo, tendo demonstrado abertura, interesse e dedicação na colaboração com esta tese de mestrado.

Aos restantes funcionários da Porto Vivo, o meu agradecimento por toda a informação disponibilizada e pelos esclarecimentos prestados.

Ao Arquitecto Pedro Ferreira, pela elucidação sobre alguns assuntos do mercado habitacional na cidade do Porto.

Apresento também o meu agradecimento a todos os professores que me tiveram como estudante nas unidades curriculares da especialidade de Planeamento pela forma brilhante como em mim cultivaram o gosto por esta área académica.

Agradeço à minha família pelo apoio e flexibilidade demonstrada em aceitar as mudanças de ritmo de vida que estes tempos acarretaram e agradeço aos amigos que me proporcionaram companhia de trabalho mas também momentos de descanso mental.

Para concluir, agradeço francamente à Ana Teresa, que tão pouco ou nada exigiu, perante tudo aquilo que ofereceu. O seu incondicional apoio teve tanto de carinhoso e compreensivo como de essencial para a realização desta dissertação.

RESUMO

O centro antigo da cidade Porto tem o seu parque habitacional em elevado estado de degradação, parcial razão e consequência de um intenso e prolongado fenómeno de êxodo populacional para as periferias. Apesar dos mais de 30 anos de programas de reabilitação urbana, entre 2001 e 2011 ocorreram decréscimos de população entre os 20 e 30% nas freguesias afectas ao centro histórico da cidade.

A formação das Sociedades de Reabilitação Urbana pretendia e pretende ser o maior esforço de reabilitação urbana à escala nacional. No caso português, a Porto Vivo, opera desde 2004.

No Porto, os programas de reabilitação urbana têm um forte carácter “físico” e, nomeadamente, de reconstrução de edificado privado. Para o reavivar do centro antigo, coloca-se como um dos objectivos fundamentais o de re-habitação. Para este objectivo será necessária reabilitação de cariz habitacional e uma das estratégias perseguidas é o aumento do arrendamento privado de qualidade. Com o princípio de que a reabilitação deve ser realizada pelos proprietários, a Porto Vivo coordena e incentiva a reabilitação. Isto remete para o objectivo desta dissertação que é o de analisar o contributo da Porto Vivo para a reabilitação habitacional e o arrendamento no centro antigo do Porto.

Em primeiro lugar, fundamentam-se a necessidade e as vantagens da reabilitação urbana nas cidades europeias da actualidade e os princípios orientadores presentes na literatura para programas de reabilitação. A estratégia Europeia de sustentabilidade urbana e a literatura sobre reabilitação urbana incluem princípios de intervenção integrada, a instalação de modelos governativos alternativos e adaptação às necessidades e preocupações socioeconómicas e ambientais dos tempos modernos.

Em seguida estudaram-se alguns pontos presentes na literatura sobre os condicionalismos do arrendamento privado e sobre o seu potencial para processos de reabilitação, argumentando que tal estudo será importante para uma leitura consciente dos resultados de programas de reabilitação habitacional, tal como para formulação de tais programas.

Por fim, desenvolveu-se uma matriz de análise que inclui os resultados dos processos de reabilitação habitacional promovidos ou orientados pela SRU, o tipo de transformação do mercado de habitação e arrendamento no centro da cidade e dos agentes que o compõem, a correspondência da sua actividade com alguns princípios como o da integração ou governância, as opiniões externas de intervenientes no mercado de habitação da cidade e, finalmente, alguns indicadores sobre a evolução da reabilitação habitacional e arrendamento. Analisa-se, assim, o papel da SRU na evolução da reabilitação habitacional e do arrendamento na cidade.

Conclui-se que a Porto Vivo parece ser parcialmente responsável pelo desenvolvimento de um interesse generalizado pela reabilitação habitacional nos últimos anos. No entanto, a contribuição directa da Porto Vivo em termos de reabilitação habitacional concluída é ainda de pequena dimensão face às necessidades do centro cidade. A obra concluída tem uma forte componente habitacional e contribui para o aumento do arrendamento privado de qualidade no centro da cidade mas o interesse em investimento no mercado de habitação e, nomeadamente, no mercado de arrendamento parece menor relativamente ao demonstrado noutras áreas como o comércio e o turismo. O avançar da reabilitação habitacional está preso a dificuldades de natureza local, regional e nacional que a intervenção da SRU não parece capaz de contornar, assim atrasando a geração de um mercado de arrendamento habitacional atractivo para investidores privados de maiores dimensões que são vistos como os com maior potencial de atribuir qualidade ao mercado e de impulsionar o processo de reabilitação habitacional.

PALAVRAS-CHAVE:, Reabilitação Urbana, Reabilitação Habitacional, Arrendamento Privado
Sociedades de Reabilitação Urbana, Porto

ABSTRACT

Porto's historical city centre has its residential stock in advanced degradation state, partial reason and consequence of an intense and prolonged phenomenon of population exodus towards the city outskirts. Despite over 30 years of urban rehabilitation programs, between 2001 and 2011 there was a decrease of 20 – 30% in the population of the affected regions in the historical city centre.

The creation of Urban Rehabilitation Societies had, and still has the intention of being the biggest effort towards urban rehabilitation on a national level. In Porto's example, Porto Vivo has been operational since 2004.

Urban rehabilitation programs in Porto have a strong “physical” character, trying to focus, in particular, the reconstruction of private buildings. In order to stimulate the historical city centre, one of the main goals is reoccupation of the housing stock. To do so, housing rehabilitation is needed and one of the strategies is the increase the market of private rented sector. Following a guideline in which the rehabilitation should be carried out property owners, Porto Vivo coordinates and stimulates the rehabilitation. And the latter leads to the goal of this dissertation: to analyze Porto Vivo's contribution to residential rehabilitation and private rented housing in the old city centre.

First, a description was necessary of needs and advantages of urban rehabilitation in European cities and of the guidelines described in the literature for rehabilitation programs. The European strategy of urban sustainability and the literature on urban rehabilitation include integrated interventions principles, development of alternative government models and some degree of adaptation to the social, economical and environment needs and worries of modern times.

Next, it was done some study about specific points described in the existing literature on the conditions of private rented housing and on its potential for rehabilitation processes, keeping in mind that such study was important in order to analyze the residential rehabilitation programs results as much it should be for the definition of such programs.

At last, an analyses matrix was developed including the results of the housing rehabilitation processes promoted or orientated by Porto Vivo, the type of transformation of the residential market and the rented sector in the city centre, as well as of the different agents that compose it, the correspondence of its activity with some principles such as integration and governance, external opinions of some residential rehabilitation agents and, finally, some indicators of the evolution of housing rehabilitation and rental. By doing so, there is an opportunity to analyze the role of Porto Vivo in the evolution of residential rehabilitation and leasing of the city.

In conclusion, Porto Vivo seems to be partial responsible for the development of a generalized interest in habitational rehabilitation in the last few years. Nevertheless, the work developed so far, still represents a small fraction of the city center needs. The finished rehabilitation has a strong residential component and contributes to the increase of quality private leasing in the city centre but the interest in housing market appears somewhat minor comparing to the one relating to areas such as commerce and tourism. The future of housing rehabilitation is struggling with some difficulties of local, regional and national magnitude, that Porto Vivo's intervention have not yet been able to overcome, therefore delaying the creation of an attractive rented housing market to private investors of larger dimensions that are the ones that appear to be capable of establish some quality to the market and stimulate the housing rehabilitation process.

KEYWORDS: Housing Rehabilitation, Private Rented Housing, Urban Rehabilitation Societies, Porto

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	i
RESUMO	iii
ABSTRACT	vi
1 INTRODUÇÃO	1
1.1 ENQUADRAMENTO DO TEMA E OBJECTIVO DA DISSERTAÇÃO.....	1
1.2 ORGANIZAÇÃO EM CAPÍTULOS	2
2 REABILITAÇÃO URBANA-DA NECESSIDADE ÀS POLÍTICAS....	5
2.1 INTRODUÇÃO	5
2.2 DIVERSIDADE TERMINOLÓGICA	6
2.3 REABILITAÇÃO URBANA, PORQUÊ?	9
2.3.1 O QUE LEVOU E LEVA À DEGRADAÇÃO URBANA EXISTENTE?	10
2.3.2 DEGRADAÇÃO URBANA E AS SUAS FORMAS	11
2.3.3 CENTRALIDADE, UM CONCEITO ACTUAL	13
2.3.4 REGENERAÇÃO URBANA COMO RESPOSTA	15
2.4 ENQUADRAMENTO DAS POLÍTICAS URBANAS NOS MODELOS DE GOVERNÂNCIA.....	15
2.4.1 DE GOVERNO PARA GOVERNÂNCIA.....	15
2.4.2 AS TENDÊNCIAS DOS MODELOS DE GOVERNÂNCIA	17
2.4.3 CONSTRUÇÃO DE CAPACIDADES	18
2.5 POLÍTICAS DE REGENERAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA NA EUROPA.....	19
2.5.1 UNIÃO EUROPEIA.....	19
2.5.2 FRANÇA, ALEMANHA E REINO UNIDO	21
2.5.2.1 França	21
2.5.2.2 Alemanha	22
2.5.2.3 Reino Unido.....	22
2.5.3 CATALUNHA.....	23
2.5.4 ITÁLIA.....	23
2.5.5 SÍNTESE DOS CONCEITOS ABORDADOS	24
2.6 CONCLUSÕES	24

3	REABILITAÇÃO HABITACIONAL E O ARRENDAMENTO PRIVADO	27
3.1	INTRODUÇÃO.....	27
3.2	REABILITAÇÃO HABITACIONAL	28
3.2.1	A IMPORTÂNCIA DO CONTEXTO	28
3.2.2	REABILITAÇÃO HABITACIONAL NO CONTEXTO ESTRATÉGICO REGIONAL	29
3.2.3	TRANSFORMAÇÃO SOCIAL	30
3.3	ARRENDAMENTO PRIVADO HABITACIONAL	30
3.3.1	ARRENDAMENTO PRIVADO PARA ADAPTAÇÃO AO CONTEXTO DE MUDANÇA	34
3.3.2	ARRENDAMENTO PARA ATRIBUIR EFICÁCIA E QUALIDADE AO FUNCIONAMENTO DO MERCADO DE HABITAÇÃO, PARTICULARMENTE EM ÁREAS DEGRADADAS	34
3.3.3	ARRENDAMENTO COMO FORMA VANTAJOSA PARA GARANTIR O FUTURO INVESTIMENTO EM MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO DAS HABITAÇÕES POR PARTE DOS PROPRIETÁRIOS	37
3.4	AS ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL	40
3.5	CONCLUSÕES	44
4	METODOLOGIA	45
4.1	INTRODUÇÃO.....	45
4.2	PLANEAMENTO DAS TAREFAS	45
4.3	INQUÉRITOS	46
4.4	ENTREVISTAS.....	47
4.5	ESTUDO DA OFERTA DE HABITAÇÃO E DE ARRENDAMENTO	47
4.6	DESCRIÇÃO DO CASO DE ESTUDO: PORTO E PORTO VIVO.....	48
4.6.1	DESCRIÇÃO DA EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO NO CENTRO DO PORTO	49
4.6.2	DESCRIÇÃO DA EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA, HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO NO PAÍS E NA CIDADE	49
4.6.3	DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE DA PORTO VIVO, SRU.....	49
4.7	ANÁLISE-OBJECTIVO.....	49
4.7.1	METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO OU ANÁLISE DE PROGRAMAS DE POLÍTICA URBANA: FUNDAMENTO TEÓRICO	49
4.7.1.1	Avaliação, porquê?	49
4.7.1.2	Metodologias de avaliação	50
4.7.2	MÉTODO: SELECÇÃO DE CAMPOS PARA A MATRIZ DE ANÁLISE	52
4.7.3	ELEMENTOS DE ANÁLISE DO CASO DE ESTUDO PARA CADA CAMPO DA MATRIZ	54

4.7.4	REALIZAÇÃO DA ANÁLISE-OBJECTIVO	55
4.8	CONCLUSÃO	56
5	PORTO E PORTO VIVO	59
5.1	INTRODUÇÃO	59
5.2	DESCRIÇÃO DO CASO DE ESTUDO	60
5.2.1	PORTO, BAIXA E CENTRO HISTÓRICO: DEMOGRAFIA - INDICADOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO	60
5.2.2	ANÁLISE DA HABITAÇÃO E DO ARRENDAMENTO PRIVADO	62
5.2.2.1	Análise Regional: habitação	62
5.2.2.2	A baixa e o centro histórico: habitação	66
5.2.2.3	A baixa e o centro histórico: arrendamento habitacional	70
5.2.2.4	Resultados da Análise da oferta habitacional e de arrendamento	72
5.3	CONTEXTO DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA.....	75
5.3.1	EVOLUÇÃO DE POLITICA DE REABILITAÇÃO URBANA À ESCALA NACIONAL:	75
5.3.2	LEGISLAÇÃO RELEVANTE DE HABITAÇÃO, ARRENDAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA	77
5.3.2.1	Congelamento das Rendas Urbanas	77
5.3.2.2	Parênteses: Novo Regime de Arrendamento Urbano.....	79
5.3.2.3	Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio.....	79
5.3.2.4	Medidas do Governo Português de Incentivo à reabilitação Urbana.....	80
5.3.3	POLÍTICA URBANA NO PORTO NO PERÍODO PRÉVIO À ACTUAÇÃO DE PORTO VIVO	81
5.4	PORTO VIVO, SRU.....	82
5.4.1	PORTO VIVO – ESTRATÉGIA E TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO	82
5.4.2	PORTO VIVO E PORTO – ESPECIFICIDADES	85
5.5	CONCLUSÕES	86
6	ANÁLISE DO CONTRIBUTO DA PORTO VIVO PARA A HABITAÇÃO E O ARRENDAMENTO	89
6.1	INTRODUÇÃO	89
6.2	AJUSTAMENTO DA MATRIZ AO CASO DE ESTUDO	89
6.3	RESULTADOS DA ANÁLISE DE CADA CAMPO DE ANÁLISE.....	90
6.3.1	RESULTADOS: HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO	90
6.3.1.1	Parcelas Reabilitadas para Habitação	90
6.3.1.1	Variação do Estado do Parque Habitacional	94

6.3.1.2	Estado de conservação das parcelas intervencionadas	95
6.3.1.3	Tipo de Ocupação da Habitação	96
6.3.1.4	Taxa de ocupação das parcelas reabilitadas	97
6.3.1.5	Tipologias das habitações reabilitadas.....	99
6.3.2	TRANSFORMAÇÃO NO ARRENDAMENTO	99
6.3.2.1	Tipos de Senhorio.....	99
6.3.3	TRANSFORMAÇÃO SOCIAL.....	101
6.3.3.1	Transformação de proprietários ou inquilinos	101
6.3.4	GOVERNÂNCIA E INTEGRAÇÃO	103
6.3.4.1	Inovação nos Mecanismos Contratuais.....	103
6.3.4.2	Parcerias Porto Vivo / investidores Privados.....	103
6.3.4.3	Integração de Programas	103
6.3.4.4	Mecanismos Participativos	104
6.3.5	CONTRIBUTOS DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO	104
6.3.5.1	Distribuição das Parcelas Reabilitadas pela Cidade	104
6.3.5.1	Períodos de Licenciamento dos Projectos de Arquitectura.....	106
6.3.6	AVALIAÇÃO E MONITORIZAÇÃO	107
6.3.6.1	Avaliação da actividade e Monitorização das condições de habitação	107
6.3.6.2	Usufruto do conhecimento acumulado	108
6.3.7	INDICADORES DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL	109
6.3.7.1	Edifícios Concluídos de Reabilitação Habitacional	109
6.3.7.2	Licenças atribuídas de Reabilitação Habitacional	110
6.3.8	PERCEPÇÃO DOS INTERVENIENTES EXTERNOS.....	111
6.3.8.1	Perfil dos inquiridos	111
6.3.8.2	Considerações sobre os Incentivos à reabilitação urbana.....	112
6.3.8.3	Considerações sobre a Porto Vivo SRU	113
6.4	CONCLUSÕES: SÍNTESE DA MATRIZ DE ANÁLISE	114
7	CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS.....	116
7.1	CONCLUSÕES	116
7.2	DESENVOLVIMENTOS FUTUROS	118
	BIBLIOGRAFIA	120

ANEXO A: FIGURAS COM GRÁFICOS ILUSTRATIVOS DA DESCRIÇÃO DO CASO DE ESTUDO	125
ANEXO B - INQUÉRITOS: PERGUNTAS E SÍNTESE DAS RESPOSTAS	129
ANEXO C: ENTREVISTAS	135
ANEXO D: QUADROS DESENVOLVIDOS PARA ORGANIZAÇÃO DA INFORMAÇÃO OBTIDA	139

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Relação Regeneração/ Reabilitação Urbana/ Reabilitação Habitacional.....	9
Figura 2 – taxas de crescimento natural e migratório entre 1991 e 2001 (INE, 2004)	60
Figura 3 Freguesias do Porto (Baixa a Castanho e Centro Histórico a vermelho).....	61
Figura 4 Preços médios da avaliação bancária da habitação 2000-2001 (euros/m2) (INE, 2011)	64
Figura 5 Preços médios da avaliação bancária da habitação 2001-2010 (euros/m2) (INE, 2004)	64
Figura 6 Fracção relativa ao concelho do Porto de construção nova de fogos habitacionais e edifícios no Grande Porto (INE, 2011)	65
Figura 7 Densidade de edifícios por freguesia em 2001 (INE, 2011)	66
Figura 8 Percentagem de alojamentos superlotados por freguesia em 2001. Fonte: INE	68
Figura 9 Índice de envelhecimento por freguesia em 2001 (INE, 2011).....	69
Figura 10 Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos por freguesia em 2001 (INE, 2011)	69
Figura 11 Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados por freguesia em 2001 (INE, 2011)	71
Figura 12 Tipologia dos Apartamentos nas 8 freguesias em análise	74
Figura 13 Tipologia dos Apartamentos nas freguesias afectas à Baixa.....	74
Figura 14 Tipologia dos Apartamentos nas freguesias afectas ao Centro Histórico	74
Figura 15 ACRRU, ZIP, Zona Histórica do Porto, Centro Histórico do Porto	83
Figura 16 Distribuição das reabilitações concluídas	106
Figura 17 Evolução do número de Edifícios Habitacionais concluídos em obras de ampliação, alterações e reconstruções na ACRRU	109
Figura 18 Evolução da Fracção Habitacional dos Edifícios concluídos em obras de ampliação, alterações e reconstruções para Baixa e C.H.....	110
Figura 19 Evolução do número de Licenças para obras de ampliação, alterações e reconstruções em edificado habitacional na ACRRU	110
Figura 20 Evolução da Percentagem Habitacional das Licenças para obras de Ampliações, alterações e reconstruções.....	111
Figura 21 Pergunta e síntese das respostas sobre Incentivos à reabilitação urbana no inquérito realizado	112
Figura 22 Pergunta e síntese das respostas sobre o estado do mercado de habitação no centro do Porto inquérito realizado	113
Figura 23 Pergunta e síntese das respostas sobre prestação da Porto Vivo no inquérito realizado .	113

ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 1 Tipos de senhorios privados e os seus motivos para investir e realizar manutenção nas suas propriedades em regime de arrendamento: Nota: +++ = motivo muito importante; ++ = importante; + = menos importante. (Andersen, 1998)	39
Quadro 2 Quadro-síntese: possíveis explicações da actual situação e suas consequências operacionais. Fonte: (Breda Vázquez & Conceição, 2000)	42
Quadro 3 Quadro Síntese da Metodologia Utilizada	56
Quadro 4 Tipo de Edifícios na Baixa (Matos, 2007)	67
Quadro 5 Estatísticas de arrendamento para a baixa (Matos, 2007)	71
Quadro 6 Quotas de Oferta Habitacional para a Baixa e Centro Histórico	72
Quadro 7 Número de Fogos e de Prédios e Relação CH Baixa.....	72
Quadro 8 Quota da Oferta do mercado entre Venda e arrendamento para a Baixa e Centro Histórico	73
Quadro 9 Quota de oferta por Tipo de Imóvel Habitacional	73
Quadro 10 Distribuição da oferta entre imóveis Novos, Usados ou Recuperados.....	75
Quadro 11 Evolução do controlo das rendas em Portugal	78
Quadro 12 Incentivos à Reabilitação Urbana	84
Quadro 13 Matriz de Análise.....	90
Quadro 14 - Número de edifícios com necessidades de reparação na ZIP	91
Quadro 15 Parcelas com intervenção concluída.	92
Quadro 16 Fracção Habitacional da Intervenção.....	93
Quadro 17 Tipo de Intervenções executada	95
Quadro 18 Comparação do tipo de intervenções executadas com as necessidades totais das parcelas nos quarteirões com DE aprovado.....	95
Quadro 19 Tipo de ocupação das parcelas habitacionais	97
Quadro 20 taxa de ocupação das parcelas habitacionais	98
Quadro 21 Taxa de ocupação desconsiderando 11 parcelas desocupadas em vias de alteração do seu estatuto	98
Quadro 22 Distribuição dos tipos de senhorios nas habitações para arrendamento	100
Quadro 23 Tipos da promoção da reabilitação no Eixo Mouzinho/Flores	101
Quadro 24 Parcelas arrendadas e ocupadas que mantiveram ou não parte ou total dos inquilinos .	102
Quadro 25 Parcelas Habitacionais com apoio do programa RECRUA.....	104
Quadro 26 Distribuição das Parcelas Concluídas por zonas da cidade.	104

Quadro 27 Período médio de licenciamento do projecto de arquitectura das parcelas de intervenção concluída	106
Quadro 28 Distribuição dos Períodos de Licenciamento dos Projectos de Arquitectura.....	107
Quadro 29 – Quadro Síntese da Análise.....	114

ABREVIATURAS

Para clareza de exposição no texto proceder-se-á à descrição de cada abreviatura simultaneamente com a sua primeira utilização. A seguinte lista é apresentada por ordem alfabética:

ACRRU	Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
AMP	Área Metropolitana do Porto
C.H.	Centro Histórico
CRUARB	Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira/Barredo
FDZHP	Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento
FSE	Fundo Social Europeu
INE	Instituto Nacional de Estatística
IHRU	Instituto Habitação e Reabilitação Urbana
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
PRAUD	Programas de reabilitação de áreas urbanas degradadas
PRIU	Programmi di Riqualificazione Urbana
PROHABITA	Programa de Financiamento para Acesso à Habitação
PRU	Programmi di recupero urbano
PRUSST	Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio
RECRIA	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RECRIPH	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
SOLARH	Programa de Solidariedade à Recuperação de Habitação
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UE	União Europeia
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
ZUS	Zonas Urbanas Sensíveis
ZRU	Zonas de Revitalização urbana

1

INTRODUÇÃO

1.1 ENQUADRAMENTO DO TEMA E OBJECTIVO DA DISSERTAÇÃO

A cidade do Porto é um dos protagonistas do que pretende ser o maior esforço de reabilitação urbana a nível nacional. O processo é conduzido pela Porto Vivo SRU, que actua desde 2004.

O sentimento da importância da reabilitação urbana parece ter aumentado, nomeadamente no que toca às vantagens e oportunidades económicas de um centro vivo, e são já visíveis algumas consequências disso mesmo, como o crescimento do turismo, da restauração ou da movida no centro da cidade, onde a Porto Vivo se assume como parcialmente responsável. É um facto que o centro antigo do Porto possui hoje uma vida urbana dinâmica muito distinta de à apenas uns anos atrás.

No entanto, a re-habitação é um dos objectivos chave para a concretização da reabilitação urbana. (Porto Vivo, SRU, 2005). Isto deve-se, em parte, pelo elevadíssimo número de edifícios com necessidades de reabilitação pelo centro antigo da cidade, sendo que a grande maioria são de natureza maioritariamente habitacional. As estimativas da Porto Vivo para o número de edifícios com *Grandes ou Muito Grandes* necessidades de reparação é de 3874 edifícios (PortoVivo-SRU, 2011).

O abandono do edificado habitacional nas freguesias afectas ao centro histórico do Porto continua, apesar dos mais de 30 anos de programas de reabilitação urbana. Tal abandono é tido como parcial razão e consequência da degradação urbana, nomeadamente no que toca ao estado do edificado.

O arrendamento contempla a discussão sobre de reabilitação habitacional. É estudado nesta dissertação o potencial atribuídos ao arrendamento privado para os processo de reabilitação. De uma forma geral, existe a preocupação de atribuir força e qualidade ao mercado de arrendamento privado. Preocupação esta que surge fortemente associada à reabilitação urbana no Porto, uma vez que as áreas centrais da cidades são caracterizadas pela maior importância do arrendamento privado.

O objectivo desta dissertação é o de realizar a análise dos contributos da Porto Vivo SRU para a reabilitação de vertente habitacional e os efeitos sobre o arrendamento privado, contributos esses integrados na intervenção global de reabilitação urbana.

O estudo de uma variedade de temas e assuntos particulares demonstraram-se essenciais para uma percepção abrangente e fundamentada da análise pretendida. Sendo assim, desde questões globais como o porquê da Reabilitação Urbana a questões particulares como as condicionantes específicas da

habitação na cidade do Porto, são abordadas ao longo do trabalho. Esta dissertação desenvolve os seguintes temas gerais:

- Reabilitação Urbana
- Reabilitação Habitacional e Arrendamento Privado
- Métodos de avaliação ou análise de política urbana
- Reabilitação e habitação no centro do Porto

O estudo sobre estes assuntos procurou ser extenso para desenvolvimento de sensibilidade sobre os assuntos aqui tratados, além da aplicabilidade directa do conhecimento gerado. A interligação dos assuntos estudados vai sendo realizada ao longo da dissertação e culmina na construção de uma matriz de análise e na aplicação e adequação dessa matriz ao caso do Porto e da PortoVivo. A matriz procura incorporar pontos que ao longo de todo o trabalho se demonstram como os mais pertinentes para a análise.

Com tal análise pretende-se a percepção do contributo do Porto Vivo para a reabilitação habitacional da cidade, para a qualidade dos mercados habitacional e de arrendamento. Pretende-se a quantificação da evolução da reabilitação habitacional e descrição das transformações que essa evolução provoca ou acarreta no que toca ao investimento na reabilitação e aos mercados de habitação e arrendamento, procurando retirar interpretações e identificar tendências positivas ou negativas. Procura-se também analisar a correspondência da actividade e dos resultados da Porto Vivo com princípios orientadores dos processos de reabilitação estudados através da leitura bibliográfica.

1.2 ORGANIZAÇÃO EM CAPÍTULOS

Este ponto esclarece a organização dos capítulos e reforça a descrição dos objectivos. A presente dissertação é composta por 7 capítulos onde se inclui o presente capítulo, dedicado ao enquadramento do tema e apresentação dos objectivos da dissertação e da exposição do conteúdo de cada um dos capítulos.

No capítulo 2 abordam-se as problemáticas gerais associadas à reabilitação urbana, desde a necessidade às políticas de acção. Discute-se a terminologia, as formas de degradação urbana, as vantagens associadas à reabilitação urbana, o contexto de mudança em particular no desenvolvimento regional e urbano, as mudanças nas relações organizacionais e de governo e, por fim, analisam-se as tendências de política de reabilitação urbana na Europa.

No capítulo 3 focam-se os assuntos-chave da dissertação: a reabilitação habitacional e o arrendamento privado. Abordam-se algumas preocupações sobre integração da reabilitação habitacional nas necessidades do contexto regional e sobre as questões de transformações sociais. Em seguida analisam-se o tema das estratégias e instrumentos de reabilitação habitacional e por fim a problemática do arrendamento privado como catalisador de reabilitação habitacional.

No capítulo 4 descreve-se a metodologia seguida para realização das diferentes fases deste trabalho, que incorporou um estudo bibliográfico, a realização de entrevistas e contactos com intervenientes no processo de reabilitação urbana no Porto, a realização de um inquérito a profissionais de mediação imobiliária, um trabalho de análise da oferta habitacional na cidade do Porto, a descrição do caso de estudo e finalmente a construção de uma matriz de análise para a realização do objectivo fundamental.

No capítulo 5 faz-se a descrição da situação habitacional e de política de reabilitação urbana na cidade. Isto envolve a abordagem do desenvolvimento habitacional à escala regional e local, a evolução do

sector da habitação na cidade, em particular nas zonas da Baixa e centro histórico do Porto, a evolução do contexto de política de reabilitação urbana e habitação no país e na cidade e, por fim, um breve descrição da actividade da Porto Vivo, SRU.

No capítulo 6 faz-se a análise do contributo da Porto Vivo SRU para a reabilitação habitacional e arrendamento na cidade, o que envolve a aplicação da matriz de análise construída para o efeito.

Por fim, no capítulo 7 tecem-se as conclusões finais da dissertação e tecem-se algumas sugestões para desenvolvimentos futuros, provenientes das dificuldades ou oportunidades identificadas.

2

REABILITAÇÃO URBANA-DA NECESSIDADE ÀS POLÍTICAS

2.1 INTRODUÇÃO

A reabilitação dos centros citadinos é um tema que se tem progressivamente entranhado nas sociedades europeias. Vista hoje como necessidade, responsabilidade e oportunidade, a reabilitação é um tema que abrange muitas matérias e se aplica a variadíssimos contextos. Proliferam políticas de reabilitação para atender a multiplicidade de visões, objectivos e resposta à variedade de circunstâncias.

Neste capítulo expõe-se o estudo efectuado sobre as generalidades associadas ao tema da reabilitação urbana, desde a sua definição e o fundamento da sua necessidade até às suas formas e princípios de aplicação, passando pelo contexto de mudança onde se insere e fazendo referências ao caso Português e em particular da cidade do Porto.

O capítulo está dividido em 4 secções com os seguintes objectivos:

- Tomar contacto com a diversidade que caracteriza a terminologia associada à temática da reabilitação urbana e esclarecer a adopção dos termos utilizados na dissertação,
- Compreender as razões que colocam a reabilitação (ou regeneração) urbana como prioridade nas políticas de desenvolvimento territorial, no ponto de vista da literatura consultada, e que a entendem como resposta à degradação urbana e aos desafios da actualidade,
- Realizar o enquadramento da reabilitação urbana no contexto de mudança e nos modelos de governância de progressiva complexidade,
- Para, finalizar, realizar um reconhecimento de políticas Europeias de reabilitação urbana, com o fim de compreender diferentes contextos, necessidades, formas de aplicação e princípios condutores das diferentes políticas.

Este capítulo pretende contribuir para o intuito principal da dissertação, a análise da política de reabilitação no centro da cidade do Porto. Para isso procura desenvolver no autor uma consciência capaz de:

- Interpretar os problemas e as políticas de reabilitação na cidade;
- Perceber simultaneamente o enquadramento global e as diferenças contextuais características da política urbana;

- identificar os princípios a considerar para a análise do contributo da política de reabilitação na cidade.

2.2 DIVERSIDADE TERMINOLÓGICA

Reabilitação *habitacional* é o termo-alvo da presente dissertação mas, na verdade, anda-se à volta a temática da *reabilitação urbana*, cujo nome não é mais do que um possível termo para abordar o tema da recuperação ou intervenção em espaços urbanos degradados. Pelo contacto com este assunto é possível identificar a presença de uma diversidade terminológica. Esta diversidade encontra-se seja no discurso académico, oficial, político ou popular. Alguns exemplos de termos associados ao tema são *reabilitação urbana*, *regeneração urbana*, *revitalização urbana*, *redesenvolvimento*, *requalificação urbana*, *renascimento urbano*, *renovação urbana*. Essa diversidade ganha ainda nova dimensão compreendendo que se tratam de termos aplicados em várias línguas diferentes e que, por consequência, carregam consigo significados distintos, além dos desvios causados pelas traduções.

Posto isto, parece relevante o estudo desta diversidade terminológica para, em primeiro lugar, compreender as visões de diferentes autores - a terminologia surge diferenciada consoante as vertentes de conhecimento, as opiniões pessoais dos autores e as tendências de política urbana onde os autores se procuram inserir – e, em segundo lugar, para compreender as várias dimensões contextuais onde os termos são aplicados e como a essas se adaptam.

O estudo da diversidade serve também para sustentar a adopção da terminologia a utilizar para o desenrolar desta dissertação. Alguns autores procuram sistematizar este assuntos de diversidade terminológica. A partir dessas análises e a partir de algumas visões individuais espera-se aqui cumprir com os objectivos delineados para este estudo sobre a diversidade terminológica.

Breda Vázquez procurou identificar campos de distinção para o que apelida de *variedade terminológica*. Conclui que existem algumas distinções que opõem as intervenções em áreas urbanas degradadas:

- *intervenções de ordem física a intervenções de ordem funcional, onde se opõe a actuação sobre a degradação do edificado e a insuficiência de equipamentos públicos à actuação sobre o declínio funcional e a revitalização de actividades e serviços;*
- *distinções que opõem a reparação da cidade à sua alteração mais radical, opondo intervenções de requalificação urbana a operações selectivas de “estética urbana”;*
- *e por último a distinção que opõe a ordem “temática” (na habitação, nos equipamentos e nas infra-estruturas, nos serviços, na mobilidade, na imagem urbana...) a intervenções de carácter integrador onde se procuram articular as relações complexas existentes entre a degradação física e funcional, fragilidade económica, vulnerabilidade social e segregação urbana.*

“Actualmente, a palavra *regeneração urbana* tende a ser usada, sobretudo nos países anglo-saxónicos, neste contexto mais integrador, mas o mesmo tipo de abordagens e nos seus fundamentos pode ser encontrado nas designações “*renouvellement urbain*” e “*requalificazione urbana*” que são usuais em França e em Itália respectivamente.” (Breda Vázquez, 2005)

Pressupondo a abordagem de várias dimensões ou temáticas do assunto, a condição integradora atribuída ao termo de *regeneração urbana* acaba por fazer com que este assumia uma pose abrangente.

Pode ser utilizado para designar, numa perspectiva geral, o assunto da intervenção em áreas urbanas degradadas. Torna-se, então, num ponto de partida para a análise da diversidade terminológica. Por consequência, o termo *reabilitação urbana* assume um grau menos abrangente ou de ordem temática (utilizando uma das distinções acima referidas). No entanto, nem o conceito de *regeneração urbana* é universal, nem a relação posicional entre os dois termos em jogo é consensual, no seio dos seus diversos utilizadores.

A propósito desta diversidade terminológica, Couch cita uma selecção de definições de regeneração urbana de outros autores. Demonstra que, apesar da variedade de definições (por vezes divergentes), o termo adquiriu, ao longo tempo, um forte grau de consistência:

- *Por volta de 1977,1978 Atkinson e outros autores adoptaram o termo regeneração urbana. “O processo de regeneração urbana é um onde o estado ou comunidade local procura devolver o investimento, emprego e consumo e melhorar a qualidade de vida numa área urbana”*
- *Uma definição mais contemporânea é apresentada por Chris Brown, que define regeneração urbana como “uma acção social, económica e física para ajudar uma população com múltiplas privações de forma a reverter o declínio e a criar comunidades sustentáveis.” (Couch, 2011)*

Numa outra obra, Couch e Fraser fazem uma abordagem em analogia para clarificar o conceito:

Em biologia, regeneração significa o “renascimento” de tecidos perdidos ou danificados, ou a restauração de um sistema ao seu estado inicial. E também o é nas áreas urbanas. Regeneração tem em conta o “renascimento” da actividade económica onde esta foi perdida; a restauração da função social onde esta é disfuncional, ou a inclusão social onde tem havido exclusão; e a restauração de qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico onde estes foram perdidos. Assim regeneração urbana é uma preocupação da manutenção e planeamento de áreas urbanas existentes e não do planeamento e desenvolvimento de uma nova urbanização (Couch & Fraser, 2003).

Para terminar, veja-se a seguinte definição de Roberts et al que salienta um carácter integrador da regeneração urbana:

“Regeneração urbana é uma visão e acção integrada e compreensiva que leva à resolução de problemas urbanos e que procura uma promoção duradoura das nas condições de uma área a nível económico, físico, social e ambiental.” (Roberts & Sykes, 2000)

A terminologia tem carácter evolutivo, acompanhando a transformação das necessidades e preocupações da sociedade, os objectivos e contextos espaciais, institucionais e políticos. Esta mesma evolução demonstra a necessidade de adequação da terminologia às práticas de política urbana, sugerindo que além da busca por conformidade semântica, a terminologia aplicada transparece objectivos ou linhas de conduta e portanto que o não é um elemento perfeitamente inerte das políticas urbanas.

Roberts estuda a evolução temporal da regeneração urbana na Europa, onde se reflecte a ligação entre a terminologia e contexto temporal e onde é possível verificar a diversidade de termos existente. Alia a terminologia a um resumo das principais estratégias para diferentes épocas, esclarecendo tal ligação:

- A década de 50, no pós-guerra, foi marcada por necessidades de reconstrução, despoletando crescimento periférico, e necessidades de melhoria nas condições de habitação e padrões de vida;
- Revitalização e Renovação nos anos 60 e 70, com crescentes preocupações sociais e modos de acção e ainda com avanço periférico.
- O redesenvolvimento nos anos 80, termo revertendo para grandes projectos bandeira de desenvolvimento urbano.
- Finalmente, o conceito relativamente actual de regeneração urbana a impor-se nos anos 90 , cuja estratégia ou orientação geral é descrita por um progresso para concepção e prática de políticas mais compreensivas e integradas. (Roberts & Sykes, 2000)

A par da regeneração urbana surgem, por exemplo, a reabilitação e revitalização urbana, e ainda requalificação. Se este último é voltado claramente para intervenção de natureza física, já os restantes são frequentemente utilizados como sinónimos, embora possam ser diferenciados. Oriol Nel-lo, inserido num estudo sobre a experiência de regeneração urbana na Catalunha, adopta o conceito de *rehabilitacion* afirmando que é uma tradução directa de *urban renewal*. Utiliza *rehabilitación* de acordo com um dos seus significados na língua espanhola – *re-estabelecer os próprios direitos*. Adopta esse termo em detrimento de regeneração urbana por este último invocar significados organicistas e morais. (Nel.lo Oriol, 2010)

Outros autores, nomeadamente no contexto português, assinalam mais fortemente a distinção entre Reabilitação e regeneração. O dicionário da língua portuguesa apresenta as duas palavras como sinónimos. No entanto, no contexto de intervenção em área urbana, a reabilitação está fortemente associada a intervenções de natureza física, distanciando desta forma os dois termos (Neto, Pinto, & Burns, 2010). É, inclusive, utilizado unicamente com o intuito de descrever a reconstrução de edificado. *Reabilitação de edifícios* é uma matéria explorada em termos de construção.

Como já tinha sido visto, Breda Vázquez insere a reabilitação urbana no âmbito mais global na temática da intervenção em áreas urbanas degradadas, a regeneração urbana. No planeamento para a regeneração urbana destaca-se o objectivo de conjugar acções de reabilitação do edificado com outras iniciativas de investimento municipal.

Permanecendo no caso português, veja-se que termo *reabilitação urbana* é frequentemente utilizado e é, de resto, o termo intrínseco à entidade Porto Vivo, SRU - alvo do estudo desta monografia. É então pertinente entender que concepções têm as entidades políticas e administrativas deste termo. A orientação para a requalificação do edificado do conceito de *reabilitação urbana* está presente na legislação associada. O princípio primordial é a inversão da evolução da degradação das condições de habitabilidade, através da *reabilitação urbana*. Além deste objectivo, que é já voltado para a requalificação física, a definição de Reabilitação Urbana utilizada esclarece essa mesma vertente. Veja-se a seguinte transcrição do Decreto-Lei nº 104/2004:

Entende-se por reabilitação urbana o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as condições de usos, conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão.

O IHRU (Instituto da habitação e Reabilitação Urbana) refere uma reabilitação urbana integrada. Mas a integração aqui referida não está relacionada com a integração das diferentes temáticas de intervenção mas sim com a integração dos processos de reabilitação “física”, numa óptica de racionalização de recursos. (IHRU, 2011)

O enquadramento, em Portugal, da reabilitação urbana no âmbito da regeneração poderá ser encontrado nos objectivos das SRU. Os objectivos de Re-habitação, promoção de negócio, revitalização do comércio, dinamização turismo, cultura, lazer e qualificação do espaço público, evidenciam que a reabilitação do edificado pode ser inserida numa visão alargada sobre a intervenção em área urbana degradada (PortoVivo-SRU, 2011)

Esclareça-se então que os três termos (regeneração urbana, reabilitação urbana, reabilitação habitacional) são utilizados ao longo da dissertação com significados distintos: *regeneração urbana* quando se pretende uma abordagem generalista ou integradora; *reabilitação urbana* quando o programa ou os programas de intervenção no espaço urbano abordados têm como principal preocupação/objectivo a vertente física; *reabilitação* habitacional quando se trata puramente de reconstrução ou requalificação do edificado, na sua vertente habitacional. No entanto, o termo reabilitação urbana também usado, por vezes, numa perspectiva de conformidade com o termo adoptado pela política urbana em Portugal, ou seja, alheando-se um pouco, nesses casos, do significado estabelecido acima.

A leitura efectuada permite estabelecer então a relação entre os três termos, que é representada no seguinte esquema:

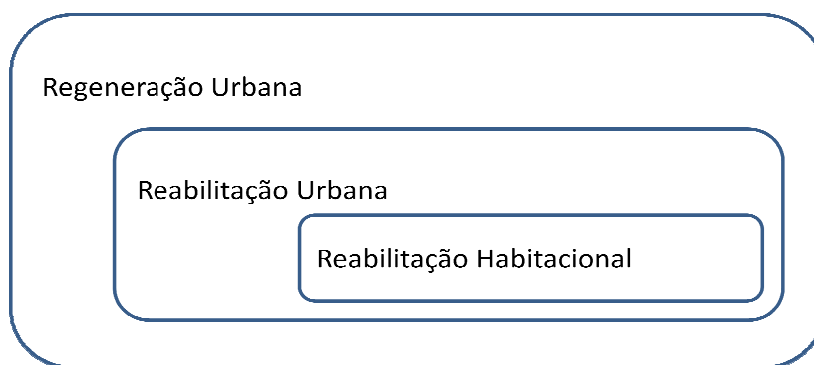


Figura 1 Relação Regeneração/ Reabilitação Urbana/ Reabilitação Habitacional

2.3 REABILITAÇÃO URBANA, PORQUÊ?

O desenrolar da história das cidades criou condições para o desenvolvimento de áreas urbanas degradadas. A degradação aqui abordada surge em diversos contextos territoriais onde variam o tipo e alcance de degradação e os motivos a ela associados. Além disto, os problemas e a forma de encará-los vão variando ao longo do tempo – a evolução histórica da terminologia apresentada anteriormente é reflexo disso mesmo.

As cidades estão em constante mudança. Nunca estáticas, nunca acabadas e sempre a ajustar-se às novas circunstâncias (Couch & Fraser, 2003).

No contexto europeu, os centros antigos das cidades foram e são um alvo comum das dinâmicas de desenvolvimento territorial que levam à degradação. Após compreender, de forma generalizada, os motivos e as formas deste problema, procura-se explicar a necessidade de reversão das tendências de

degradação dos centros citadinos seja com base na apresentação de vantagens intrínsecas à força dos centros citadinos, seja pela observação da necessidade de adaptação aos desafios colocados pelos tempos modernos.

A regeneração urbana e, em particular, a reabilitação urbana são os campos de política pública que têm por objectivo essa reversão de tendências. Discutir reabilitação urbana é discutir reabilitação habitacional. De facto, a área de edificado de tipologia tendencialmente habitacional é uma grande fracção da área total das cidades.

2.3.1 O QUE LEVOU E LEVA À DEGRADAÇÃO URBANA EXISTENTE?

É sabido que a evolução humana é cada vez mais e mais acelerada. As revoluções industriais conflitos de escala global habitualmente tidos como marcos históricos que representam grandes saltos de percurso e que servem de base para tal aceleração do desenvolvimento da sociedade. Esta evolução abrange as várias vertentes da vida humana. Estas vertentes de evolução estão profundamente ligadas entre si. O uso do território é uma vertente com relações transversais a todas as outras. Os avanços tecnológicos, os princípios morais ou mesmo os desenvolvimentos na saúde são meros exemplos de vertentes cujo progresso influencia a evolução do uso do território e vice-versa. Uma última verificação é a diversidade dos ritmos de desenvolvimento consoante o contexto. Compreender os motivos para a mudança e o que levou à situação actual onde se encontra degradação nos meios urbanos parece fundamental para conscientemente planear o futuro.

Couch relata essa repentina evolução no contexto das cidades Europeias e distingue duas grandes áreas de causas: uma primeira é a reestruturação sentida da base económica das cidades, que trocaram a produção de manufatura pelo sector terciário e em centros de consumo; e uma segunda é derivada dos processos de descentralização e “suburbanização” que levaram muitas das actividades das áreas centrais para a periferia. (Couch & Fraser, 2003)

O longo período de prosperidade económica do pós-guerra proporcionou, aos países da Europa Ocidental, condições para crescente qualidade de vida de grande parte da população, o que envolveu mais poder de compra, melhor habitação e melhor educação. Formando-se um novo tecido industrial, procuraram-se empregos mais prestigiantes e mais bem pagos, no sector dos serviços. Desenvolveram-se infra-estruturas de transporte que permitiram distanciamentos dos locais de trabalho. Os serviços começaram por procurar localizar-se em centros de negócio mais distantes dos centros antigos das cidades, com poucas capacidades infra-estruturais (Couch & Fraser, 2003).

A par do final do período de prosperidade económica marcada por crises como a do petróleo de 1973, as tendências de desenvolvimento territorial resultaram em abandono em larga escala dos edifícios centrais, desenvolvimento de áreas degradadas, desemprego e privação social (Couch & Fraser, 2003).

O emprego qualificado atraiu pessoas de outras partes dos territórios para os centros urbanos. Aumentou o desemprego das pessoas pouco qualificadas dos centros antigos. Os bem qualificados ou remunerados optam por áreas para viver com maior qualidade de vida e condições de habitação, estimulando a polarização urbana e deixando o edificado antigo à sorte dos mais desfavorecidos. O mercado de habitação acompanhou fortemente o processo de polarização. O edificado das áreas centrais foi então desenvolvendo problemas estruturais e infra-estruturais crescentes e os custos para reparação aumentando progressivamente.

Posto isto, a polarização urbana e a mudança de tecido industrial acentuaram e acentuam os graus de segregação social e cultural nos centros urbanos. Proliferam efeitos de segregação de carácter espacial,

concentram-se os problemas nas áreas mais desfavorecidas. Entre a concentração de problemas sociais ou a desocupação prolongada do edificado, geram-se situações de degradação progressiva, necessitadas de intervenção.

2.3.2 DEGRADAÇÃO URBANA E AS SUAS FORMAS

Pretende-se aqui compreender o conceito e as formas de degradação que actuam sobre o meio urbano para e relacionar as formas de degradação com a degradação do edificado dos centros da cidade, que é o alvo desta dissertação.

Como é sabido, a concentração de populações com menos poder de compra e maiores necessidades sociais é um resultado directo do processo de segregação urbana, que é o fenómeno onde, por opções de mercado de território e habitação, grupos sociais tendem a ficar separados em diferentes áreas urbanas. Estando a capacidade de escolha de local de habitação condicionado pela capacidade económica pessoal, aqueles que têm maiores rendimentos têm maior liberdade no que toca à escolha dos locais onde querem viver, enquanto que os que têm menos meios financeiros são empurrados para os locais onde os preços são mais baixos. (Nel.lo Oriol, 2010)

Desencadeiam-se, desta forma, efeitos de espiral de declínio (Breda Vázquez) que se reflectem por uma degradação progressiva a vários níveis em áreas urbanas e têm efeito negativo sob o edificado. Peter Hall expõe um exemplo que pode ser aplicado para a explicação deste conceito de espiral de declínio, partindo da problemática da educação: As escolas frequentadas pelas populações mais socialmente necessitadas têm tendência a ver a sua qualidade danificada. Os pais com maiores capacidades monetárias, procuram colocar os seus filhos nas escolas com melhores performances. Isto concentra a população com mais necessidades nas escolas com piores condições, ficando sua qualidade de educação condicionada. Por consequência qualidade das escolas deteriora-se em termos de qualidade de educação oferecida mas também em termos funcionais dos edifícios. Este tipo de segregação cria ambientes propícios à marginalidade, crime, e desemprego (Hall, 2003).

Esta explicação tem apenas por base os factores que têm efeitos de segregação e serve unicamente para explicar os efeitos de “espiral” onde os envolvidos estão inseridos numa “armadilha social”. No entanto, interessa, para este estudo, uma visão mais alargada onde vários factores de degradação se combinam para “produzir” mais degradação. A segregação causa segregação. “A igualdade de oportunidades é posta em causa pela segregação dos grupos sociais, principalmente através da educação” (Nel.lo Oriol, 2010).

As dimensões espaciais e físicas da degradação urbana são reais, visíveis e causadas por uma série de diferentes factores, inclusive factores que não são de natureza física. A concentração dos problemas em áreas com limites por vezes bem definidos e as condições danificadas do espaço público e do edificado espelham essas dimensões.

Mas como se podem identificar e compreender as diferentes formas ou dimensões da degradação urbana? Breda Vázquez sintetiza a natureza dos factores que interagem de forma a instalar os processos de espiral de declínio:

- *económicos, com destaque para o desemprego de longa duração, a exclusão do mercado de trabalho, as formas de trabalho precário e a desigualdade salarial;*
- *sócio-demográficos, com destaque para as transformações na estrutura das famílias, o enfraquecimento das relações familiares e sociais, a pobreza extrema e a marginalidade;*

- *funcionais e espaciais, com destaque para os efeitos da reestruturação espacial das cidades, que desviam atenções e recursos das suas áreas centrais e, ainda, para as consequências imprevistas de determinadas políticas públicas, nomeadamente algumas políticas de habitação social, de transportes colectivos ou de localização de serviços públicos que tornam determinadas áreas da cidade menos propícias à localização de habitação, à implantação de actividades económicas ou à mera frequência por parte dos cidadãos; bem como as políticas públicas orientadas para a promoção da competitividade urbana em detrimento de programas redistributivos.* (Breda Vázquez, 2005)

Visões diferentes existem sobre os tipos mais relevantes de factores para analisar as condições da degradação. As visões dependem da forma como se pretende encarar os problemas. Expõe-se, de seguida, dois outros grupos de áreas ou tipos de factores. O primeiro numa perspectiva de avaliação das condições de degradação urbana de forma generalista mas voltado um pouco para a vertente física da regeneração e um segundo que procura os problemas sociais mais comuns das áreas desfavorecidas:

- Défices urbanos de equipamento;
 - Estruturas dinâmicas e populacionais;
 - Problemas ambientais;
 - Défices de desenvolvimento económico (Nel.lo Oriol, 2010).
-
- Oportunidades de emprego adversas e baixos rendimentos;
 - Baixos índices de escolarização e acesso a formação profissional;
 - Condições de habitação deterioradas e ambiente urbano;
 - Fraca qualidade de vida (Ying Ho, 1999).

Em termos analíticos, é vantajoso a separação por classes ou áreas de factores de degradação. No entanto, parece aceite que os factores estão fortemente correlacionados. Na análise da combinação dos diferentes factores há, então, que considerar as relações entre si. São causa e efeito uns dos outros. Isto contribui para a concentração dos problemas que levam à degradação. Esta questão da concentração, remata a dimensão espacial da degradação e sustenta o funcionamento dos efeitos de espiral de declínio.

As condições de habitação, o estado de degradação dos edifícios, são, então, motivo e consequência dos problemas, ou seja, são conteúdo dos efeitos de espiral do declínio.

No entanto, existem, como sempre, diferentes contextos e diferentes problemas. Aparentemente, diferentes combinações dos factores de degradação podem levar a diferentes formas de degradação mas também combinações relativamente próximas dos factores podem levar a diferentes tendências, dependendo do contexto. Se os métodos de análise acima procuram estabelecer relações de causa-efeito aplicáveis a uma variedade de contextos, não se podem desconsiderar questões externas como, por exemplo, factores culturais que podem levar a tendências de degradação distintas.

Relativamente às diferenças contextuais, veja-se que os problemas dos centros antigos das cidades europeias não são os problemas dos bairros degradados nas periferias. E também diferentes centros, diferentes os problemas. A conclusão é que as diferenças entre as formas de degradação induzem ou exigem soluções distintas. Prontamente se conclui o inverso: soluções semelhantes aplicadas em problemas diferentes, provocam também diferentes resultados.

2.3.3 CENTRALIDADE, UM CONCEITO ACTUAL

As tendências de desenvolvimento territorial deixaram centros antigos de cidades europeias desocupados, uma das razões vulgarmente atribuídas para a degradação urbana nas cidades, incluindo-se a degradação física do edificado. Ao mesmo tempo, em vários destes centros, como na cidade há políticas de preservação do património edificado. Os custos de recuperação do edificado são altos e toda a reconversão de dinâmicas e mesmo de mentalidades para re-ocupação e re-habitação e a solução da degradação de carácter mais sociais e económicos desses mesmos centros é tido como um processo dispendioso e demoroso.

Posto isto, será que a regeneração urbana e, em particular, a reabilitação urbana valem a pena? Quais as vantagens associadas à ocupação dos centros e à inversão das tendências policêntricas de desenvolvimento territorial? Com vista à resposta a estas perguntas, analisam-se aqui o tipo de vantagens que o conceito de cidade apresenta na actualidade.

Em primeiro lugar, as forças de aglomeração que definem explicam os centros urbanos ainda existem. É isto que defende Peter Hall. Para isso, faz referência a um estudo (Great Britain Government Office for London, 1996) onde se distinguem 4 sectores de actividades que apontam para as vantagens associadas ao fenómeno de aglomeração urbana:

- Negócios e serviços financeiros;
- Poder e influência;
- Indústrias culturais e criativas;
- Turismo (Hall, 2003)

São sectores de actividade que beneficiam individualmente da proximidade mas também da proximidade entre sectores. Apesar dos avanços na tecnologia da informação e nos transportes, a concentração e proximidade entre protagonistas de cada actividade é positiva. As razões para tal são diversas e prendem-se pela troca de informação, competitividade etc. Um exemplo disso são as relações de emprego cara-a-cara que continuam a ter força e não são substituídas integralmente pelas relações de trabalho à distância.

Já quanto à relação de proximidade entre os diferentes sectores, é compreensível que as diferentes categorias tendem a ser altamente sinérgicas entre elas. As actividades de dumas encaixam-se nos interesses das outras como os museus e galerias são Creative/cultural mas também parte do turismo ou a publicidade que é criativo mas também um negócio. O autor admite necessidade de consideração das tendências de polarização ou da existência de novas formas urbanas. O conceito tradicional de centralidade foi substituído por *policentrismos* de variados formatos. Os fluxos sinérgicos entre os diferentes sectores não precisam de estar integrados na mesma centralidade, mas, de qualquer forma, o autor sustenta, assim, esta ideia da persistência das forças de aglomeração. (Hall, 2003)

Daqui se conclui que a centralidade apresenta vantagens em termos competitividade das actividades económicas que podem ser integradas na justificação de regeneração urbana em detrimento de aumento da expansão ou polarização.

Numa diferente perspectiva, Atkinson, relativamente à União Europeia, apresenta 4 razões base que sustentam esta de que as cidades são um conceito actual no qual se deve apostar : as cidades contêm 80% da população europeia; dois terços da riqueza gerada na União Europeia são gerados nas áreas urbanas; as áreas urbanas concentram uma tendência crescente de problemas de exclusão social; e as

ciudades, tradicionalmente, são protagonistas no desenvolvimento social e cultural da civilização europeia (Atkinson, 1999).

No entanto, outro tipo de vantagens é atribuído às cidades. A concentração das populações em núcleos urbanos menos polarizados é, hoje, vista como parte da solução de novos desafios e problemas colocados à sociedade.

As sociedades ficaram mais atentas ao crescimento dos custos ambientais associados à competição económica e urbanização e procuram novas formas de desenvolvimento mais sustentáveis. As cidades europeias enfrentam desafios de ordem económica, social, física, ambiental e fiscal. As cidades têm que competir por investimento e crescimento económico ao mesmo tempo que lidam com os problemas deixados pelas gerações anteriores (Couch & Fraser, 2003)

Sustentabilidade é, de facto, um dos termos-chave. A sustentabilidade é hoje um desafio transversal às actividades humanas e os centros urbanos são visto como um meio de concretização de uma série de objectivos que visam solucionar problemas das ordens anteriormente enunciadas, nomeadamente no contexto das cidades europeias. As tendências de desenvolvimento territorial produziram efeitos negativos que são um problema não só dos centros urbanos ou das áreas mais afectadas pela degradação mas sim de inteiras regiões. Colocam-se entraves ao desenvolvimento económico e à competitividade, ao mesmo tempo que as preocupações ambientais e sociais vão progredindo.

São conhecidos os problemas associados ao desenvolvimento das redes de transporte. Os preços dos combustíveis fósseis estão a aumentar, assim como as preocupações ambientais. A progressiva polarização significa progressivos consumos de energia para transporte. Os meios de transporte colectivos em área urbana são mais eficientes em áreas urbanas densas. Ao mesmo tempo, os índices de mobilidade aumentam, ou seja, as pessoas movimentam-se mais vezes e por mais motivos. Os empregos tendem a ser progressivamente mais longe dos locais de habitação e menos estáveis, pelo que adequar o local de emprego ao de habitação é progressivamente mais complicado e por consequência crescem os movimentos casa-emprego-casa em viaturas particulares. Os movimentos de transporte são, na generalidade, mais eficientes em área urbana densa, quer em consumos energéticos, quer em tempos de viagem. A problemática dos transportes é apenas um exemplo a partir do qual se apoia a re-habitação dos centros citadinos e que, ao mesmo tempo, exemplifica as relações complexas que existem entre cada factor que influencia o percurso para sustentabilidade.

Todos os diferentes tipos de análise e argumentos acima referidos, sustentam a actual visão da importância da cidade para o desenvolvimento futuro. Entenda-se a estratégia Europeia, expressa na seguinte afirmação de Danuta Hübner, comissária europeia para a política regional em 2009:

Cities and metropolitan areas are the motors of economic growth and home to most jobs. They Play a key role as centers of innovation and the knowledge economy. At the same time, urban areas are the frontline in the battle for social cohesion and environmental sustainability (European Union, Regional Policy, 2009)

2.3.4 REGENERAÇÃO URBANA COMO RESPOSTA

A regeneração urbana assume-se como a matéria de política pública que procura resolver os problemas de degradação urbana.

Cruzando a degradação avançada que se assiste em vários centros antigos da Europa e a visão renovada e emergente sobre a necessidade reavivar os centros das cidades, a regeneração urbana obtém uma forte pertinência. Se as preocupações ambientais ou sociais e até mesmo a preservação do património são factores que influenciam vagarosamente as tendências de desenvolvimento, já as fortes crises económicas parecem invocar mudança mais repentina.

Para casos como o da cidade do Porto, onde o estado de degradação do edificado é tido como avançado, a reabilitação urbana é uma área de especial relevância. Não esquecendo o valor e necessidade da integração das intervenções de regeneração urbana, as intervenções de carácter físico são, individualmente, muito importantes para apoiar a mudança das tendências de desenvolvimento:

A reabilitação urbana não é somente um problema do Porto e da Baixa. Toca os centros das principais cidades de Portugal e afecta a competitividade nacional em muitos campos, como o turismo, qualidade de vida, preservação do património e identidade cultural (Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana, 2005)

Os objectivos da reabilitação urbana vão além da recuperação das áreas que outrora tiveram dinâmica. Os problemas são variados e a reabilitação urbana propõe-se a responder a uma parte deles. Reabilitação urbana localizada para benefício de espaços territoriais alargados, para solução de problemas além dos problemas físicos das áreas urbanas, para adaptação a formas de vivência e ocupação territorial humanas mais sustentáveis. A reabilitação urbana como obrigação, necessidade e oportunidade.

2.4 ENQUADRAMENTO DAS POLÍTICAS URBANAS NOS MODELOS DE GOVERNÂNCIA

Esclarecida a necessidade e as vantagens na aposta em reabilitação urbana, é oportuno enquadrar as políticas de reabilitação urbana nas tendências de governância actuais. As mudanças apresentadas no ponto anterior têm efeito nas relações sociais e económicas e nos modelos organizacionais e de governo.

2.4.1 DE GOVERNO PARA GOVERNÂNCIA

As mudanças e reestruturações que ocorrem nos ritmos, densidades e dinâmicas culturais nos territórios urbanos europeus representam n novos tipos de pressões e desafios para os modelos de governação dos países e cidades. Salientam-se as dinâmicas de mudança fundamentais nas relações sociais e económicas dentro de regiões urbanas (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002) caracterizadas por uma crescente complexidade que advém, em grande parte de uma adaptação a uma economia crescentemente globalizada. Seixas cita François Asher que reforça esta ideia de uma complexidade crescente de funcionalidades da vida urbana, trabalho, consumo e mobilidade (Seixas & Albet i Mas, 2010).

Complexidade e globalização são termos frequentes na descrição e justificação das diferentes visões da literatura sobre as alterações a que se assiste no que toca às relações sociais e económicas. A transição de governo para governância é apresentada como necessidade ou consequência, descrevendo-se em si por uma adaptação a novos modelos organizacionais ou promoção dos mesmos como resposta aos novos desafios.

Evitando tentar estabelecer relações de causa ou consequência – devido à *complexidade* desta tarefa - pode-se argumentar a necessidade de ajustamento dos modelos de governação partindo da seguinte verificação:

“Hoje não se pode evitar o facto de que as cidades são um fenómeno social, económico, e político complexo, ecossistemas policêntricos onde coordenação e mobilização de actores segundo políticas públicas e a integração de sistemas social emergem de formas diferentes em contextos diferentes” (Pinson, 2010)

Referindo-se ao caso francês, Pinson explica a complexificação e a resposta governativa da seguinte forma:

“A proliferação organizacional que marcou a estruturação das estruturas burocráticas urbanas e metropolitanas nos anos 80 e 90 reforçou a interdependência entre organizações, o estado, os diferentes níveis de comunidades locais, complicando consideravelmente a produção de política pública.” (Pinson, 2010)

Parece consensual entre os autores que os modelos tradicionais não acompanham os desafios actuais e não atribuem a competitividade desejada às cidades. Há mesmo a corrente que não é possível governar perante as adversidades e multiplicação dos tipos de relações e de condicionantes. A mudança pode ser vista tanto como apenas consequências das mudanças sociais e económicas ou reconhecimento da complexidade da sociedade perante a globalização. (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)

“Estas dinâmicas de mudanças geram novo contexto para trabalho político e administrativo de governância urbana.” (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)

Veja-se que esta transição de *governo para governância* não é mobilizada apenas por forma de reacção ou imposição, mas também por aproveitamento do panorama actual das relações económicas e sociais. Um importante estímulo para tais mudanças é a crescente preocupação na afirmação das cidades num contexto de competitividade global.

Em resposta à crescente competição entre cidades, encorajou-se a multiplicação de estratégias para melhorar a atractividade e competitividade das cidades.

As formas *tradicionais* de gerir as funções de governo, no global ou em áreas particulares, são apresentadas como retardadores da inovação na economia e sociedade civil. Desenvolveu-se, então, uma preocupação generalizada em transformar as formas tradicionais de governo naquilo que se frequentemente se apelida de governância. Os governos nas economias mais avançadas propuseram-se a reconfigurar as suas relações com a sociedade e com os seus vários sectores (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002) e muitos dos governos urbanos experienciaram mudanças consideráveis em termos de agendas políticas, em termos de discurso para justificar as suas acções e em mudanças nas redes de relações com quem trabalham e com quem se espera que trabalhem (Magalhães & Madanipour, 2002)

Esta verificação da crescente competitividade entre cidades, denota o facto de que às cidades se atribui um outro relevo na política. Por consequência, proliferam as políticas de incidência e acção local. (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)

O tema da reabilitação urbana é fortemente influenciado por este período de transição. Por um lado, porque as políticas de acção local desenvolvem-se segundo este panorama político e organizacional de mudança (não esquecendo as mudanças económicas e sociais e até ambientais subjacentes) e por outro

lado porque áreas como os centros antigos, com necessidades de reabilitação urbana, estão, em muitas cidades, no centro das estratégias de aumento de competitividade, seja a escala regional ou global.

Como última anotação, note-se que muitas vezes se observa um lapso temporal entre as mudanças socioeconómicas que transformam as relações da vida urbana e a resposta dos governos centrais e locais em termos de política urbana. (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)

2.4.2 AS TENDÊNCIAS DOS MODELOS DE GOVERNÂNCIA

Como tendências dos modelos de governância virados para a escala urbana, Magalhães, assinala a reconfiguração das relações do governo com a sociedade, redefinição da intervenção e da influência nas forças económicas e os mecanismos de prestação de contas e legitimidade. (Magalhães & Madanipour, 2002). Healy assinala o envolvimento de individuais e grupos na governância urbana como integração dos processos de democracia representativa e o crescente papel da escala local na organização sectorial (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)

Gilles Pinson salienta a importância de um novo olhar sobre os papéis dos diversos actores na vida urbana, afirmando que muitas vezes os seguintes actores ocupam um papel mais decisivo do que os actores económicos na política: actores técnicos, profissionais de planeamento, agências, empresas públicas e semi-públicas, gestores de infra-estruturas, instituições culturais e sociais (Pinson, 2010).

A UE (União Europeia) está no centro da discussão sobre os modelos de governância. Por um lado porque a sua formação integra as mudanças organizacionais e os processos de *re-scaling* e de transferências de poderes que justificam ao mesmo tempo que definem a adopção de modelos de governância. Por outro lado, porque a União Europeia tem forte influência na imposição de valores e princípios (de governância) na concepção de política urbana pelos diversos países, principalmente nos países periféricos como os da Europa do Sul (Seixas & Albet i Mas, 2010)

Governa cita Rivolin, que discute como a UE apresenta as guias gerais para orientação da política urbana e, portanto, orientando os processos de mudança, onde se inclui: a autonomia das autoridades locais, subsidiariedade, prestação de constas, flexibilidades nas relações inter-institucionais, participação dos cidadãos em escolhas colectivas, simplificação da burocracia. Assinalam-se, então, a afirmação de novas palavras-chave: (*subsidiarity, institutional pluralism, differentiation, citizens participation* etc.) (Governa, 2010). Outras palavras marcam o discurso sobre o tema governância como a integração, o capital social e institucional, etc.

Perante estas linhas de orientação, altera-se o panorama de concepção de políticas urbanas. Passa-se de um prisma de concepção de políticas universais e de programas standard de satisfação de necessidades para uma proliferação de parcerias público-privadas e programas de acção local, numa permanente procura por eficiência nos processos de decisão.

Governa relata como as políticas urbanas italianas têm de lidar com a introdução de formas de cooperação inter-institucionais entre vários níveis de governo, coordenação entre uma multiplicidade de actores e de interesses, o envolvimento de instituições do sector privado, e participação directa dos cidadão nos processos de tomada de decisão. Refere Donolo, autor que afirma que os 2 tipos de inovações com maior potencial nas políticas urbanas são a interacção entre instituições públicas e a sociedade civil, e a interacção entre instituições públicas e os interesses privados (Governa, 2010).

No entanto, as mudanças de papéis e funções não ocorrem separadamente de mudanças espaciais: a redefinição de funções do estado é acompanhada e simultaneamente intensificada pelo *re-scaling*

territorial (Brenner, 1999, 2004), assim como já se tinha salientado quando tratando o papel da União Europeia. Sendo assim, supra- e infra-territórios são chamados a ter um novo papel económico, social, simbólico e político, com a consequente multiplicação de divisões espaciais e níveis para políticas e intervenções (Vanier, 1999; Debarbieux and Vanier, 2002) em: (Governa, 2010).

No que toca a regeneração urbana, trocam-se os grandes projectos bandeira comandados e financiados pelo estado central, de simples recuperação física do edificado para políticas de acção local orientadas por entidades públicas ou parcerias que procuram corresponder com as linhas de orientação acima definidas.

Não se pode esperar que seguir estas linhas de orientação leve imediatamente ao sucesso de programas de regeneração urbana. Os contextos são muito variados. As capacidades locais e os graus de dependência de factores económicos externos são muito distintos. Isto pode salientar a importância do papel dos estados centrais de coordenar e orientar as mudanças para adequação às condições locais e remete para a questão da dotação de capacidades locais.

2.4.3 CONSTRUÇÃO DE CAPACIDADES

Perante estes novos modelos organizacionais, nas políticas urbanas de acção local, em particular nas políticas de regeneração urbana, promove-se a promoção de parcerias público-privadas e o envolvimento das comunidades em vários graus e formatos.

O debate existente em torno dos processos de envolvimento das comunidades locais e do papel das parcerias público-privadas exemplifica a importância da capacitação institucional na regeneração urbana. (Breda Vázquez, 2005)

O termo de *capacitação institucional* surge para expressar a dotação de capacidades de governância, numa perspectiva localizada, aos agentes institucionais até então organizados segundo os parâmetros tradicionais.

Enquanto as relações de governância se desenvolvem, as capacidades institucionais nas localidades espelham essa evolução e novas capacidades se criam. (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)

As próprias trajectórias de governância são definidas pela construção das capacidades institucionais. Surge o conceito de capital institucional, que passa por capital intelectual, político e social (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002).

No contexto urbano, capacidade institucional significa a capacidade da governância urbana desfazer a diferença em transformar as qualidades do espaço urbano (Magalhães & Madanipour, 2002). Desenvolver capacidades institucionais, nos regimes de governância urbana propostos, significa ter em conta as capacidades de todos os intervenientes: organizações, o sector privado ou o sector público, sectores voluntários ou comunitários – e a sua capacidade de mobilizar e coordenar os interesses colectivos (Magalhães & Madanipour, 2002). De forma sintética, Magalhães trabalha o assunto de construir capacidades institucionais segundo ideias de Innes and Booher, onde o desenvolvimento de capacidades institucionais passa pela reorganização dos fluxos de conhecimento, criação de relações de colaboração, de capacidades de mobilização dos agentes e de actuação colectiva por uso do conhecimento e das relações colaborativas.

Desta forma se enquadram as políticas urbanas nas tendências de governância actuais. Nesta discussão salientou-se também a importância da regeneração e da reabilitação urbanas para as estratégias das cidades europeia.

A qualidade de capacidade de governância numa cidade ou região urbana, especialmente em agir como um agente colectivo, interessa para o futuro da economia e dos cidadãos (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002).

2.5 POLÍTICAS DE REGENERAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA NA EUROPA

As dinâmicas de crescimento do estado durante o século XX foram acompanhadas por um desenvolvimento e diversificação de instrumentos de política pública e a acumulação de programas e políticas públicas nos diferentes sectores onde o estado intervém. (Lascoumes & Galés, 2007).

Esta secção dedica-se à apresentação do estudo efectuado das tendências actuais das políticas de regeneração e reabilitação urbana na Europa – quais os princípios e os formatos de aplicação.

Por via de uma descrição resumida de uma série de programas e princípios que os orientam, sintetiza-se o estudo efectuado que teve por objectivo a sensibilização para os assuntos que alimentam a actividade de política pública e de regeneração urbana pela Europa, gerando assim contributos para a compreensão da situação da cidade do Porto.

Para isso, em primeiro lugar estudam-se os princípios orientadores defendidos pela união europeia e os programas que aplicam tais princípios. Esses têm reflexos nas políticas urbanas dos seus estados membros. Em seguida apresenta-se o estudo de alguns casos Europeus salientando-se apenas alguns pontos de interesse.

2.5.1 UNIÃO EUROPEIA

As cidades europeias são centros de actividade, inovação e emprego No entanto confrontam-se com uma variedade de desafios. As tendências para suburbanização, a concentração dos problemas sociais e emprego nos bairros urbanos, o aumento de congestionamento de tráfego – problemas complexos como este requerem respostas nas áreas do transporte, habitação, emprego e formação, que devem ser de ajustadas à necessidades locais. As políticas regionais e de coesão europeias respondem a esses desafios (European Comission, 2011)

A descrição de seguida apresentada sobre a política regional e de coesão na Europa baseia-se num relatório da Comissão Europeia de 2009 sobre a promoção de desenvolvimento sustentável na Europa.

Nas políticas regionais recentes promovidas pela UE, destaca-se o programa URBAN (1994-2006). Após um programa piloto desenvolveram-se duas gerações do programa *URBAN-Community Initiatives*, que desempenharam um papel fundamental na criação e propagação de conhecimento e inovação no que toca ao desenvolvimento e regeneração urbana na UE.

Para além da promoção e intercâmbio de conhecimentos e experiências na regeneração sustentável, o alvo do *URBAN Initiative* era a criação e implementação de estratégias inovadoras para a regeneração de cidades de pequenas e medias dimensões ou de bairros degradados em cidades de maiores dimensões.

O programa colocou estas abordagens em prática em cerca de 200 cidades um pouco por toda a Europa e concentraram-se sobretudo na regeneração física de bairros urbanos deficitários, no

desenvolvimento da economia local, em questões ambientais, na mobilidade, no espaço público, na criação de postos de emprego locais e nas iniciativas culturais.

Apresentam-se de seguida alguns dos objectivos fundamentais do programa URBAN:

- desenvolvimento económico das áreas socialmente problemáticas;
- preocupação ambiental activa directamente relacionada com objectivos económicos;
- revitalização dos centros históricos;
- exploração das mais valias tecnológicas das cidades.

Para o período de 2007 a 2013, com o final do programa URBAN -*Community Initiatives*, os princípios de orientação do mesmo programa foram incluídos no quadro de regulação dos Programas Operacionais de Convergência e Competitividade Regional. É uma mudança importante que permite a integração de políticas relativas de temáticas sectoriais distintas em todas as cidades da Europa, tendo como prioridade o desenvolvimento sustentável. As abordagens integradoras bem sucedidas do programa URBAN podem agora ser aplicadas em qualquer cidade Europeia. Isto significa que qualquer cidade é uma potencial beneficiária dos fundos estruturais europeus FEDER (Fundo de Desenvolvimento Regional Europeu) e FSE (Fundo Social Europeu).

Além dos Programas Operacionais, a política europeia aplica também o programa JESSICA. O programa JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*) é uma iniciativa desenvolvida pela Comissão Europeia em cooperação com o Banco de Investimento Europeu e com o Conselho do Banco de Desenvolvimento Europeu. É um projecto que promove o desenvolvimento e regeneração urbana sustentável através de mecanismos de engenharia financeira.

Os países da UE podem escolher investir parte da sua alocação de fundos estruturais da UE para ajudar na reciclagem de recursos financeiros de forma a acelerar o investimento nas áreas urbanas europeias.

Deste modo a JESSICA promove urbanismo sustentável ao apoiar diversos projectos, entre eles:

- infra-estrutura urbana – incluindo transportes, água, resíduos, energia;
- património cultural – para turismo ou outras utilizações sustentáveis;
- redensolvimento de instalações industriais abandonadas – incluindo limpeza da zona e descontaminação;
- criação de novos espaços comerciais térreos para Médias e Pequenas Empresas;
- edifícios universitários – direccionadas para medicina, biotecnologia ou outras especialidades;
- melhoria da eficiência energética.

Apesar de não ser obrigatório, esta alternativa tem como vantagem a possibilidade de deixar ao critério das autoridades a delegação em profissionais especializados das várias tarefas necessárias à implementação da JESSICA. A vantagem é a aplicação dos lucros serem reinvestidos em novos projectos de desenvolvimento urbano, assim “reciclando” os fundos públicos e promovendo a sustentabilidade e o impacto da UE e do dinheiro nacional público. (European Commission, 2011)

A Regeeração urbana nos países europeus é influenciada pelos princípios defendidos pela Comissão Europeia e pela aplicação dos programas. Conceitos como os de sustentabilidade, coesão, integração, coordenação e conservação do património, são difundidos pelos países membros através dos programas. O programa JESSICA evidencia também a necessidade de novos mecanismos de aplicação de fundos, para responder à complexização de condicionantes e às novas situações políticas e económicas. É, da mesma forma, um símbolo de promoção da inovação.

A descrição das políticas em alguns países europeus adiante exposta, denota influência da união europeia.

2.5.2 FRANÇA, ALEMANHA E REINO UNIDO

Cris Couch faz uma análise comparativa sobre a evolução da regeneração urbana entre os três seguintes países: França, Alemanha e Inglaterra. Com base nesse estudo, apresentam-se aqui breves descrições dos programas de regeneração mais recentes e das orientações pelas quais se seguem.

2.5.2.1 França

Nos anos 90 desenvolveram-se 751 ZUS (*zonas urbanas sensíveis*), que correspondiam a áreas urbanas com problemas de habitação e com desemprego. Acompanharam-se estas zonas com o estabelecimento de ZRU (*zonas de revitalização urbana*) mas também ZFU (*zonas de oportunidade económica*). Em finais dos anos 90, sobre esta base de planeamento estratégico, realizaram-se cerca de 600 operações de *renovação urbana*.

A actuação Em 1999 passou uma lei de planeamento urbano: *a loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain – loi SRU*. Legislação que tinha por objectivo solidariedade nas áreas urbanas e obter uma distribuição igualitária e harmonizar as políticas sectoriais.

Em 2003 concluiu-se que se tinha voltado para estratégias de regeneração mais tradicionais e de pequena escala, de carácter económico e físico. Isto reflectiu-se na aprovação de uma nova lei sobre a renovação urbana que lançou um programa de 5 anos que procurava reduzir a diferença entre os bairros desfavorecidos e o resto do país, fortalecendo a abordagem de carácter mais físico à regeneração urbana. Desenvolveu-se a ANRU (Agência nacional de Reabilitação Urbana) que foi criada com a responsabilidade de garantir o supervisionamento e execução dos programas de reabilitação urbana. “measures taken by local authorities and social landlords interested in promoting complete renovation projects in their neighborhoods”. Abordagem que tem sido vista como mais *property-led ou physical approach* da regeneração.

Em 2003 criou-se o observatório nacional das ZUS para monitorizar as condições e seu desenvolvimento relativamente às áreas urbanas maiores onde as ZUS estão integradas. “social cohesion programme act” – um programa para quebrar divisões entre as diferentes políticas sectoriais e para lidar com os problemas de coesão social. Existem agora apelos por uma abordagem segundo a inclusão de renovação social nas políticas de “renovação urbana”. Couch cita Amara, em 2008:

“A oposição das populações aos territórios e a renovação social à renovação urbana. Os dois estão ligados. Cita (Amara 2008)”.

Os temas em destaque da actual corrente de políticas de regeneração em França, onde os bairros desfavorecidos nos subúrbios parecem a principal questão, são:

- parcerias, governância, abordagem contratual e solidariedade financeira;
- habitação e qualidade física dos bairros desfavorecidos;
- segurança e crime;
- emprego;
- educação; (Couch, 2011)

2.5.2.2 Alemanha

Em 2006, por se aperceberem que só as regiões economicamente forte conseguiam levar a cabo a modernização espacial por via das políticas antecedentes, adoptou-se um quadro estratégico onde se estabelecem os conceitos para o desenvolvimento espacial:

- crescimento e inovação;
- assegurar os serviços de interesse publico;
- conservação dos recursos, definindo os panorama culturais.

Na generalidade, deu-se uma mudança de investimento público para activação do sector privado e transferência de mais responsabilidades. Um exemplo é programa: “neighbourhood-based owner cooperation in urban regeneration”, que testou o novo tipo de regeneração urbana direccionada para acção dos proprietários. Por um lado há o objectivo de fazer as cidades entrar no motor do progresso e modernização e serem fortes no panorama de competição global, nacional, regional. Por outro lado, não se pode negar que a competição leva a polarização económica e social aos vários níveis. Para solucionar isto a integração assume-se como o conceito fulcral. Um tópico fortemente presente na agenda política é a avaliação dos programas, segundo os princípios implementados.

Os principais componentes da estratégia nacional emergente incluem:

- Integração espacial das políticas;
- Ajustar as cidades às mudanças demográficas;
- Afirmação da individualidade e da identidade das cidades, como espaços europeus;
- Conversão urbana e mudanças climáticas;
- Cultura da construção;
- Cooperação regional e redes urbanas (Couch, 2011).

2.5.2.3 Reino Unido

No virar do século desenvolveram-se as Parcerias Locais Estratégicas. A ideia era de combinar as actividades das entidades participantes na regeneração urbana numa abordagem holística, para resolver os problemas correlacionados de:

- Desemprego;
- Crime;
- Educação;
- Saúde;
- Habitação e local ambiente “físico”.

As entidades com interesse na regeneração referidas incluem autoridades locais, fornecedores de habitação, gestores de infra-estruturas públicas, organizações comunitárias e de desenvolvimento local. Nesta lógica, a regeneração habitacional ficou firmemente colocada entre um contexto de políticas mais abrangente.

A ligação entre a habitação e os mais abrangentes objectivos de regeneração reflectiu-se num programa chamado *Housing Market Renewal Programme*, desenhado para equilibrar procura e oferta de habitação (através de demolição de stock obsoleto e construção de nova habitação) para estabilizar preços da habitação nas áreas.

2.5.3 CATALUNHA

O seguinte exemplo é baseado num trabalho do autor Oriel Nel.lo (2010). Num exercício de análise da experiência catalã de reabilitação urbana, descreve o panorama legal e funcional da reabilitação urbana na região nos últimos anos.

O parlamento da Catalunha aprovou a “Lei de melhoria dos bairros, áreas urbanas e pequenas cidades necessitadas de atenção especial”). Esta lei procurou promover o desenvolvimento de projectos de reabilitação “compreensivos” nos bairros que experienciam maiores défices urbanos. Os principais objectivos são os de evitar a degradação das condições de vida nas áreas de actuação:

- Justiça social e especial;
- Acesso aos serviços básicos e qualidade de ambiente;
- Igualdade de oportunidades;
- Abordagem integrada e compreensiva da reabilitação.

O mecanismo legal estabelecido inspira-se no programa da União Europeia URBAN. Desenvolveu-se de um fundo financeiro para financiar entre 50 a 70% dos custos totais de cada projecto. Vários tipos de projectos de reabilitação, realizam candidaturas ao programa de financiamento. (Nel.lo Oriol, 2010)

2.5.4 ITÁLIA

Para finalizar, apresenta-se o caso italiano, cuja descrição é baseada no trabalho de Governa (2005). Apesar de o trabalho se dedicar mais concretamente à situação de governância na políticas e instrumentos de regeneração urbana em Itália,

A regeneração urbana em Itália é marcada pela multiplicação de instrumentos e novos formatos de funcionamento dos existentes. Os instrumentos pressupõem interactividade acção de base contratual, em proximidade com o território e os actores locais. Inclui-se na construção dos instrumentos o diálogo entre vários sectores de política urbana e regional.

A tendência geral é a de mudanças de formas de intervenção urbana tradicionais para formas urbanas.

Um forte tipo de instrumentos utilizados na política urbana italiana é o tipo: *programas urbanos complex*. Compõem-se por vários tipos de programas culturalmente e tecnicamente semelhantes aos instrumentos tradicionais mas diferem no recurso sistemático a mecanismos de aceleração da implementação dos procedimentos.

- PRU, Programmi di recupero urbano (Urban Recovery Programmes);
 - o Recuperação de Edifícios Residenciais Públicos.
- PRIU, Programmi di Riqualificazione Urbana (Urban Renewal Programmes);
 - o Edificação e Planemamento Urbano;
 - o Requalificação.
- Contratti di quartiere (Contratos de Bairro);
- Intervenções experimentais em edifícios residenciais públicos
 - o Renovação do Edificado;
 - o Intervenção nos services, parques públicos e jardins, infra-estruturas;
 - o Melhoria da qualidade das habitações.
- PRUSST, Programmi di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (Programas de renovação e desenvolvimento sustentável do território) ;
 - o Desenvolvimento Sustentável;

- o Promoção do Turismo;
- o Requalificação de Áreas Degradadas.

No geral, o princípio condutor adoptado é o da integração, posta numa multi-dimensionalidade de intervenções e sectores (funções, economia, sociedades locais), de coordenação entre vários níveis institucionais e de cooperação entre actores públicos e privados. (Governa, 2005)

É possível identificar uma evolução para a adopção de integração das várias formas de acção, particularmente entre infra-estruturas e políticas territoriais. O quadro de separação sectorial começa a desvanecer-se e, por exemplo as intervenções em infra-estruturas são realizadas numa óptica de integração com as intervenções do sector residencial. PRUSST, o último dos instrumentos a ser desenvolvido e implementado, evita, desde a sua base conceptual, situações de fortes distinções sectoriais nas intervenções territoriais, apoiando-se num quadro de desenvolvimento local sustentável.

Além disso, a legislação que estabelece os projectos PRUSST pretende dar forma a coligações e parcerias entre os actores envolvidos, requerendo tanto de forte integração de capital privado e público como de aplicação directa dos actores privados em financiamento das intervenções. Os financiamentos privados andam na ordem dos 30% dos custos totais da implementação dos programas. (Governa, 2005)

2.5.5 SÍNTESE DOS CONCEITOS ABORDADOS

Apresenta-se, aqui, uma lista de conceitos, princípios, ou estratégias identificados do estudo das políticas de regeneração urbana na Europa:

- Inovação
- Desenvolvimento Sustentável
- Integração e Coordenação (Sectorial, Institucional, Territorial...)
- Coesão (Espacial e Social)
- Conservação do Património
- Planeamento Espacial Estratégico
- Avaliação e Monitorização
- Ligação População e Território
- Governância (Parcerias, abordagens Contratuais, Celeridade, Participação)
- Ajuste às mudanças demográficas
- Afirmação da individualidade
- Reabilitação física e habitacional num contexto abrangente
- Multiplicação de Instrumentos

Regeneração urbana é, de facto, um ponto onde todos estes conceitos interdependentes entre si se podem cruzar.

2.6 CONCLUSÕES

A diversidade terminológica verificada reflecte a variedade de visões sobre a temática da reabilitação. O termo Reabilitação Urbana assume uma pose voltada para a vertente física da regeneração urbana.

Os problemas de degradação urbana vão além da degradação física. A intervenção sobre a degradação física, por si só, não garante a solução da generalidade dos problemas de degradação.

A aposta no conceito de centralidade é uma realidade actual à escala europeia, movida por aumentos de competitividade, coesão e sustentabilidade. A regeneração urbana pode ser um meio de cruzar as necessidades de solução dos problemas de degradação com tal aposta nos centros urbanos.

O sentimento de mudança está presente em várias formas da vida humana e da sua relação com o território. Mudanças que criam tanto condicionalismos como oportunidades à regeneração urbana. Perante este cenário, as formas e meios de actuação pretendem-se ajustados a novos modelos de governância.

A análise das políticas europeias de regeneração urbana denota a preocupação geral com a inclusão dos conceitos de integração, cooperação e coordenação nos processos de regeneração urbana, guiados por princípios de sustentabilidade, coesão e identidade. As descrições contém os mecanismos de funcionamento que contém pontos comuns com o funcionamento da Porto Vivo, como se vai verificar adiante. O desenvolvimento de quadros legais especiais para a reabilitação e as estratégias de planeamento espacial da regeneração são uma evidência disso. As formas de actuação distintas reflectem a importância do ajustamento aos diferentes contextos e a inexistência de soluções-tipo. Salienta-se a multiplicidade de tipos e formas de intervenção.

Os tipos de preocupações existentes que têm a reabilitação urbana como protagonista transferem-se para os assuntos mais particulares da reabilitação urbana, nomeadamente, a habitação habitacional e o arrendamento privado, assuntos-chave desta dissertação.

Este estudo contribuiu para a percepção dos elementos do contexto do Porto que condicionam as possibilidades de intervenção e para perceber de que modo a experiência da Porto Vivo integra as preocupações comuns no discurso sobre a regeneração urbana na Europa, nomeadamente com a integração de dimensões ou adaptação às necessidades de alterações institucionais.

3

REABILITAÇÃO HABITACIONAL E O ARRENDAMENTO PRIVADO

3.1 INTRODUÇÃO

A reabilitação habitacional está no centro dos processos de regeneração urbana. O edificado citadino, especialmente nos centros antigos, é muitas vezes dominado pela utilização habitacional, de proprietários privados. A reabilitação urbana passa pela mobilização desses proprietários para a reabilitação das suas propriedades, pretendendo-se ganhos para tanto para os residentes como para a cidade em si ou região onde se integra.

O arrendamento privado tem sido colocado lado a lado com reabilitação habitacional em estratégias de política habitacional, como é exemplo o caso Português. No caso do Porto, a habitação e o arrendamento privado constituem elementos centrais das zonas antigas da cidade. O arrendamento privado no Porto surge como factor de explicação da situação actual, assim como incorpora em primeiro plano as estratégias, objectivos ou visão para a habitação no centro da cidade. Importa, por isso, a averiguação do papel do arrendamento privado nos processos de reabilitação.

No presente capítulo apresenta-se o estudo realizado sobre estes dois assuntos-chave da dissertação. O capítulo divide-se em 3 secções que têm os seguintes objectivos:

- Desenvolver sensibilidade para os problemas e soluções específicos no tema da reabilitação habitacional;
- Compreender o papel do arrendamento na reabilitação, tomando contacto com as vantagens e condicionantes subentendidas.
- Tomar contacto com as estratégias e instrumentos utilizados na reabilitação habitacional

Como contribuições directas para o intuito principal da dissertação, a análise da contribuição das políticas de regeneração na cidade do Porto para a reabilitação habitacional e o arrendamento privado, este capítulo apresenta:

- Geração de capacidade de interpretação do contexto da reabilitação habitacional e o arrendamento privado na cidade do Porto.
- Relacionar mudanças nas características da habitação e arrendamento na cidade com as estratégias e instrumentos aplicados.

- Desenvolvimento de espírito analítico da conformidade entre objectivos estratégicos e instrumentos aplicados.
- Contribuições directas para metodologias de análise

3.2 REABILITAÇÃO HABITACIONAL

3.2.1 A IMPORTÂNCIA DO CONTEXTO

Até agora, na presente dissertação, têm-se abordado uma variedade de assuntos que interessam à contextualização do tema da reabilitação habitacional. Este trabalho de contextualização é importante, já que a reabilitação habitacional é tida, na literatura, como um tema profundamente dependente de vários tipos de contextualização.

Contextualização espacial, institucional e organizacional, legal, económica e social. Contextualização que não é fixa no tempo o que implica que o estado de evolução seja uma das características da contextualização.

Por exemplo, vários dos estudos referidos até agora procuram integrar diferentes casos num determinado contexto territorial (ex: União Europeia, Países do Sul da Europa), procurando as características gerais de tais contextos, para depois compreender as especificidades dos casos individuais. Como os contextos territoriais ou espaciais também os há de carácter organizacional ou dos outros tipo assinalados. Claro está que os diferentes tipos de contexto são interdependentes. Por exemplo, um contexto institucional está afecto a determinado espaço: cidade, região, país, continente.

A análise da habitação e a concepção de políticas de intervenção podem encontrar o seu fundamento em análises e estudos presentes na literatura. No entanto, além da constante necessidade de adaptação das reflexões ou conceitos estudados aos casos particulares, as reflexões teóricas estudadas poderão carregar consigo determinados contextos subjacentes.

Provavelmente, na Europa, à medida que mais se estudam, praticam e analisam os resultados das políticas de intervenção, mais particularidades dos contextos locais se evidenciam, ao mesmo tempo que o contexto europeu vai ganhando relevância.

Parece crescente a discussão sobre os contextos institucionais e sociais. Van Gent, num estudo sobre os processos de transformação social por intervenções no mercado habitacional, sublinha que os países Europeus têm muitas particularidades no seu contexto institucional e sócio-cultural, que devem ser considerados nas análises sobre a habitação. Por exemplo, para compreender padrões de diferenciação social e espacial nas cidades, que influenciam as tendências e políticas de intervenção no mercado habitacional, deve-se ter em conta o contexto institucional. Existem diferenças que se explicam com as normas, regras, regulamentos e arranjos políticos e institucionais entre localidades. (Van Gent, 2010)

Da análise de contextos de vários tipos e níveis, retiram-se contribuições para compreensão da discussão actual sobre reabilitação habitacional. O conceito de integração é um dos pontos fortes de influência das temáticas abrangentes sobre reabilitação habitacional e intervenção no mercado habitacional, provindo, por exemplo, da discussão mais generalista sobre regeneração urbana. Perante as diferentes formas de contexto o conceito de integração tem-se vindo a destacar na literatura. São aclamadas abordagens holísticas seja para leitura e análise das situações dos espaços urbanos, seja para desenhar as políticas de intervenção sobre o mercado habitacional. Este tipo de influência destaca a intervenção do contexto estratégico europeu, espelhado nos diferentes países, desta forma demonstrando uma vertente contextual teórica e política que molda aos modos de intervenção.

Os objectivos das políticas nacionais de habitação moldam os métodos e meios da reabilitação e regeneração, ainda de que não de uma forma universal. (...) As diferenças entre países na forma como trabalham o tema da habitação está relacionada com os contextos particulares (Van Gent, 2010).

3.2.2 REABILITAÇÃO HABITACIONAL NO CONTEXTO ESTRATÉGICO REGIONAL

Expõe-se de seguida uma área de preocupação recorrente no tema da reabilitação habitacional, que tem a ver com a pergunta seguinte: *reabilitação habitacional para quem?*

Foram já abordadas nesta dissertação as razões que vão sendo atribuídas à regeneração urbana. As políticas de regeneração europeias espelham também as mais influentes preocupações. Debatem-se entre razões voltadas para o desenvolvimento regional ou então voltadas para a solução de problemas sociais de degradação urbana. Mais uma vez esta discussão está integrada numa discussão de carácter mais geral entre competitividade e coesão social. Como resultado surgem perspectivas holísticas, que procuram abordar em simultâneo várias vertentes da degradação urbana.

Nas perspectivas holísticas, a renovação do mercado habitacional por meios de reabilitação habitacional é vista como ponto de encontro, no sentido de harmonizar as diferentes estratégias dirigidas às várias formas de degradação urbana ou a impulsos na competitividade. Reabilitação habitacional entendida como parte de um processo para atingir objectivos de maior escala. Porém, várias visões existem sobre que estratégias adoptar para a reabilitação habitacional.

Uma forte distinção entre estratégias é a seguinte: estratégias focadas nos problemas das pessoas ou estratégia focadas nos problemas *físicos* das habitações. Dois lados de uma só discussão, o que quer dizer que se podem construir dois lados de argumentação, tendo por base objectivos semelhantes.

São problemáticos os condicionalismos criados por abertura da discussão a um contexto mais abrangente, onde o ataque aos problemas do mercado habitacional por via de estratégias focadas em intervenções de carácter físico prevalecem. A força das razões de reabilitação habitacional voltadas para o desenvolvimento regional coloca mais ênfase nessa óptica de intervenção física.

Fazendo ligação aos assuntos abordados anteriormente, entenda-se a forte influência do contexto na definição das estratégias de intervenção. Num estudo sobre o Norte de Inglaterra, Stuart Cameron sugere que o discurso e justificação da renovação do mercado habitacional mudou, de uma preocupação específica com a baixa procura de habitação e abandono para uma necessidade de modernização dos bairros desfavorecidos. A mudança está relacionada com o imperativo económico de reestruturação do stock imobiliário (Cameron, 2006) e o potencial de transformação de determinada área está muito dependente da qualidade e quantidade de oferta de habitação, seja na escala local ou regional. (Van Gent, 2010) Isto quer dizer que os objectivos para determinada área estão fortemente ligados com as características e estratégias de escala regional.

Esta mudança condiciona a intervenção em renovação do mercado habitacional e áreas desfavorecidas. Especialmente nos centros citadinos, as pressões das estratégias regionais guiadas por objectivos de competitividade, podem funcionar como promotor de estratégias voltadas para a reconstrução do edificado e reabilitação das habitações em detrimento de estratégias voltadas para a solução dos problemas sociais.

Estratégias deste tipo apresentam uma possível incongruência. Estas estratégias têm na sua base de justificação as características das áreas urbanas-alvo como o abandono das habitações e a baixa procura. Cameron afirma que se não dá atenção aos problemas sociais existentes das populações residentes, tais características não são melhoradas. E ao não serem melhoradas, não resolvem os problemas sociais das populações. (Cameron, 2006)

Esta perspectiva leva à reflexão sobre a questão atrás proposta de “reabilitação habitacional para quem?”. O discurso que rodeia a renovação do mercado habitacional enfatiza a transformação das áreas urbanas centrais naquilo que é visto como necessidade da economia regional. Pode-se dizer que isto reflecte os interesses daqueles que ganharam ao invés dos que perderam com o desenvolvimento económico e espacial que desencadeou os actuais problemas. Ainda outra forma de olhar para a questão é a observação de que a renovação de mercado tende a aumentar o leque de escolha daqueles que já mais escolha têm, ao invés de criar novas opções para os que têm problemas de habitação. (Cameron, 2006).

3.2.3 TRANSFORMAÇÃO SOCIAL

Apesar da argumentação exposta no ponto anterior, não se pretende aqui afirmar que as estratégias que pretendem uma renovação do mercado habitacional em áreas desfavorecidas por base em intervenções de carácter físico no edificado não incorporam preocupações relativas aos problemas de habitação dos actuais residentes. A adopção de objectivos holísticos parece relativamente transversal às várias correntes de política de regeneração urbana.

Uma importante forma de actuação presumida está associada a estratégias de transformação social das áreas degradadas.

São estratégias que, numa abordagem aos aspectos sociais da regeneração urbana, usam a reabilitação habitacional para mudar a composição da população de determinada área. Estratégias estas que geralmente estão associadas às intervenções físicas no sentido de atrair residentes de classes médias para as áreas degradadas, mas também passa pela reestruturação da composição das condições de propriedade das habitações (propriedade, arrendamento, habitação social).

A transformação social relaciona-se com os objectivos de *mix social*, ou seja, tem o propósito de redução dos efeitos negativos causados pela concentração de populações associadas a desenvolvimento de qualidade urbana e habitacional negativo.

Apresentam-se apenas algumas preocupações sobre esta matéria:

- Gent cita Atkinson e tal (2001) que diz que como política, o *mix social* encontra problemas em fundamentar-se empiricamente porque se questiona a justificação de políticas socialmente intrusivas. (Van Gent, 2010)
- Um dos problemas apontados é o facto de as estratégias de transformação serem visões de elites de governo e de administração e não dos residentes e os processos de transformação social, sendo ou não objectivo directo da reabilitação habitacional, podem revelar-se processos de gentrificação. (Van Gent, 2010)

Está então abordado o tema da importância dos contextos no que toca às visões estratégicas e ao enquadramento regional das intervenções de reabilitação habitacional. Mas a literatura é ainda mais específica na abordagem que faz às questões do contexto, sublinhando a importância do contexto económico e institucional do investimento em habitação e, em particular, com os agentes envolvidos nesse investimento. Nomeadamente, destaca-se a importância dos agentes no que toca ao arrendamento privado, assunto do seguinte ponto deste capítulo.

3.3 ARRENDAMENTO PRIVADO HABITACIONAL

Tocam-se, aqui, alguns pontos de reflexão sobre o arrendamento privado, procurando compreender o seu papel nos objectivos de reabilitação habitacional.

Antes da Segunda Guerra Mundial, em muitos países europeus, o arrendamento privado era o sector dominante. A partir dos anos 60, com a crescente inflação e por deduções fiscais e políticas

favoráveis, a compra para ocupação de habitação passou a ser substancialmente mais atractiva e grande parte do papel do sector de arrendamento privado foi substituído por habitação social. Por exemplo, entre os anos 60 e o final do século, em alguns países, novas habitações para arrendamento privado não recebiam subsídios directos do estado, como acontecia com a habitação social. (Andersen, 1998). Sendo assim, a compra para ocupação tem sido a forma de ocupação preferida nos países da Europa ocidental. As condições da venda de habitação são tais que o retorno económico pode ser maior e mais imediato, mas sobretudo representam investimentos mais seguros. Todos estes factos reflectem-se também numa maior liberdade de escolha para esta forma de ocupação habitacional. Isto suporta que o mercado de arrendamento privado tenha sido, nas últimas décadas, em muitos países da Europa Ocidental, apenas uma fracção marginal do mercado habitacional (Andersen, 2008).

Hoje, no discurso político, há uma preocupação generalizada por resolver problemas e reavivar o mercado de arrendamento privado:

Nos resultados sobre o estado da estrutura de ocupação das habitações, o arrendamento habitacional prova ser o problema mais emergente (por ser frequentemente um passo inicial no acesso a habitação pelas classes médias e baixas) e é considerado um problema de alta importância em 17 países da Europa e de moderada importância e 11, sendo só de pouca importância em 1. (Spanish Housing Ministry, 2006)

Em parte, este objectivo tem sido perseguido, no sentido de excluir o governo do mercado habitacional, sendo esta uma grande motivação aos governos europeus. A ideia fundamental é de que o sector privado pode corresponder com melhores soluções que não envolvem dinheiros públicos na satisfação das necessidades de habitação, visto que vários países europeus se debatem com os problemas existentes na gestão do sector da habitação social (Andersen, 1998). Uma outra forte vertente é a adaptação ao contexto de mudança dos dias de hoje, nomeadamente em resposta à crise imobiliária, à crise económica no global, mas também às crescentes preocupações ambientais. Arrendamento privado como uma forma de fornecer qualidade habitacional a quem tem dificuldades de financiamento, prevenir endividamentos devido à compra habitacional, atribuir flexibilidade e mobilidade e promover a re-ocupação dos centros citadinos, em linha com os objectivos de mobilidade mas também com os objectivos económicos e ambientais que já foram referenciados anteriormente nesta dissertação, como por exemplo a adaptação aos crescentes custos da energia. Esta argumentação estabelece, desde já, o princípio para a ligação entre a questão do arrendamento e a reabilitação urbana. Um exemplo do discurso político no caso Português:

Mercado de arrendamento e reabilitação urbana: Dinamização deste sector como base de estímulo à mobilidade de recursos humanos e à redução do endividamento das famílias (pela substituição de compra de habitação). (Ministério das Finanças e da Administração Pública, 2011)

Mas para fundamentar a dinamização do mercado de arrendamento privado, particularmente pelas capacidades que lhe são atribuídas relacionadas com a reabilitação habitacional, é necessária a compreensão das condicionantes e do funcionamento para então avaliar seu verdadeiro potencial. A verdade é que o mercado de arrendamento privado tem limitações e condicionantes fortes e complexas. Uma variedade de contextos e de intervenientes dificulta a generalização das suas capacidades e questiona a eficácia em corresponder com os objectivos que lhe são propostos.

Relacionando o arrendamento privado com a reabilitação habitacional, Andersen apresenta a seguinte síntese do tipo barreiras se colocam aos investidores, nomeadamente na intenção de investimento na reabilitação das suas propriedades:

- *Rentabilização económica dos investimentos:*
 - o *Incerteza sobre a rentabilidade*
 - o *Possível aumento da renda pequeno demais para ser rentável*
 - o *Insuficiente aumento na venda*
 - o *Dificuldade de vender edifícios reabilitados*
- *Problemas de financiamento*
 - o *Dificuldade em conseguir empréstimos*
 - o *Problemas de cash-flow nos primeiros anos*
- *Controlo das rendas e legislação*
 - o *Controlo da renda*
 - o *Problemas sobre impostos*
 - o *Regras entre senhorios e inquilinos.*
- *Considerações dos inquilinos:*
 - o *Inquilinos não podem pagar*
 - o *Há resistência por parte dos inquilino. (Andersen, 1998)*

Será pertinente a compreensão de que o tipo de ocupação (habitação social, arrendamento privado ou propriedade para uso próprio ou outros) não é uma característica intrínseca de determinada habitação. Habitações em regime de arrendamento não são um tipo específico de habitações. Muito do stock habitacional pode comutar entre arrendamento privado, propriedade para uso próprio ou mesmo habitação social. Mesmo os regimes de arrendamento podem-se diferenciar internamente e existem possibilidades de variação, por exemplo, entre arrendamento habitacional ou arrendamentos turísticos. Para uma análise ao mercado ou situação habitacional de determinado espaço urbano, Nordvik argumenta que o estado de determinada habitação dever ser tratado como parte de uma economia geral de equilíbrio, não como característica. (Nordvik, 2000). Determinada habitação, em alturas diferentes das épocas históricas de uma cidade, pode ir-se adaptando às necessidades do momento ou às variações entre oferta e procura. Esta flexibilidade é relevante como conceito a ser interiorizado para o desenvolvimento das estratégias e políticas de intervenção no sector da habitação e reabilitação urbana.

Prosseguindo, identificaram-se, partindo da literatura, 3 campos de visões existentes sobre o potencial do arrendamento na reabilitação habitacional, de seguida sumariamente expostos:

- Arrendamento para adaptação às mudanças económicas regionais.
- Arrendamento para atribuir eficácia e qualidade ao funcionamento do mercado de habitação, particularmente em áreas degradadas.
- Arrendamento como forma vantajosa para garantir a futura (curto, médio ou longo prazo) manutenção e recuperação das habitações por parte dos proprietários.

Podem-se analisar os 3 campos de potencial num modo sequencial:

O primeiro traduz-se numa forma de ajustar o mercado às capacidades económicas e de financiamento das populações e às necessidades de mobilidade, onde os centros citadinos apresentam determinadas vantagens. No fundo trata-se de adaptar a oferta a uma nova e emergente procura, usando este aumento de procura para criar condições de rentabilidade no mercado habitacional nas zonas centrais e degradadas das cidades, mesmo envolvendo necessidades de reabilitação nas habitações.

O segundo procura argumentar que o arrendamento atribui qualidade ao mercado pela habitacional pela maior eficácia com o qual é gerido, provocando interesse nos investidores.

Finalmente, o último campo relaciona directamente o arrendamento com a reabilitação de cada habitação, sugerindo há maior probabilidade na reabilitação das habitações por parte de senhorios privados do que por entidades públicas ou pelos proprietários que aí residem. Este último situa-se mais numa perspectiva de futuro mas que também influencia os processos de reabilitação de centros citadinos, considerando que estes não podem ser bem sucedidos apenas a curto prazo.

Se ao arrendamento privado habitacional se atribuem estas potencialidades, é interessante verificar que, em muitos países europeus, alguns dos piores problemas de deterioração e desocupação das habitações são encontrados no sector do arrendamento privado (Andersen, 1998), como é o exemplo da cidade do Porto, como ir-se-á ver mais adiante, ainda que em condições particulares.

Todo este potencial que é assumido, particularmente pelas entidades políticas, como foi já acima referido, parece subestimar as dificuldades existentes no mercado de arrendamento e admitir que os investidores se comportam como agentes económicos racionais, ou seja, que as suas forma e capacidade de investimento em arrendamento e na reabilitação das propriedades são guiadas apenas por motivos económicos.

Andersen cita Whitehead 1996:

É esperado que os senhorios se demonstrem mais eficientes do que proprietários individuais em gerar melhorias, em reparar e gerir as propriedades, especialmente quando economias de escala se atingem. em (Andersen, 2008)

Andersen reage argumentando que esta imagem simplificada do arrendamento privado não corresponde com a realidade do comportamento dos senhorios privados. As fortes diferenças entre tipos de senhorios e os seus motivos, estratégias e capacidades para administrar as habitações, influenciam fortemente as características do mercado de arrendamento, nomeadamente a eficácia de administração e de reabilitação das habitações. Conclui que os senhorios não se portam como agentes económicos racionais e eficientes como frequentemente presumido, pelo que o entendimento do papel dos senhorios privados importa para suportar a elaboração de programas de reabilitação habitacional. (Andersen, 2008)

Importa, no entanto, envolver na discussão uma outra secção de actores - os residentes. Também a preferência das pessoas por compra de casa, arrendamento ou recurso a habitação social, varia substancialmente. Jansen, reflecte sobre o que leva à escolha de determinada habitação, estabelecendo ainda a distinção entre preferência e escolha. Analisa como as preferências não são as escolhas e como uma série de factores podem influenciar o comportamento do consumidor (estilo de vida, a cultura, família, motivação, classe social, percepção, restrições de tempo). Conclui todos os casos são diferentes e que nem a escolha nem preferência são puramente fruto de razões económicas. (Jansen, 2011).

Além do mais, se o potencial atribuído ao arrendamento privado parece ser transversal aos países europeus, como na maior parte dos assuntos até agora tocados nesta dissertação, deve-se ter em conta as diferenças contextuais. O arrendamento privado varia muito em tamanho e carácter entre os países europeus (Andersen, 2008). A formulação de estratégias e políticas contempla sistematicamente a necessidade de adaptação aos contextos.

De seguida, fazem-se breves análises a cada campo de potencial do arrendamento privado delineadas acima.

3.3.1 ARRENDAMENTO PRIVADO PARA ADAPTAÇÃO AO CONTEXTO DE MUDANÇA

Este é um tipo de potencial dependente de forças externas ao mercado habitacional e que se estabelece ligação com o estado de mudança abordado nos capítulos anteriores. Esta visão de potencial provém da situação económica a escala internacional que se vive nos dias de hoje, onde o sector imobiliário tem um lugar especial.

As dificuldades crescentes de acesso crédito habitacional, a inconstância e mobilidade do emprego e outros factores que já foram senão referidos ao longo deste trabalho colocam o arrendamento como resposta, numa perspectiva que pode ser apresentada, por vezes, sem uma reflexão consciente sobre as dificuldades do arrendamento privado. Uma visão movida por questões de necessidade económica, e de sustentabilidade no desenvolvimento territorial, apoiada sobre uma perspectiva negativa sobre o futuro do mercado habitacional.

O arrendamento privado nos centros das cidades pode ser parte da resposta a tais problemáticas, formando, então, uma oportunidade para o investimento na reabilitação habitacional em zonas degradadas e centrais de cidade.

Apesar da importância e pertinência desta área de potencial, não se vai além desta reflexão, neste trabalho, por ser apenas uma derivação do estudo sobre a aposta nos centros citadinos feita no capítulo anterior.

O 2º e 3º campo de potencial referidos têm aqui a sua abordagem através dos estudos de Hans Skifter Andersen (Andersen, *Is the Private Rented Sector an Efficient Producer of Housign Service? Private Landlords in Denmark and their Economic Strategies*, 2008) e (Andersen, *Motives for investments in housing rehabilitation amog private landlords under Rent Control*, 1998), que fundamentalmente salientam a importância do tipo de investidores ou senhorios em arrendamento privado e dos seus motivos e estratégias relativamente à gestão das suas habitações para a compreensão do verdadeiro potencial da promoção do arrendamento privado. No entanto, outras especificidades do mercado habitacional são abordadas no seu trabalho. Estas são, de resto, úteis ao estudo aqui realizado do papel do sector de arrendamento na reabilitação urbana. A análise detalhada da sua obra também se justifica pela aplicabilidade directa ao objectivo último desta dissertação, ou seja, pela prestação de contributos directos para o método de análise do estudo de caso.

3.3.2 ARRENDAMENTO PARA ATRIBUIR EFICÁCIA E QUALIDADE AO FUNCIONAMENTO DO MERCADO DE HABITAÇÃO, PARTICULARMENTE EM ÁREAS DEGRADADAS

Este ponto desenvolve a argumentação apoiando-se nos estudos referenciados de Hans Skifer Andersen.

Neste campo de potencial, por diferentes razões se aclama a necessidade de promoção arrendamento para melhoria das condições de habitação.

Será necessário compreender que em muitos casos será difícil que os potenciais do arrendamento se verifiquem na actualidade. É útil que, nas condições das últimas décadas por vários países europeus de privilégio da compra da habitação, a procura por habitações em regime de arrendamento provém na sua maioria de pessoas que preferem possuir habitação mas não têm acesso por questões de financiamento. O mercado de compra e venda tende a ser menos acessível aos interessados de classes mais baixas e ao mesmo tempo mais caro para eles, pelas condições de financiamento. Enquanto o

sector do arrendamento concentrar os problemas sociais e as dificuldades económicas, será difícil a verificação prática aos potenciais aqui supostos em muitas situações.

Alguns dos argumentos que sustentam a eficiência do sector privado dizem que os senhorios privados têm o potencial de ser mais eficientes em tomar conta da administração, manutenção e melhoria por profissionalismo e economias de escala (Linneman e Whitehead, 1996) em (Andersen, 2008). Poderia ser esperado que os senhorios frequentemente tivessem maior capacidade de crédito, comparando com a maior parte dos proprietários individuais, o que pode resultar em menores custos capitais.

Na teoria económica, é esperado que senhorios adoptem uma perspectiva de horizonte infinito em termos de rentabilidade os seus investimentos, por causa da presumida longa durabilidade das habitações.

Um argumento clássico de pouca eficiência é que os inquilinos tendem a “sobreutilizar” as habitações. Outro é o risco associado ao não pagamento das rendas a tempo. Ainda outra forma de argumentação é a tendência dos inquilinos para ter menos cuidados de manutenção nas habitações, o que tende a aumentar os custos de provisão de habitação no sector do arrendamento privado. Um estudo apresentou que os proprietários têm 58 % mais probabilidade de fazer manutenção e cerca de 88 % menos de probabilidade de ter problemas estruturais.

Andersen apresenta uma série de dificuldades presentes no investimento privado em arrendamento habitacional. Muitos factores podem impor variabilidade no valor da renda, o que se trata de um risco seja em manter ou atrair inquilinos. Além disso, o arrendamento pode acarretar maiores custos de administração ou até manutenção, por nem sempre ser o proprietário a tratar directamente e ao ter de preparar a casa para cada novo arrendatário.

Outra questão é a flutuação do mercado de arrendamento, inclusive por acção de imposições provenientes de políticas de habitação, que têm o potencial de desfavorecer determinadas áreas sem que o global seja valorizado.

Uma outra questão assinalada é a dificuldade em comparar os investimentos em habitação com outros tipos investimentos. A natureza multidisciplinar das variáveis intrínsecas a um investimento em arrendamento e as dificuldades de sistematização e comparação entre casos devido às fortes componentes contextuais não permitem a um investidor fazer análises de decisão informadas entre investir em arrendamento privado ou em outras áreas de investimento.

Andersen conclui que o investimento em arrendamento habitacional pode ser bastante arriscado. E esse risco associado normalmente torna as rendas mais altas.

Se existem dificuldades que parecem contradizer o potencial do arrendamento em ser vantajoso relativamente à compra e venda de casa, sugere-se que o arrendamento poderá corresponder com o potencial assumido em determinadas condições particulares. É de interesse compreender quais essas condições para que a promoção do arrendamento privado em estratégias para futuro das cidades seja devidamente fundamentada.

Andersen argumenta que a eficiência económica do mercado de arrendamento privado depende no tipo de senhorios que operam no sector e no tipo de estratégias de gestão da propriedade e do arrendamento que praticam.

O autor realiza um trabalho de analisar os tipos de senhorios e as estratégias que utilizam para gestão das suas propriedades. Com contributos de outros autores e depois de análises ao caso dinamarquês, opta por classificar, simplificadamente, os senhorios da seguinte forma:

- Senhorios Profissionais: senhorios individuais ou empresas onde o investimento em arrendamento é o seu principal negócio;
- Investidores em Arrendamento como Negócio Paralelo;
- Utilizadores da Propriedade: senhorios que adquiriram a propriedade porque desejam fazer uso dela ou torna-la disponível para família ou empregados;
- Senhorios sem fins lucrativos: instituições independentes com o propósito de fornecer habitação para diferentes grupos.

As estratégias identificadas para gestão das propriedades por parte dos inquilinos, no mesmo trabalho de são as seguintes:

- Aumento da renda todos os anos;
- Retorno económico de longo prazo;
- Retornos económicos de curto prazo;
- Aumento do Valor da Propriedade por renovação;
- Aumento das rendas por renovação;
- Manter a propriedade limpa e arrumada;
- Satisfazer os arrendatários;
- Evitar conflitos com arrendatários.

Em primeiro lugar, tanto os tipos como as estratégias acima apresentadas, aprofundam a percepção sobre o funcionamento do mercado de arrendamento privado.

Por outro lado, entender o relacionamento entre tipos de investidores em arrendamento privado e as estratégias às quais mais frequentemente recorrem é útil para entender, em determinado contexto (o dinamarquês no estudo de Andersen), quais são os contributos que os tipos de investidores dão ao mercado de arrendamento. O objectivo será o de, num panorama geral, identificar o tipo de investidores em arrendamento privado com maior tendência para atribuir eficácia e qualidade ao funcionamento do mercado de habitação.

Como validação dos resultados, Andersen argumenta ainda que os resultados no caso dinamarquês não desviam marcadamente de outros exemplos, especialmente do caso inglês, o que sugere uma possibilidade de aplicação a outros casos, por exemplo o Português.

Os próximos parágrafos apresentam uma série de observações do trabalho do autor.

As estratégias dominantes, por parte dos proprietários de habitação em regime de arrendamento habitacional, são as de manter a propriedade limpa e arrumada, satisfazer os arrendatários e evitar conflitos com os arrendatários. Perante isto pode-se esperar que os senhorios apliquem mais dinheiro nas suas propriedades do que é economicamente óptimo para gerir as propriedades. Além do mais, as estratégias que podem imprimir fortes dinâmicas no mercado, que procuram valorizar as propriedades para com o fim de receber retornos económicos a longo prazo são pouco perseguidas.

Os senhorios profissionais são os que mais apresentam tais objectivos e por consequência utilizam de correspondentes estratégias. Pelo contrário, são os senhorios profissionais que menos têm as estratégias de satisfação dos inquilinos ou de evitar problemas com os inquilinos. Conclui-se que há

maior tendência de investimento nas propriedades para produzir eficácia do mercado habitacional, mas menos interesse na prestação de bom serviço habitacional.

O trabalho de Andersen conclui que na generalidade, os senhorios profissionais são os mais motivados pelas razões económicas de longo prazo e que utilizam estratégias para atribuir dinâmica ao mercado de arrendamento.

No entanto, os senhorios profissionais representam uma fracção muito pequena entre os tipos de senhorio. O argumento da promoção do arrendamento privado pela eficácia de gestão da propriedade e fortalecimento do mercado habitacional perde solidez quando contactando com a realidade, já que só se verifica num grupo muito restrito de investimentos.

Muitos dos senhorios são investidores em arrendamento como negócio paralelo que têm motivos de investimento diferentes do esperado na teoria económica. Por exemplo, apenas para 30% dos investimentos em arrendamento privado apresentaram a rentabilidade a longo prazo como o principal motivo.

Uma última conclusão do trabalho do autor é o de que o mercado de arrendamento, ao não ser mobilizado apenas por interesses económicos, é caracterizado por certas inércias aos impulsos como as mudanças na procura local, nas taxas de interesses, na valorização ou desvalorização das propriedades ou em mudanças nos retornos em investimentos alternativos. Estes impulsos pouca influência têm no comportamento global da maioria dos investidores, particularmente nas intenções de vender ou manter as propriedades por parte da maioria dos investidores em arrendamento privado.

O estudo dinamarquês revelou que metade dos proprietários não têm intenções de comprar mais propriedades. Não se podem esperar então economias de escala e proliferações de mercado de arrendamento privado quando os investidores existentes não são facilmente atraídos para expansão dos investimentos. Isto indica que as expectativas da teoria económica não se confirmam e a actividade do mercado de arrendamento privado habitacional não se prova tão eficiente prestador de habitação eventualmente se possa esperar.

3.3.3 ARRENDAMENTO COMO FORMA VANTAJOSA PARA GARANTIR O FUTURO INVESTIMENTO EM MANUTENÇÃO E REABILITAÇÃO DAS HABITAÇÕES POR PARTE DOS PROPRIETÁRIOS

Este ponto desenvolve a argumentação apoiando-se nos estudos referenciados de Hans Skifer Andersen.

O estudo deste terceiro potencial atribuído ao arrendamento vem em linha com algumas das conclusões do ponto anterior visto, como já foi referido, basear-se nos trabalhos de Andersen.

Também em termos de investimento em reabilitação habitacional por parte proprietários que operam regimes de arrendamento privado, Andersen conclui que os senhorios não se portam como agentes económicos racionais e eficientes como frequentemente presumido.

Pretende-se aqui gerar percepção sobre o papel dos senhorios privados no que importa para suportar a elaboração de programas de reabilitação habitacional.

Andersen refere um trabalho sobre o caso Inglês, Crook e Kemp (1996), onde os autores afirmam o seguinte:

Muitos dos senhorios são, na generalidade, muito pequenos para gerar economias de escala significativas na gestão e manutenção das propriedades e para minimizar os riscos recorrendo a diversificação - em (Andersen, 1998).

O estudo mostrou que a maior parte dos investidores privados em arrendamento na Dinamarca dos anos 90 não tinha nesse investimento a sua maior fonte de rendimento e não é o seu principal negócio ou profissão. Apenas metade das habitações foi adquirida com razões de investimento e que menos de metade dos investidores não pretendiam retornos comerciais.

Voltando à reflexão sobre a teoria económica, Andersen assinala que os retornos de investimento em manutenção das habitações podem provir do aumento das rendas e do aumento do período ao longo do qual se espera receber receitas do arrendamento.

Um problema básico é o de que é necessário conhecimento técnico para saber exactamente onde investir na manutenção (seja para melhorar a qualidade seja para aumentar o período de vida). Um outro é que é muito importante para um senhorio, até para investir em novas habitações, ter expectativas sobre a procura habitacional e de arrendamento nas área afectas às suas propriedades. As fortes flutuações no mercado habitacional e as mudanças de políticas não fazem a vida fácil aos investidores. O potencial de rentabilidade de investimentos alternativos e expectativas sobre a generalidade do mercado habitacional introduzem elementos de incerteza no investidor esperado racional.

Também para este intuito o autor analisa os tipos de investidores em arrendamento privado e agora também os motivos entre os diferentes tipos de senhorios para gestão dos arrendamentos. Os motivos considerados são:

- Motivos económicos de longo prazo;
- Motivos económicos de curto prazo;
- Motivos de especulação imobiliária;
- Retorno da construção;
- Propriedade como posse pessoal;
- Motivos sociais ou de serviço.

No seguinte quadro, Andersen relaciona os diferentes tipos de senhorios (diferentes dos acima utilizados, um pouco mais detalhados) com os motivos aos quais atribuem maior importância, para o caso dinamarquês.

Quadro 1 Tipos de senhorios privados e os seus motivos para investir e realizar manutenção nas suas propriedades em regime de arrendamento: Nota: +++ = motivo muito importante; ++ = importante; + = menos importante. (Andersen, 1998)

Motives	Economic motives			Building	Property	Service
	short	long	specul.			
Types of landlord						
1. Informal	+++				+++	+++
2. Small investors	+++	+		(+)	++	++
3. Professional	+	++		(+)	+	+
4. Other business		++			++	++
5. Speculative			+++			
6. Building			++	+++		
7. Financial		+++			+	++
8. Public utility	+++					+++

Pode-se observar que os pequenos investidores estão fortemente relacionados com os motivos económicos de curto prazo. Isto vem realçar aquilo já anteriormente argumentado de que o comportamento dos investidores em arrendamento será distinto da teoria económica que coloca como premissa o investimento com motivos de investimento a longo prazo. Isto porque há uma tendência para a maior parte das habitações em regime de arrendamento serem geridas por individuais e senhorios de pequena escala. Andersen referencia Crook e Kemp (1996), que afirmava que esse grupo representava 60% dos senhorios no caso Inglês.

Para ter uma ideia do interesse em reabilitação das propriedades por parte dos diferentes senhorios, o autor analisou gastos em reabilitação durante 2 anos, para os proprietários com edifícios ou apartamentos construídos antes de 1950. Daí retirou as seguintes conclusões:

- As empresas de construção são os que mais investem nas habitações, por terem comprado as habitações por essa razão. Aparte disso os investidores financeiros e os profissionais são os que mais gastos realizam quer em melhorias das habitações ou em manutenção;
- Os pequenos investidores têm gastos, relativamente, muito menores, assim como as entidades públicas. Por outro lado, observa-se alguns destes senhorios são levado a ter mais cuidados com a sua propriedade e ter melhor serviço, do que se tivessem motivos puramente económicos;
- Como seria de esperar os especuladores têm também gastos muito pequenos com as suas propriedades habitacionais. Para os especuladores, a reabilitação não é proveitosa porque não afecta o preço das propriedades de forma a tornar a especulação proveitosa.

Realça-se mais uma vez o facto de os pequenos investidores poderem ser bastante passivos no que toca a investir nas suas propriedades, enquanto que são o tipo mais recorrentes de senhorio.

A compreensão dos motivos de arrendamento privado é, então, importante para a base do desenho ou desenvolvimento de políticas de habitação e especialmente para programas de reabilitação habitacional.

Andersen sugere que este conhecimento possa formar a base para 2 tipos de políticas:

- Regulação geral do arrendamento privado para promover o aumentos melhores tipos e motivos para arrendamento, colocados para fornecer melhor, mais barato e melhor mantido habitação e limitar os senhorios com motivos indesejáveis.

- Diferentes políticas para diferentes senhorios com diferentes motivos que dão diferentes incentivos e regulações aos diferentes tipos de senhorio, de forma a promover os com comportamento mais desejável.

3.4 AS ESTRATÉGIAS E INSTRUMENTOS DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL

Passa-se, agora, à exposição de algumas questões teóricas estudadas sobre os instrumentos e estratégias de política urbana, passando pelos tipos existentes e pelo que eles significam para as políticas públicas. Com o fim de demonstrar a fonte para o desenvolvimento da sensibilidade sobre problemas e estratégia específicos no tema da reabilitação habitacional, apresenta-se, no final, um quadro síntese presente na literatura com tal informação.

Acompanhando as propostas de Lascoumes e Le Galés, pensa-se que a análise dos instrumentos da intervenção pública pode, por um lado, ajudar a revelar a visão existente sobre as questões anteriormente apresentadas e, por outro lado, ajudar a discutir a adequação das estratégias de reabilitação.

Lascoumes e Le Galés expõem a seguinte reflexão sobre os instrumentos de política urbana e a forma como o termo de instrumento se posiciona/distingue dentro da nomenclatura utilizada para por em prática as políticas de intervenção urbana.

Instrumento de Política pública: constitui um dispositivo que é ao mesmo tempo técnico e social, que organiza relações sociais específicas entre os estados e aqueles aos quais os instrumentos se destinam. É um tipo particular de instituição, um dispositivo técnico com um objectivo genérico de levar a cabo um conceito concreto da relação entre política pública e sociedade. (Lascoumes & Galés, 2007)

Distinção entre instrumento, técnica e ferramenta:

- *O instrumento é um tipo de instituição social (realização de censos, mapeamento, taxação ou regulação estadual)*
- *A técnica é um concreto dispositivo que operacionaliza um instrumento (nomenclatura estatística, um tipo de representação gráfica, um topo de lei ou decreto)*
- *Uma ferramenta é um micro-dispositivo dentro da técnica (categoria estatística, escala de definição de um mapa, tipo de obrigação estipulada por um texto legal, presença ou abstenção de sanção) (Lascoumes & Galés, 2007)*

Tipos de instrumentos:

- *Legislativos e Reguladores;*
- *Ficais e económicos;*
- *Incentivos; Acordos; Informação; Comunicação*
- *Normas de Boas Práticas (Lascoumes & Galés, 2007)*

Porventura, um outro grau de distinção seria útil, já que entre instrumentos ou estratégias ou mesmo políticas, os termos são utilizados com objectivos semelhantes.

Esta exposição referenciada insere-se num trabalho que realça a relação entre políticas e instrumentos, argumentando que os instrumentos vão além da operacionalização das políticas e de como isso é um factor de definição das próprias políticas. Essa argumentação é aqui resumida.

As Instituições de política pública usam da aplicação de instrumentos que são, por si só, também instituições, na medida em que parcialmente determinam os comportamentos dos agentes envolvidos, criam actores e interesses privilegiados em detrimento de outros; criam entraves, compromisso e possibilidades aos actores; a forma como os recursos podem ser utilizados e por quem. Isto significa que os instrumentos levam a uma determinada representação dos problemas. Isso significa que os instrumentos assumem um carácter político, no sentido em que a escolha dos instrumentos estrutura parcialmente tanto o processo como os resultados. Política pública que é definida segundo os seus instrumentos. Para finalizar, os instrumentos também levam a uma particular problematização dos assuntos, na medida em que estabelece hierarquia das variáveis ou problemas e que levam a sistemas de explicação. (Lascoumes & Galés, 2007)

Ou seja, diferentes instrumentos podem levar ao desenvolvimento de visões distintas. A coerência entre os objectivos das políticas de intervenção e as visões desenvolvidas pelos instrumentos é importante.

Daqui ressalta uma possível necessidade permanente de verificação da clarificação e actualização dos objectivos e políticas de intervenção a seguir, sob o risco de os ver alterados, ao longo do tempo, pela influência das condicionantes que vão surgindo pela aplicação dos instrumentos.

Por outro lado, isto poderá remeter para a questão da monitorização dos resultados e da necessidade de reconhecimento das leituras realizadas por diferentes envolvidos da vida urbana, de forma manter a desejada coerência entre objectivos de instrumentos e políticas.

A fim de compreender quais os tipos de instrumentos e estratégias para a reabilitação urbana, apresenta-se nas seguintes páginas um seguinte quadro reúne muitos dos problemas associados à falta de investimento e apresenta exemplos de estratégias ou instrumentos. O quadro faz a relação entre as estratégias e os problemas específicos que procuram atacar.

Quadro 2 Quadro-síntese: possíveis explicações da actual situação e suas consequências operacionais. Fonte: (Breda Vázquez & Conceição, 2000)

Tipo de explicação	Argumento	Estratégias de intervenção (exemplos)
Aspectos relacionados com a falta de investimento nas propriedades existentes		
1.Incerteza quanto à rentabilidade futura	Os proprietários não investem na recuperação da habitação porque é difícil calcular a rentabilidade dependente de uma sequência de acções de muitos agentes, que não se consideram garantidas; porque existem incertezas quanto à evolução das condições de regulação do arrendamento ou porque existem conflitos importantes; porque existem incertezas quanto à evolução da procura.	• Procura de formas de entendimento estratégico a prazo entre os principais agentes envolvidos, em torno da permanência dos mecanismos de apoio e da disponibilidade de fundos para a reabilitação, permanência das regras de transformação de eventuais garantias quanto à procura
2.Insuficiência de rendimentos da propriedade	Os proprietários não investem na recuperação da habitação porque, nas actuais condições, o arrendamento não é susceptível de gerar rendimentos considerados adequados.	• Modificação das condições de regulação das formas de regulação (aumento de rendas e subsídios de renda, aumento da intervenção pública no apoio à reabilitação, alteração da fiscalidade, etc)
3.Problemas de financiamento da operação	Os proprietários não investem na recuperação da habitação porque não conseguem organizar o financiamento dessa intervenção por escassez de recursos próprios; por problemas de equilíbrio, no curto prazo, entre receitas e despesas; por dificuldade de acesso ao crédito.	• Modificação dos planos de financiamento • Evolução das formas de propriedade (formas mistas) • Desenvolvimento de agências alternativas de financiamento da reabilitação • Mecanismos de garantia dos empréstimos
4.Comportamento expectante dos proprietários	Os proprietários não investem na manutenção e na recuperação da habitação por estratégia deliberada de abandono do arrendamento, na perspectiva da valorização posterior do património.	• Penalização – de natureza fiscal – deste tipo de comportamentos
5.Tratamento diferencial das formas de ocupação	As possibilidades de intervenção na manutenção e na recuperação da habitação não são reguladas do mesmo modo, para cada forma de ocupação dos alojamentos. As dificuldades existentes resultam da discriminação de formas de ocupação, no tratamento fiscal das intervenções; nos instrumentos de apoio disponíveis.	• Harmonização dos diversos instrumentos de política habitacional
6.Dificuldades de gestão das intervenções	Os proprietários têm dificuldade em identificar e resolver os problemas, em organizar e controlar o processo de manutenção e recuperação da habitação.	• Contratos temporários de gestão do parque privado • Desenvolvimento de agências vocacionadas para a manutenção dos alojamentos • Guias de boas práticas • Novas formas de gestão, com implicação dos moradores

7.Custo do processo de recuperação	O investimento em manutenção e recuperação da habitação é difícil, porque os respectivos custos são, comparativamente, elevados: os conhecimentos técnicos envolvidos são mais complexos ou menos sistematizados; existem menores possibilidades de mobilizar economias de escala no projecto e na realização de obras.	• Estratégias dirigidas para a indústria de construção e para a investigação dos processos de transformação do edificado • Carta de princípios de intervenção • Garantia de estabilidade, a prazo, na procura de intervenções de reabilitação • Apoio a esquemas associativos de intervenção
8.Problemas de mediação entre ofertas e procura. Custos de transacção	O declínio progressivo do arrendamento aprofunda-se pela dificuldade de relação entre a oferta e procura potencial. Existem custos sentidos como elevados, relativos à circulação e ao acesso à informação, ou à negociação das condições contratuais, que afectam a oferta de habitação arrendada.	• Desenvolvimento de agências de intermediação • Sistemas de garantias relativas aos contratos

Aspectos relacionadas com a ausência de investimentos alternativos

1.Modelo de desenvolvimento	Do ponto de vista da oferta da habitação, existem formas de desenvolvimento mais vantajosas (por exemplo, o modelo de empreendimento, construindo de raiz em espaços abertos, permite, em algumas condições, a realização de economias, por parte dos promotores)	• Controlo dos processos de desenvolvimento do solo
2.Relativa fragilidade dos mercados	Num contexto de oferta “abundante” de habitação, os mercados mais frágeis tornam-se menos necessários. Daqui resulta instabilidade (por exemplo, dificuldade na avaliação de imóveis, variações mais acentuadas dos preços, em função da alteração as conjunturas, etc.)	• Medidas de reequilíbrio dos mercados (tratamento fiscal do investimento nas áreas centrais, “prémio de risco”)
3.Dificuldade de adequação da oferta à procura potencial	A falta de investimento nas áreas centrais resulta da dificuldade em definir um produto-habitação com características suficientemente atractivas (áreas, tipologias, “serviços”)	• Modelos baseados no desenvolvimento de formas de oferta mais selectivas (orientada para determinados grupos) • Provisão colectiva de serviços (estacionamento, por exemplo)
4.Dificuldade de transformação do parque existente	Pode ser entendido como um argumento que explica o anterior. Essa dificuldade resulta dos obstáculos à transformação do edificado existente, que decorrem: dos regulamentos urbanísticos; da estrutura de propriedade	• Modificação das regras de transformação do edificado

Pela leitura do quadro constata-se que são várias as formas de explicação que criam impedimentos à reabilitação habitacional e não são propostas estratégias únicas que resolvam diversos problemas.

Ao pensar que provavelmente vários dos problemas existem numa só unidade espacial de intervenção, pode-se concluir que também é necessária a aplicação de várias estratégias. Mais uma vez se aborda a importância da integração. Por vezes pode-se incorrer no risco de que a aplicação de várias estratégias em paralelo gere situações de conflito de objectivos, de incoerência, de injustiça social ou de contradição.

3.5 CONCLUSÕES

A reabilitação habitacional é um tema profundamente relacionado com vários tipos de contexto. Como tal, a promoção da reabilitação habitacional incorre no levantamento de questões importantes que resultam da necessidade de equilíbrios entre objectivos de competitividade e coesão social, de satisfação de necessidades locais ou regionais. Tal equilíbrio pode ser não apenas vantajoso como essencial para o sucesso de reabilitação em áreas degradadas, principalmente em situações em que as dinâmicas regionais não são suficientemente fortes para gerar a reabilitação a necessidade de atender aos problemas sociais locais.

Tomou-se contacto com as potencialidades do arrendamento para com a reabilitação habitacional. Uma das conclusões é a de que o arrendamento privado nem sempre é a resposta simples para promoção da reabilitação habitacional. Por um lado o investimento é arriscado por factores que podem ultrapassar a capacidade ou âmbito de intervenção de políticas de habitação. Por outro lado, as vantagens correntemente presumidas podem apenas estar associadas combinações restritas de tipos, motivos e estratégias de senhorios, já que estes não

É necessária consciência na aplicação de instrumentos de política urbana e de reabilitação de forma a garantir coerência com os objectivos. O constante esclarecimento, verificação e a actualização dos objectivos poderão ser passos essenciais para que esses mesmos objectivos não sejam apenas interpretados através da aplicação dos instrumentos nem que se desenvolvam desvios profundos entre os objectivos fundamentais e os objectivos perseguidos pela aplicação dos instrumentos de política urbana.

O conhecimento do funcionamento do mercado de arrendamento e das forças que movem os intervenientes é útil para conceber políticas de reabilitação habitacional e portanto poderá ser útil para a análise dos seus contributos para os mercados habitacionais onde intervêm.

4

METODOLOGIA

4.1 INTRODUÇÃO

Este capítulo dedica-se à exposição da metodologia utilizada no processo global da análise pretendida, recorde-se, a análise do contributo do Porto Vivo, SRU, para a reabilitação habitacional e o arrendamento no centro antigo do Porto. Por simplificação, após todas as fases de geração de conhecimento sobre a habitação e arrendamento privado na cidade do Porto e de desenvolvimento do método de análise, a realização em concreto da análise, a aplicação do método, vai ser, por vezes, referida como Análise-Objectivo.

Descreve-se então o trabalho, as fontes e a construção de métodos utilizados, por aplicação do conhecimento teórico gerado, para:

- Análise da evolução da habitação e do arrendamento no centro do Porto, como forma de descrever o âmbito da intervenção da Porto Vivo, tratando-se de uma descrição do caso de estudo.
- Análise-objectivo desta dissertação.

Do estudo teórico até agora exposto, retiram-se contributos para a metodologia de análise que estão explícitos neste capítulo. No entanto, este capítulo incorpora ainda a apresentação de algumas considerações teóricas sobre métodos de avaliação ou análise de programas e políticas públicas, nomeadamente de reabilitação urbana.

Em primeiro lugar apresenta-se o planeamento de tarefas que sintetiza as fases de trabalho mais relevantes e exhibe a relação entre fases. Em seguida apresentam-se os elementos mais importantes para a descrição de cada tarefa.

4.2 PLANEAMENTO DAS TAREFAS

Veja-se, de seguida, o planeamento de tarefas que gerou o trabalho prático realizado nesta dissertação:

- Estudo bibliográfico sobre os temas de interesse para a dissertação (fase já exposta);
- Inquéritos a agências de mediação imobiliária;
- Entrevistas;
- Estudo da oferta de habitação e de arrendamento;
- Descrição do Caso de Estudo:
 - Descrição da evolução da habitação na cidade do Porto;

- o Descrição das Política de reabilitação urbana e habitação no País e na Cidade;
 - o Descrição da Porto Vivo, SRU o do seu modo de funcionamento.
- Análise-Objectivo:
 - o Metodologias de avaliação ou análise de programas de política urbana: fundamento teórico;
 - o Selecção de Campos de Análise para Matriz de Análise;
 - o Ajustamento da Matriz ao Caso de Estudo;
 - o Realização da Análise-Objectivo.

Entenda-se que os 4 primeiros pontos produziram contributos quer para a descrição do caso de estudo quer para a análise-objectivo e, como é natural, a descrição do caso de estudo produz contributos para a análise-objectivo.

4.3 INQUÉRITOS

O objectivo principal da realização do inquérito foi o de obter as impressões sobre a evolução da reabilitação habitacional e do arrendamento na cidade e sobre a prestação da Porto Vivo nesse sentido, por parte de agentes externos à Porto Vivo potencialmente envolvidos no processo de reabilitação e com conhecimento sobre o mercado habitacional.

Agências de mediação imobiliária foram, então, o alvo dos inquéritos. Para aumentar as hipóteses de os contactos estarem envolvidos de alguma forma envolvidos na reabilitação habitacional da cidade, seguiram-se os seguintes métodos de procura:

- Observação de placas publicitárias de venda de habitações no centro antigo da cidade;
- Obtenção dos contactos das agências associadas a anúncios sobre habitações no centro no centro antigo em portais imobiliários online.

Entre os inúmeros possíveis agentes que participam na reabilitação habitacional, escolheram-se mediadoras imobiliárias pelo pressuposto conhecimento sobre o mercado de habitação, mas também porque se espera que tenham contacto com várias problemáticas que se colocam à reabilitação, na medida em que podem estar a par dos problemas de construtores, promotores, ou proprietários, e é esperada ainda sensibilidade para as questões fiscais e de incentivos. Uma visão generalista, que é, em parte, o intuito deste trabalho.

Num universo de 35 contactados, obtiveram-se 10 inquéritos, totalmente ou parcialmente respondidos. 5 dos inquéritos foram realizados por contacto pessoal e outros 5 por resposta electrónica.

O inquérito elaborado pretendeu obter a visão geral sobre os assuntos acima referidos, pelo que contém várias perguntas que ajudam a compreender o mercado de habitação, até que ponto estão a par da actividade da Porto Vivo, o que pensam sobre a promoção do arrendamento e também questões que ajudam a definir o tipo de inquiridos, com o objectivo de perceber o seu nível de entrosamento na reabilitação habitacional na cidade, importante para a relevância das suas respostas.

Utilizou-se o software “Google docs-foms” para a realização do inquérito. As perguntas e as sínteses das respostas estão apresentadas no anexo B.

Como foi já referido, os resultados dos inquéritos são utilizados que na fase de descrição do caso de estudo quer na análise-objectivo.

4.4 ENTREVISTAS

Foram realizados 5 contactos pessoais. Na verdade, apenas 2 dos tinham por objectivo conhecer a visão dos *entrevistados* sobre determinados assuntos. Os restantes 3 contactos tinham como mera intenção a obtenção por parte da Porto Vivo. Apesar disso, cada um desses contactos contribuiu também para geração de conhecimento quer sobre a intervenção da Porto Vivo quer sobre a generalidade da reabilitação urbana na cidade.

Os contactos realizados foram os seguintes:

- Funcionário responsável pelo planeamento da Porto Vivo
- Profissional no ramo da habitação
- 3 Funcionários da Porto Vivo

Na 1ª entrevista acima exposta, com o responsável pelo planeamento, discutiu-se um pouco da história de habitação no país e na cidade que levaram à necessidade de reabilitação, e falou-se de alguns problemas ou entraves à reabilitação as necessidades de evolução do quadro legal relativo à habitação e ao arrendamento e o entrevistado salientou alguns dos contributos mais importantes da Porto Vivo para o avançar dos processos de reabilitação.

No mesmo contacto iniciou-se o processo de ligação com a Porto Vivo, sendo o entrevistado o orientador de tal ligação.

Na 2ª entrevista, teceram-se algumas considerações sobre o mercado de habitação no centro antigo no Porto e demonstrou-se a visão externa à Porto Vivo sobre quais os mais relevantes contributos e de apreciação sobre alguns pontos de actividade da Porto Vivo.

Os resumos das duas entrevistas estão colocados no anexo C.

Os restantes 3 contactos serviram para a obtenção de informação por parte da Porto Vivo para a realização desta análise. O obtido em cada contacto pode-se dividir da seguinte forma:

- Ajuste da informação pretendida à informação disponível e desenvolvimento da forma de obtenção;
- Obtenção do maior fatia de informação, muita da qual através do conhecimento do próprio entrevistado;
- Pedido de um pacote final de informação.

Na verdade, além da obtenção da informação, muitos contributos verbais foram prestados nestes 3 encontros, seja sobre o funcionamento, a estratégica, as dificuldades ou outro tipo de informações, sobre o tipo de investimentos mais procurados na actualidade no que toca à reabilitação urbana.

4.5 ESTUDO DA OFERTA DE HABITAÇÃO E DE ARRENDAMENTO

Este estudo teve por objectivo auxiliar o trabalho de descrição da situação do mercado da habitação e do arrendamento privado.

O estudo consistiu em analisar quantidades de anúncios relativos a imóveis habitacionais à venda ou para arrendamento nas freguesias centrais do Porto em portais imobiliários e daí retirar uma série de conclusões quanto à oferta de habitação na cidade do Porto.

Analisou-se, então, a informação disponível para 5 distintas portais imobiliários *online*, incluindo a Bolsa de Imóveis da Porto Vivo, SRU. A quantidade de anúncios que cada bolsa alberga varia muito,

pelo que a informação disponível em cada bolsa têm peso distinto numa análise que reúne a informação.

Consideram-se, no estudo, as 8 freguesias centrais da cidade do Porto. Na verdade separou-se o estudo entre as 4 mais centrais e outras 4 circundantes, tendo por referência o centro histórico do Porto. Esta relação está adiante explicada. Importa referir que não se analisaram os dados para freguesias mais centrais com os das freguesias e concelhos mais periféricos da cidade, embora isso explicitasse as profundas diferenças entre a oferta de habitação existentes. No total das 8 freguesias analisadas, contaram-se 10428 anúncios de venda de imóveis habitacionais (moradias, apartamentos e prédios) e 689 anúncios para arrendamento.

Em concreto, analisaram-se os seguintes pontos:

- Comparação da oferta entre: Habitações usadas / novas / reabilitadas;
- Comparação da oferta entre habitações para Arrendamento / para Venda;
- Distribuição das tipologias da oferta habitacional e arrendamento;
- Comparação da oferta entre Moradias / Apartamentos / Prédios;
- Comparações de valores entre Freguesias afectas ao Centro Histórico / Freguesias afectas à Baixa.

Vários foram os problemas assinaláveis a esta análise:

- As diferentes Bolsas de Imóveis têm modos de funcionamento e de distinção espacial e tipológica das habitações diferentes;
- A distinção entre habitações reabilitadas e novas, entre usadas e por reabilitar, ou mesmo entre usadas e ou reabilitadas é falaciosa e a informação é promovida pelos autores dos anúncios, sendo assim menor a verificação de conformidade;
- Há repetições de anúncios para a mesma habitação dentro de uma Bolsa de Imóveis e entre os vários portais imobiliários.

A obtenção de informação decorreu no mês de Maio de 2011, e os portais imobiliários analisados foram: Sapo Casa, BPI Expresso Imobiliário, Idealista e a Bolsa de Imóveis Porto Vivo.

4.6 DESCRIÇÃO DO CASO DE ESTUDO: PORTO E PORTO VIVO

Naturalmente, para uma íntegra análise do contributo da porto vivo para a cidade, nos termos aqui pretendidos, é necessário o enquadramento da actividade da Porto Vivo na situação de habitação e arrendamento no centro antigo da cidade e no quadro político e estratégico nacional e local, no que toca à reabilitação habitacional.

Pela fundamentação acima já realizada sobre a importância dos contextos para este tipo de assuntos, este trabalho de estudo da habitação no centro do Porto e das políticas de reabilitação urbana actantes ganha ainda maior pertinência e relevância.

Realizou-se também um trabalho de contínuo aprofundamento de conhecimento do modo de operação da Porto Vivo, desde a sua estratégia para a cidade, os instrumentos e os problemas específicos com os quais se debate a sua actuação.

Procurou-se, na dissertação, uma descrição que espelhasse a situação com a qual a Porto Vivo deu início à sua intervenção, para se identificar mudanças ao longo do tempo potencialmente associadas à sua actuação. No entanto esta descrição é acompanhada por algumas referências a anos posteriores à actividade da Porto Vivo, para melhor conhecer a situação actual e conhecer as problemáticas actuais

que já surgem alteradas relativamente ao ano de 2004, de início da actividade da Porto Vivo. Esta lógica é adoptada na descrição das condições de habitação e arrendamento e também na descrição das políticas de reabilitação no país e na cidade. Algumas mudanças se deram no período de actividade da Porto Vivo que causam potenciais necessidades adaptação, oportunidades ou entraves.

4.6.1 DESCRIÇÃO DA EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO NO CENTRO DO PORTO

Esta descrição tem por base o estudo de dados e estudos do INE (instituto nacional de estatística) sobre habitação e arrendamento privado e o estudo de literatura existente sobre este tema, assim com os contributos das outras componentes deste trabalho anteriormente referidas. É, de resto, nesta fase que se expõe os resultados da análise de oferta habitacional no centro do Porto realizada.

O anexo A contém alguns indicadores utilizados para a descrição das condições de habitação na cidade do Porto.

4.6.2 DESCRIÇÃO DA EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA, HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO NO PAÍS E NA CIDADE

Este passo baseia-se no estudo de bibliografia existente e da análise de documentos legais e documentos oficiais dos governos de Portugal. Complementa-se essa descrição com informação disponibilizada nos sítios de internet associados a programas de reabilitação urbana, nomeadamente o sítio do IHRU (Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana).

4.6.3 DESCRIÇÃO DA ACTIVIDADE DA PORTO VIVO, SRU

Para esta fase, recorreu-se, essencialmente, a informação disponibilizada pela Porto Vivo: informação presente no sítio da internet da Porto Vivo e nos documentos que lá estão disponibilizados, nomeadamente os Documentos Estratégicos (DE), os Relatórios de Actividade, e o documento MasterPlan; informação disponibilizada em formato de papel na Loja de Reabilitação Urbana (LRU); informação obtida através das 4 das entrevistas realizadas.

4.7 ANÁLISE-OBJECTIVO

4.7.1 METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO OU ANÁLISE DE PROGRAMAS DE POLÍTICA URBANA: FUNDAMENTO TEÓRICO

Como já foi dito, apesar deste capítulo se dedicar à descrição da metodologia para o trabalho realizado, voltam-se a abordar algumas questões teóricas mais abrangentes com o intuito de fundamentar o método de análise desenvolvido/adoptado.

4.7.1.1 Avaliação, porquê?

Neste ponto assinalam-se as visões de alguns autores sobre o propósito da avaliação em planeamento e em particular de em programas de política urbana e de regeneração. Vão ser colocados no mesmo pote os conceitos de avaliação e monitorização. No final, faz-se uma transposição para o termo análise que é o adoptado nesta dissertação. Estes conceitos são aplicados numa forma generalista, onde os alvos da avaliação são o planeamento, os programas em si ou as entidades que executam os programas.

Breda Vázquez et al, no âmbito dum trabalho avaliação de política urbana, realiza uma revisão bibliográfica na qual se estudam os propósitos, tipos e objectivos e metodologias da avaliação. Esse estudo é, ao longo deste ponto, referenciado. Em primeiro lugar, a autora destaca os objectivos

atribuídos à avaliação apresentados por parte de alguns guias (European Comissão, em 1999 e Tavistock Institute, em 2003):

- *Objectivos de planeamento/eficiência (de decisão sobre o melhor uso dos recursos);*
- *Objectivos de prestação de contas (de verificação dos resultados);*
- *Objectivos de implementação (melhoria da gestão e desenvolvimento dos programas);*
- *Objectivos de produção de conhecimento (acumulação de conhecimento útil para futuros programas, e, em particular, conhecimento das relações causa-efeito);*
- *Objectivos de reforço institucional (reforço das condições organizativas necessárias ao desenvolvimento dos programas e, em particular, para os autores, das condições de participação dos diferentes autores. (Breda Vázquez, Conceição, & Mória, 2007)*

Em referência a outra autora (Horelli 2002), os autores identificam objectivos relacionados com a melhoria dos programas e reforço das instituições, objectivos de prestação de contas e de conhecimento (Breda Vázquez, Conceição, & Mória, 2007).

Já Oriol Nel.lo, partindo da análise da experiência catalã, ressalta a importância da monitorização e avaliação das experiências de programas de intervenção urbana, ao descrever a avaliação e monitorização como essencial e decisivo para a continuidade de programas de reabilitação. Apresenta a avaliação como ferramenta para cumprir com os objectivos de rigor e transparência dos programas e das suas entidades promotoras. A avaliação remata os processos de aprendizagem colectiva fruto dos sucessos e falhas dos programas. Não deixa, no entanto, de atribuir como principal objectivo a influência, com vista à melhoria, da concepção e implementação de programas no futuro. Explicita que a avaliação ou monitorização são também importantes para adaptação às mudanças. Mesmo um caso bem sucedido de implementação de programas de reabilitação deve adaptar-se às novas circunstâncias. Para terminar, identifica ainda o uso da avaliação para produzir influência nas camadas mais altas de poder de decisão. Análise correcta das experiências influencia mudanças que parte dos governos centrais, provocando alterações fiscais ou legislativas (Nel.lo Oriol, 2010).

Na mesma linha, Suet Ho chega a abordar como principal objectivo da avaliação informar os processos de planeamento e produção de políticas urbanas (Ying Ho, 1999).

O objectivo da presente dissertação é a própria análise de um programa de reabilitação. Os resultados deste trabalho poderiam, eventualmente, prestar contributos para um qualquer dos objectivos acima descritos, seja em termos das conclusões retiradas ou de metodologia utilizada, por exemplo, realçando pontos mais importantes para uma avaliação da intervenção da Porto Vivo.

Pertinentemente, ficou argumentada a importância da avaliação e da monitorização nos programas de política pública. O trabalho desta natureza desenvolvido em determinado caso pode, por sua vez, formar um campo de análise, ou seja, a actividade avaliação e monitorização serem, em si, alvo de análise.

4.7.1.2 Metodologias de avaliação

Em termos de fundamento teórico para metodologias de avaliação, Breda Vázquez et al evidenciam a presença, na literatura, da defesa de uma perspectiva pluralista, capaz de ter em conta as diferentes definições de sucesso que os diversos grupos de interesse possam formular. Os autores citam Hambleton e Thomas, 1995 que afirma que diferentes parceiros tendem a formular expectativas diferenciadas quanto aos objectivos e à utilidade da avaliação.

Os autores realçam também as noções de abordagens instrumentais e abordagens interpretativas: as primeiras preocupadas prioritariamente com as medidas de desempenho e da eficiência e as segundas com a necessidade de explorar as relações de poder e o impacto das políticas nos processos de construção de capacidades e de aprendizagem. (Breda Vázquez, Conceição, & Mória, 2007)

Veja-se como está presente, no tema da avaliação, a discussão já mencionada nesta dissertação, sobre a relação entre objectivos, programas e os instrumentos. Os resultados das abordagens instrumentais de avaliação, têm o potencial de influenciar os próprios objectivos dos programas, realçando tal relação. Perante uma concepção instrumental dos programas há quem olhe para eles como teorias, logo a avaliação torna-se um teste das teorias. Os programas representam visões sobre a mudança e sobre os modos como essa mudança se produz. Cabe à avaliação confrontar essas visões. (Pawson 2003) em (Breda Vázquez, Conceição, & Mória, 2007)

Suet Ho refere como se opõe na literatura a avaliação guiada pela teoria à guiada pelo método, colocando o problema de que a avaliação guiada pelo método só examina o produto dos programas, sem preocupação de saber o como o porquê os programas funcionarem ou não. Apresenta o caso inglês nos anos 90, argumentando que pouco se pode retirar dos estudo de avaliação promovidos pelo governo efectuados sobre as iniciativas de regeneração. Afirma que há poucas evidências de que as novas iniciativas de regeneração tenham sido criadas sobre a aprendizagem desenvolvida com os estudos de avaliação das anteriores políticas.

Quanto às vertentes metodológicas, Breda Vázquez sintetiza, da literatura, as 3 vertentes:

- Positivismo baseando a objectivação da realidade pela utilização de instrumentos de adequação adequados.;
- Realismo: o foco nos mecanismos de mudança, causa-efeito, onde os contextos representam as circunstâncias específicas que permitem activar tais mecanismos;
- Construtivismo onde o trabalho de avaliação deve centrar-se na interacção com os diversos agentes e com o modo como estes representam a realidade e constroem o sentido da sua acção, já que a objectividade absoluta do conhecimento não reside no avaliador. (Breda Vázquez, Conceição, & Mória, 2007)

Suet Ho apresenta o realismo como uma vertente presente nas metodologias guiadas pela teoria. No seu trabalho aqui referenciado, explora um método desenvolvido por Pawson e Tilley (1997) que procura perceber o que tem um programa que o faz funcionar, para quem funciona e em que circunstâncias. Refere a importância, não só em descrever o programa mas em analisar os elementos do programa que funcionam ou não em resolver os problemas aos quais se propuseram. Acentua a importância em saber como os programas funcionam, mesmo pelas questões de canalização de dinheiros públicos. Casos de sucesso ou insucesso não estão relacionados com o dinheiro investido. Então, quando se verifica que determinado programa funciona, é necessário saber o porquê, para depois saber aplicar o programa mas as razões em outros casos (Ying Ho, 1999). A monitorização das condições de determinada área, a forma como se alteraram os seus problemas, não consegue, por si só, estabelecer a relação com a qualidade dos programas. Por exemplo, nos casos de sucesso, podem estar a ser desperdiçados recursos embora os programas sejam facilmente apresentados como a razão de sucesso.

A complexidade crescente na matéria do planeamento que foi já abordada na dissertação, também tem o seu reflexo na avaliação: Carmona e Sieh (2004) são referenciados por Breda Vázquez e tal e

sublinham alguns dilemas práticos que dizem respeito à complexidade dos objectivos do planeamento, diversidade de questões que este aborda e à natureza dos processos de decisão.

Um outro elo de ligação com as problemáticas da revisão bibliográfica até agora realizada, surge com a questão da integração. Rivolin 2004, referenciado por Breda Vázquez et al, faz notar a discrepância entre a definição de objectivos ambiciosos de integração e de resposta articulada aos problemas, que constam de programas integrados de intervenção, e os critérios formais utilizados na sua avaliação. Os autores Breda Vázquez et al salientam a pertinência no caso português, pela elevada fragmentação das políticas urbanas e de regeneração, desta problemática na avaliação da integração de projectos e políticas, relacionado com perspectiva integrada da regeneração urbana. (Breda Vázquez, Conceição, & Mória, 2007)

Finalizando a exploração do trabalho de Breda Vázquez et al, cita-se aqui um excerto sobre o trabalho de Carmona e Sieh :

O autor Carmona e Sieh parte de 3 dimensões principais de avaliação da qualidade de planeamento territorial: a qualidade do produto, a qualidade do serviço; a qualidade organizacional. Para cada uma define quatro sub-dimensões: no caso da qualidade do produto, fala no valor acrescentado, na satisfação dos “stakeholders”, no sucesso das políticas, e no desenvolvimento sustentável; no caso da qualidade de serviço, refere a eficiência, a eficácia, a economia e a equidade do serviço: no caso da qualidade organizacional, menciona a liderança, a capacidade, os recursos e a integração organizacional.

Numa análise mais particular, veja-se como Luís Neto et al, numa avaliação sobre a Porto Vivo, opta por uma análise baseada no balanço entre indicadores quantitativos sobre a actividade da Porto Vivo e a percepção de envolvidos no processo de reabilitação. Desta forma dá relevância a formas integradoras e participativas na própria avaliação.

Para finalizar e a título de curiosidade assinala-se a existência de métodos computacionais como o método *Rough Set Analysis* explorado por Peter Nijkamp e tal. Segue o princípio de *Meta-analysis* de Projectos de desenvolvimento Urbano, esta que passa pela validação de fenómenos, em termos probabilísticos, partindo das conclusões retiradas de uma série de casos de estudo. Aplica-se algoritmo que usa este princípio para definir padrões característicos de relação causa-efeito. (Nijkamp, Van der Burch, & Vindigni, 2002)

Isto é também importante porque toca num assunto final, que é o da variedade constatada nas formas de avaliação e da necessidade de sistematização, numa matéria de crescente complexidade e de variadíssimos contextos particulares.

4.7.2 MÉTODO: SELECÇÃO DE CAMPOS PARA A MATRIZ DE ANÁLISE

Em primeiro lugar, note-se a opção pelo termo análise, em detrimento do termo avaliação. Se noutros contextos os termos talvez possam ser utilizados como sinónimos, aqui a adopção do segundo marca as diferenças, já que no ponto anterior se tratou de avaliação e monitorização.

De facto, o trabalho a realizar é uma avaliação que, de resto, usa da fundamentação teórica atrás apresentada para a construção do método. No entanto, os objectivos focam-se numa *medição* das variações no centro da cidade do Porto, no que toca às condições de habitação e arrendamento e do contributo da Porto Vivo para essas variações. É, realmente, desenvolvido trabalho em formato de avaliação mas numa perspectiva de complemento, criação de conhecimento, compreensão dos

fenómenos assistidos e também de desenvolvimento de contribuições que procurem relacionar as dinâmicas de mudança analisadas com a actividade da Porto Vivo. Fica então estabelecida a adopção do termo análise.

A Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo é uma entidade de planeamento e implementação de política de reabilitação urbana que coordena da aplicação de vários instrumentos. Um método desenvolvido para a análise do seu contributo para a reabilitação habitacional e o arrendamento no centro da cidade do Porto pode ou deve, portanto, abranger campos de análise ajustado a essas áreas de competências.

O estudo é focado na reabilitação habitacional e no arrendamento. Acontece que isto não é, concretamente, uma forma imediata de afunilar o estudo, por 3 razões. Primeiro, porque o objectivo de reabilitação habitacional é a grande fatia dos objectivos de reabilitação urbana para a cidade. Em segundo lugar, porque o arrendamento privado é a forma típica de ocupação no centro da cidade e a ele estão associados graves problemas de cariz legal e social à escala nacional. Finalmente, porque é grande a abrangência da intervenção da Porto Vivo e existe forte relação entre frentes de intervenção, ou seja, utilizando um simples exemplo, a intervenção sobre a via pública pode ser analisada como um contributo para a habitação, assim como dotação de equipamentos como parques de estacionamento etc.

Partindo do estudo das vertentes teóricas, foram, nesta análise, perseguidos objectivos de uma abordagem pouco definida quanto à vertente teórica seguida mas que se pode aproximar ao realismo. Procurou-se “quantificar” e descrever a mudança, procurando encontrar o papel da Porto Vivo em tal mudança. Para além de focar o estudo na intervenção directa da Porto Vivo, procurou-se relacionar os resultados com o modo de actuação. Em parte, a qualidade de intervenção é analisada segundo princípios que não podem ser imediatamente transpostos para a obtenção de resultados positivos. E para perceber o impacto da intervenção da Porto Vivo integra-se uma análise de visões externas e de tendências de reabilitação habitacional e de arrendamento fora das áreas de intervenção.

Utilizando as dimensões acima referidas de Carmona e Sieh, procurou-se analisar a qualidade do produtos, qualidade do serviço e a qualidade organizacional, numa forma abrangente e procurando estabelecer relações entre cada qualidade.

De qualquer forma, algum relevo especial é atribuído aos resultados obtidos perante a análise aqui pretendida, já que é um trabalho que parece pouco aprofundado a esta altura. Isto quer dizer que se pretendeu atribuir um relevo especial à caracterização da mudança.

Sendo a Porto Vivo uma Sociedade de Reabilitação Urbana, que percentagem da reabilitação já realizada teve como fim a ocupação residencial? Que percentagem dessa ocupação é realizada em regime de arrendamento e quais são os tipos inquilinos que operam. As possíveis transformações sociais das áreas de intervenção estão a acontecer? Com que impacto? Foi este o tipo de questões às quais se pretendeu dar resposta.

Mas, na perspectiva de procurar relacionar tais resultados com as políticas e instrumentos aplicados, uma segunda vaga de pontos de análise demonstrou-se pertinente.

Como se relacionam os resultados com a visão estratégica e com a utilização dos instrumentos por parte da Porto Vivo? Que princípios estão a ser aplicados na intervenção? Até que ponto são utilizados os instrumentos disponíveis e qual o seu real impacto?

Por outro lado e, como já tinha sido adiantado, a avaliação e monitorização também encaixam a análise pretendida. Em parte, pela importância da sua realização em políticas urbanas, com já acima foi argumentado e, também, porque é o método que permite (não nesta análise) estabelecer a tal relação entre a actividade e os resultados, perceber o que tem o programa que o faz funcionar, para quem funciona e em que circunstâncias, como acima foi referido.

Conhecer a opinião de agentes externos e as dinâmicas externas à área de actividade da Porto Vivo pode aproximar as conclusões retiradas da realidade e a compreender o impacto da intervenção numa perspectiva mais global.

Todo o estudo até então exposto, culmina na selecção dos factores integrantes da matriz de análise. Nem todos os conceitos são explicitamente analisados na extensão pretendida, por questões de capacidade técnica e disponibilidade de informação. Contudo, seleccionou-se uma série de factores que abrangem já vários tipos de princípios, preocupações e resultados. Ao perceber as fortes e próximas relações entre os conceitos estudados, chegou-se a um grau razoável de justiça para com o estudo teórico realizado.

Por fim, apresenta-se a lista de campos de análise a integrar na matriz de análise:

- Resultados: Habitação e Arrendamento
- Transformação no Arrendamento
- Transformação Social
- Contributos do Planeamento Estratégico
- Governância e Integração
- Avaliação e Monitorização
- Indicadores de Reabilitação Habitacional
- Percepção dos Intervenientes externos

4.7.3 ELEMENTOS DE ANÁLISE DO CASO DE ESTUDO PARA CADA CAMPO DA MATRIZ

O ajustamento da matriz ao caso de estudo foi, na verdade um processo de natureza iterativa, em dois sentidos. Em primeiro lugar, porque os factores da matriz foram estabelecidos adequando-se um pouco às especificidades do tipo de intervenção da Porto Vivo. Num segundo sentido, já que os elementos de análise para campo da matriz foram estabelecidos por um trabalho de ajustamento entre os elementos pretendidos e a disponibilidade de informação, provinda das várias fontes que já foram sendo referidas, onde a informação disponibilizada pela própria Porto Vivo se destaca.

De qualquer forma, o ajustamento denotou a necessidade de adaptação aos contextos locais que, neste caso, por várias razões, se demonstram essencial para uma análise que pretende contribuir para uma aproximação da realidade do que tem sido o processo de reabilitação no centro do Porto.

Entre os inúmeros elementos que se poderiam pretender analisar, foi realizado um processo de busca dos pontos onde a Porto Vivo tem mais relevância, mais potencial, ou mais responsabilidades. No fundo, entre toda a actividade da Porto Vivo, procurou-se encontrar os elementos mais marcantes que definem ou descrevem o real contributo da Sociedade de Reabilitação Urbana para a habitação e o arrendamento. Os elementos seleccionados correspondem a resultados, indicadores ou correspondência com princípios.

4.7.4 REALIZAÇÃO DA ANÁLISE-OBJECTIVO

Definidos os elementos para análise, cada um esteve sujeito a uma análise que mais não foi do que um trabalho de organização e tratamento de informação dispersa, com via a dispô-la nos modos da matriz definida.

O “preenchimento” da matriz de análise teve, principalmente, a contribuição dos seguintes componentes:

- Declarações, opiniões e estimativas de envolvidos na Porto Vivo;
- Pacotes de informação disponibilizados pela Porto Vivo,
- Opiniões e visões dos agentes externos à Porto Vivo (agências de mediação imobiliária);
- A consideração de conclusões de estudos anteriores;
- Tratamento de dados estatísticos do Instituto Nacional de Estatística.

A informação obtida e os métodos de obtenção merecem uma série de observações. Uma grande fatia da informação utilizada foi obtida através da Porto Vivo, ao longo dos meses de Junho e Julho de 2011. Para efeitos de estudo, a informação obtida foi organizada segundo formatos que, a título exemplar, estão apresentados no anexo D. A título exemplar, diga-se, porque alguma da informação obtida não aqui divulgada por razões de confidencialidade. De qualquer forma, do exposto no anexo se pode verificar as dificuldades sentidas na obtenção da informação. A informação obtida está dispersa por vários locais, incompleta e pouco grau de precisão.

Por um lado, foi concedido o acesso a informação constituinte de uma base de dados da Porto Vivo. A informação aí disponibilizada demonstrou um problema. A reabilitação habitacional e as transformações no mercado habitacional são um processo contínuo. Já a informação disponível é estática no tempo, com certeza adequada aos efeitos pretendidos para a actividade da Porto Vivo e não para efeitos de estudo como este. Quer-se com isto explicar que a situação de determinada habitação é diferente antes, durante e depois da reabilitação e antes e depois de mudança de proprietário. No entanto, não existe este tipo de lógica de mudança, sendo que na maioria dos casos só um espaço temporal é utilizado para a organização da informação da Porto Vivo, não tendo sido possível identificar qual, até porque é variável entre cada habitação analisada.

Por outro lado, muita da informação para este estudo foi proporcionada a sentimento por intervenientes da Porto Vivo e, por isso, carece de aprofundamento posterior. Em muitos casos, a informação só poderia ser obtida por contacto directo com proprietários de habitações reabilitadas, trabalho que se demonstrou além das capacidades desta análise. Então, confiou-se na sensibilidade e estimativa dos intervenientes Porto Vivo que trabalham directamente nas áreas de estudo, já que a descrição precisa da informação não existe. Isto faz com que se reduza um pouco a validade dessa informação. De qualquer forma, parece um contributo positivo na medida em que a validade da informação parece suficiente para espelhar, na generalidade, algumas das transformações que ocorrem no centro da cidade do Porto.

Sendo assim, a informação obtida, embora que bastante inconsistente, foi relativa aos seguintes pontos:

- informação sobre localização das parcelas concluídas;
- tipo de ocupação das parcelas;
- tipo de utilização das parcelas;
- estado de ocupação;
- tipologia dos fogos entre parcelas;

- estado de conservação;
- nível de intervenção necessária;
- tipo de proprietário;
- tipo de promotor da reabilitação;
- área bruta de construção das parcelas;
- associação das parcelas pelos quarteirões;
- estado de execução da obra de reabilitação;
- intervenção com parceria;
- aplicação de algum programa de reabilitação.

4.8 CONCLUSÃO

Deste capítulo apenas se salienta a flexibilidade da metodologia utilizada, que se adaptou à cidade, à informação disponível e que usou de várias frentes de análise para cumprir com os objectivos. Não se aplica uma metodologia padrão e não se realiza uma análise comparada. Porém, a análise assume-se como abrangente, realista e a sua aplicação pretende contribuir para o aumento do conhecimento sobre o processo de reabilitação habitacional na cidade.

O seguinte quadro procura sintetizar a descrição da metodologia de análise utilizada:

Quadro 3 Quadro Síntese da Metodologia Utilizada

Campos de Análise	Conteúdo ou questões a abordar	Fontes mais determinantes de informação	Referências
Resultados: Habitação e Arrendamento	<i>Desenvolver percepção dos resultados atingidos Pela actuação em termos de habitação e arrendamento: número de parcelas reabilitadas, taxa de ocupação, percentagem de área habitacional colocada para arrendamento, etc...</i>	Documentos Estratégicos; Base de Dados Porto Vivo e Conhecimento dos Funcionários	(Breda Vázquez & Conceição, 2000) (Nel.lo Oriol, 2010)
Transformação no Arrendamento	<i>Será que os tipos senhorio das parcelas habitacionais reabilitadas serão os propícios à difusão e promoção da reabilitação urbana, através do mercado de arrendamento?</i>	Base de Dados Porto Vivo e Conhecimento dos Funcionários	(Andersen, 2008) (Andersen, 1998)

Transformação Social	<i>Quais as mudanças no que toca ao tipo de proprietários e inquilinos nas parcelas reabilitadas? Será que se estão a desenvolver situações de relevante transformação social como gentrificação?</i>	Base de Dados Porto Vivo e Conhecimento dos Funcionários	(Cameron, 2006) (Van Gent, 2010)
Contributos do Planeamento Estratégico	<i>Quais os mais relevantes contributos do trabalho de planeamento estratégico e de planificação da reabilitação urbana na cidade? De que forma esse trabalho influencia os resultados obtidos?</i>	Base de Dados Porto Vivo e Conhecimento dos Funcionários	(European Union, Regional Policy, 2009)
Governância e Integração	<i>Correspondência da intervenção com alguns dos princípios orientadores do desenvolvimento urbano e da reabilitação urbana.</i>	Base de Dados Porto Vivo e Conhecimento dos Funcionários	(Breda Vázquez, 2005) (Healy, Goran, Madanipour, & Magalhães, 2002)
Avaliação e Monitorização	<i>Trabalho realizado ou contributos para a avaliação da actividade e monitorização do estado da habitação. Que tipo de utilização se faz da informação disponível?</i>	Entrevistas e Relatório de Actividades da Porto Vivo	(Breda Vázquez & Conceição, 2000). (Nel.lo Oriol, 2010) (Ying Ho, 1999)
Indicadores de reabilitação habitacional	<i>Análise de alguns indicadores da habitação que permitam verificar tendências potencialmente ligadas com a intervenção da Porto Vivo?</i>	Dados Estatísticos INE	(Neto, Pinto, & Burns, 2010)
Percepção dos Intervenientes externos	<i>Qual a percepção de agentes externos intervenientes na reabilitação habitacional na cidade sobre os quais os mais relevantes contributos da Porto Vivo para a habitação e o arrendamento?</i>	Inquéritos	(Governa, 2010) (Neto, Pinto, & Burns, 2010)

5

PORTO E PORTO VIVO

5.1 INTRODUÇÃO

Tenho para mim que a maior agressão ao carácter urbano do Porto foi o despovoamento e perversão da sua zona central - chamemos-lhe Baixa - através da extinção de actividades comerciais, o encerramento de espaços de lazer (designadamente cafés e cinemas) e a centrifugação dos moradores para a periferia. O que se passou nos últimos 40 anos, em matéria de decadência deste espaço identificador de muito do melhor da cidade burguesa e liberal, atinge os contornos de verdadeira tragédia cívica. (Pacheco, 2007)

A cidade do Porto compreende um centro antigo carregado de história e simbolismo que sofre de progressiva degradação nas últimas décadas. Hoje, a melancolia de uma vida urbana de outrora serve como gerador de esperança de um centro antigo vivo, dinâmico e ocupado. A esperança de uma urbe renovada e assente em heranças do passado.

A preocupação com a reocupação do centro da cidade e os esforços de reabilitação urbana na cidade têm-se intensificado mas deparam-se com problemas de natureza variada que colocam barreiras ao desenvolvimento de um mercado habitacional atractivo à escala regional.

O arrendamento privado, por um lado, é visto como um potencial catalisador dos processos de reabilitação por dinamização do mercado habitacional e por outro lado está no centro dos problemas que se colocam à reabilitação.

A Porto Vivo. Sociedade de Reabilitação Urbana actua nos dias de hoje sobre a herança de outros programas de reabilitação e assume-se como o maior esforço pela reabilitação da cidade.

Este capítulo dedica-se à descrição do caso de estudo. Demonstra-se o estudo efectuado sobre a habitação e o arrendamento na cidade, a política de reabilitação e a actividade da Porto Vivo. O capítulo divide-se em 3 secções com os seguintes objectivos:

- Descrever a situação de habitação e do arrendamento privado na cidade para tomar contacto com as oportunidades e barreiras à reabilitação habitacional;
- Apresentar o estudo efectuado sobre as políticas de reabilitação e habitação no país e na cidade que contribuem para a percepção sobre o estado da habitação e para enquadrar as políticas actuais;
- Descrever a tipologia de intervenção da Porto Vivo, SRU para criar condições para a análise do seu contributo para a reabilitação habitacional e o arrendamento na cidade.

Na descrição do caso de estudo utilizam-se dados e informação de várias épocas temporais, sendo utilizada frequentemente a informação à data dos censos de 2001, em alguns casos pela indisponibilidade de informação mais actual. O uso dessa informação é, no entanto, pertinente, já que permite a análise próxima do panorama com o qual a Porto Vivo iniciou a sua actividade em 2004.

5.2 DESCRIÇÃO DO CASO DE ESTUDO

5.2.1 PORTO, BAIXA E CENTRO HISTÓRICO: DEMOGRAFIA - INDICADOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

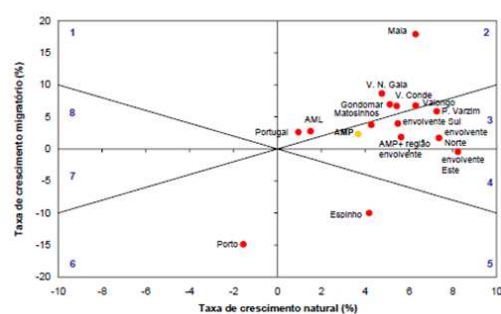
O Porto é a cidade portuguesa que nasceu sobre a margem norte do rio Douro e que com o passar dos séculos foi desenvolvendo o actual estatuto de segunda maior cidade do país.

O Porto insere-se numa área metropolitana com cerca de 1,2 milhões de habitantes. Já no município do Porto, residem cerca de 240 mil habitantes (INE, 2011), representando cerca de 20 % da população da AMP (Área Metropolitana do Porto). É, no entanto, o município de maior densidade populacional, evidenciando a centralidade, numa área metropolitana onde consta, por exemplo, o município de Gaia, o único município com maior população do que a município do Porto, com cerca de 300 mil habitantes (INE, 2011).

O desenvolvimento da cidade foi fortemente influenciado por conhecidos e estudados processos de suburbanização ou polarização. Esta polarização é caracterizada pela forte importância relativa dos vários pólos. As cidades periféricas têm um grau de independência económica elevada, quando comparando com outras áreas metropolitanas.

A evolução demográfica é um indicador marcante para estudo das dinâmicas de desenvolvimento territorial na cidade do Porto. Veja-se como no seguinte gráfico o município do Porto aparece associado às tendências mais negativas das taxas de crescimento no conjunto dos municípios da AMP para o período de 1991 a 2001. A cidade situa-se na área de decréscimo demográfico explicado sobretudo pelo saldo migratório e complementado pelo saldo natural.

Taxas de crescimento natural e migratório entre 1991 e 2001



- Zona 1 - crescimento demográfico explicado exclusivamente pelo saldo migratório;
- Zona 2 - crescimento demográfico explicado sobretudo pelo saldo migratório e complementado pelo saldo natural;
- Zona 3 - crescimento demográfico explicado sobretudo pelo saldo natural e complementado pelo saldo migratório;
- Zona 4 - crescimento demográfico explicado exclusivamente pelo saldo natural;
- Zona 5 - decréscimo demográfico explicado exclusivamente pelo saldo migratório;
- Zona 6 - decréscimo demográfico explicado sobretudo pelo saldo migratório e complementado pelo saldo natural;
- Zona 7 - decréscimo demográfico explicado sobretudo pelo saldo natural e complementado pelo saldo migratório;
- Zona 8 - decréscimo demográfico explicado exclusivamente pelo saldo natural.

Figura 2 – taxas de crescimento natural e migratório entre 1991 e 2001 (INE, 2004)

Entre 2001 e 2011, de acordo com os resultados preliminares dos Censos 2011, o decréscimo demográfico da cidade do Porto ronda os 10%, enquanto cidades como a Maia e Valongo rondam os 10% de acréscimo (INE, 2011). Comparando estes valores com os parentados acima pode-se

concluir que a variação negativa do concelho do Porto diminuiu relativamente à década 91-2001, embora se trate ainda de um valor elevado.

A cidade divide-se administrativamente em 15 freguesias. Podem ser agrupadas relativamente ao seu grau de centralidade geográfica, tendo por referência o Centro Histórico, ou pelos correspondentes períodos predominantes de expansão urbana. São 8 freguesias centrais (Bonfim, Cedofeita, Massarelos, Miragaia, Santo Ildefonso, São Nicolau, Sé e Vitória) assinaladas na figura X a castanho e vermelho) e 7 periféricas (Aldoar, Campanhã, Foz do Douro, Lordelo do Ouro, Nevogilde, Paranhos, Ramalde) que ocupam cerca de 70% da área município e em 2011 contêm 70% da população residente (INE, 2011). Desde já se assinala que as freguesias centrais da cidade onde outrora residiu a grande maioria da população portuense, detêm, hoje, uma densidade populacional próxima das freguesias periféricas (analisando os valores de área e população para o somatório das freguesias centrais e o somatório das freguesias periféricas).

Dentro das freguesias centrais, podem ainda salientar-se as freguesias correspondentes às áreas de cidade mais antiga (Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória assinaladas a vermelho na figura X), onde se insere, genericamente, o centro histórico.

Várias são as designações territoriais utilizadas no Centro do Porto. Neste estudo relaciona-se o termo de *Centro Antigo* com as 8 freguesias centrais, *Baixa* com as 4 freguesias a castanho e *Centro Histórico* com as 4 freguesias a vermelho. Esta designação é apenas para efeitos de estudo porque os limites administrativos não correspondem com os limites das zonas referidas.

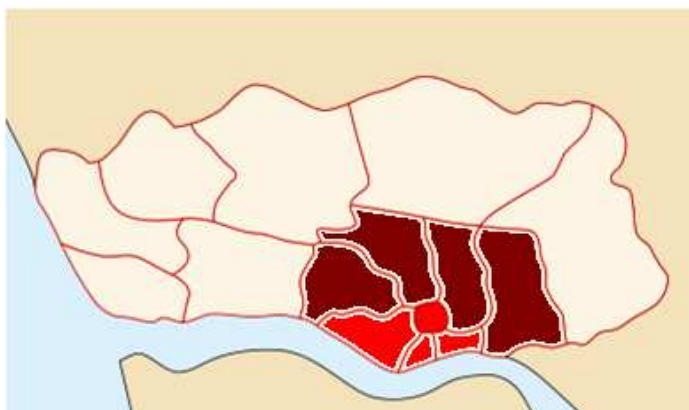


Figura 3 Freguesias do Porto (Baixa a Castanho e Centro Histórico a vermelho)

Os fluxos migratórios de escala regional e municipal têm feito com que as populações das freguesias centrais apresentem saldos populacionais drasticamente negativos.

Analisando os valores dos censos de 2011, verificam-se decréscimos de população residente da ordem dos 30% nas freguesias do grupo assinalado a vermelho vivo, com o caso extremo de São Nicolau que apresenta uma perda de 35% da população residente entre 2001 e 2011. Já o restante das freguesias centrais (a castanho) apresenta decréscimos que variam entre os 10 e 15 %. (INE, 2011)

Estes indicadores de população são razão e consequência dos problemas de degradação urbana nas zonas centrais do Porto, ou seja, genericamente falando, da Baixa e do Centro Histórico. A qualidade do edificado da cidade e os seus parâmetros socioeconómicos do Centro do Porto têm-se desenvolvido negativamente, ao longo de cerca de 3 décadas (Porto Vivo, SRU, 2005). É conhecido o estado de degradação do centro do Porto.

No entanto, ao centro da cidade são atribuídas uma série de vantagens e oportunidades. O valor arquitectónico do edificado, património mundial da humanidade pela UNESCO, a relação da área com o vinho do Porto, a concentração de estabelecimentos comerciais tradicionais, a concentração de equipamentos culturais importantes e mesmo a acessibilidade ao metro do Porto. (Porto Vivo, SRU, 2005) . São fortes atractivos para o sector do turismo, mas também para a visão de sustentabilidade, ou para a proliferação das indústrias criativas. Além disso, a centralidade apresenta as vantagens estudadas na leitura bibliográfica acima referenciada, como por exemplo em resposta à crise ou em promoção da competitividade de toda a região, inserida num contexto de globalização.

Existe, então, uma crescente preocupação com a re-habitação e reabilitação urbana da cidade relativamente abrangente aos diferentes grupos de agentes locais e regionais, apesar das distintas visões dos motivos. A reabilitação tanto é vista como oportunidade como por necessidade. São, provavelmente, todas as visões necessárias para o sucesso dos processos de reabilitação.

É necessário que os investidores, os imobiliários, os proprietários, os construtores e os municípios invistam no centro das cidades, onde, afinal, se concentram as áreas mais ricas e melhor servidas do edificado, e é necessário que os compradores, moradores, comerciantes, hoteleiros invistam na compra e aluguer de habitações, escritórios, lojas, e outros edifícios no centro das nossas cidades. (Loza, 2005)

A sentimento, pode-se afirmar que o centro do Porto, ou a baixa do Porto, têm ritmos de actividade comercial, cultural e de restauração muito distintos do que o acontecia há apenas alguns anos atrás. Não são precisos números ou estudos rigorosos para verificar a explosão da vida nocturna e do lazer, acompanhados pelas actividades correspondentes. As várias intervenções de reabilitação urbana, incluindo as protagonizadas pela Porto Vivo, estão potencialmente relacionadas com as novas dinâmicas de vida urbana que se sentem no centro da cidade. No entanto, vários factores externos são vistos como mais determinantes para tais dinâmicas.

É aceite em unanimidade que o centro da cidade do Porto está muito mais vivo do que estava à 2 ou 3 anos atrás, mas as mudanças estão aparentemente mais relacionadas com factores externos como o aumento do turismo ou as melhorias de acessibilidade na cidade (Neto, Pinto, & Burns, 2010).

Contudo, o foco desta dissertação está na evolução da reabilitação *habitacional*. Uma hipótese colocada é a de que, porventura, a reabilitação *habitacional* não acompanha as dinâmicas positivas da vida urbana no centro do Porto. Sugere-se que talvez o objectivo de re-habitação se tenha vindo a demonstrar de mais difícil concretização do que outros constantes dos processos de reabilitação, como o reavivar do comércio, lazer ou a promoção do turismo.

5.2.2 ANÁLISE DA HABITAÇÃO E DO ARRENDAMENTO PRIVADO

5.2.2.1 Análise Regional: habitação

São aqui analisados uma série de indicadores, sobre a habitação na cidade do Porto tendo em conta a sua inserção na região Norte, AMP e ou Grande Porto, que acompanham a explicação dos processos de suburbanização atrás estudados. Ao mesmo tempo apresentam-se algumas leituras dos entrevistados daquilo que se passou e tem passado no mercado habitacional na cidade do Porto.

A Área Metropolitana do Porto apresentava, em 2001, um parque habitacional envelhecido, muito concentrado nos concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia e caracterizado por elevadas densidades, quer de edifícios, quer de alojamentos. (INE, 2004)

Em entrevista com um responsável do Porto Vivo, tocou-se resumidamente no assunto dos processos de suburbanização. Explicou-se como as dinâmicas de êxodo para as periferias têm a ver com as mudanças de necessidades, políticas voltadas para utilização do automóvel e aumento da infraestrutura viária, políticas para o aumento do parque habitacional (incentivo à aquisição de imóveis, isenção de IMI e bonificação das taxas de Juro para aquisição), para resolver o deficit habitacional que em 1975 era de cerca de 500.000 fogos em Portugal e o problema da progressiva degradação do parque edificado. Nos dias de hoje a situação inverteu-se havendo um super-habit de cerca de 500.000 fogos habitacionais

Veja-se o reflexo de mudanças de política de habitação e no que toca à habitação social. De 1995 a 2009, apenas 127 fogos de construção nova para habitação familiar foram concluídos por promoção de entidades públicas. Este valor representa 0,4% da construção total relativa a esse período, um valor pouco significativo. A habitação social é um problema reconhecido na cidade do Porto. No período aqui analisado, foram realizadas intervenções de reabilitação do edificado de habitação social existente que se situa maioritariamente nas freguesias periféricas da cidade, assim como desmantelamento de alguma parte desse edificado. Pelo dado apresentado, verifica-se a não adopção de promoção de habitação social.

O título descritivo, refira-se a distribuição de tipologia das habitações familiares concluídas nos últimos anos no concelho do Porto. As habitações de tipologia T3 e T2 representam 60% do total das habitações concluídas e T0 e T1 representam cerca de 24%. Pode-se concluir que não existe forte aposta em construção nova de tipologias pequenas já que o valor é pouco maior do que os cerca de 18% de habitações $\geq T4$ concluídas. (anexo A ilustração 1).

Os reflexos das políticas e condições de mercado que favoreceram a suburbanização perduram aos dias de hoje e a análise da evolução da situação da habitação na cidade do Porto, e a sua relação com os municípios periféricos, demonstra isso mesmo.

Para tal análise, começou-se por aqui apresentar os resultados preliminares dos censos de 2011. Entre 2001 e 2011, de acordo com os resultados preliminares dos Censos de 2001, a região Norte teve um aumento de 0,1% de população, enquanto que o número de edifícios, entre os quais os de destino habitacional, sofreu uma variação de cerca 10%. Já no Grande Porto, a relação entre estes dois indicadores é mais equilibrada, sendo que a população residente aumentou 2% e os edifícios 3,4%.

Os municípios do grande Porto, na sua generalidade, assistiram ao acréscimo dos seus parques de edificado, com as excepções do Porto e Matosinhos. O município do Porto tem um decréscimo de quase 5%, enquanto que os restantes municípios têm acréscimos que chegam aos 12,5%, o valor apresentado pelo município da Maia. Estes factos acompanham a reflexão até agora realizada sobre os processos de suburbanização.

Passando à análise dos preços da habitação, apresentam-se aqui os resultados dos preços médios da habitação na AMP à data dos censos nacionais de 2001 (INE, 2004). O município do Porto, exhibe os preços médios mais altos da AMP, existindo uma variação de aproximadamente 100 € /m² para o município que o sucede na escala dos mais altos preços da habitação – Matosinhos, como se pode observar na figura seguinte. Repare-se ainda a diferença relativamente a Vila Nova de Gaia, município situado imediatamente a sul do rio Douro e da cidade do Porto, que é de quase 300€/m². Este é talvez o indicador mais relevante para a constatação das razões para os processos de suburbanização.

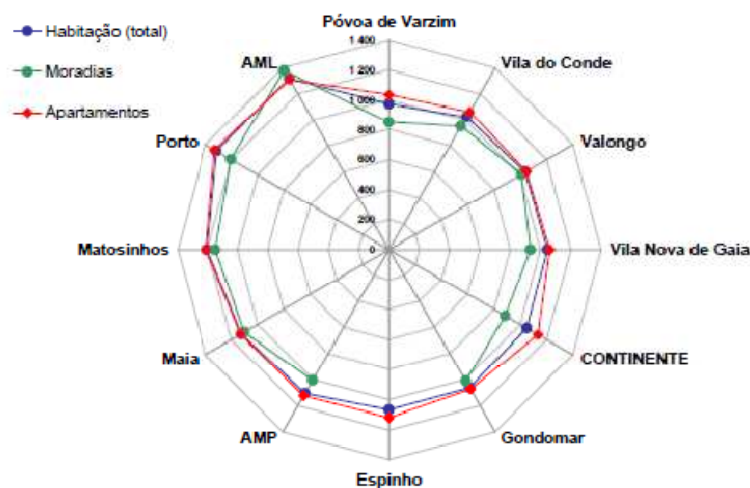


Figura 4 Preços médios da avaliação bancária da habitação 2000-2001 (euros/m²) (INE, 2004)

A mesma análise realizada para o ano de 2011, apresentada na figura seguinte, permite observar a evolução destes valores.

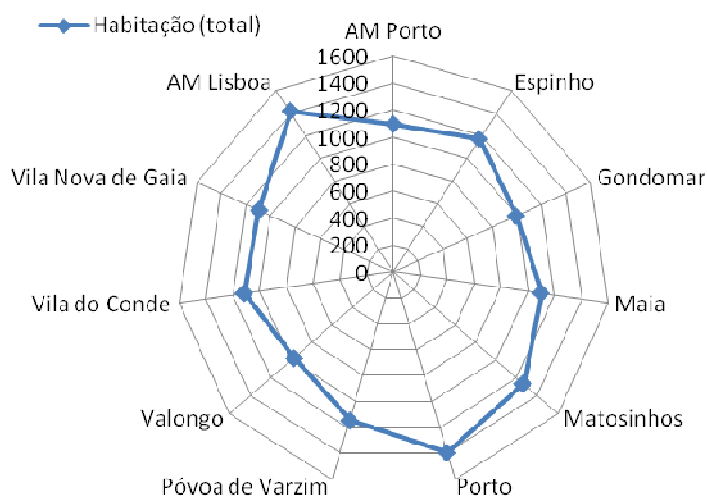


Figura 5 Preços médios da avaliação bancária da habitação 2010-2011 (euros/m²) (INE, 2011)

Pode-se constatar que não ocorrem grandes variações ao fim de 10 anos. No entanto, veja-se que ao longo destes 10 anos, os maiores aumentos para o preço da habitação ocorreram em Espinho e no concelho do Porto. Enquanto isso, nos concelhos circundantes ao Porto, Matosinhos e Vila Nova de Gaia acompanham o aumento dos preços mas de forma um pouco mais moderada e a Maia mantém os preços médios. Os concelhos de Gondomar e Valongo são os únicos cujos preços médios chegam a diminuir.

Muitos factores incidem, potencialmente, sobre estas variações como a evolução do parque habitacional de cada concelho ou o desenvolvimento do Metro do Porto. Também a crise imobiliária e financeira que se vive neste período poderá ter alguns reflexos nas variações.

O que se pode constatar é que a concorrência das periferias, em termos de preços da habitação, está a tornar-se mais acentuada e não o contrário. As grandes diminuições de população no município não parecem surtir efeitos em abrandamento do aumento dos preços, pelo menos relativamente aos outros municípios. Há que ter em conta que o parque habitacional do Porto também está a diminuir, como já foi assinalado, que se deve explicar, em parte, pela contínua degradação do edificado nos edifícios mais antigos.

Enquanto o acesso a habitação no Porto e, em especial, no centro do Porto, não for competitivo e enquanto as diferenças de preço de habitação não sejam contrabalançadas pela qualidade da habitação na cidade, quando comparando com as periferias, do ponto de vista da maioria dos potenciais compradores de habitação, será difícil a reversão das tendências de suburbanização, a não ser por acção de factores externos como, por exemplo, a subida dos preços das deslocações (combustíveis, portagens), considerando que o concelho do Porto continua a ser o maior empregador da região, como acontecia em 2001.

O concelho do Porto continua a ser, entre os da Área Metropolitana do Porto, o mais polarizador de emprego, embora tenha reduzido o seu poder de atracção entre 1991 e 2001. (INE, 2004)

Para finalizar a análise da habitação à escala regional, vejam-se, na seguinte figura, os indicadores relativos à construção de fogos habitacionais e edifícios com destino habitacional no município do Porto, em comparação com o total dos municípios da AMP.

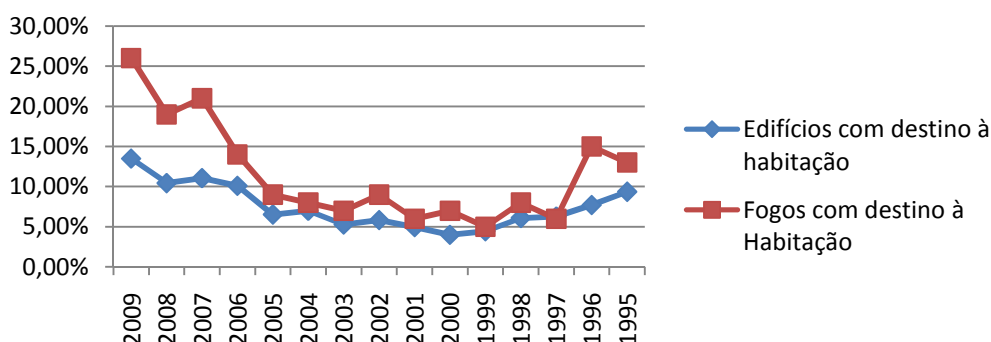


Figura 6 Fracção relativa ao concelho do Porto de construção nova de fogos habitacionais e edifícios no Grande Porto (INE, 2011)

Entre 1997 e 2005, a construção nova de fogos habitacionais no município do Porto representou menos de 10% da construção total do Grande Porto. O mesmo se verifica nos dados sobre edifícios concluídos que se mantiveram abaixo, e em alguns anos muito abaixo, dos 10%, entre 1995 e 2005. Porém, nos anos de 2006 a 2009, os valores destes indicadores sobem significativamente.

Isto pode ser entendido como um sinal de mudança, potencialmente despoletado pelos factores de mudança até agora já por várias vezes referidos nesta dissertação: a crise financeira e imobiliária, as novas necessidades, os aumentos dos custos de combustível, pelas novas visões e políticas etc. É importante realçar que para os valores da construção de edifícios, com destino a habitação, no período de 2006 a 2009, as obras de ampliações, alterações e reconstruções assumem 56% do total das obras de edificação. Pode-se então suspeitar de uma alteração das dinâmicas de desenvolvimento à escala

regional. Uma análise mais profunda denota um abrandamento na generalidade dos municípios periféricos e não um forte aumento no município do Porto. No entanto, perante o ritmo mais brando de construção de 2006 a 2009, conclui-se que o Porto ganha algum relevo, fruto não só de construções novas mas também de reabilitação habitacional.

5.2.2.2 A baixa e o centro histórico: habitação

A Baixa e o Centro Histórico vivem realidades distintas. A baixa do Porto foi o grande centro de mercado e negócios da área metropolitana até recentemente, enquanto que a degradação no centro histórico tem uma história mais antiga. Como se irá adiante estudar, a baixa não foi alvo das intervenções de renovação como aconteceu no centro histórico, particularmente na zona à beira-rio.

O seu estudo é, nesta fase, agrupado uma vez que, em primeiro lugar, a divisão administrativa das freguesias não separa fielmente as duas áreas e, em segundo lugar, porque a actuação da Porto Vivo materializa-se nas duas áreas com princípios próximos ou semelhantes, embora as diferentes características levem a diferentes estratégias.

Viu-se já que a população das freguesias centrais era proporcional à área que as freguesias ocupam no espaço do município do Porto. As freguesias centrais ocupam 30% da área e contêm 30% da população. Para perceber a realidade da situação da habitação no centro da cidade, deve-se analisar esses valores em simultâneo com a análise da densidade de edifícios entre as freguesias, presente na figura seguinte. Veja-se como as 8 freguesias centrais acima referidas e em específico as freguesias onde se insere o centro histórico, são aquelas com maiores densidades de edifícios. Se esta relação pode ser influenciada pelas diferenças da tipologia de construção entre as duas áreas, é, também, um indicador que expressa as baixas taxas de ocupação dos edifícios no centro da cidade que se sabe serem causadas pelas más condições de habitação, em parte, devidas ao estado de degradação do edificado.

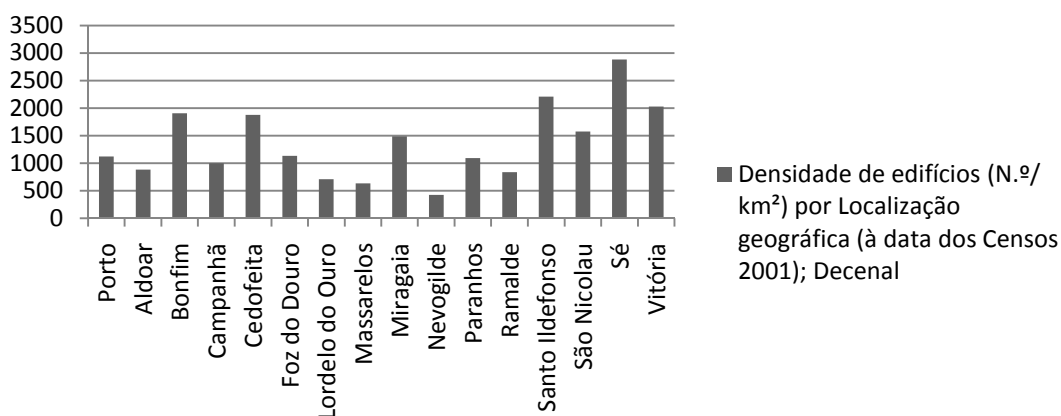


Figura 7 Densidade de edifícios por freguesia em 2001 (INE, 2011)

Estas densidades de edifícios elevadas para as freguesias do centro da cidade serão devidas a edificado maioritariamente dedicado a habitação? Para dar resposta a esta pergunta utiliza-se um estudo sobre a reabilitação urbana na baixa portuense:

Numa análise apenas para as freguesias da Baixa, a percentagem de edifícios exclusivamente residenciais era, em 2001, de cerca de 82,1%, Edifícios parcialmente residenciais era de 11,6 %, o que deixa apenas 2 % de edifícios principalmente não residenciais. O predomínio da função

residencial foi acompanhado, entre 1991 e 2001, por um aumento de 74 % de edifícios vagos. (Matos, 2007)

Esta informação está apresentada no seguinte quadro:

Quadro 4 Tipo de Edifícios na Baixa (Matos, 2007)

	Edifícios	Edifícios exclusivamente residenciais (%)	Edifícios principalmente residenciais (%)	Edifícios principalmente não residenciais (%)
Baixa	14951	82	16	2

Ao mesmo tempo que se dá resposta à pergunta, assinala-se a questão que já tem sido abordada sobre o êxodo populacional que foi deixando os edifícios progressivamente vagos. Como também já tem sido dito, esta é uma das razões apontadas para a degradação do edificado.

É reconhecido este estado de degradação do edificado no centro do Porto. O edificado é bastante antigo e o tipo e qualidade de construção não se provaram muito resistentes ao passar dos tempos, pelo menos sem necessidades de reabilitação. Indicadores disponíveis no Instituto Nacional de Estatística que podem descrever a situação, para o ano de 2001, são, por exemplo:

- Proporção de alojamentos familiares sem pelo menos uma infra-estrutura básica (anexo A ilustração 2)
- Proporção de edifícios muito degradados (anexo A ilustração 3)

Estes indicadores estão expostos no anexo A. Demonstram como, pelo menos à data dos censos de 2001, as freguesias centrais facilmente se destacam negativamente nestes critérios. As freguesias de Miragaia e vitória destacam-se especialmente apresentando valores para proporção de edifícios muito degradados de 27% e 39%, respectivamente.

É relevante compreender que tais problemas existentes no edificado habitacional, complementavam-se com taxas de super-lotação muito altas em absoluto ou em comparação com as freguesias mais periféricas. Em 2001 As 4 freguesias acima descritas como as “mais centrais” (Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória), apresentavam valores entre 33% e 42%. Estes valores estão expostos na figura seguinte:

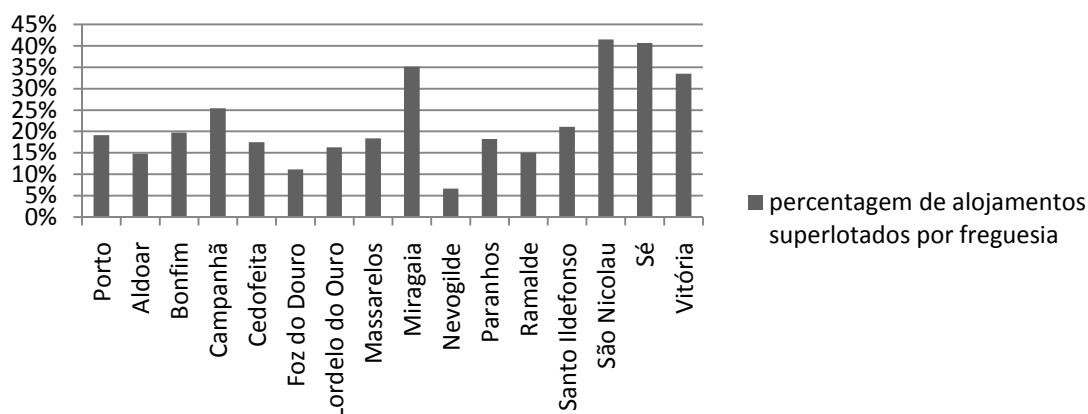


Figura 8 Percentagem de alojamentos superlotados por freguesia em 2001. Fonte: INE

Há que compreender, pela perspectiva dos antigos residentes, o êxodo populacional que aqui é posto como parcial responsável do estado de degradação urbana. Além das condições de habitação, vejam-se os seus reflexos na população.

É espectável o acompanhamento destes indicadores negativos da habitação por indicadores de cariz social das populações residentes também negativos. Estudaram-se na leitura bibliográfica as relações entre os vários tipos de degradação urbana. Não são, então, surpreendentes os valores de indicadores relativos às condições de vida, ao emprego, aos graus de escolarização, etc., para as freguesias mais centrais. A título exemplar, são colocados no anexo A os seguintes indicadores, que contribuíram para a tomada de consciência da situação de habitação no Porto à data de 2001.

- Proporção da população residente com pelo menos a escolaridade obrigatória (anexo A ilustração 4)
- Proporção de profissionais socialmente mais valorizados (anexo A ilustração 5)

Mais uma vez as freguesias centrais destacam-se negativamente. Os valores para a proporção da população residente com pelo menos a escolaridade, nas freguesias centrais, rondam apenas os 30%, em 2001, muito abaixo dos valores para as restantes freguesias no Porto. Outros exemplos são os 10% e 11% de profissionais socialmente valorizados para as freguesias da Sé e da Vitória.

Um outro indicador de cariz social de muita importância para a reabilitação urbana é o índice de envelhecimento. Os valores para 2001 apresentam-se na seguinte figura:

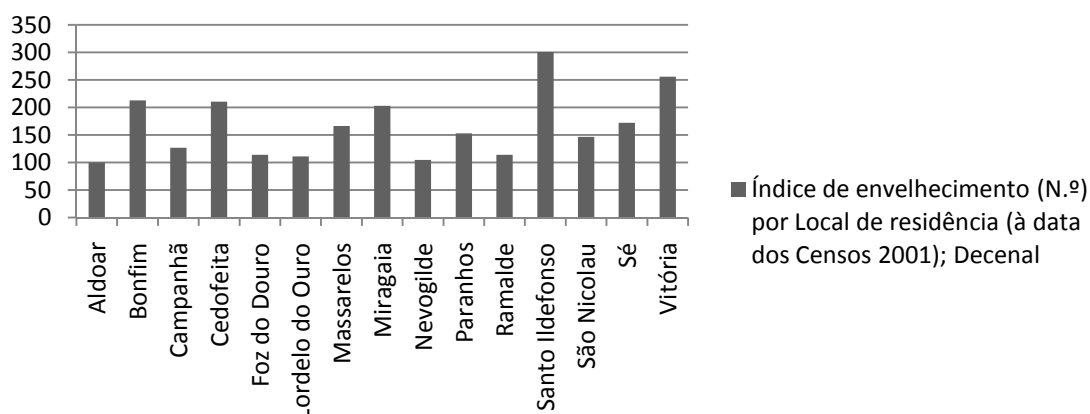


Figura 9 Índice de envelhecimento por freguesia em 2001 (INE, 2011)

Os êxodos populacionais isolam as faixas etárias mais avançadas nas freguesias mais degradadas. Não se espera da população envelhecida, residente sendo proprietária ou arrendatária, a pro-actividade para com a reabilitação urbana, pela inércia da idade mas sobretudo por falta de capacidades.

Perante esta análise e na premissa da inexistência de programas de regeneração altamente eficientes, dir-se-iam, então, compreensíveis os valores acima analisados de êxodo das freguesias centrais da ordem dos 30%, como se pode constatar no seguinte quadro. Parece ter-se criado uma dinâmica habitacional de êxodo em que só os residentes com boas condições de habitação ou os que não têm capacidade económica para mudar o seu local de residência permanecem nos centro do Porto.

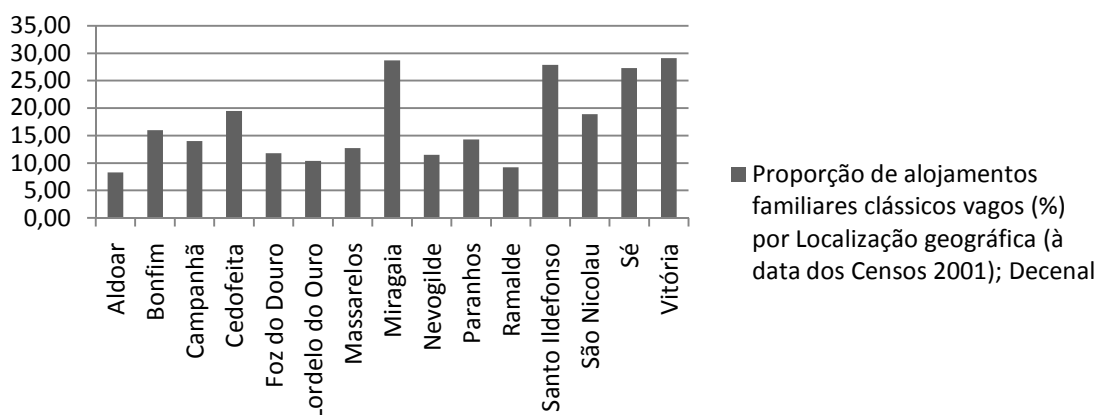


Figura 10 Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos por freguesia em 2001 (INE, 2011)

Esta dissertação é realizada em 2011. Ao fim de 10 anos, são esperadas variações de alguns valores aqui apresentados. Vários factores interferem como as políticas de regeneração, as crises mundial e nacional com especial incidência no imobiliário ou a abertura do Metro do Porto, a Porto 2001.

As características do sector habitacional estabelecem condicionantes ao mercado habitacional e à reabilitação habitacional.

De uma população residente envelhecida, com baixos rendimentos e educação espera-se também menores cuidados de manutenção ou mesmo iniciativas de reabilitação das habitações.

O estado muito degradado dos edifícios torna a sua reabilitação mais dispendiosa e logo um arrancar de um mercado de habitação em edifícios reabilitados mais demorado.

A presença de habitações superlotadas à data de 2001 sugere, dependendo de outras variáveis, a tendência para a “sobreutilização” dos edifícios, tendo contribuído para o estado de degradação.

Os altos índices de desocupação podem ser analisados segundo vários pontos de vista. Edifícios devolutos não recebem manutenção podendo, eventualmente, as suas condições degradar-se mais rapidamente. No que toca aos processos de reabilitação habitacional, este facto pode ser entendido de forma positiva. Os edifícios devolutos e desocupados podem, eventualmente, ser mais facilmente reabilitados por simplificação de processos de expropriação, relocação dos residentes ou acordo com estes. Altos índices de desocupação também evitam alguns problemas de gentrificação ou formas potencialmente negativas de transformação social.

5.2.2.3 A baixa e o centro histórico: arrendamento habitacional

A questão do arrendamento, no centro antigo do Porto, assim como nos centros antigos de outras cidades do País, é fortemente marcada pelo perdurar da lei de congelamento de rendas. O estudo desta condicionante é abordado mais adiante.

Para este ponto analisaram-se algumas características do mercado de arrendamento através dos seguintes indicadores relativos aos censos de 2001, presentes no anexo A:

- Proporção de alojamentos clássicos arrendados ou subarrendados (anexo A ilustração 6)
- Variação da proporção de alojamentos clássicos arrendados ou subarrendados (anexo A ilustração 7)

Em 2001, os fogos em arrendamento ou subarrendamento representavam uma fracção considerável da totalidade dos fogos na cidade do Porto. As freguesias mais centrais correspondiam a maiores proporções de fogos em regime de arrendamento. As freguesias associadas ao centro histórico rondam os valores de 80%. Já nas freguesias da Baixa, os valores estão entre os 47% e 49%, sendo o subarrendamento pouco significativo (1,3%).

No entanto, a análise feita nos sites de busca de imóveis, o arrendamento representa apenas 6% do mercado total. Também na opinião dos entrevistados, o mercado de arrendamento actual é fraco, dados os vários anos de vantagens económicas relativamente à aquisição de casas.

Na ilustração da variação da proporção dos arrendamentos e subarrendamentos entre 1991 e 2001, observa-se um decréscimo generalizado destes indicadores para a cidade. Nas freguesias centrais, porém, esse decréscimo é menos acentuado, nunca indo além dos 10%. Supõe-se aqui, pela tendência e pelas informações recolhidas em forma de entrevista, que essa mesma tendência negativa terá continuado durante alguns anos.

Não obstante, em 2011, 9 em 10 profissionais no ramo da mediação imobiliária (inquéritos) questionados sobre evolução do mercado de arrendamento na baixa e centro histórico do Porto afirmam que essa mesma evolução é positiva. Isto é mais um indicador da evidência de mudança de dinâmica no centro do Porto. Se esta informação pode não ser objectiva, pelo menos traduz um sentimento generalizado da possibilidade de revitalização do mercado de arrendamento no centro da cidade.

Relativamente os valores médios mensais das rendas nos alojamentos arrendados, os baixos valores apresentados que variam entre os 55€ e 129€, com a excepção da freguesia de Nevogilde cuja média é de 214€. Esta informação está exposta na seguinte figura:

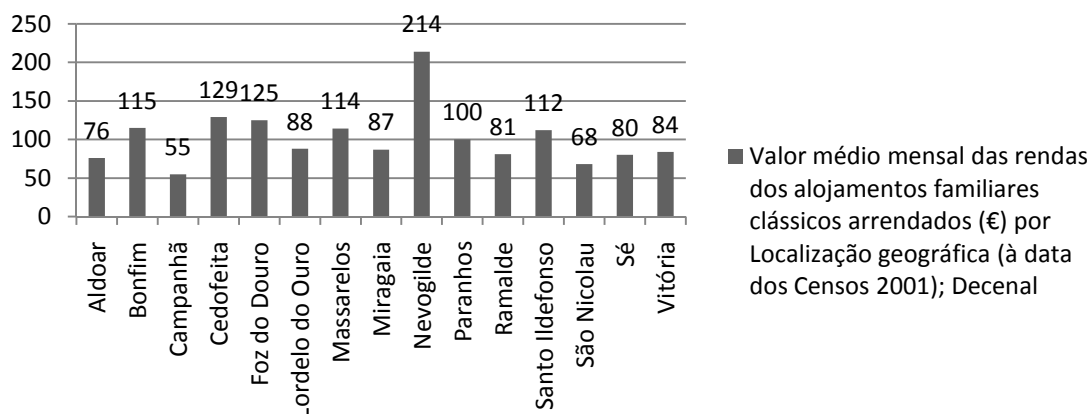


Figura 11 Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados por freguesia em 2001 (INE, 2011)

Quanto ao nível de rendas praticadas, os alojamentos com rendas mais baixas (até 34,91 €), apresentam um peso de 36%, enquanto que os com rendas mais elevadas (até 99,75 €) representam 67% dos alojamentos arrendados (para a Baixa) (Matos, 2007)

Quadro 5 Estatísticas de arrendamento para a baixa (Matos, 2007)

	Alojamentos Clássicos Próprios (%)	Alojamento Clássicos Arrendados (%)	Sub- arrendamentos (%)	Rendas até 99,75€ Alojamentos (%)	Rendas Até 34,91€ Alojamentos (%)
Baixa	47,1	49,1	1,3	66,8	35,6

Os valores apresentados parecem perfeitamente desactualizados do que hoje seria de esperar de um arrendamento numa habitação em estado de conservação aceitável e de tipologia média ou pequena (entre os portais imobiliários analisados, o preço valor de renda mais baixo para um arrendamento foi de 250€ - um T0).

Para esta situação contribui fortemente, pelo que foi apurado ao longo do trabalho, a lei do arrendamento. O congelamento das rendas urbanas dá azo à existência e manutenção destes valores médios tão reduzidos. Permitem-se então rendas muitíssimas desactualizadas, o que significa, baixas, mesmo em locais centrais ou valorizados da cidade.

No entanto, as tipologias pequenas e a degradação do edificado que definem na generalidade os fogos em regime de arrendamento, também contribuem para colocar os valores em tal baixo patamar.

Para terminar, note-se que a Sociedade de Reabilitação Urbana entrou em actividade em 2004, pelo que os indicadores apresentados para os anos de 2001, podem estar actualmente bastante desactualizados. Porém, note-se que os indicadores descrevem a situação da cidade poucos anos antes

da intervenção da SRU. Úteis, portanto à compreensão da sua acção e para então proceder à análise do seu contributo para as condições de habitação e o arrendamento no centro da cidade do Porto, ao tentar relacionar mudanças que possam sentir na cidade com a intervenção da SRU

5.2.2.4 Resultados da Análise da oferta habitacional e de arrendamento

Apresentam-se, neste ponto, os resultados mais relevantes da análise da oferta de mercado de habitação realizada através de portais imobiliários. Os resultados desta análise acompanham a descrição do caso de estudo, evidenciando, nomeadamente, as diferenças de oferta habitacional entre tipos de imóveis, entre venda ou o arrendamento e entre as zonas do Porto.

Baixa/Centro Histórico

Como complemento da compreensão do estado actual e do desenvolvimento urbano da cidade, podem-se comparar as quotas de oferta correspondentes às freguesias afectas à Baixa e ao Centro Histórico. A comparação dos valores obtidos com o número de edifícios em cada uma das zonas, permite tirar algumas conclusões sobre o mercado no centro do Porto. Para tal, apresentam-se os seguintes quadros que ilustram análise realizada:

Quadro 6 Quotas de Oferta Habitacional para a Baixa e Centro Histórico

Quota de Oferta Habitacional Baixa e C.H. (%)	Venda		Arrendamento	
	Baixa	C. H.	Baixa	C. H.
	93	7	89	11

Quadro 7 Número de Fogos e de Prédios e Relação CH/Baixa

Fogos		Prédios	
C. H.	Baixa	C. H.	Baixa
7738	42071	2853	14073
18%	82%	20%	80%

Pode-se observar que não há relação directa entre a as quotas de oferta de habitação e o que os edifícios ou fogos de cada zona representam no contexto das 8 freguesias. Se o C.H contém 18% dos fogos das 8 freguesias, já a oferta de venda ou arrendamento andam apenas pelos 7 e 11% (quadros acima). Isto significa que a oferta no C. H. é menor do que na baixa em termos proporcionais. Há que considerar que nas freguesias consideradas Baixa existe muita edificação recente com condições de habitação mais actuais. Visto que os edifícios com grandes necessidades de reabilitação, de maneira geral, estão concentrados próximos do centro Histórico, poder-se-á dizer que as condições de habitação nessas áreas também serão menos distantes daquilo que se passa no C. H.

Esta falta de oferta poderá ser um reflexo do pouco interesse que existe em residir no Centro Histórico. O êxodo populacional acima estudado nas últimas décadas nas freguesias do C. H. possivelmente disponibiliza muitas habitações para venda. No entanto, a oferta habitacional parece reduzida, quando comparada com as freguesias circundantes. Isto é certamente um reflexo dos problemas de degradação urbana e, nomeadamente, da degradação do edificado.

Venda/Arrendamento

Comparam-se, agora, os anúncios para Venda com os anúncios para Arrendamento. Se no capítulo anterior se apresentaram valores equilibrados para o tipo de ocupação (uso próprio ou arrendamento) na Baixa e no C. H. em 2001, veja-se, no seguinte quadro, como o mercado de arrendamento tem pouco dinamismo, sendo que os anúncios de arrendamento representam 6% na Baixa e pouco mais 10% no Centro Histórico.

Quadro 8 Quota da Oferta do mercado entre Venda e arrendamento para a Baixa e Centro Histórico

Quota de oferta (%)	Baixa		C.H.	
	Venda	Arrendamento	Venda	Arrendamento
	94	6	90	10

Estes valores vêm mais uma vez clarificar a maior oferta de arrendamento no C. H. do que na Baixa, numa análise proporcional.

Tipos de imóveis:

A tipologia de construção e a quantidade de prédios devolutos na cidade estão expressos na distribuição entre anúncios afectos a Moradia, Apartamento ou Prédio, através do quadro seguinte.

Quadro 9 Quota de oferta por Tipo de Imóvel Habitacional

Quota de oferta por Tipo de Imóvel (%)	C. H.		
	Moradia	Apartamento	Prédio
	14	35	51

Estes valores carecem de algum cuidado na sua análise dada a incerteza sobre a validade individual das designações, já que não são muito claras ou uniforme entre os vários portais imobiliários analisados. No entanto, um valor parece relevante de salientar: no centro Histórico, os anúncios de Prédios chegam aos 51% dos anúncios totais. Isto é extremamente relevante para a reabilitação habitacional na medida em que define o modo de actuação e de investimento nas parcelas habitacionais. É diferente a existência de oferta relativa a fogos habitacionais inseridos em parcelas edificadas ou de parcelas completas, para um investidor interessado na reabilitação no edifício. Entre os pequenos valores de oferta habitacional verificados no centro histórico, a oferta de edifícios para reabilitação é um valor discordante. Outra coisa não seria de esperar dada a degradação dos edifícios mas também da tipologia de construção na cidade, onde, em muitos casos, um prédio de 4 andares corresponde a um só fogo habitacional.

Tipologias dos apartamentos

A distribuição da oferta de apartamentos é um ponto de análise importante para a reocupação do Centro do Porto. Apresentam-se, nas três figuras seguintes, as distribuições para as 8 freguesias, para as freguesias afectas à Baixa e para as afectas ao Centro Histórico:

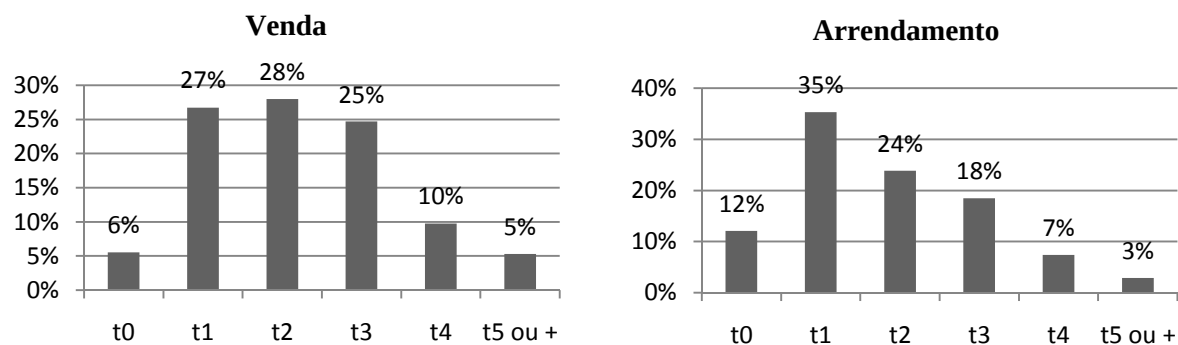


Figura 12 Tipologia dos Apartamentos nas 8 freguesias em análise

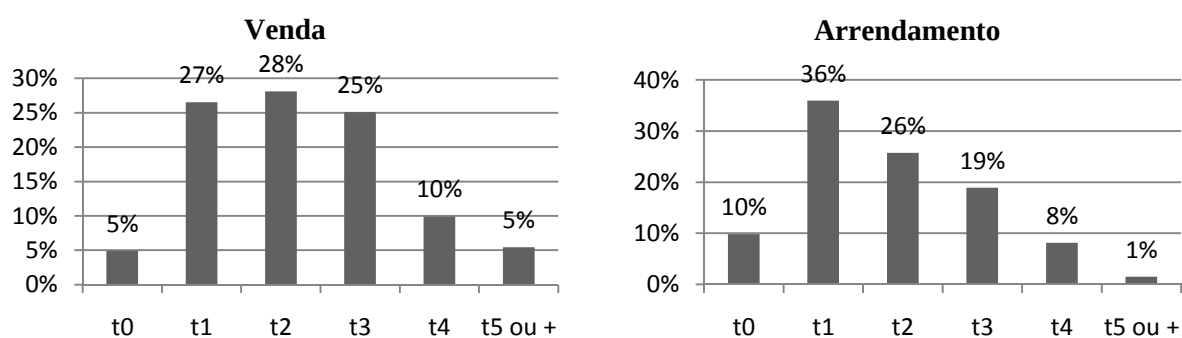


Figura 13 Tipologia dos Apartamentos nas freguesias afectas à Baixa

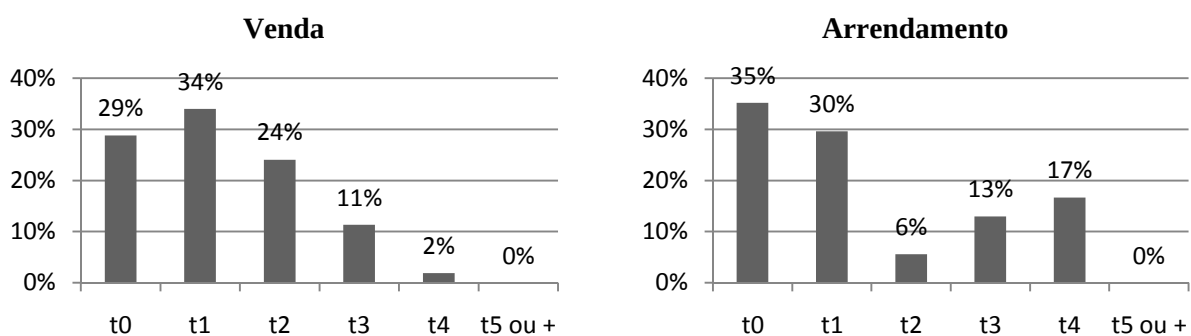


Figura 14 Tipologia dos Apartamentos nas freguesias afectas ao Centro Histórico

Em primeiro lugar, repare-se na variação entre a distribuição associada à venda e ao arrendamento, presente em todas as figuras acima. Como seria de esperar, a oferta de arrendamento está mais voltada para as tipologias menores. É no centro histórico que este facto é mais saliente e parece ajustar-se às políticas de fomento de arrendamento jovem consideradas nas estratégias para a reabilitação urbana.

No entanto, note-se que, a amostra é de tal forma pequena sobre o arrendamento no Centro Histórico que os valores não se adequam à uma distribuição-tipo, sensivelmente comum às restantes análises (ver figura 14).

Por outro lado, os anúncios relativos a tipologias maiores são muito pouco significativos, especialmente no Centro Histórico. Isto está relacionado com as tipologias do edificado existente e esta análise deve ser considerada nos processos de reabilitação urbana. Parece pouca a oferta para os interessados em habitar no Centro Histórico da cidade em tipologias maiores. É importante perceber que muitas vezes são este tipo de interessados que têm maior poder económico, apesar de outras barreiras que lhes são atribuídas no que toca à mobilização para o centro da cidade.

Para finalizar, observe-se, no seguinte quadro, a distribuição dos imóveis entre – Novo, Usado, Recuperado – que foi obtido através de um único Portal Imobiliário, pelas dificuldades de uniformidade já mencionadas. A distribuição entre tipos é muito dependente da informação disposta no anúncio que é de validade questionável.

Quadro 10 Distribuição da oferta entre imóveis Novos, Usados ou Recuperados

	Baixa			C. H.		
	Novo	Usado	Recuperado	Novo	Usado	Recuperado
Venda (%)	53	43	3	35	56	9
Arrendamento (%)	27	66	7	43	43	14

A seguinte constatação parece pertinente: os valores relativos aos anúncios para imóveis *Recuperados* para o Centro Histórico (9 venda e 14% arrendamento) são valores significativos já que, uma vez somados com os imóveis do tipo *Novo*, (muitos deles são imóveis recuperados - verificação feita durante a análise) representam fortes percentagens da oferta habitacional, sugerindo que os esforços de reabilitação habitacional ao longo das últimas décadas podem eventualmente fazer sentir-se no mercado de habitação.

5.3 CONTEXTO DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO URBANA

5.3.1 EVOLUÇÃO DE POLITICA DE REABILITAÇÃO URBANA À ESCALA NACIONAL:

Concluiu-se que as condições de habitação acima estudadas têm seguido tendências de degradação ao longo dos tempos, pelo que, desde os anos 70, existe política de habitação e reabilitação urbana para abordar essas problemáticas na cidade do Porto.

No entanto, tais políticas estão inseridas num contexto nacional de política urbana e habitacional, contexto este cujo estudo está apresentado neste ponto.

Nos anos 70, deu-se a criação das ACRRU, Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística que tinha como finalidade alargar substancialmente o poder de intervenção dos municípios em áreas degradadas, designadamente, no âmbito de operações de reabilitação. (Madeira, 2009) Ainda hoje as

ACRRU servem de referência na estratégia de reabilitação e, no Porto a ACRRU refere-se à área até agora analisada das 8 freguesias centrais.

Embora não seja de escala nacional é de assinalar que a reabilitação urbana nos tempos modernos no país começou com a criação do CRUARB (Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira/Barredo) em 1974 que foi a entidade responsável pela renovação do Centro Histórico do Porto. (Balsas, 2007)

A segunda metade dos anos 80 e anos 90 assistiu-se à criação de vários programas de reabilitação urbana: PRU (programa de Reabilitação Urbana); PRAUD Programas de reabilitação de áreas urbanas degradadas); e programas de financiamento da melhoria de edifícios residenciais nas cidades (RECRIA, PROHABITA; RECRIPH, SOLARH) (Balsas, 2007). Em seguida apresenta-se uma breve descrição deste último conjunto de programas:

- RECRIA (Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados) Objectivos:
 - o Reabilitação de habitações arrendadas;
 - o Contribuir para a melhoria das edificações urbanas;
 - o Actualização das rendas das habitações.
- RECRIPH (Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal) Objectivo:
 - o Apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, construídos em regime de propriedade horizontal.
- PROHABITA (Programa de Financiamento para Acesso à habitação) Objectivos:
 - o Resolver o problema de carências habitacionais dos residentes no território nacional;
 - o Requalificar os bairros que foram pro-movidos em regime de habitação social, ou que tenham sido adquiridos com apoio do Estado;
 - o Melhorar os níveis de equipamentos de apoio aos bairros sociais;
 - o Promover os princípios e apoio financeiro à sustentabilidade na construção e reabilitação urbana.
- SOLARH (Programa de Solidariedade à Recuperação de Habitação) Objectivo:
 - o Desenvolvimento de apoio financeiro especial, destinado a financiar, sob a forma de empréstimo sem juros a conceder pelo Instituto Nacional de Habitação (INH), a realização de obras nas habitações. (Melo, 2009)

Na viragem do século, em 1999, com o suporte da Comissão Europeia, desenvolveu-se o programa Polis, programa de requalificação urbana e valorização ambiental das cidades, que aplicado em 18 cidades portuguesas. O programa representou a aplicação dos princípios do programa URBAN à escala nacional.

O programa Polis pretendia a introdução dos conceitos de regeneração e de desenvolvimento sustentável e de sustentabilidade ambiental nas cidades. O Programa Polis promovia a visão de integração no desenvolvimento urbano, pelo que abrangia vários tipos de programas: cidades verdes, cidades digitais, cidades de conhecimento e lazer, cidades interculturais. Ou seja, procurava responder de forma integrada às várias questões de degradação urbana nos centros das cidades.

O programa Polis estabeleceu, dessa forma, as linhas gerais que levaram ao maior compromisso nacional com a reabilitação das áreas urbanas antigas, que foi a aprovação da nova lei SRU (DL 104/2004) e que, por sua vez, levou à criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (Balsas, 2007).

Após a criação das SRU's pode-se destacar, à escala nacional, o Programa Porta 65 Jovem (2007) que tem os principais objectivos de regulamentar os incentivos aos jovens arrendatários, estimulando estilos de vida mais autónomos por parte da população jovem através dos apoios no acesso à habitação, e de estimular o mercado de arrendamento e a reabilitação do edificado.

5.3.2 LEGISLAÇÃO RELEVANTE DE HABITAÇÃO, ARRENDAMENTO E REABILITAÇÃO URBANA

Os programas e iniciativas assinalados anteriormente são acompanhados por determinado enquadramento legal e incentivos por parte do Estado que não se materializam em programas ou projectos e que influenciam a reabilitação urbana.

Pela relevância para compreensão do contexto de política de habitação no país e na cidade do Porto, este ponto dedica-se à abordagem dos seguintes assuntos:

- Congelamento das Rendas Urbanas;
- Novo Regime de Arrendamento Urbano;
- Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio;
- Medidas do Governo Português de Incentivo à reabilitação Urbana.

5.3.2.1 Congelamento das Rendas Urbanas

O primeiro ensaio de congelamento de rendas urbanas em Portugal data de 1910, como forma atender a problemas sociais e apoio das populações urbanas por parte da política da 1ª república. Foi decretado um ano onde os proprietários não poderiam aumentar as rendas dos novos contratos que viessem a celebrar. (Alves, 2006)

Relacionado com os efeitos da I Grande Guerra, em 23 de Novembro de 1914 sai o decreto 1079 o qual, num quadro em que os contratos de arrendamento se faziam por tempo limitado começa por dizer:

Art. 1.º -- Na renovação dos contratos de arrendamento de prédios urbanos, cujas rendas mensais não ultrapassem, à data do presente decreto, 18\$ em Lisboa, 15\$ no Porto, 10\$ nas outras cidades e 5\$ em todas as restantes terras do continente da República e ilhas adjacentes, fica proibido aos senhorios o elevarem, sem consentimento dos arrendatários, as respectivas rendas, sob pena de desobediência qualificada e de serem considerados litigantes de má-fé, para os efeitos legais, nas acções de despejo que, porventura, proponham em juízo com quaisquer fundamentos que apenas disfarcem os intuitos de violar o preceito proibitivo consignado no presente. (Alves, 2006)

Esta legislação decretava também que em novos contratos os senhorios ficam proibidos de exigir rendas superiores às dos contratos anteriores. Além disso, a legislação impõe a obrigação em arrendar, para os proprietários não renunciarem ao arrendamento por causa dos prejuízos financeiros que a legislação trairia aos proprietários. Tratava-se então de um congelamento absoluto. Uma vez arrendado um local por um certo valor, esse valor teria de permanecer para sempre. (Alves, 2006)

Os governos ou regimes seguintes nunca alteraram significativamente a legislação especialmente no que toca ao caso das cidades de Lisboa e Porto, que são expressamente indicados na legislação. Em 1928, a ditadura militar procedeu a uma actualização da legislação das rendas de habitação, estabelecendo que os novos arrendamentos pudessem ser acordados em regime de livre contratação

dentro de certas condições. Alterações que surtiram poucos efeitos no que toca ao objectivo de actualização das rendas, especialmente nas cidades de Lisboa e Porto. Também durante o Estado Novo, em 1948, com o final da 2ª Grande Guerra, descongelou e reintroduziu a actualização das rendas, à excepção dos municípios de Lisboa e Porto. (Silva, 1994)

Os efeitos desta legislação perduram aos dias de hoje.

Este ano passam 100 anos sobre a primeira intervenção legislativa sobre o congelamento das rendas, que foi a 12 de Novembro de 1910. Desde então as rendas têm estado praticamente sempre congeladas, disse Meneses Leitão, presidente da Associação Lisbonense de Proprietários. (O Jornal Económico/Lusa, 2010)

O congelamento das rendas é assinalado como um dos grandes entraves à reabilitação urbana no caso português. Por um lado, a actualização das rendas é, em muitas situações, impraticável perante as capacidades e ou intenções dos inquilinos. Por outro lado, os proprietários não detêm rendimentos que permitam efectuar a manutenção ou mesmo a reabilitação dos edifícios.

O seguinte quadro sintetiza a evolução do controlo das rendas em Portugal, complementando a análise aqui realizada:

Quadro 11 Evolução do controlo das rendas em Portugal

Lei n.º 2030, de 22 de Junho de 1948	Actualização da avaliação fiscal suspensa em Lisboa e Porto (implica congelamento das rendas em Lisboa e Porto)
Decreto-Lei n.º 445/74, de 12 de Setembro	Alargou a todos os concelhos a suspensão das avaliações fiscais para actualização das rendas
Decreto-Lei n.º 148/81, de 4 de Junho	Para os novos casos: renda livre, ilimitada mas sem actualização, e renda condicionada, limitada a 7% do duodécimo do valor do fogo, mas actualizável.
Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro	Princípio da actualização anual de todas as rendas. Correção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980 e, nesse caso, possibilidade de subsídio de renda para arrendatários de baixo rendimento. Renda livre, renda condicionada e renda apoiada.
Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro	Regime do Arrendamento Urbano (RAU). Possibilidade de contratos de duração limitada.
Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro	Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU). Regime especial de actualização das rendas antigas.

5.3.2.2 Parênteses: Novo Regime de Arrendamento Urbano

(...) o novo regime de arrendamento urbano (NRAU) estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o código civil, o código de processo civil, o código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o código de Registo Predial. (Diário da República, 2006)

Os objectivos gerais do NRAU de 2006 são:

- Actualizar gradualmente as rendas urbanas habitacionais;
- Aumentar a oferta de habitações para arrendar;
- Reequilíbrio de poder entre o proprietário e o arrendatário. (Melo, 2009)

Além da actualização das rendas antigas, o acompanhamento do IMI dessa actualização e os regulamentos dos processos de despejo são especialmente relevantes no que toca à reabilitação habitacional e o arrendamento

O NRAU estabelece que os proprietários que reabilitem as suas propriedades têm o direito a aumentar as rendas, de acordo com a reavaliação realizada sobre o imóvel depois da reabilitação. Porém, pelo que foi sendo relatado nas entrevistas efectuadas, existem muitos casos, por exemplo na cidade do Porto, de rendas de valores muito baixos da ordem dos 20, 30€ cuja actualização pode ser para valores, por exemplo, da ordem dos 200, 300€. Isto pode acarretar problemas de incapacidade financeira por parte dos inquilinos actuais.

A lei estabelece então o faseamento da actualização, impondo aumentos anuais máximos. O processo pode levar alguns anos. Para salvaguardar os interesses dos proprietários, determina-se que o IMI tributado é actualizado na mesma proporção da actualização das rendas, ou seja, não se actualizando de acordo com a valorização do imóvel. O retorno do investimento em reabilitação por parte dos proprietários fica então condicionado a esta actualização. Quanto maiores os períodos de actualização e maior o número de inquilinos nestas condições mais tempo será necessário para obter o retorno do investimento imobiliário, além de potencialmente aumentar o risco do investimento.

Saiu recentemente a nova lei do arrendamento, tão esperada por muitos e que por isso tanta desilusão provocou. (Alves, 2006)

Atendendo à informação constante do Sistema NRAU, assinala-se que o número de comunicações, de senhorios e arrendatários, respeitantes a processos concretizados de alteração do valor da renda atingiu, até final de 2008, o total de 1701, do qual 1495 correspondem a contratos que mereceram actualização de renda. No que respeita a subsídios de renda, foram apresentados 122 pedidos, tendo sido atribuídos apenas 4. (Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2009)

5.3.2.3 Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio

Trata-se, neste ponto Esta legislação foi desenvolvida para dar resposta à progressiva deterioração dos centros históricos de Portugal. O seu desenvolvimento é entendido como a afirmação da reabilitação como uma prioridade nacional, colocando em primeira linha de preocupação a degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança e tendo como objectivo a inversão da evolução de degradação dos centros históricos.

A formulação do decreto-lei gerou um regime legal excepcional para a reabilitação nos centros históricos, já que estes constituem muitas das áreas mais sensíveis a nível nacional. Mais

especificamente, o regime jurídico é aplicável nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), já definidas desde os anos 70.

O decreto-lei determina que a responsabilidade dos procedimentos de reabilitação fica a cargo dos municípios. Para isso criam-se condições para a formulação de Sociedades de Reabilitação Urbana e concedem-se aos poderes públicos meios efectivos de intervenção.

O decreto-lei estabelece o princípio de que cabe aos proprietários a promoção da reabilitação nos seus imóveis. O objectivo principal das SRU é então o de *promover*, a reabilitação urbana. Essa promoção, no entanto, pode ser através de intervenção directa no edificado em determinadas situações.

Noutra perspectiva, a elaboração das SRU é uma forma de salvaguardar o controlo, por parte dos poderes públicos, dos procedimentos de reabilitação nos centros históricos.

Em termos de planeamento estratégico, a lei estabelece a definição de unidades de intervenção e a elaboração dos documentos estratégico que contém:

- a definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas;
- a indicação dos respectivos proprietários, demais titular de direitos reais e arrendatários;
- um projecto base de intervenção;
- a planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- a indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis.

O decreto-lei trata o assunto da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários ao promover que estes assumam directamente a reabilitação dos edifícios, ou então encarregar a SRU de proceder à reabilitação. Define ainda os modos de aplicação dos mecanismos de intervenção forçada: expropriação ou venda forçada.

Quanto aos arrendamentos, a lei prevê o equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários, embora reserve, aos proprietários, o direito de aumentar as rendas após os procedimentos de reabilitação, seja por acordo contratual entre proprietário e arrendatário ou por utilização de um regime especial e actualização das rendas. Além disso o decreto-lei estabelece as condições sobre o direito de preferência dos arrendatários, habitacionais ou não habitacionais.

5.3.2.4 Medidas do Governo Português de Incentivo à reabilitação Urbana

Neste ano de 2011, o governo português aprovou 50 medidas com 5 objectivos para incentivar a competitividade e o emprego, entre os quais, o objectivo a promoção do investimento na reabilitação urbana e dinamização do mercado de arrendamento.

Tais incentivos à reabilitação urbana podem distinguir-se pelos 3 seguintes domínios

- Simplificar e eliminar obstáculos à realização de obras de reabilitação urbana;
- Garantir o cumprimento dos contratos de arrendamento, entre os quais surgem o seguintes objectivos:
 - o Garantir o cumprimento do contrato de arrendamento é moroso e prejudica a confiança de quem tenha imóveis para arrendar;
 - o Um procedimento de despejo mais simples e rápido dinamiza o arrendamento e a reabilitação urbana. Quem tenha casas para arrendar passa a ter mais segurança para as colocar no mercado;

- o Com as regras aprovadas, o despejo passa a demorar 2 a 3 meses, em vez dos actuais 18, quando seja necessário reagir contra o incumprimento do contrato, por exemplo por não pagamento de rendas (as medidas prevêm a protecção dos inquilinos em situação de fragilidade social).
- Relançar as operações de reabilitação urbana, promovendo o seu financiamento. (Governo da República Portuguesa, 2011).

Estes incentivos parecem ser mais um passo para a promoção da reabilitação urbana, mas, pelo menos do ponto de vista dos entrevistados, continuam a apresentar soluções eficazes contra os problemas fulcrais que se vêm colocando, nomeadamente os relativos ao arrendamento urbano.

5.3.3 POLÍTICA URBANA NO PORTO NO PERÍODO PRÉVIO À ACTUAÇÃO DE PORTO VIVO

O Porto é um protagonista dos esforços de reabilitação urbana por várias razões, incluindo a vasta quantidade de edifícios progressivamente degradados e grande concentração de problemas sociais, pela sua importância como 2ª cidade do país ou pela classificação pela UNESCO de património mundial da humanidade.

Como já foi referido, a reabilitação no centro antigo do Porto teve o seu início no processo CRUARB no ano de 74, tendo terminado no ano de 2003. Nas áreas Ribeira-Barredo, além da degradação do edificado do centro histórico classificado da cidade, as condições de habitação, na sua generalidade, estavam também muito deterioradas. Eram zonas de forte superlotação através de muitos subarrendamentos.

Num primeiro período, a acção do CRUARB restringiu-se à Ribeira-Barredo, contribuindo para a sua valorização e posterior apropriação por parte sobretudo de visitantes esporádicos. Mais tarde, a intervenção alarga-se a Miragaia e sobretudo à Sé e ganha um âmbito mais vasto, já que às preocupações centradas no edificado, se associa um número cada vez maior de acções de natureza social e económica, assim como alterações no espaço público. (Fernandes, Reabilitação de centros históricos e reutilização da cidade: o caso de Porto-Gaia)

Em 1996, em parte pelos esforços de promoção do centro histórico pela CRUARB, este tornou-se Património mundial da Humanidade – UNESCO. A área coberta contém aproximadamente 3000 edifícios, sendo que a CRUARB actuou em cerca de 500 e 95 edifícios deles classificados.

A CRUARB foi importante para a valorização do edificado do Centro Histórico mas aparentemente, pelas condições de habitação no Porto analisadas para a data de 2001, não um catalisador para a difusão generalizada da reabilitação urbana pela cidade. A baixa não foi alvo das intervenções de renovação como aconteceu no centro histórico, particularmente na zona à beira-rio.

A par do CRUARB, a Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP) promoveu o acompanhamento de reabilitação urbana com intervenções voltadas para o foro social. A fundação teve um positivo embora limitado papel em criação de oportunidades económicas e na integração social as populações do centro histórico.

A Porto 2001, (Porto Capital Europeia da Cultura) representou uma forte mudança na estratégia da cidade. Isto permitiu não só levar a cabo muitos eventos culturais, investir em equipamentos públicos pela cidade mas também a implementação de parte de um ambicioso programa de revitalização. O programa foi referido como *O Regresso à Baixa* e os seus impactos notaram-se na renovação do espaço público, uma nova estratégia de mobilidade, uma estratégia de reabilitação habitacional e renovação de uma série de iniciativas e edifícios culturais. Isto acompanhou a implementação do

Metro do Porto, que atribuiu toda uma nova dinâmica de mobilidade à cidade e à Área Metropolitana. Os espaços públicos sofreram fortes alterações para ajuste ao Metro do Porto, e os objectivos foram de melhorar os espaços público e prepará-los para um maior tráfego pedonal. (Balsas, 2007)

O Centro do Porto, além disto foi sendo alvo de algumas intervenções promovidas pelos programas nacionais já referidos, ou programas locais como o Viva'a Baixa que, apesar das suas importância individuais, actuaram e actuam aparentemente sem capacidade de mobilização generalizada da reabilitação pela Baixa e Centro Histórico.

5.4 PORTO VIVO, SRU

5.4.1 PORTO VIVO – ESTRATÉGIA E TIPOLOGIA DE INTERVENÇÃO

A Porto Vivo é uma Sociedade de Reabilitação Urbana de capitais exclusivamente públicos (60% instituto da habitação e reabilitação urbana IHRU e 40 % CMP). É a entidade que gere os instrumentos de promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto,

A sua visão estratégica é definida pelo documento MASTERPLAN. Visão esta que é guiada pelos princípios de Sustentabilidade, Identidade, Criatividade, Integração. Estabelece objectivos, estratégias, instrumentos operativos, sendo um documento não tradicional de planeamento como os planos directores municipais. Este documento conduz a gestão da intervenção no centro antigo da cidade, ou seja, define o modelo de intervenção a levar a cabo pela SRU.

Sendo assim, pelo estabelecido no MASTERPLAN, a SRU tem como principais vectores de actuação os seguintes objectivos para o centro da cidade do Porto:

- Re-habitação;
- Promoção do negócio;
- Revitalização do comércio;
- Dinamização do Turismo, Cultura Lazer;
- Qualificação do Espaço público;
- Actuação estratégica.

Veja-se com ao re-habitação é apenas um entre os vários objectivos. A variedade dos objectivos pressupõe a abordagem de variedade dos problemas da vida Urbana, remetendo para os conceitos de colaboração e integração, princípios que procuram definir a estratégia de intervenção da Porto Vivo. Além disso, explica a questão fundamental desta dissertação que está relacionada com a resposta da Porto Vivo a este objectivo.

A área de actuação ACCRU área crítica de recuperação reconversão urbanística é composta pelas 8 freguesias até agora assinaladas como centrais: Massarelos Miragaia, S. Nicolau, Sé, Bonfim, Vitória, Cedofeita, St. Ildefonso. Esta divisão territorial simplifica processos ao ser coincidente com os limites administrativos e é uma divisão importante porque define a aplicabilidade dos incentivos à reabilitação urbana.

A área de intervenção directa da Porto Vivo, porém, está limitada à ZIP (Zona de Intervenção Prioritária), no interior da ACCRU, que corresponde sensivelmente aos limites de alargamento da cidade nos séculos XVIII e XIX. Na figura seguinte está explícita a delimitação da ZIP e também da Zona Histórica do Porto e do Centro Histórico do Porto:

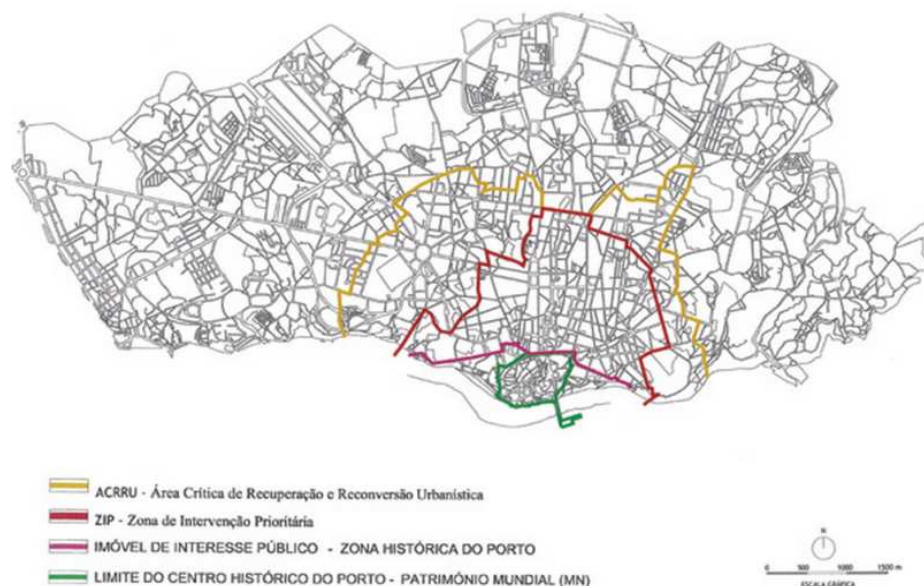


Figura 15 ACRRU, ZIP, Zona Histórica do Porto, Centro Histórico do Porto

São definidas Áreas de Intervenção Prioritárias (AIP), e o planeamento estratégico é realizado ao nível dos quarteirões que definem essas AIP. Esta variedade de limites territoriais reflecte a definição estratégica da intervenção a várias escalas.

Neste momento existem 30 documentos estratégicos definidos para quarteirões de diferentes AIP. Simplificadamente os quarteirões com documento estratégico já aprovados estão distribuídos entre um eixo desde a cota baixa do rio, com o quarteirão do Infante, subindo pela rua Mouzinho da Silveira e pela avenida dos Aliados até ao quarteirão da Caixa geral de Depósitos. Fora deste eixo, estão já aprovados os documentos estratégicos para quarteirões da AIP Morro da Sé, o quarteirão de Carlos Alberto e ainda 2 quarteirões do Cais das Pedras.

Além disso foram criados os seguintes programas de reabilitação:

- Programa de reabilitação urbana do morro da Sé_CH.1
- Programa de Acção para a reabilitação urbana Mouzinho/Flores_CH.2

Isto exemplifica o modo de intervenção variada que caracteriza da Porto Vivo SRU. Na verdade, como entidade que se dedica à orientação dos processo de reabilitação, são variadas as formas de intervenção, que incluem a coordenação das seguintes actividades:

- Plano de Gestão
- Gestão da Área Urbana
- Loja da Reabilitação urbana
- Bolsa imóveis
- Bolsa projectistas e Empreiteiros
- Programa Viva'a Baixa

Os instrumentos de actuação da SRU são:

- Licenciar e autorizar operações urbanísticas;

- Expropriar;
- Realizar operações de realojamento;
- Fiscalizar obras de reabilitação.

Pelo Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio, definem-se os poderes atribuídos às SRU's, incluindo a Porto Vivo, para as unidades de intervenção, ou seja, os quarteirões, com documento estratégico aprovado:

- *Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;*
- *Inspecções e vistorias;*
- *Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística;*
- *Cobrança de taxas;*
- *Recepção das cedências ou compensações devidas;*
- *Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;*
- *Empreitada única;*
- *Demolição de edifícios;*
- *Direito de preferência;*
- *Arrendamento forçado;*
- *Servidões;*
- *Expropriação;*
- *Venda forçada;*
- *Reestruturação da propriedade.*

Apesar dos poderes assinalados, há que salientar que a Porto Vivo assume, por lei, a responsabilidade de orientar o processo de reabilitação, pelo que a execução das obras de reabilitação devem ser promovidas pelo proprietário.

Os incentivos de reabilitação urbana funcionam segundo os seguintes conceitos: eliminar barreiras, promover celeridade, aumentar confiança, prestar condições de financiamento. Sendo assim, apresentam-se s Incentivos à reabilitação urbana distribuídos pelos seus promotores, embora a Porto Vivo trabalhe activamente na coordenação ou esclarecimentos sobre os incentivos:

Quadro 12 Incentivos à Reabilitação Urbana

Estado	CMP	Programas CMP/IHRU	PORTOVIVO, SRU
IMT	Taxa de ocupação de domínio público	RECRUA	Bolsa de Imóveis
IMI	Taxas de licenciamento de operação urbanística	RECRIPH	Protocolo Bancário
IVA	Taxas de Licenciamento de publicidade	SOLARH	Bolsa de Projectistas

5.4.2 PORTO VIVO E PORTO – ESPECIFICIDADES

Na sua intervenção, a Porto Vivo define o que apelida de projectos âncora, alavanca e os bairros piloto. Estes 3 tipos significam formas de investimento na reabilitação da cidade com o fim de obter um impacto impulsionador para o projectos de Reabilitação da Baixa e do Centro Histórico. Estes projectos têm uma considerável relevância na análise a realizar em seguida. Isto porque nos apenas cerca de 7 anos de intervenção, nomeadamente, os bairros piloto, têm um forte peso na amostra analisada. Esses bairros são:

- Carlos Alberto
- Cardosas
- D. João I
- Infante
- Cais das Pedras

O que isto significa é que, apesar da premissa de que a reabilitação deve ser promovida pelos proprietários, determinaram-se situações de legitimidade de investimento inicial, com a justificação plausível da necessidade de gerar tais *impulsos* à reabilitação urbana.

Ao longo da pesquisa efectuada para esta dissertação através de leitura bibliográfica, das entrevistas, inquéritos e contactos efectuados, foram-se assinalando algumas dificuldades ou especificidades de intervenção da Porto Vivo pertinentes para a análise reabilitação habitacional.

As dificuldades no que toca à actualização das rendas foram as mais correntemente assinaladas na pesquisa. Ao não se actualizarem as rendas, os proprietários não retiram lucro suficiente para realizar a manutenção nos seus edifícios. Se isto explica a situação actual, também explica as dificuldades em promover a reabilitação nas parcelas por partes dos senhorios, já que a situação de rendas *desactualizadas* dos parâmetros actuais se mantém.

Uma outra questão a ter em conta na reabilitação habitacional na cidade, é a classificação do centro histórico do porto como património mundial UNESCO. Desde a classificação que o património é protegido e a intervenção sobre este adquire muitos condicionalismos excepcionais, que têm posto em causa reabilitações.

Prosseguindo, trate-se da especulação imobiliária. A especulação imobiliária é uma realidade no centro do Porto, num seio de um edificado muito degradado. Existem várias situações de proprietários que mantêm a posse das suas propriedades, em estado progressivo de degradação, esperando a venda do imóvel por um preço mais elevado.

Esta situação tem sido atendida pela actividade da Porto Vivo. Na sua área de intervenção, a Porto vivo reserva o dever de definir uma data para a conclusão de um contrato de reabilitação. Dependendo da estratégia seguida, cabe à Porto Vivo pressionar os proprietários a acordar com um contrato de reabilitação cuja execução da obra de reabilitação pode ficar a cargo do proprietário ou, a pedido do proprietário (com direito a este formato), ficar a cargo da Porto Vivo. Em casos de incumprimento com os prazos realização de contrato de reabilitação, a Porto Vivo pode accionar mecanismos de expropriação ou venda forçada ou promover a realização de parcerias com investidores particulares. Esta forma de actuação, dentro dos seus limites, funciona como fomento da reabilitação ao mesmo tempo que prevenção das intenções de especulação por parte dos proprietários.

Já quanto a investidores que pretendam comprar propriedades nas áreas de intervenção da Porto Vivo, são forçados a realizar o contrato de reabilitação sensivelmente ao momento da compra. Desta forma

se previnem investidores interessados em especulação imobiliária. Esta forma de actuação tem-se demonstrado mais eficaz do que a descrita no parágrafo anterior.

No entanto, o apurado foi de que, a este momento, vão-se conseguindo as realizações dos contratos de reabilitação com os proprietários, por meio dos vários instrumentos disponíveis.

Uma outra questão está relacionada com a procura por parcelas desocupadas. Pelo comunicado nas entrevistas realizadas, quer em situações de vários proprietários ou de vários inquilinos associados a determinada parcelas, têm-se demonstrado razões para uma diminuição da procura para investimento em tais parcelas, já que as taxas de ocupação na cidade são baixas, cada vez menores e o investimento em parcelas desocupadas ou pouco ocupadas evita problemas e aumenta o lucro esperado do investimento. Além disso, na cidade do Porto têm-se analisado várias situações de múltiplos proprietários por parcela o que dificulta a reabilitação seja por investimento externo ou por iniciativa dos proprietários.

Finalmente, um último tópico que caracteriza as capacidades de intervenção e da reabilitação no centro da cidade do Porto, está relacionado com a arquitectura típica das parcelas com necessidades de intervenção. Resumidamente, em muitas situações, as escadas de acesso entre o piso térreo e os pisos superiores estão colocadas sensivelmente no centro de parcelas com áreas de implantação rectangular. O que sucede é que a transformação de parcelas de propriedade vertical, para propriedade horizontal pode ser impraticável ou então pode levar à geração de muitos apartamentos de pequena tipologia. Com o objectivo de adaptação das parcelas tradicionais às necessidades e conceitos actuais, estas limitações têm-se apresentado como condicionantes ao investimento na reabilitação, em determinadas situações.

5.5 CONCLUSÕES

O êxodo de população para as periferias teve efeitos nefastos nas condições de habitação do centro antigo do Porto. O edificado foi-se degradando e a população foi evacuando e continua a evacuar. A actividade diária urbana foi também afectada. O êxodo não foi absoluto. O centro antigo concentrava, à altura dos censos de 2001, uma variedade de problemas sociais e de habitação.

O mercado de habitação reflecte o estado de degradação urbana generalizada relativa ao edificado, às populações, ao espaço público. Além disso, por imposições de contexto nacional e regional, o mercado arrendamento habitacional privado foi caindo, mesmo nas zonas em estudo onde o arrendamento é ainda uma forma de ocupação importante.

Entre as análises de indicadores, análise do mercado habitacional, experiência própria, contacto com agentes da habitação, muitos sinais de mudança foram sendo assinalados, nas dinâmicas de desenvolvimento regional, nas actividades diurnas e nocturnas urbanas, no comércio, no turismo e entretenimento, que influenciam a promoção da reabilitação habitacional e re-habitação do centro antigo da cidade.

O congelamento das rendas urbanas é frequentemente tido como uma das grandes barreiras à reabilitação urbana. O arrendamento urbano está, de resto, no centro das problemáticas de reabilitação urbana. Faz parte da descrição das condições de degradação urbana em termos sociais ou no que toca à degradação do edificado, faz parte dos entraves ao mercado habitacional na baixa por exemplo pelas condições legais de despejo. Da mesma forma faz parte da expectativa de promoção da promoção do mercado habitacional, de rentabilização da reabilitação urbana e de adaptação à conjuntura económica e social actual.

Tanto as dinâmicas positivas como as negativas da cidade se enquadram num contexto de política nacional e regional e local que estão ligados ao contexto Europeu e se revêem no desenvolvimento e nas políticas de regeneração europeus estudados anteriormente. Os esforços de reabilitação na cidade remontam aos anos 70. Proliferaram programas e projectos de intervenção de importante valor e ainda utilizados nos dias de hoje mas que se demonstraram ineficazes em reverter a tendência de degradação do centro na sua generalidade.

Com o virar do século parecem ter-se criado condições políticas nacionais e regionais e desenvolvido projectos catalisadores que fazem a reabilitação urbana ser encarada como uma estratégia fundamental para a cidade. A Porto Vivo, SRU é fruto daquilo que é tido como o maior esforço nacional de reabilitação urbana e actua com a herança da experiência dos programas de reabilitação anteriores, da Porto 2001, do desenvolvimento do Metro do Porto e a ampliação do Aeroporto Francisco Sá Carneiro.

Foi descrita a forma e estratégia de intervenção e alguns condicionalismos que se colocam à actividade da Porto Vivo. Este estudo é essencial para procurar estabelecer ligação entre as dinâmicas de mudança que possam ser assinaladas e a sua actividade. É também útil para desenvolver capacidade de análise do seu contributo directo para as condições de habitação e arrendamento na cidade.

6

ANÁLISE DO CONTRIBUTO DA PORTO VIVO PARA A HABITAÇÃO E O ARRENDAMENTO

6.1 INTRODUÇÃO

Todo o estudo até agora apresentado teve por objectivo criar as bases para a realização desta fase do trabalho. Pretende-se que, pela aplicação da matriz de análise desenvolvida, que se obtenha uma visão generalista, completa e realista dos contributos fundamentais da Porto Vivo para a habitação e o arrendamento privado no centro antigo da cidade.

Como já foi sendo referindo, o trabalho trata de identificar a evolução da reabilitação habitacional promovida e orientada pela Porto Vivo, a qualidade de intervenção segundo princípios estudados e as transformações que dela advêm no mercado de habitacional e no arrendamento privado.

Este capítulo dedica-se a expor a análise realizada, por simplificação retratada acima por análise-objectivo. O capítulo divide-se em 3 secções com os seguintes objectivos:

- O ajustamento da matriz ao de análise ao caso de estudo por selecção dos elementos de análise
- Apresentação dos resultados para cada campo de análise
- Síntese da análise por aplicação dos resultados na matriz

6.2 AJUSTAMENTO DA MATRIZ AO CASO DE ESTUDO

No seguinte quadro, apresenta-se a Matriz de Análise, onde estão presentes os elementos de análise que ajustam os campos de análise ao caso do Porto Vivo e da Cidade do Porto. Reforça-se que tais elementos procuram abranger várias áreas de análise e incluir os tipos de contributos que mais foram sendo referenciados seja nos objectivos da Porto Vivo, nas entrevistas ou no inquérito realizado.

Quadro 13 Matriz de Análise

Campos de Análise	Elementos de análise
RESULTADOS: HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO	• Parcelas Reabilitadas para Habitação • Variação do Estado do Parque Habitacional • Estado de conservação das parcelas intervencionadas • Tipo de Ocupação da Habitação • Taxa de ocupação das parcelas reabilitadas • Tipologias das habitações reabilitadas
TRANSFORMAÇÃO NO ARRENDAMENTO	• Tipos de Senhorios
TRANSFORMAÇÃO SOCIAL	• Transformação de proprietários ou inquilinos
CONTRIBUTOS DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO	• Períodos de licenciamento dos projectos de arquitectura • Distribuição das Parcelas Reabilitadas pela Cidade
GOVERNÂNCIA E INTEGRAÇÃO	• Inovação nos Mecanismos Contratuais • Parcerias Porto Vivo/Investidores Privados • Integração de Programas • Mecanismos Participativos
AValiação e Monitorização	• Avaliação e monitorização das condições de habitação • Usufruto do conhecimento acumulado
INDICADORES DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL	• Edifícios Concluídos de Reabilitação Habitacional • Licenças atribuídas de Reabilitação Habitacional
PERCEPÇÃO DOS INTERVENIENTES EXTERNOS	• Considerações sobre os Incentivos à reabilitação urbana • Considerações sobre a Porto Vivo

6.3 RESULTADOS DA ANÁLISE DE CADA CAMPO DE ANÁLISE

6.3.1 RESULTADOS: HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO

6.3.1.1 Parcelas Reabilitadas para Habitação

O quadro seguinte indica as estimativas por parte da Porto Vivo sobre o número de edifícios com necessidades de reparação na ZIP.

Quadro 14 - Número de edifícios com necessidades de reparação na ZIP

Necessidades de Reparação	ZIP
Médias e pequenas	4618
Grandes e muito grandes	3874

Estes valores clarificam o estado de degradação do edificado no centro do Porto e ajudam a compreender a dificuldade existente em promover o mercado habitacional nessa área.

Os 32 quarteirões com Documento Estratégico (DE) aprovado pela Porto Vivo, que representam a sua actual área de intervenção, compreendem 719 parcelas, ou edifícios. A informação disponibilizada para cada parcela, em alguns casos, não integra informação, por exemplo, no que toca ao estado de conclusão da intervenção. Isto transforma um pouco a amostra, pelo que o valor de referência para o universo das parcelas dentro de quarteirões com DE aprovado é de 704 parcelas.

O número de parcelas de intervenção concluída é de 39, o que corresponde a 6% das parcelas dos quarteirões com DE aprovado. A atribuição do estatuto de “intervenção concluída” é atribuída pela Porto Vivo segundo determinados parâmetros os quais não foram apurados. Segundo o contacto realizado com a Porto Vivo, tal estatuto é atribuído, grosso modo, a uma parcela cuja intervenção de reabilitação esteja *completamente* concluída, incluindo pormenores construtivos ou simples documentação.

No entanto, pela informação disponibilizada, algumas parcelas que receberam o estatuto de intervenção concluída apresentam taxas de execução da apenas acima dos 96% e, por outro lado, parcelas com taxa de conclusão de 100% não receberam ainda o estatuto de intervenção concluída.

Este facto é importante para esta análise pelas seguintes razões;

- Para entender que existem várias parcelas com valores entre 95 e 99% da intervenção concluída que, para efeitos de análise mais global das condições de habitação, estariam aptas a ser consideradas como concluídas.
- Para perceber que a não conclusão das intervenções não invalida a ocupação dos fogos, habitacionais ou não, até porque intervenções de carácter ligeiro ou nulo podem chegar a não exigir a evacuação das habitações.

Sendo assim, para ter uma noção mais geral do estado de conclusão dos processos de reabilitação podem-se analisar as parcelas consoante o estado de conclusão da sua intervenção de reabilitação. Repare-se, no quadro seguinte, que o grau de 100% do estado da intervenção que é relativo à *execução da intervenção* não atribui imediatamente o estatuto de intervenção concluída, pelo que os valores entre 100% e *Intervenção Concluída* são distintos.

Quadro 15 Parcelas com intervenção concluída.

Execução	Parcelas (nº)	% do total de parcelas dos Quarteirões com DE aprovado
>75%	69	10%
>90%	63	9%
>95%	55	8%
>100%	38	5%
Intervenção Concluída	39	6%

Como se pode ver pelo gráfico, as parcelas com mais de 75% da intervenção concluída correspondem já a 10% do total das parcelas nos quarteirões com DE aprovado. No entanto, comparando apenas com os valores do quadro 14 relativo aos edifícios com necessidades de grandes ou muito grandes reparações (3874), é possível contemplar a presente irrelevância da execução da intervenção em termos estatísticos.

O mais relevante para esta análise, será verificar a variação de 2 % entre as parcelas com a intervenção concluída e as com mais de 95% de obra concluída. Acima de 95%, ou até menos, a reabilitação já é “visível” e poder-se-ia considerar para efeitos de estudo das condições de habitação.

De qualquer forma, fica feita a análise sobre o estado de conclusão dentro dos quarteirões com DE aprovado.

O cruzamento destes dados com o tipo de promotor da reabilitação é interessante para conhecer o papel da Porto Vivo nesta evolução. Um dado importante é o que, entre as 39 parcelas analisadas, a porto Vivo aparece na base de dados como directamente envolvida na promoção da reabilitação de 19, sensivelmente 50% de toda a reabilitação. Este valor quer dizer, por um lado, que, até à data, a obra concluída ainda é muito dependente da intervenção directa da Porto Vivo, o que faz questionar a sustentabilidade do modelo de intervenção. De outro ponto de vista, isto é apenas um reflexo da estratégia da Porto Vivo de criar o impulso necessário durante o início da sua intervenção (quarteirões-piloto e projectos alavanca) para a promoção e difusão da reabilitação urbana. Para os dados analisados, ou seja, para o reflexo directo dos 7 anos de intervenção, tal investimento ainda não parece ter tido o respectivo retorno, argumentando-se que o período é muito curto no que refere a processos de reabilitação urbana. (Pereira, 2010)

Reforce-se então que a amostra de análise é composta pelas 39 parcelas com a intervenção concluída. A análise acima realizada serve apenas para apoiar o verdadeiro intuito deste ponto que é de estudar a fracção *habitacional* da reabilitação até agora efectuada.

Para uma análise precisa sobre a habitação, seria vantajoso um estudo realizado fogo a fogo. Isto demonstrou-se um problema. A grande fonte de informação para este trabalho é a informação disponibilizada pela Porto Vivo, seja através de entrevistas, do sítio da internet, dos Documentos Estratégicos ou do documento Masterplan. Pois o trabalho da Porto Vivo, como já foi visto, baseia-se no estudo parcela a parcela. Isto impõe uma grande dificuldade para análise da habitação. Por exemplo, calcular as percentagens habitacionais de cada parcela torna-se uma tarefa muito dificultada.

Procura-se, então, trabalhar da melhor forma a informação disponível, com consciência da diminuição de validade causada por estas dificuldades.

Referindo-se aos projectos de reabilitação já aprovados ou a desenvolver na área com DE aprovado e fora, Alindo Cunha afirma o seguinte:

A maioria – 90% – destes projectos de reabilitação destinam-se à habitação. Mas também há projectos mistos e na área hoteleira. em (Pereira, 2010) .

Na amostra das 39 parcelas, o uso habitacional é predominante. Para uma parcela ser considerada como habitacional, neste estudo, basta que a habitação seja a actividade dominante na parcela.

Na verdade, em muitas das parcelas reabilitadas ou em estado já avançado de intervenção, actividades comerciais, restauração, escritórios ou outras actividades ocupam os pisos térreos, caves, e eventualmente pisos imediatamente superiores. De resto, esta combinação é comum na cidade, pelo que os edifícios reabilitados também se ajustam a isso. Além disso, como iremos ver mais adiante, muitas das parcelas reabilitadas encontram-se em zonas preferenciais da cidade pelo que o uso dos pisos inferiores para comércio ou serviço é mais facilmente suscitado.

É também necessário ter presente a variabilidade ao longo do tempo do tipo de ocupação, o que faz com que esta análise não seja permanente mas sim relativa a determinado período ou momento.

Continuando, nas 39 parcelas em análise, apenas 3 se afirmam como não habitacionais. Em termos de Área Bruta de Construção, as 3 parcelas representam 17 % do total das 39 parcelas.

No entanto é de realçar que, entre as 39 parcelas analisadas, 11 parcelas relativas ao quarteirão Corpo da Guarda estavam ainda na sua maioria desocupadas à altura da obtenção da informação. A sua ocupação posterior é desconhecida no momento do trabalho, mas tomou-se conhecimento que a situação iria mudar brevemente. De qualquer forma, para este estudo, essas parcelas admitem-se predominantemente habitacionais.

A sensibilidade, calcula-se também a percentagem habitacional das intervenções, considerando que, em média, as parcelas predominantemente habitacionais, numa visão global, incorporam 1/5 de ABC de ocupação comercial/serviços/escritórios. Fazem-se, então, estimativas sobre o tipo de ocupação das parcelas. Os valores estão apresentados no seguinte quadro:

Quadro 16 Fracção Habitacional da Intervenção

	Parcelas (%)	ABC (%)
Fracção habitacional	92%	83%
Fracção Habitacional sem consideração de 11 parcelas	89%	78%
Fracção Habitacional considerando (1/5) comércio/serviços/escritórios	-	68%

Apesar da reduzida qualidade da informação obtida, pode-se concluir-se então que, a reabilitação habitacional andarà entre os 70% a 90% da reabilitação total nas parcelas consideradas, não estando longe do valor estimado de Arlindo Cunha de 90% referindo-se aos projectos de reabilitação a decorrer.

Dada a localização das parcelas e a tipologia habitual na cidade (assunto abordado adiante), aponta-se aqui que o valor efectivo das fracções de áreas habitacionais (tendo em conta pisos não habitacionais) possa andar nos valores mais baixos do intervalo considerado.

O avanço da intervenção é muito pequeno perante as necessidades da cidade. A análise demonstrou uma forte fracção habitacional da reabilitação concluída. Veja-se que as parcelas concluídas não consideram ainda obras de grande porte como o palácio das Cardosas ou o mercado ferreira Borges, ou o número de investimentos de reabilitação para hotelaria e arrendamento turístico que podem alterar os valores calculados. De qualquer forma é um indicador que a atenção está voltada para a habitação, apesar do protagonismo que intervenções de outra natureza possam assumir.

Se a actividade da Porto tem o potencial de promover o investimento na habitação, outras forças definem o desenvolvimento dos processos de reabilitação. As características actuais da Baixa e do Centro Histórico geram procura para outro tipo de investimentos fora do sector da habitação como o turismo ou a cultura. Há que considerar, no entanto, que se em tais intervenções tiver influência positiva a actividade da Porto Vivo, esta é também uma forma de promover o mercado habitacional ao potencialmente aumentar a atractividade das áreas afectas. Na verdade, pode ser uma forma de promover os argumentos que distinguem a baixa e o centro histórico de outras áreas habitacionais e assim influenciar a procura.

6.3.1.1 Variação do Estado do Parque Habitacional

Seria útil para o estudo da variação das características da habitação causadas pela intervenção da Porto Vivo, o conhecimento da variação do stock de habitação. Uma primeira pergunta seria: qual variação de fogos disponíveis para habitação. Esta informação não foi conseguida, pelas dificuldades que foram sendo assinaladas até ao momento no que toca à obtenção de informação. Saber o número de “novas” habitações obrigaria a definir um método de classificação das antigas como: habitável ou não habitável.

Partiu-se então para a formulação de uma outra pergunta para estudar a variação do estado do parque habitacional que é foi a seguinte: qual o grau de melhoria causada pela intervenção nas parcelas concluídas? A esta questão a informação disponível já consegue dar resposta.

A degradação das parcelas está relacionada com o tipo de intervenção efectuado (intervenção ligeira, média, profunda). Pode-se admitir que as condições de habitação melhoram em próxima relação com a melhoria aqui analisada das parcelas. Entre as parcelas cuja informação sobre estado de conservação foi conseguida através dos DE de cada quarteirão (35 em 39), o estado de conservação *Bom* corresponde a intervenção *Ligeira*, o estado *Médio* a intervenção *Média* e o estado *Mau* ou *Ruína* a intervenção *Profunda*. Deduz-se que assim acontece para todas as parcelas e usa-se a informação sobre o nível de intervenção, cuja informação foi disponibilizada para a totalidade de parcelas concluídas.

Ou seja, para uma intervenção profunda, admite-se que a melhoria causada é elevada pois se passou de uma parcela em mau estado ou ruína para uma parcela utilizável e usam-se relações correspondentes para os outros tipos de intervenção.

Das 39 parcelas, apenas se analisam as 36 apreciadas como predominantemente habitacionais. Veja-se o seguinte quadro:

Quadro 17 Tipo de Intervenções executada

Intervenção	Parcelas habitacionais concluídas (n°)	Percentagem entre o total das Parcelas habitacionais concluídas (%)
Sem intervenção	1	3%
Ligeira	5	14%
Média	10	28%
Profunda	20	54%

Através do quadro, é possível verificar que a intervenção média ou profunda significa 82% da intervenção total. Partindo deste valor e reunindo com a informação dos cerca de 70 a 80 % de reabilitação habitacional, pode-se concluir que há um forte contributo para a melhoria nas condições de habitação das parcelas consideradas.

Nos casos de dos quarteirões de Carlos Alberto e do Corpo da Guarda, pela concentração de parcelas sob intervenção, esta mudança pode ser claramente transporta para as condições de habitação nas áreas afectas.

No entanto é preciso compreender que, devido ao pequeno alcance da intervenção e ao progressivo abandono das parcelas deduzido pela diminuição da população habitante, a esmagadora maioria do edificado continua, provavelmente, a degradar-se.

6.3.1.2 Estado de conservação das parcelas intervencionadas

Acima argumentou-se que a situação habitacional das parcelas melhorou consideravelmente porque uma grande percentagem estava em mau estado. É interessante, em termos descritivos da intervenção que tem sido realizada, perceber se a intervenção incide mais sobre parcelas em bom ou mau estado de conservação. Perceber se a Porto Vivo, os investidores e os proprietários investem mais facilmente em reabilitação de parcelas em mau ou bom estado de conservação.

Expõe-se a mesma análise acima efectuada, mas agora numa abordagem mais geral, considerando as 39 parcelas concluídas. Além disso, comparam-se os valores com as necessidades de intervenção da *totalidade* das parcelas nos quarteirões com DE aprovado.

Quadro 18 Comparação do tipo de intervenções executadas com as necessidades totais das parcelas nos quarteirões com DE aprovado.

Intervenção	39 Parcelas concluídas (%)	Totalidade das parcelas em Quarteirão Com DE aprovado
--------------------	-----------------------------------	--

Sem intervenção	3%	2%
Ligeira	18%	19%
Média	26%	24%
Profunda	54%	54%

Observa-se uma forte semelhança entre os dois grupos de valores. Isto quer dizer que no seio do edificado da cidade, não se procurou atender mais persistentemente a nenhum tipo de edificado, no que toca ao seu estado de conservação. Demonstra-se equilíbrio em atender de forma proporcionada a cada tipo de parcelas.

Entre as parcelas concluídas, uma forte parte são reabilitação promovidas directamente pela Porto Vivo. É útil compreender que contributo tem a Porto Vivo para este equilíbrio.

Em primeiro lugar, é necessário compreender que a Porto Vivo tem um papel activo em todas as intervenções, não se podendo desligar completamente a sua influência na reabilitação de determinadas parcelas.

Depois, a informação obtida sobre a promoção da reabilitação em cada parcela não é precisa. Sendo assim, para uma análise focada na intervenção directa da Porto Vivo, escolhem-se as Parcelas cuja reabilitação, pela informação obtida, *mais* se relaciona com a Porto Vivo. Nos dados fornecidos, isto observou-se pela presença, a determinada altura, da Porto Vivo como proprietário ou tipo de proprietário associado às parcelas.

O que se verifica é que a totalidade das parcelas com intervenção directa da Porto Vivo recebeu intervenções profundas, o que equivale a 18 das 20 parcelas com intervenção profunda.

Conclui-se então que a Porto Vivo tem forte influência para manter o equilíbrio acima verificado, por intervenção directa. Por outro lado, conclui-se que a actividade da Porto Vivo, no que toca à estimulação de reabilitação promovida por privados (proprietários ou investidores), leva a que estes agentes se dediquem maioritariamente a intervenções médias ou ligeiras.

Sendo o objectivo da Sociedade de Reabilitação Urbana o de promover a reabilitação e não de executá-la, até ao momento ainda não parece ter sido capaz de cumprir com esse objectivo e instigar a actuação dos investidores e dos proprietários na reabilitação habitacional. De qualquer forma, os poucos anos passados desde o início da intervenção e as dificuldades sentidas no sector da habitação e construção têm certamente os seus efeitos. A amostra analisada contém muitas reabilitações promovidas pela Porto Vivo nos quarteirões-piloto, pelo que se esperam agora os frutos desses investimentos, ou seja, o impulsionamento da reabilitação habitacional. Se tais efeitos ainda não são quantificáveis na presente análise, talvez se possam verificar no crescente e generalizado interesse na reabilitação habitacional por parte dos vários intervenientes, inclusive os inquiridos.

6.3.1.3 Tipo de Ocupação da Habitação

O interesse deste ponto é a percepção sobre o contributo para o arrendamento, o tipo mais comum de ocupação nas áreas consideradas. De que forma se podem analisar os contributos da Porto Vivo para o aumento ou qualidade do arrendamento através da reabilitação concluída?

Primeiro, interessa saber que fracção da reabilitação está a ter como destino o arrendamento privado. Dada a falta de informação não se consegue a variação do número de arrendamentos. Porventura, a variação pode até ser negativa. Porém, a taxa de arrendamento actual da habitação reabilitada contribui já para perceber se a reabilitação coloca o arrendamento como a solução preferencial ou não.

Em segundo lugar, há que considerar que qualquer novo arrendamento é uma melhoria por potencialmente representar uma actualização de uma renda antiga muito desactualizada. Também neste ponto não se obteve informação sobre a variação para que pudesse ser devidamente analisado.

Em último lugar, é importante relembrar que o regime de ocupação de uma habitação não é estático no tempo pelo que, mais uma vez, a análise é apenas válida para determinado período ou momento. Isto é ainda mais condicionante dado o pequeno número de reabilitações concluídas, tornando os resultados mais voláteis.

Sendo assim, calcula-se, entre as parcelas habitacionais analisadas com algum grau de ocupação (25), a disposição dessas para arrendamento ou para uso do proprietário.

A análise aqui efectuada tem como unidade de referência a parcela, o que provavelmente incorre em erros, assumindo diferentes números de habitação por parcela, ou seja, um edifício com vários fogos habitações tem o mesmo peso na análise que um edifício de apenas um fogo habitacional. Fica, no entanto, esta análise por parcela, que para o caso do Porto, pelas especificidades que do edificado que, é significativa.

Quadro 19 Tipo de ocupação das parcelas habitacionais ocupadas

Arrendamento	63%
Uso próprio	37%

Observa-se que há mais parcelas em regime de arrendamento. Isto acompanha um pouco a natureza das zonas onde a reabilitação está concluída que, como já foi sendo visto, funcionam predominantemente em regime de arrendamento. Não se pode afastar a questão das condições de acesso ao crédito habitacional que, apesar de crescentemente dificultadas, continuam a colocar a compra de casa como uma solução vantajosa em muitos casos.

Parece então estar-se a aumentar a oferta de arrendamento nas áreas, pelo menos o que toca a arrendamento habitacional *de qualidade* e atractivo a nível regional. Isto porque em termos percentuais, os edifícios de intervenção concluída têm muito baixa representação quando numa abordagem aos cerca de 7500 edifícios da ZIP com necessidades de reabilitação.

Comentários dos inquiridos e entrevistados sugerem que a oferta criada para a compra e o arrendamento mas, em particular, para arrendamento, não é suficiente para satisfazer a crescente procura, colocando as rendas a preços inaceitáveis para o tipo de procura existente.

6.3.1.4 Taxa de ocupação das parcelas reabilitadas

Mais uma vez seria útil a análise da variação da situação antes e após a intervenção. Na verdade, é difícil, a partir do DE de cada quarteirão, preencher a informação sobre a ocupação do edificado para todas as parcelas analisadas. O mesmo acontece para a situação actual, o que dependeria de contacto com o proprietário ou proprietários de cada parcela. Para rematar, mais uma vez, isto é um tipo de situação variável no tempo.

Perante as dificuldades, procurou fazer-se um trabalho de análise do sucesso em termos de ocupação da amostra, ou seja, apenas averiguar a situação actual, através de informação obtida por sensibilidade dos colaboradores para este trabalho, da Porto Vivo. Interessa averiguar se o até agora realizado tem tido algum grau de sucesso ou adesão que permita demonstrar que a reabilitação habitacional é um investimento com alguma segurança.

Isto porque em termos globais, para as parcelas da ZIP ou mesmo apenas para as parcelas com DE aprovado, espera-se que ao longo da intervenção da Porto vivo as taxas de ocupação tenham diminuído bastante, dado o decréscimo acentuado de população residente dos últimos 10 anos.

Apresenta-se então o valor para a taxa de Ocupação, entre as parcelas reabilitadas habitacionais.

Quadro 20 taxa de ocupação das parcelas habitacionais

Taxa de ocupação (parcelas habitacionais)	61%
--	------------

Como já tem sido feito, pode ser vantajoso a análise das parcelas habitacionais desconsiderando 11 parcelas relativas ao Corpo da Guarda, pela eminência de alteração dos seus estatutos. Veja-se que as 11 parcelas estão dadas como desocupadas.

Quadro 21 Taxa de ocupação desconsiderando 11 parcelas desocupadas em vias de alteração do seu estatuto

Taxa de ocupação (parcelas) desconsiderando as 11 parcelas desocupadas em vias de alteração do seu estatuto	88%
--	------------

De qualquer forma, o que se verifica é que a ocupação não é total. Isto poderá estar relacionado com vários factores.

No ponto de vista dos inquiridos, não há clara posição sobre o ajustamento dos preços e rendas associadas a habitações à promoção da reabilitação urbana. Uns entendem que os preços estão acima desse equilíbrio e outros entendem que estão ajustados (na generalidade e não para estes casos específicos – ver anexo B). Entre as entrevistas, foi colocada uma perspectiva que pode ajudar a compreender a opinião dos inquiridos. Aparentemente, a procura é maior que a oferta. Os preços não estão adequados à ocupação imediata após o investimento, por serem altos. Porém, os preços andarão próximos do equilíbrio entre a oferta e a procura, na óptica de investidores pequenos, já que, sendo maior a oferta que a procura, colocam os preços altos, também porque detêm com alguma confiança do seu próprio investimento.

De qualquer forma, mesmo presumindo um aumento dos 61% pela evolução das parcelas 11 do Corpo da Guarda, os resultados parecem positivos.

Não se pode deixar de considerar a crise imobiliária que se vive e o pouco tempo de disponibilidade de algumas das parcelas analisadas.

No entanto, seria importante que as condições criadas levassem a uma ocupação próxima dos 100%, para desta forma cativar os investidores ou os proprietários para os negócios, assim demonstrando segurança.

6.3.1.5 Tipologias das habitações reabilitadas

Neste ponto seria interessante para compreender de que modo a reabilitação apoiada pela Porto Vivo está a interferir na evolução das tipologias das habitações no centro antigo da Cidade. Isto porque as características das tipologias do edificado antigo colocam muitos desafios à viabilidade da reabilitação em termos económicos e funcionais, principalmente quando se persegue a actualização da tipologia para satisfazer as necessidades e níveis de conforto actuais.

Pelo contrário, o conceito da valorização do património arquitectónico vai além das fachadas pelo que pode colocar alguns entraves a tal actualização. Além disso, muita vezes as soluções técnicas de actualização não são viáveis dadas as características dimensionais das parcelas.

Não conseguindo o acesso a informação para essa análise, ficam as seguintes observações:

As parcelas concluídas, na generalidade das 36 habitacionais analisadas, eram compostas por tipologias pequenas, maioritariamente entre o t0 e o t2 e, pelas entrevistas realizadas, averiguou-se que a situação não mudou significativamente.

Envolve-se, aqui, a problemática de transição das parcelas de propriedade vertical para propriedade horizontal. Dada a pouca flexibilidade de intervenção imposta pela arquitectura dos edifícios, 80% das parcelas sob orientação da Porto Vivo (na generalidade e não apenas na amostra estudada) não passam a propriedade horizontal, segundo a estimativa apresentada numa das entrevistas realizadas.

Aparentemente não se estão a estimular mudanças tipológicas profundas nas reabilitações e, portanto, reinam as tipologias pequenas. Isto vai ao encontro do estímulo da reabilitação e do arrendamento considerando que são os jovens os maiores geradores de procura no centro da cidade. No entanto, parecem surgir poucas e, por consequência caras soluções de habitação de outras tipologias, que satisfariam as necessidades das famílias comuns dos dias de hoje, que são quem tem maior capacidade de comprar ou mesmo arrendar habitações, se assim o pretenderem.

Numa entrevista informal em trabalho de campo, foi relatado um testemunho de uma situação de grande interesse em compra ou arrendamento de uma habitação no centro do porto mas que, pela ausência de opções de maiores tipologias a preços compreensivos, não se conseguiu satisfazer tal interesse.

6.3.2 TRANSFORMAÇÃO NO ARRENDAMENTO

6.3.2.1 Tipos de Senhorio

Era originalmente pretendido que este fosse um dos pontos de análise centrais para o estudo efectuado. Os objectivos eram os de compreender que tipos de senhorios que estão a surgir por via da reabilitação habitacional. No entanto, dificuldades de acesso à informação necessária condicionaram muito o alcance desta análise.

Para começar, é necessário esclarecer que a transformação dos tipos de senhorios pode dar-se sem a existência de novas propriedades. Toda a dinâmica de renovação do mercado de habitação que pode advir da reabilitação física pode, por exemplo, aumentar a atractividade do centro da cidade para o mercado de habitação e, por consequência, ocorrer variação nos tipos de proprietários e, no caso do arrendamento, que é aqui o analisado, nos tipos de senhorios. No entanto, o estudo aqui realizado foca-se exactamente nos edifícios com reabilitação concluída, para assim relacionar mais directamente possíveis transformações com a intervenção da Porto Vivo.

As perguntas que surgiram foram as seguintes: qual a variação dos tipos de senhorios nas parcelas reabilitadas? Essa variação segue alguma tendência de transformação do tipo de arrendamento existente no centro antigo do Porto? Essa transformação pode, perante as conclusões do estudo teórico realizado, trazer dinâmicas positivas para a reabilitação e qualidade para o mercado habitacional e de arrendamento?

Para dar resposta a isso seria necessário conhecer as condições de arrendamento antes e após a reabilitação. Como já se tem referido, tal informação é de muito difícil obtenção. Foi mesmo equacionado o contacto com cada proprietário das parcelas analisadas para compreender tais variações. Mas vários tipos de problemas tornaram esta missão impraticável e além disso, a dimensão deste trabalho colocou-se além das capacidades reais do autor em termos de tempo realização da dissertação.

Na verdade, a situação de cada habitação pode variar e note-se que existem arrendamentos únicos em que o proprietário de apenas um fogo de determinada parcelas, coloca esse fogo para arrendamento. Isto quer dizer que entre as 39 parcelas analisadas, 36 habitacionais, o número de Senhorios poderia ser ainda maior.

Prosseguiu-se com o estudo, através do conhecimento dos colaboradores da Porto Vivo, assim centralizando a busca de informação numa só fonte, mas diminuindo a sua fiabilidade. Além disso, decidiu-se apenas analisar a situação actual das parcelas reabilitadas para averiguar se seguem alguma tendência específica.

Entre os proprietários das parcelas, foram identificados particulares, empresas, entidades sem fins lucrativos, a CMP e ainda a Porto Vivo. É conhecida a intenção de vender as propriedades por este último proprietário.

Já no que toca a parcelas com parcialmente ou totalmente em regime de arrendamento, conseguiram-se averiguar a seguinte distribuição:

Quadro 22 Distribuição dos tipos de senhorios nas habitações para arrendamento

Particulares	14
Empresas	1
Porto Vivo / CMP	0

Entre os particulares assinalados, por sensibilidade foi indicado que não são investidores privados com um grande número de investimentos.

A informação é realmente muito pouca pelo que as conclusões retiradas não podem ser precisas. Partindo do estudo teórico, fica realçada a importância em conhecer as características dos senhorios que operam nos edifícios reabilitados ou nos edifícios a reabilitar.

Se realmente se verificar o que foi sentido através dos contactos realizados e da informação obtida, de que não existe uma quantidade significativa de “profissionais” a gerir propriedades no centro antigo da cidade em regime de arrendamento, será difícil ou mais demoroso, por exemplo, o desenvolvimento de economias de escala que por um lado promovam a reabilitação e que, por outro lado, atribuam qualidade e dinâmica ao mercado de arrendamento da zona em questão.

Se, nas zonas onde a Porto Vivo tem procurado intervir, admitindo que são de maior interesse pelas localizações de certa forma privilegiadas do centro da cidade, pelo menos relativamente a outras áreas com graves problemas de degradação urbana (este ponto irá ser analisado adiante - 6.3.5.1), não surgirem investidores interessados no mercado de arrendamento e com estratégia de aumentar o seu negócio e ter retornos a longo prazo, será difícil de imaginar que isso aconteça em zonas de menor potencial para investimentos habitacionais, e que em tais zonas prolifere o mercado de arrendamento.

Um dos efeitos esperados do aumento da proliferação do mercado de arrendamento de qualidade na Baixa e no Centro Histórico seria uma adaptação das rendas praticadas às capacidades da nova procura. Através das entrevistas e do inquérito realizado gerou-se a sensação de que as rendas praticadas são altas, mas adequadas à pequena oferta existente.

Falou-se, nas entrevistas e nos contactos, da existência de pequenos investidores proprietários de 2 ou 3 imóveis que acabam por formar empresas para melhor gerir a propriedade em arrendamento, mas não sendo esta uma tendência forte ou consistente.

Nas entrevistas realizadas, foi em duas vezes situações referido que a maior tendência actual dos investidores na reabilitação habitacional é a procura por arrendamentos turísticos, ou a criação de hostel's, para agarrar a oportunidade do aumento do turismo na cidade do Porto. Pelo menos pelas informações cedidas, esta situação não se verifica em larga escala nas parcelas analisadas, mas é um indicador de que as atenções dos investidores estão voltadas para outro tipo de negócio que não o arrendamento privado, o que talvez justifique, parcialmente, a pouco peso na análise de investidores particulares empresariais. Sugere ainda que a situação verificada tenderá a perdurar, pelo menos enquanto se mantiverem as dificuldades associadas à compra e venda e ao arrendamento e enquanto o turismo for crescendo.

Tudo isto serve então para concluir que o mercado de arrendamento envolvido no processo de reabilitação habitacional ainda não absorveu características que promovam o investimento por parte de profissionais, que serão quem tem o maior potencial de proliferação do mercado. Apesar disto, pelas entrevistas e inquéritos, parece estar a dar-se a generalização de um interesse pelos profissionais da habitação. Interesse que até agora ainda não teve condições de concretização, mesmo com as dificuldades que se sentem no sector da habitação nos dias de hoje.

6.3.3 TRANSFORMAÇÃO SOCIAL

6.3.3.1 Transformação de proprietários ou inquilinos

O seguinte quadro apresenta uma série de valores de referência que indicam o tipo de promoção das reabilitações, para o caso do Eixo Mouzinho/Flores acima referenciado, na generalidade da intervenção e não apenas nas parcelas analisadas. Os valores foram disponibilizados, mais uma vez, através da sensibilidade dos entrevistados da Porto Vivo.

Quadro 23 Tipos da promoção da reabilitação no Eixo Mouzinho/Flores

Tipos da Promoção da Reabilitação Eixo Mouzinho/Flores	
Antigo Proprietário	50%
Parceria Proprietário/Investidor Privado	10%
Expropriação - Porto Vivo/Investidor Privado	20%

Venda Forçada - Investidores Privados

20%

Este quadro servirá para outros propósitos mais adiante. Para este ponto de análise, interessa apenas concluir que uma relevante fracção das intervenções são promovidas pelo proprietário ou com a sua participação. Isto sugere, apenas, que se mantêm algumas das ligações das propriedades com os seus antigos proprietário.

Não seria de esperar que tais dinâmicas de transformação significativas, pelas características da habitação no centro do Porto, onde o arrendamento predomina, pudessem surgir da análise da variação de proprietários. Pelo que já foi sendo visto, tais problemas não são esperados de todo. No entanto, a serem verificados, a análise deveria atender à situação do arrendamento.

Comparam-se então o número de parcelas agora em regime de arrendamento e portanto, ocupadas, que mantiveram parte ou o total dos inquilinos com as parcelas que não mantiveram:

Quadro 24 Parcelas arrendadas e ocupadas que mantiveram ou não parte ou total dos inquilinos

Mantiveram-se Parte ou o Total dos Inquilinos nas parcelas arrendadas e ocupadas?	
sim	71%
não	29%

Pode-se ver que o número de parcelas que mantêm inquilinos é muito superior. Esta análise pouco representaria não fosse o conhecimento do estado de desocupação de muitas das habitações previamente à reabilitação. Cerca de que 1/3 dos alojamentos estão vazios na generalidade do edifício antigo da cidade e os dados das parcelas analisadas revelam em muitos casos se mantêm os inquilinos. Estes dois factores sugerem que não surtem até ao momento efeitos gentrificação significativos e argumentam que, a seguir esta tendência, tal não se passará no desenrolar dos processos de reabilitação da cidade.

Arlindo Cunha faz o seguinte comentário:

No caso do Porto, porém, esse risco é muito mais reduzido em virtude de mais de um terço dos alojamentos estarem vazios. Ou seja, existe espaço suficiente para acolher os novos moradores sem ser necessário expulsar os que já lá estão. (Porto Sempre, 2011)

De qualquer forma, o avanço até agora verificado do processo de reabilitação não parece suficiente para ameaçar a formulação de dinâmicas potencialmente negativas de transformação social em grande escala.

Reflectindo um pouco mais sobre este assunto, o que parece evidente que se está a dar uma transformação social ao longo do tempo mas que não é imposta directamente pela redescoberta do centro da cidade por parte do mercado habitacional ou por políticas de intervenção. Transformação que não foi causada por actuação mas, talvez, por falta de actuação ou estratégias habitacionais que levaram à evacuação massivas das populações do centro da cidade.

Os preços altos de venda ou arrendamento dos edifícios reabilitados e a pouca oferta existente talvez façam com que seja pouco provável que os moradores que escolheram, recentemente, nas décadas

passadas, mudar para outros locais de habitação, tenham oportunidade de voltar ao centro da cidade e ocupar territórios.

6.3.4 GOVERNÂNCIA E INTEGRAÇÃO

6.3.4.1 Inovação nos Mecanismos Contratuais

Analise-se, agora noutra perspectiva, o quadro 23 já apresentado no ponto anterior. Revejam-se os tipos de promoção da reabilitação, relacionados com o que representam no panorama global:

Já foi visto no ponto anterior que mais de metade das reabilitações envolvem os anteriores proprietários na sua execução. Há que considerar que algumas das propriedade terão sido adquiridas nos últimos anos com a intenção de reabilitar.

Interessa deste quadro, para este ponto, reter o valor de 10 % de parceria entre os proprietários e outros investidores privados. Quando o proprietário não demonstra condições ou interesse para a reabilitação da parcela mas intenciona fazer parte da reabilitação e a Porto Vivo tem estabelecida determinada data para a realização do acordo de reabilitação, são promovidas parcerias com empresas privadas ou outros investidores em que o proprietário mantém determinada fracção da sua propriedade. Isto representa 10% do que se vai passando no Eixo Mouzinho/Flores. Este tipo de actuação é orientada pela Porto Vivo e representa a promoção de mecanismos contratuais inovadores para operacionalizar a reabilitação sem necessidades de investimento ou aplicação de dinheiros públicos.

Este tipo de acordos poderão criar algumas reabilitações habitacionais que de outra forma não aconteceriam ou seria necessário o recurso aos restantes mecanismos de expropriação e venda forçada, cujo usufruto é conhecido por deter problemas sociais e representar riscos ou gastos de dinheiros públicos.

De qualquer forma, para uma fase inicial onde ainda se argumenta a necessidade de investir para promover a difusão da reabilitação, os diferentes mecanismos parecem ser usados com alguma frequência, dentro das limitações do avançar do processo de reabilitação urbana.

6.3.4.2 Parcerias Porto Vivo / investidores Privados

O tipo de intervenção da Porto Vivo, desde a sua criação e pelo define-se muito pela utilização de parcerias.

A Porto Vivo, nas intervenções que realizou nas 39 parcelas analisadas, só o edifício das próprias instalações, (serviços) foi realizado sem parceria. Todas as obras No quarteirão Piloto e no Corpo da Guarda são com Parceira com empresas de construção Civil ou outros.

Isto quer dizer que a totalidade das intervenções directas da Porto Vivo na habitação foi realizada com parceria. Não seria de esperar outra realidade, sendo esse o mecanismo que define a intervenção da sociedade de reabilitação urbana.

6.3.4.3 Integração de Programas

A Porto Vivo promove a integração entre a sua intervenção e os programas Viva'Baixa, RECRIPH, SOLARH, RECRUA, REHABITA. A informação que foi disponibilizada permitiu apenas verificar a integração com o programa RECRUA.

Então, para as 36 parcelas predominantemente habitacionais em análise, a percentagem de parcelas que reuniram as intervenções da Porto vivo e o financiamento do RECRUA, é de 19%.

Quadro 25 Parcelas Habitacionais com apoio do programa RECRIA

Parcelas Habitacionais com apoio do programa RECRIA (habitacionais) (nº)	Percentagem das 36 parcelas Habitacionais
7	19%

Este facto é aqui colocado numa perspectiva positiva no qual, para operacionalizar a reabilitação se recorre a um cruzamento de esforços coordenado. Visto a Porto Vivo ser um entidade de coordenação da reabilitação e os seus incentivos serem aplicáveis a uma quantidade alargada de área edificada, esta sobreposição de esforços parece positiva, até porque as dimensões individuais dos incentivos por parte dos diferentes programas não aparentam ser suficientes para o avançar em força dos processos de reabilitação. Noutras circunstâncias, a atitude positiva poderia passar pela não sobreposição de programas para a promoção do sucesso global da reabilitação urbana.

6.3.4.4 Mecanismos Participativos

Apenas uma pequena observação se faz sobre este assunto que compõe, em parte, as tendências dos modelos de governância actuais.

As competências da sociedade de reabilitação urbana da Porto Vivo descrevem-se como o apoio à reabilitação. O processo de reabilitação deve ser promovido pelos proprietários. Sendo a malha urbana do Porto composta por muitas parcelas por quarteirão, isso significa que muitos proprietários estão directamente envolvidos no processo global de reabilitação.

No entanto, é de interesse verificar que a elaboração dos documentos estratégicos inclui trabalho de contacto não só com os proprietários mas também com os inquilinos. A variedade de actores pode, desta forma, contribuir para o desenvolvimento das estratégias de intervenção, contribuindo com o conhecimento profundo dos problemas e oportunidades das parcelas individualmente mas também dos quarteirões.

6.3.5 CONTRIBUTOS DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO

6.3.5.1 Distribuição das Parcelas Reabilitadas pela Cidade

Apresenta-se, no seguinte quadro, a distribuição espacial das intervenções concluídas.

Quadro 26 Distribuição das Parcelas Concluídas por zonas da cidade.

Zona	Parcelas Concluídas	
	(nº)	ABC (m2)
Infante	2	1872
Eixo Mouzinho/Flores	22	12289
Morro da Sé	2	545
Carlos Alberto	13	4711

A distribuição das parcelas concluídas pelas zonas da cidade, dentro dos quarteirões com DE aprovado, poderá ser um resultado da estratégia da Porto Vivo.

Numa primeira instância, executaram-se as reabilitações no quarteirão de Carlos Alberto (quarteirão piloto). Numa das entrevistas realizadas, salientou-se a importância que as reabilitações tiveram para a movida daquela áreas e das áreas circundantes, chegando, o entrevistado, a questionar-se sobre se isso não terá sido mais eficaz na promoção da utilização dos espaços públicos do que as próprias intervenções no espaço público realizadas uns anos antes das reabilitações. Sustenta que a altura de dinamização da área coincidiu com as reabilitações e não com as intervenções anteriores.

Nos anos posteriores às intervenções no quarteirão de Carlos Alberto, as conclusões de parcelas estão fortemente associadas ao denominado eixo Mouzinho da Silveira/Flores, salientado a amarelo na figura 16. Se no quadro 26 a zona do Infante e o Morro da Sé estão analisados em separado, poder-se-ia dizer que numa óptica mais abrangente são também associáveis ao eixo Mouzinho Flores. De facto, entre o quarteirão do Corpo da Guarda e o quarteirão do Infante, parecem concentrar-se os esforços de reabilitação urbana e habitacional sob a orientação da Porto Vivo, aparentemente, por força do planeamento estratégico, da pressão sobre os proprietários e intervenção por parte da Porto Vivo, mas também por força da localização preferencial e atractiva para o mercado de habitação.

A conclusão das parcelas estará associada à distribuição pelo centro da cidade. Os documentos estratégicos aprovados ao 1º trimestre de 2011 seguem também, essencialmente, a linha assinalada a vermelho na figura 16. Uma outra concentração espacial de Quarteirões com Documento Estratégico aprovado dá-se para a avenida dos Aliados. Isto reflecte que a estratégia está bem focada em atender a este eixo principal da cidade.

Há que compreender que os documentos estratégicos podem funcionar como um instrumento de distinção urbanística. A existência de um Documento Estratégico aprovado em para determinado quarteirão pode valorizá-lo relativamente aos demais quarteirões. Isso pode então funcionar como um atractivo ao investimento, seja por parte de proprietários anteriores à aprovação dos documentos ou por parte de investidores externos.

Seria então de interesse comparar o número de reabilitações concluídas nos quarteirões com documento estratégico aprovado o mesmo número nas restantes áreas do centro antigo da cidade, para averiguar o impacto da estratégia de intervenção estabelecida. Isto teria também interesse para aprofundar o conhecimento sobre o alcance dos incentivos por parte da Porto Vivo.

Contudo, este estudo não foi possível por falta de informação. Deste ponto pode-se concluir que a o eixo de intervenção é bem definido e foca áreas de importância acrescida na malha urbana portuense. Pode-se presumir que a estratégia pressuponha que estas áreas são aquelas com maior potencial de difusão da reabilitação urbana e habitacional pelo centro da cidade.

Importa, para concluir, apenas referir que existem vozes discordantes relativamente à estratégia a seguir que assinalam pontos de relevo para a análise. Outras áreas além das aqui estudadas sofrem de avançados estados de degradação urbana, embora provavelmente não apresentem o mesmo nível de interesse para os investidores imobiliários, mesmo quando proprietários das parcelas. Áreas que c

Considerando que o modelo da sociedade de reabilitação urbana (SRU) para a Baixa não foi capaz de promover acções de reabilitação na zona mais antiga, havendo hoje "mais degradação do que há nove anos atrás", Manuel Pizarro comentou, a propósito, que não faz sentido que a autarquia promova fundos imobiliários para "especulação", mantendo, ao mesmo tempo, o alheamento relativamente ao centro histórico. O dirigente socialista recordou, a propósito, que a sociedade de

reabilitação urbana apenas conseguiu promover uma operação de reabilitação na zona mais antiga da cidade, tendo esta área perdido cerca de metade da sua população nos últimos vinte anos. (Público, 2010)

Neste sentido parece um facto que a intervenção da Porto Vivo ainda não permitiu um espalhamento da reabilitação habitacional a outras áreas urbanas profundamente degradadas. Parece também claro que não há o objectivo de actuar directamente em tais áreas.

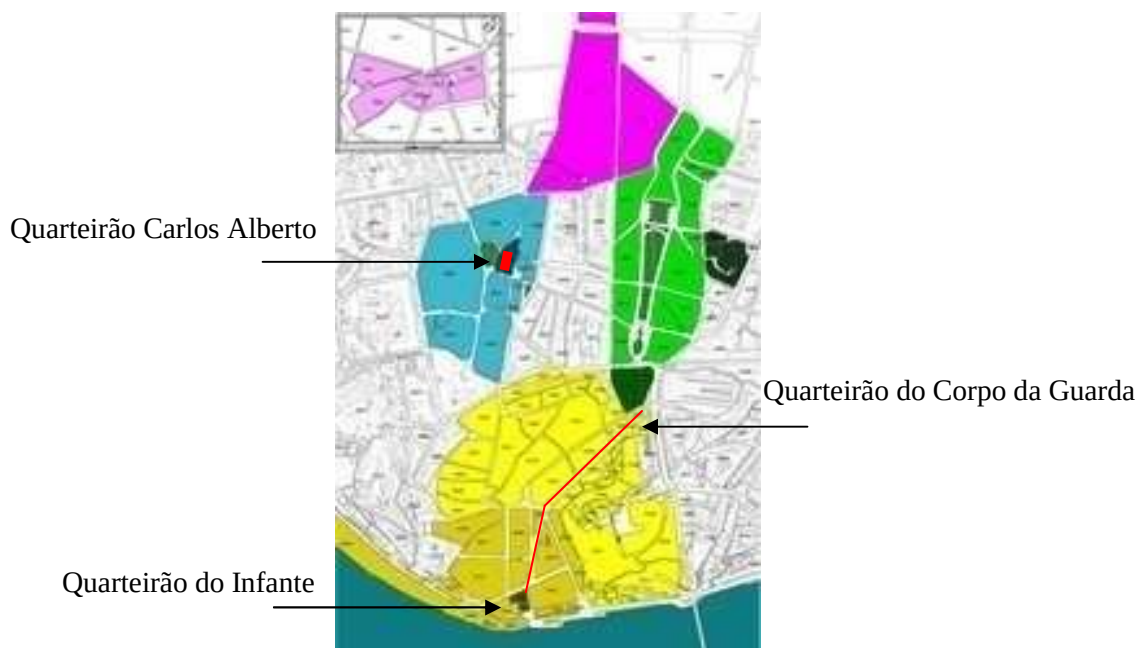


Figura 16 Distribuição das reabilitações concluídas

6.3.5.1 Períodos de Licenciamento dos Projectos de Arquitectura

Uma das contribuições da Porto Vivo para a reabilitação habitacional mais assinalada pelos entrevistados, pelos contactos realizados ou ainda pelas respostas ao inquérito efectuado é o contributo para a forte diminuição dos períodos de licenciamento das obras de reabilitação.

Os períodos de licenciamento totais não dependem somente da Porto Vivo. O proprietário tem responsabilidades sobre esse período. Isto pode ser impor alguma variabilidade aos períodos de licenciamento das obras e a análise de tais períodos não isolaria a contribuição da Porto Vivo. Onde a Porto Vivo pode efectivamente actuar é em realizar a apreciações céleres dos projectos de arquitectura.

Chegando a esta conclusão, colocou-se o objectivo de analisar os períodos de aprovação dos projectos de arquitectura para as parcelas em análise. Entre as 39 parcelas que vêm sendo analisadas para apenas 37 a informação sobre estes períodos foi disponibilizada pela Porto Vivo. O valor médio destes períodos apresenta-se no seguinte quadro:

Quadro 27 Período médio de licenciamento do projecto de arquitectura das parcelas de intervenção concluída

Período médio de licenciamento do projecto de arquitectura (dias)	66
---	----

O valor obtido é, portanto de um período médio de mais de 2 meses. Sem uma análise comparada, não se pode aqui fazer uma apreciação clara sobre este valor. A referência a ter em conta seria o período médio de licenciamento do projecto de arquitectura pela Câmara Municipal do Porto. Este valor fica então verificado e pode ser útil para desenvolvimentos futuros.

No entanto, este valor médio não parece coincidir com os valores que foram sendo referidos a sentimento nas entrevistas ou nos contactos realizados. Uma análise mais aprofundada dos dados permite perceber a razão dessa discrepância. O quadro seguinte ilustra a análise mais aprofundada relacionando as parcelas com intervalos de tempo de licenciamento dos projectos de arquitectura.

Quadro 28 Distribuição dos Períodos de Licenciamento dos Projectos de Arquitectura

Período de Licenciamento Dos Proj. Aqr.	≤15 dias	15 dias a 1 mês	1 a 2 meses	2 a 3 meses	3 a 6 meses	>6 meses
Número de Parcelas	10	4	7	2	13	1
Percentagem entre o total das parcelas	27%	11%	19%	5%	35%	3%

Note-se que a percentagem de licenciamentos dos projectos de arquitectura realizados em menos de 15 dias significam 27% da amostra, e menos de 1 mês significam 38% da amostra. Estes valores para os períodos de licenciamento são, a sentimento, consideravelmente baixos. De qualquer forma, talvez estes 28% expliquem a percepção global da celeridade com que se realizam os licenciamentos. A verdade está um pouco distante uma vez que o período médio é de mais de 2 meses. Seria necessária uma comparação com o valor correspondente para a CMP para averiguação do real contributo prestado.

Isto é um contributo do planeamento estratégico na medida em que, ao elaborar a estratégia de intervenção para as parcelas nos documentos estratégicos de cada quarteirão, simplifica-se o método de licenciamento. Por outro lado, também os projectos de arquitectura são realizados já sobre uma boa base de informação, o que tem o potencial facilitar a obtenção de conformidade com o exigido e assim, potencialmente, reduzir os períodos de licenciamento dos projectos de arquitecturas e, quem sabe, os períodos de licenciamento das reabilitações.

É, no entanto, necessário compreender que a celeridade processual será também resultado da competência da Porto Vivo de realizar os licenciamentos que, ao ser independente da CMP, pode representar vantagens em termos organizacionais.

6.3.6 AVALIAÇÃO E MONITORIZAÇÃO

6.3.6.1 Avaliação da actividade e Monitorização das condições de habitação

A Porto Vivo realiza anualmente o relatório de actividades que aqui se entende que é tendencialmente elaborado preferencialmente numa perspectiva de prestação de contas ou demonstração da actividade desenvolvida e dos resultados e prestação de contas. Contudo, para este efeito expõe informação muito importante para a descrição da sua intervenção, o que directamente se associa ao avançar da reabilitação urbana na cidade, embora que apenas para as suas áreas de intervenção.

No entanto os relatórios de actividade não vão além dessa demonstração de resultados. Foi admitido que, seja por falta de recursos, seja estar fora do âmbito e competências da sociedade, não existe um

intensivo trabalho sistemático de monitorização, por exemplo, das condições de habitação e de arrendamento para todas as áreas em intervenção, sendo que é esperado das universidades a sua contribuição.

A Porto Vivo, pelo contacto directo que tem com os proprietários, tem o acesso a muita informação potencialmente válida para estudo da evolução das condições de habitação, do arrendamento e para realizar monitorização. Por exemplo, a evolução da ocupação dos fogos habitacionais, é importante até mesmo para ir desenhando a estratégia de intervenção, que não deve ser estacionária mas sim ir-se adaptando a novas circunstâncias, problemas e oportunidades. Isto seria especialmente relevante nos casos de investimento por parte da Porto Vivo como os quarteirões piloto de Carlos Alberto e Cardosas ou o quarteirão da Corpo da Guarda e Viela do Anjo por questões sociais. As externalidades associadas a essas apostas, os presumidos efeitos de propagação da reabilitação às áreas vizinhas ou desenvolvimento de sinergias locais poderiam ser quantificadas e com o conhecimento gerado influenciar futuros investimentos.

O UGAU faz algum trabalho de monitorização na zona do Centro Histórico, além disso não se conseguiu encontrar análises ou trabalhos que correspondessem de forma integrada com monitorização das condições de habitação na área de intervenção da Porto Vivo.

É de assinalar a existência do OHRU (Observatório da Habitação e Reabilitação Urbana) que seria uma entidade cujas competências poderiam alguns dos objectivos de monitorização que aqui se assinalam. Desconhece-se, no entanto, o estado de actividade d OHRU. A informação disponibilizada no sítio da internet é para os anos de 2007 e 2008 e o sítio não está completamente funcional.

6.3.6.2 Usufruto do conhecimento acumulado

Este é um ponto referido pelos inquiridos e que se relaciona com a monitorização dos resultados e das dinâmicas da habitação na cidade. Os inquiridos sugerem pressão junto das entidades governamentais para solucionar problemas como o da actualização das rendas.

Esta é uma possível aplicação do conhecimento e da monitorização, particularmente nas condições de habitação. A Porto Vivo, usando o protagonismo nos assuntos de reabilitação, a relação com a entidade municipal., o conhecimento do terreno e através das conclusões de monitorização está em posição de pressionar ou tentar influenciar decisões do governo central sobre, nomeadamente, o regime do arrendamento e os incentivos à reabilitação, ou para desenvolver os programas de apoio à reabilitação. A informação poderia permitir uma melhor previsão das consequências reais de mudanças na legislação.

Exemplo da intervenção da Porto Vivo nesta matéria foi assinalado numa das entrevistas. Sob a forma a de opinião, a Porto Vivo procurou influenciar uma alteração da isenção de IMI para os edifícios degradados integrados na Zona Histórica do Porto que, pela situação actual, se demonstra contra-productiva para os processos de reabilitação e inclusivamente reduz (sem que seja criado valor acrescentado) as receitas do município.

Outro tipo de influência é a proposta de novas formas de intervenção. Ao longo de seis anos, a Porto Vivo propôs ao governo a criação de um instrumento com a vocação do Recria, mas com uma abrangência mais alargada incluindo o apoio a proprietários com prédios devolutos. (Porto Sempre, 2011). Isto é mais uma forma de aplicar o conhecimento acumulado por monitorização

6.3.7 INDICADORES DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL

Os indicadores de seguida apresentados procuram analisar tendências nas questões da reabilitação habitacional e arrendamento e estabelecer relação com a intervenção da Porto Vivo ao atribuir mais ênfase ao período de existência da Porto Vivo. Varia-se entre a análise das freguesias afectas Centro Histórico, as afectas á Baixa do Porto ou ao somatório destas freguesias, ou seja, a ACRRU. Na verdade não se podem tirar conclusões conclusivas sobre o papel da Porto Vivo

6.3.7.1 Edifícios Concluídos de Reabilitação Habitacional

Para efeitos de análise dos dados estatísticos do INE, vão-se aqui considerar as obras de ampliação, alterações ou reconstruções como indicadores das obras de reabilitação.

A figura 17 mostra como o número de reabilitações habitacionais tem vindo a aumentar consideravelmente ao longo dos 15 anos quando analisando as freguesias centrais da cidade, a ACRRU. No período da intervenção da Porto Vivo os valores subiram mais acentuadamente, ultrapassando o aumento de 20 % relativamente ao período anterior.

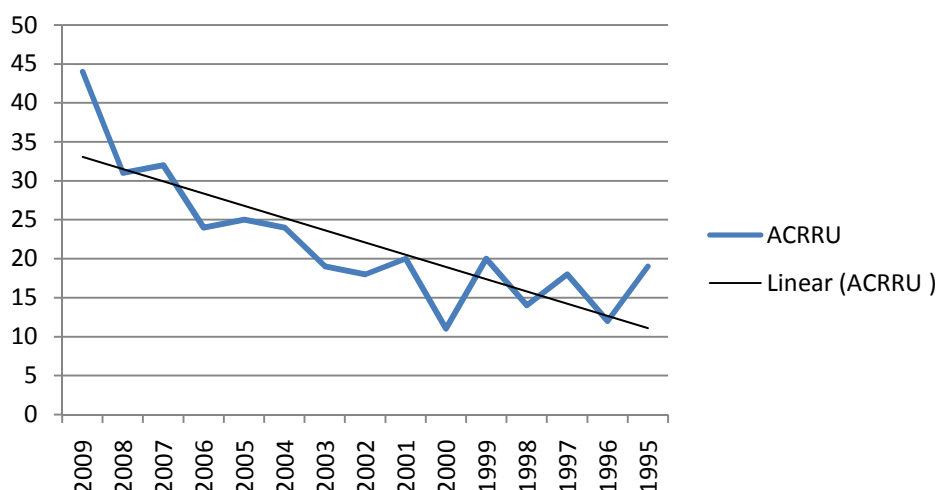


Figura 17 Evolução do número de Edifícios Habitacionais concluídos em obras de ampliação, alterações e reconstruções na ACRRU

Pela observação da figura 18 observam-se tendências positivas para a percentagem habitacional das obras de reabilitação concluídas ao longo do período com dados disponíveis (1995-2009). Para o período entre 2004 e 2009, período de actividade da Porto Vivo, a fracção habitacional diminuiu, depois de um grande aumento entre 2001 e 2004, mas mantêm-se num nível mais elevado que nos finais anos 90. Grosso modo, para os anos de intervenção, a percentagem habitacional dos edifícios concluídos nos parâmetros da análise no Centro Histórico anda pelos 40 % e na Baixa de 50%. Estes valores são mais baixos do que os valores anteriormente estimados de 70 a 90% para as parcelas intervencionadas pela Porto Vivo, o que indica que a intervenção da Porto Vivo, até ao momento, parece contribuir para o aumento da fracção habitacional em termos globais.



Figura 18 Evolução da Fração Habitacional dos Edifícios concluídos em obras de ampliação, alterações e reconstruções para Baixa e C.H.

6.3.7.2 Licenças atribuídas de Reabilitação Habitacional

No que toca ao número de licenças para obras de reabilitação habitacional, o seu número vai também evoluindo ao longo dos 15 anos e análise, embora seja assinalável o decréscimo de mais de 1/3 das licenças concedidas entre 2007 e 2008, depois de um forte aumento entre 2005 e 2007. O período de intervenção da SRU é marcado por 3 anos onde as licenças aprovadas são substancialmente maiores do que no resto do período de análise (2004-2006) e pelos 3 anos seguintes que, apesar de uma forte queda, rondam os valores para os primeiros anos da década e são mais altos do que na década de 90.

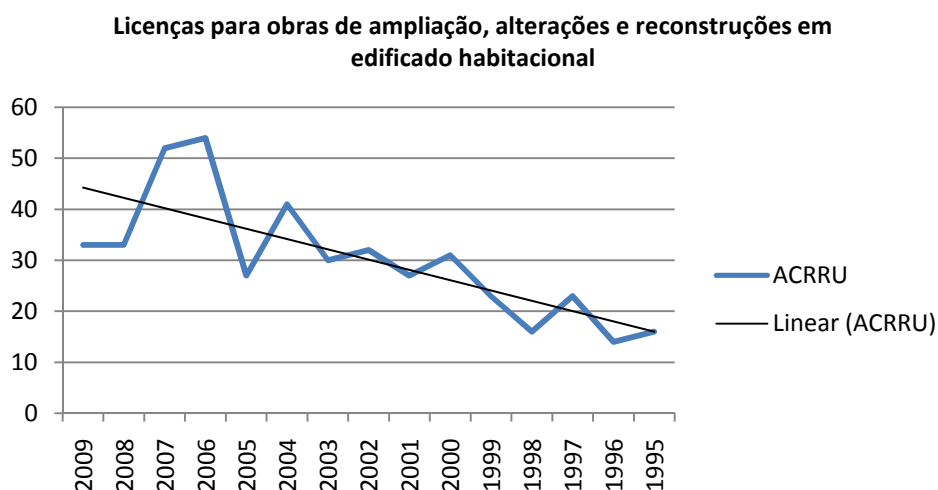


Figura 19 Evolução do número de Licenças para obras de ampliação, alterações e reconstruções em edificado habitacional na ACRRU

À luz do realizado acima, analisa-se a percentagem habitacional das licenças para obras de reabilitação. Para o centro Histórico, o ano de 2003, provavelmente pelo desenvolvimento da Porto Vivo, verificou valores muito baixos, o que indica que não terão havido licenciamentos, esperando a

intervenção da Porto Vivo. Para os anos de intervenção da Porto Vivo, as percentagens habitacionais para obras de reabilitação rondam os 40 a 50%, quer na Baixa quer no Centro Histórico.

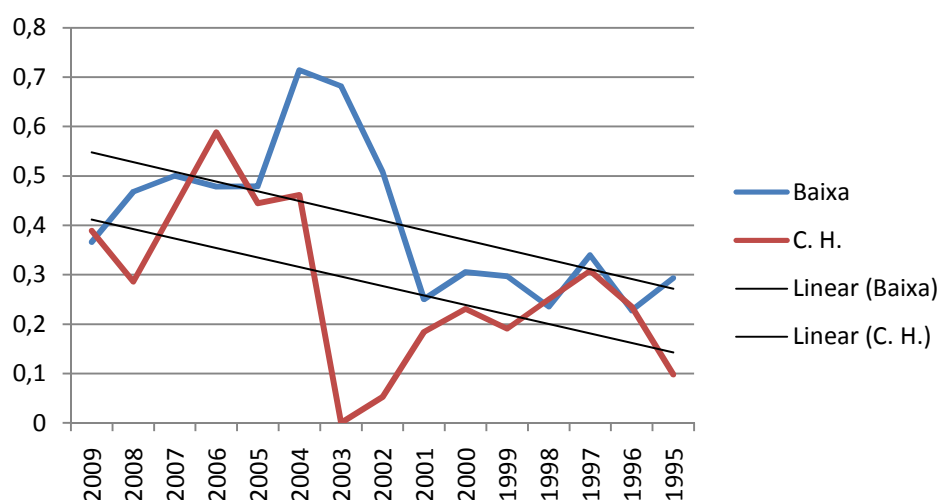


Figura 20 Evolução da Percentagem Habitacional das Licenças para obras de Ampliações, alterações e reconstruções.

São de considerar factores externos à intervenção da Porto Vivo que apoiem os resultados obtidos. No estudo já referenciado de Neto et al, uma leitura dos actores sobre a reabilitação e reocupação da cidade era a de que factores externos são muito importantes para o entendimento das dinâmicas actuais. Nomeadamente as novas acessibilidades, a ampliação do aeroporto e o incremento do turismo mas também a crise imobiliária e financeira que Portugal vive. De qualquer maneira, os mesmos consideram que a Porto Vivo optimiza os efeitos positivos externos e minimiza os efeitos negativos. (Neto, Pinto, & Burns, 2010)

6.3.8 PERCEPÇÃO DOS INTERVENIENTES EXTERNOS

6.3.8.1 Perfil dos inquiridos

Os dados aqui apresentados podem ser observados no anexo B.

Os inquiridos vêm como positiva a aposta no arrendamento privado, face ao paradigma actual no emprego, às necessidades de mobilidade dos residentes e também há quem considere a qualidade do funcionamento do mercado de arrendamento relativamente à compra e venda. Sobretudo, parece claro, através dos inquéritos, o interesse demonstrado pelos inquiridos em investir em acompanhar o progresso do arrendamento privado de qualidade na cidade, atribuindo-lhe vantagens económicas e vendo como uma oportunidade, já que é um mercado em crescimento, há uma procura crescente e também uma crescente segurança nos investimentos.

Veja-se 80% dos inquiridos não investe em arrendamento habitacional mas 90% consideram que o arrendamento privado é positivo para a qualidade do mercado habitacional na cidade. Isto espelha a pouca aposta no arrendamento que já foi sendo verificada por várias situações neste trabalho. Além do mais, todos os inquiridos afirmam ter contacto com profissionais investidores em arrendamento

Apenas 1 entre os 10 inquiridos afirma não conhecer a Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo, e não ter conhecimento da Loja de Reabilitação Urbana. Inclusive, 7 têm conhecimento do serviço de Bolsa de Imóveis da Porto Vivo e 4 afirmam ter algum tipo de ligação profissional com a Porto Vivo. 90% afirmam que faz parte do seu modelo de negócio investir edifícios para reabilitação. Já quanto aos incentivos à reabilitação urbana, na generalidade, os inquiridos estão a par desses mesmos.

Com estes elementos se conclui que os inquiridos estão, na generalidade, atentos e alguns mesmo envolvidos no processo de reabilitação urbana, no mercado de arrendamento e na actividade da Porto Vivo. Isto valoriza as suas opiniões ou juízos de valor sobre a actividade da Porto Vivo.

6.3.8.2 Considerações sobre os Incentivos à reabilitação urbana

Quanto aos incentivos, é de interesse apresentar a síntese das respostas dos inquiridos:

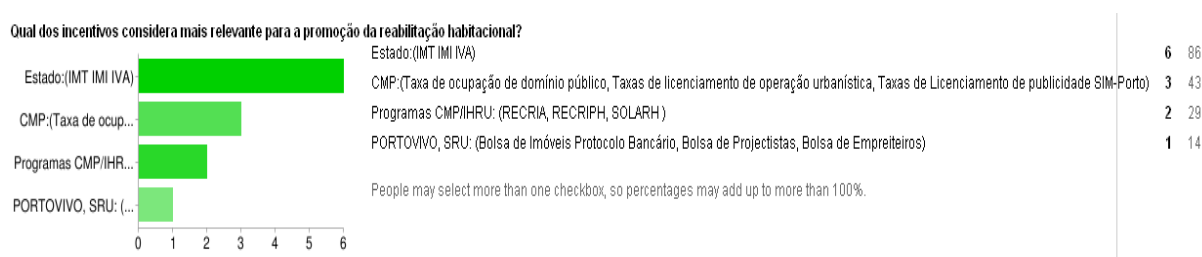


Figura 21 Pergunta e síntese das respostas sobre Incentivos à reabilitação urbana no inquérito realizado

As respostas revelam que, pelo menos do ponto de vista deste tipo de inquiridos, os *incentivos* desenvolvidos pela Porto Vivo têm pouca relevância no paradigma global. As entrevistas efectuadas confirmam esta posição por parte dos investidores, esclarecendo que são muito limitadas as capacidades de promoção da reabilitação através da Bolsa de Projectistas, Bolsa de Empreiteiros, Bolsa de Imóveis e o Protocolo Bancário. Os incentivos por parte do Estado Português parecem ser os determinantes. De qualquer forma, foi esclarecido que os investidores procuram aproveitar todo o tipo de incentivos que se demonstrem uma mais-valia para os negócios de reabilitação.

Este facto pode revelar que, apesar das intenções de aposta na inovação, aprendizagem e apoios alternativos, os investimentos em reabilitação continuam a ser uma questão de “saber fazer as contas e aplicar dinheiro”. Pelo menos da parte dos inquiridos, não parecem ser valorizadas as potencialidades de incentivos de outra natureza ou que representam poucas vantagens económicas.

De qualquer forma, pode-se pensar que os incentivos formulados pela Porto Vivo estão mais voltados para proprietários que pretendam ou se vejam pressionados a investir em reabilitação habitacional nas suas propriedades. Por outro lado, veja-se que a Porto Vivo orienta e coordena a aplicação dos incentivos disponíveis em cada caso, sendo isto, por si só, um contributo positivo.

A sensação transmitida, ao final da análise, é a de que os incentivos promovidos pela Porto Vivo não cumprem com o potencial que lhes é atribuído.

6.3.8.3 Considerações sobre a Porto Vivo SRU

As respostas às questões do inquérito apresentadas nas figuras seguinte esclarecem o papel, no mínimo, positivo que a Porto Vivo tem no que toca à reabilitação habitacional e à promoção do arrendamento no centro da cidade do Porto:

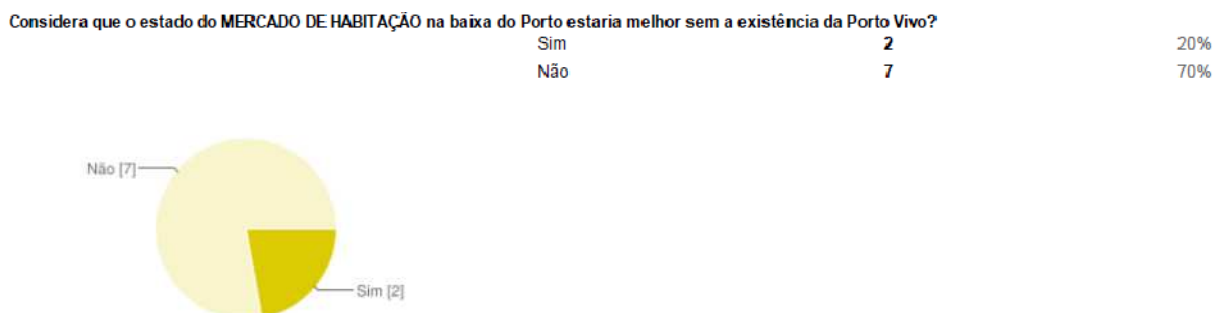


Figura 22 Pergunta e síntese das respostas sobre o estado do mercado de habitação no centro do Porto inquérito realizado

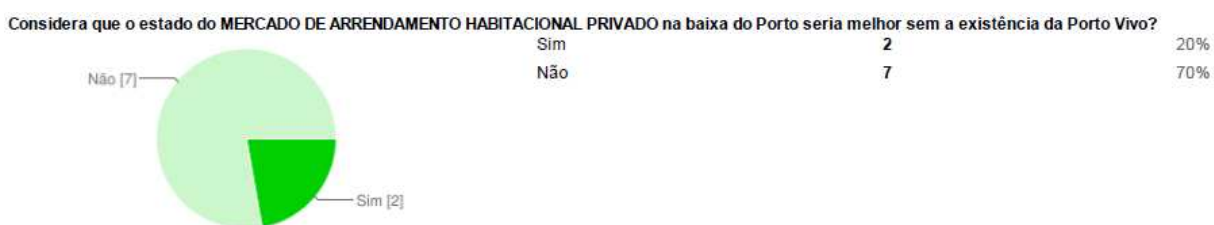


Figura 23 Pergunta e síntese das respostas sobre prestação da Porto Vivo no inquérito realizado

De facto, os inquiridos parecem indicar que a prestação da Porto Vivo garante, pelo menos, uma melhoria na reabilitação habitacional.

Outro tipo de questões permitiram perceber que tipos de contributos a Porto Vivo presta à cidade nas matérias em estudo, que justificam os resultados acima demonstrados.

Os contributos mais salientados pelos inquiridos foram os seguintes:

- Atribuição de confiança aos investimentos em reabilitação;
- Celeridade processual;
- Apoio e aconselhamento em questões técnicas;
- Esclarecimento sobre incentivos;
- Controlo, optimização do desenvolvimento ao focar a reabilitação nas áreas com maior potencial;
- Divulgação da Reabilitação.

Já quanto aos contributos para com o mercado arrendamento, as respostas fornecidas não são muito conclusivas. Apenas realçam o facto de que o apoio à reabilitação habitacional na cidade representar o apoio ao arrendamento privado, pelas características do mercado de habitação na baixa e pela tendência crescente de adopção do arrendamento como solução de habitação.

Para todos os efeitos, a maioria dos inquirido, ainda que com menor expressão nestas perguntas, considera positivo o contributo da Porto Vivo quer para a reabilitação habitacional quer para o arrendamento.

6.4 CONCLUSÕES: SÍNTESE DA MATRIZ DE ANÁLISE

Como conclusões deste capítulo, assinalam-se as mais importantes observações para cada campo de análise. Para isso, apresenta-se, em seguida, o preenchimento da Matriz, sintetizando a análise efectuada:

Quadro 29 – Quadro Síntese da Análise

Campos de Análise	Observações mais relevantes da análise
RESULTADOS: HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO	• 39 parcelas concluídas à data da análise • ,5% de reabilitações concluídas entre os edifícios com necessidades de reabilitação da ZIP. • 6% de reabilitações entre as parcelas em Quarteirões com DE aprovado. • Cerca de 90% de parcelas predominantemente habitacionais entre as parcelas de intervenção concluída • Estimativa de 70 a 80% de ABC habitacional nas parcelas de intervenção concluída. • Forte melhoria das condições de habitação nas parcelas de intervenção concluída, já que 80% das parcelas intervencionadas estavam em médio ou mau estado de conservação. • Maioria das intervenções em parcelas em Mau estado de conservação • Porto Vivo participou ativamente na grande maioria das parcelas reabilitadas que se encontravam em Mau estado de conservação. Os investidores ou proprietários privados focaram a intervenção em parcelas com Ligeiras ou Médias; • 63 % das parcelas com algum grau de ocupação colocadas totalmente ou parcialmente para arrendamento • Cerca de 60% de ocupação ao momento da análise • Persistência de tipologias pequenas nas parcelas intervencionadas e estimativa global de pouca transformação das parcelas em propriedade horizontal.
TIPO DE ARRENDAMENTO	• Predominância de senhorios particulares de pequena dimensão
TRANSFORMAÇÃO SOCIAL	• Estimativa de que 60% dos proprietários na reabilitação no eixo Mouzinho/Flores são os promotores da reabilitação. • 71% das parcelas concluídas ocupadas mantiveram totalmente ou parcialmente o inquilinos anteriores.
CONTRIBUTOS DE PLANEAMENTO ESTRATÉGICO	• Período médio de licenciamento do projecto de arquitectura de 66 dias • Foco da intervenção no Quarteirão de Carlos Alberto e no Eixo Mouzinho/Flores
GOVERNÂNCIA E	• 10 % da reabilitação no Eixo Mouzinho/Flores por parceria entre os

INTEGRAÇÃO	proprietários e empresas privadas - parcerias promovidas pela Porto Vivo • Recurso pontual à venda forçada. • 19% das 36 parcelas habitacionais concluídas - intervenções envolveram financiamento pelo programa RECRUA • Utilização de mecanismos participativos na formulação dos Documentos Estratégicos
AVALIAÇÃO E MONITORIZAÇÃO	• Relatório de actividades com postura de prestação de contas. • Pouco trabalho de monitorização das condições de habitação nas áreas de intervenção. Parece existir pouco uso da informação disponível para efeitos de monitorização. • Uso do conhecimento gerado para apresentação de propostas de incentivos e pressão sobre a legislação do arrendamento.
INDICADORES DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL	• Tendências positivas dos indicadores de reabilitação habitacional ao longo dos 15 anos (1995-2009) No período de actividade da Porto Vivo: • Número de reabilitações concluídas na ACRRU aumenta progressivamente e em 2009 o valor é mais do dobro de 2003 • Número de licenças para reabilitação de cariz habitacional experiencia a maior subida anual seguida da maior descida anual ao longo do período de atividade da Porto Vivo • Frações habitacionais das reabilitações concluídas e licenças elevam-se por volta do ano 2001 e no período de actividade da Porto Vivo, apesar de uma descida, os valores mantêm-se 10 a 20% maiores do que o período anterior a 2001 • Interpretação dos Indicadores sugerem forte intervenção de fatores externos
PERCEPÇÃO DOS INTERVENIENTES EXTERNOS	• Interesse generalizado na reabilitação habitacional e no arrendamento mas pouca actividade nesse âmbito • Incentivos criados pela Porto Vivo considerados pouco relevantes • Opinião de que a situação de habitação e arrendamento no Porto não estaria melhor sem a actividade da Porto Vivo • Os contributos mais salientados pelos inquiridos foram os seguintes: - o Atribuição de confiança aos investimentos em reabilitação - o Celeridade processual - o Apoio e aconselhamento em questões técnicas - o Esclarecimento sobre incentivos - o Controlo, optimização do desenvolvimento ao acelerar a reabilitação nas áreas com maior potencial - o Divulgação da Reabilitação.

7

CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

7.1 CONCLUSÕES

A cidade e o país atravessam um período de mudança. Mudança de necessidades, de interesses e consciências e de modelos organizacionais que parecem fazer com que a reabilitação habitacional no centro da cidade do Porto e o mercado de arrendamento privado tenham uma oportunidade de desenvolvimento, já que os efeitos de tais forças de mudança se podem cruzar com objectivos da reabilitação urbana. Tal oportunidade, perante as dinâmicas negativas vividas no centro do Porto, talvez se deva encarar como também como responsabilidade. Responsabilidade para com o património edificado e com o bem-estar das populações que não seguiram o rumo mais comum das últimas décadas de saída do centro antigo e responsabilidade para com a busca de modelos de vida e mais sustentáveis.

Num cenário precário no que toca a condições de habitação, evidenciado por uma série de indicadores negativos, parecem surgir interesses motivados por características do espaço urbano e do edificado que foram redescobertas ou impostas por efeitos conjunturais e intervenções directas. A intervenção da Porto Vivo estará, provavelmente, entre as entidades, iniciativas ou fenómenos que mobilizam tal interesse.

No entanto, o mercado habitacional no centro do porto, nomeadamente no centro histórico não aparenta ter forte dinâmica, sendo um dos indicadores a pouca oferta habitacional existente nas freguesias afectas ao centro histórico do Porto, apesar dos mais de 30 anos de programas de reabilitação urbana.

O sucesso de programas de reabilitação urbana no Porto, perante as características estudadas, dependerá seguramente da consideração dada às necessidades de reabilitação habitacional. Por esta razão pretendeu-se analisar os contributos da Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo para a reabilitação habitacional e o arrendamento na cidade do Porto. Ao fim de cerca de 7 anos de actividade, seleccionaram-se alguns dos pontos de análise relevantes para conceber uma visão geral daquilo que têm sido os contributos mais directos da Porto Vivo para a reabilitação habitacional e o arrendamento privado, objectivos que, de resto, constam da sua estratégia de intervenção na cidade. O que se fez, como se fez e que dinâmicas, transformações ou tendências derivam dos resultados obtidos.

A reabilitação habitacional concluída, na área actual de intervenção da Porto Vivo, representa apenas uma diminuta fracção perante as reais necessidades do centro da cidade. No que toca à amostra analisada, é forte a dependência da intervenção directa da Porto Vivo o que sugere a existência de uma

ainda pequena concretização dos presumíveis efeitos de difusão da reabilitação urbana, embora não se tenham contabilizados efeitos externos às áreas com Documentos Estratégicos aprovados.

Contudo, a intervenção compreende uma significativa área habitacional, com presença de uma taxa elevada de arrendamento privado, tendo a intervenção significado um forte aumento de qualidade habitacional das parcelas intervencionadas, dado o seu estado de degradação. As taxas de ocupação das parcelas concluídas não são um sucesso. Isto pode sugerir, por um lado, que ainda não se terão criado as condições globais para gerar um forte interesse e, por outro, uma desadequação entre a oferta procura e entre os preços praticados e as capacidades dos interessados. Isto está parcialmente relacionado com a actual dimensão dos incentivos à reabilitação. As tipologias dos fogos habitacionais reabilitados fazem também parte dessas questões e, embora com pouco acesso a esta informação, gerou-se o sentimento de que têm vigorado tipologias pequenas e que as parcelas habitacionais não sofrem fortes alterações tipológicas e isso também tem reflexos sobre a concretização da reabilitação e da venda ou arrendamento das parcelas existentes.

A actividade da Porto Vivo não parece ainda não ter conseguido criar as condições para a concretização de um interesse aparentemente crescente por parte de investidores profissionais. Estes que, pelo estudo teórico, são os que correspondem a um maior potencial de promoção da reabilitação através da actividade de gestão das duas propriedades em arrendamento privado. Esta conclusão, se bem que menos fundamentada daquilo que se pretendia, é uma das mais importantes desta dissertação. Na situação actual na qual os envolvidos são predominantemente pequenos investidores privados, é improvável a rápida dinamização do mercado de arrendamento. O conhecimento destas condicionantes pode ser essencial à formulação das políticas de intervenção. As adversas condições de acesso à compra de habitação podem ser determinantes para impor um desbloqueio desta situação. No entanto, perduram aqueles que são vistos como os maiores entraves à proliferação do mercado de arrendamento: as dificuldades de actualização das rendas para o caso das parcelas já em regime de arrendamento e a insegurança global no investimento do arrendamento, em parte gerado pela legislação sobre o despejo dos inquilinos. Estas preocupações foram constantemente assinaladas para os caso portuense (literatura, entrevistas, inquéritos) que se enquadra num semelhante panorama nacional, remetendo responsabilidades para o governo central.

Isto remete, em parte, para um forte contributo da Porto Vivo assumido pelos inquiridos que é o de aumento substancial de sentimento de segurança no investimento por parte dos promotores das reabilitações. O apoio e esclarecimento prestados aos eventuais investidores, além de capacitação dos envolvidos no processo de reabilitação, contribuem para este sentimento de segurança.

A análise efectuada permitiu confirmar a expectativa de que, pelo menos a curto prazo, não se verifiquem fortes transformações sociais potencialmente negativas.

De forma geral, a Porto Vivo demonstra, a partir da análise efectuada, preocupação em corresponder ou recorrer a participação pública, formas flexíveis e inovadores de actuação e demonstra também consciência da importância da monitorização e avaliação embora, aparentemente, o trabalho efectuado não corresponda com potencial que possa ser atribuído a tais conceitos ou actividades.

Uma clara estratégia de distribuição espacial parece valorizar a reabilitação em eixos fundamentais do centro da cidade. Estão presentes preocupações com o investimento em áreas com maior concentração de problemas sociais mas em áreas afectas aos eixos de foco da intervenção e não em outras áreas da cidade em elevado estado de degradação urbana. Dada a até então aparentemente lenta evolução da reabilitação nessas áreas *preferenciais* (embora seja esperado um aumento do ritmo da reabilitação) e por manutenção de tal estratégia, áreas que apresentem menor interesse ao mercado habitacional terão

de esperar pelos presumidos efeitos de difusão da reabilitação. Um outro assumido forte contributo de planeamento estratégico da Porto Vivo é o de celeridade processual e nomeadamente, contribuição para a diminuição dos períodos de licenciamento. O período médio calculado parece ir um pouco ao encontro das expectativas assumidas pelos entrevistados e inquiridos.

Os indicadores de habitação analisados não demonstram uma forte ou positiva evolução no período de actividade da Porto Vivo. No entanto, mesmo apresentando tendências negativas relativamente ao período entre 2002 e 2004 e que sugerem que talvez a reabilitação habitacional não acompanhe o ritmo de crescimento de outros tipos de intervenção, os indicadores são claramente favoráveis relativamente ao período de transição de década. Dada a expectável influência de factores externos, é difícil identificar o papel da Porto Vivo a partir de tais indicadores. De qualquer forma, isto é um sinal da possivelmente pequena influência da Porto Vivo na definição dos indicadores.

Por fim, numa síntese da opinião dos inquiridos e entrevistados, a Porto Vivo presta contributos positivos para a reabilitação habitacional e o arrendamento privado e é parcialmente responsável pelo aumento de interesse em habitação no centro do Porto.

Foi esta a visão geral dos contributos da Porto Vivo possibilitada pela análise efectuada.

7.2 DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

Neste ponto estabelecem-se algumas reflexões sobre elementos de interesse para desenvolvimentos futuros.

Seria interessante o estudo das influência na habitação das intervenções da Porto Vivo fora do âmbito da habitação, assim como a capacidade de intervenção da Porto Vivo no que toca à promoção da actualização das rendas urbanas seria igualmente um importante alvo de estudo.

A análise permitiu concluir que alguns dos inquilinos residentes nas parcelas reabilitadas previamente à reabilitação mantiveram-se nas mesmas parcelas. No entanto, seria de interesse saber quem têm sido os reais beneficiários da reabilitação concluída para completar o desenho dos resultados da intervenção.

A presente dissertação procura apresentar os contributos da Porto Vivo para os temas em questão. A comparação da actividade com outros programas na cidade, com os anteriores programas de reabilitação, com programas outras Sociedades de Reabilitação Urbana seria um próximo passo de forma a enquadrar a Porto Vivo no panorama geral português e de forma a aprimorar a identificação dos verdadeiros contributos da SRU, atendendo às limitações gerais que se possam identificar à escala regional ou nacional.

Um tópico de interesse que foi sendo abordado ao longo do trabalho mas que não está descrito é a capacidade da Porto Vivo em partilhar o conhecimento, promover a partilha de conhecimento ou promover a reabilitação por consciencialização quer dos vários envolvidos, inclusive da população residente. A informação que poderia ser utilizada é o número de conferências/encontros na qual a Porto Vivo participa ou organiza, mas o trabalho de análise não iria além do descrito no relatório de actividades da Porto Vivo. Com este tópico entrar-se-ia, em parte, no tema da capacitação institucional e, na opinião do autor, é um tópico de forte relevância.

Outro tipo de análise não efectuada e que complementaria a realizada seria a averiguação da influência de intervenções da Porto Vivo que não têm influência directa na habitação mas que muito potencial se lhe atribui no que toca à promoção do mercado, como por exemplo a realização de projectos culturais,

equipamentos ou participação em projectos bandeira de índole não habitacional. De qualquer forma, verificou-se que as parcelas de intervenção concluída não integram investimentos desta natureza. De facto, a Porto Vivo, indirectamente ou mesmo directamente, tem vários outros tipos de possíveis contributos para a habitação e o arrendamento.

Como última observação, sugere-se a formulação, por parte da Porto Vivo de protocolo com as universidades para facilitar o acesso à informação para dissertações como a presente. Apesar da generosa dedicação com a qual a informação foi cedida para esta dissertação, poder-se-iam promover modelos mais eficazes de cooperação.

Bibliografia

ALVES, A. S. (2006). *Congelamento das Rendas Urbanas*.

ANDERSEN, H. S. (2008). Is the Private Rented Sector an Efficient Producer of Housign Service? Private Landlords in Denmark and their Economic Strategies. *European Journal of Housin Policy* , 263-286.

ANDERSEN, H. S. (1998). Motives for investments in housing rehabilitation amog private landlords under Rent Control. *Housing Studies*, vol 13, No 2 , 177-200.

ATKINSON. (1999). An Urban Policy for Europe. *NORTH* .

BALSAS, C. (2007). City Centre Revitalization in Portugal: a study of Lisbon and Porto. *Journal of Urban Design* , 231-259.

BREDA VÁZQUEZ, I. (2005). A reabilitação do edificado no contexto da regeneração urbana, Vol 1. 2º Seminário. *A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação*. (pp. 3-14). Porto: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

BREDA VÁZQUEZ, I., & CONCEIÇÃO, P. (2000). Contributos para a definição de intervenções de regeneração urbana. Porto: FEUP.

BREDA VÁZQUEZ, I., CONCEIÇÃO, P., & MÓIA, P. (2007). *Avaliação para a integração de programas e políticas urbanas: uma proposta metodológica*. FEUP.

CAMERON, S. (2006). From Low Demand to Rising Aspirations: Housing MArket Renewal within Regional and Neighbourhood Regeneration Policy. *Housing Studies*, 21 , 3-16.

COUCH, C. (2011). Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The imprtance of context and path dependency. *Progress in Planning* 75 , 1-52.

COUCH, C., & FRASER, C. (2003). Introduction: the European Context and Theoretical Framework. In C. Couch, C. Fraser, & S. Percy, *Urban Regeneration in Europe* (pp. 1-16). Oxford, UK: Blackwell Science.

Diário da República. (2006). (NRAU), *Novo Regime do Arrendamento Urbano*.

EUROPEAN COMISSION. (2011). *Urban Development*. Obtido em Julho de 2011, de European Comission: http://ec.europa.eu/regional_policy/themes/urban/index_en.htm

EUROPEAN UNION, REGIONAL POLICY. (2009). *Promoting sustainable urban development in Europe, achievements and opportunities*. Brussels.

- FERNANDES, J. A. *Reabilitação de centros históricos e reutilização da cidade: o caso de Porto-Gaia*. Porto: Departamento de Geografia da FLUP.
- GOVERNA, F. (2010). Competitiveness and cohesion: urban government and governance's strains of Italian cities. *Análise Social*, vol XLV , 663-683.
- GOVERNA, F. (2005). Italy and European Spatial Policies: Polycentrism, Urban Networks and. *European Planning Studies* , 225-283.
- GOVERNO DA REPÚBLICA PORTUGUESA. (2011). *Reabilitação Urbana: iniciativa para a competitividade e o Emprego*. Portugal.
- HALL, P. (2003). The end of the city? "the report of my death was an exaggeration" . *City*.
- HEALY, P., GORAN, C., MADANIPOUR, A., & MAGALHÃES, C. D. (2002). Transforming governance, Institutional Analysis and Institutional Capacity. In C. Goran, P. Healy, A. Madanipour, & C. d. Magalhães, *Urban governance, institutional Capacity and Social Milieux* (pp. 6-27). England: Ashgate.
- IHRU. (2011). *Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana*. Obtido em 2011 de Maio, de <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>
- INE. (2004). *Caracterização do perfil sócio-económico da área metropolitana do porto*.
- JANSEN, S. J. (2011). Introduction. In S. J. Jansen, *The measurement and analysis of housing preference and choice* (pp. 1-25). The Netherlands: Spreinger Science.
- LASCOUMES, P., & GALÉS, P. (2007). Introduction: Understanding Public Policy through Its Instruments - From the Nature of Instruments to the Sociology of Public Policy Instrumentation. *Governance: An International Journal of Policy, Administration, and Institutions*, Vol 20 , 1-21.
- LOZA, R. R. (2005). *O Papel das SRU na Revitalização das Cidades Portuguesas*.
- MADEIRA, C. (2009). *Avaliação dos Programas RECRUA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH*. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa.
- MAGALHÃES, C. D., & MADANIPOUR, A. (2002). Assessing Institutional Capacity for City Centre Regeneration. In C. Goran, P. Healy, A. Madanipour, & C. d. Magalhães, *Urban governance, institutional Capacity and Social Milieux* (pp. 70-89). England: Ashgate.
- MATOS, F. L. (2007). Reabilitação Urbana da Baixa Portuense. *Revista da Faculdade de Letras, II série, volume I* , 33-54.
- MELO, I. Q. (2009). *O Mercado de Arrendamento: Principais Oportunidades e Fragilidades face ao Mercado de Habitação Própria*. Lisboa: Instituto Superior Técnico.
- MINISTÉRIO DAS FINANÇAS E DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. (2011). *Actualização Anual do Plano de Estabilidade E Crescimento*. Portugal.
- NELLO ORIOL. (2010). The challenges of urban renewal. Ten lessons from the Catalan experience. *Análise Social* , 685-715.
- NETO, L., PINTO, N., & BURNS, M. (2010). *The impacts of urban regeneration companies in Portugal: The case of Porto Vivo SRU*.

- NIJKAMP, P., VAN DER BURCH, M., & VINDIGNI, G. (2002). A comparative Institutional Evaluation of Public-Private Parteneerships in Dutch Urban Land-use and Revitalisation Projects. *Urban Studies*, vol 39, No 10 , 1865-1880.
- NORDVIK, V. (2000). Tenure flexibility and the supply of private rental housing. *Regional Science and Urban Economics* , 59-76.
- O JORNAL ECONÓMICO/LUSA. (JUNHO DE 2010). *Proprietários debatem 100 anos de congelamento de rendas*. Obtido em Julho de 2011, de OJE: www.oje.pt
- OBSERVATÓRIO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA. (2009). *Relatório de Acompanhamento do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)*. Portugal: IHRU.
- PACHECO, H. (2007). Regressar à Baixa. *Jornal de Notícias* .
- PEREIRA, A. I. (25 DE 02 DE 2010). *Mais 250 imóveis serão reabilitados nos próximos dois anos*. Obtido em 22 de 07 de 2011, de porto24: <http://porto24.pt/porto/25022010/mais-de-250-imoveis-serao-reabilitados-nos-proximos-dois-anos/>
- PINSON, G. (2010). The governance of French towns. From the centre-periphery scheme to urban regimes. *Análise Social*, vol XLV , 717-737.
- PORTO SEMPRE. (ABRIL DE 2011). Grande Entrevista. *Porto Sempre* nº28 , pp. 38-41.
- PORTO VIVO, SRU (2005). *Urban and Social Renewal of the Baixa Distric of Oporto*. Porto.
- PORTO VIVO, SRU. (2005). *MASTERPLAN*. Porto.
- PORTOVIVO, SRU. (2011). *Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana*. Obtido em Maio de 2011, de <http://www.portovivosru.pt/>
- PÚBLICO. (25 DE 10 DE 2010). *PS propõe fundo imobiliário para acelerar a reabilitação do centro histórico do Porto*. Obtido em Setembro de 2011, de Público.pt: http://ww2.publico.pt/Local/ps-propoe-fundo-imobiliario-para-acelerar-a-reabilitacao-do-centro-historico-do-porto_1462609
- ROBERTS, P., & SYKES, H. (2000). *Urban Regeneration, a Handbook?*, Londres, SAGE .
- SEIXAS, J., & ALBET I MAS, A. (2010). Urban governance in the South of Europe: cultural identities and global dilemmas. *Análise Social*, vol XLV , 771-787.
- SILVA, C. N. (1994). Mercado e políticas públicas em Portugal: a questão da habitação na primeira metade do século XX. *Análise Social*, vol. 127 , 665-676.
- SPANISH HOUSING MINISTRY. (2006). *Housing Policies in The European union: A means for Urban Regeneration*. Madrid.
- VAN GENT, W. (2010). Housing Context and Social Transformation Strategies in Neighbourhood Regeneration in Western European Cities. *International Journal of Housing Policy* , 63-87.
- YING HO, S. (1999). Evaluating Urban Regeneration Programmes in Britains: Exploring the Potential of the Realist Approach. *Evaluation* , 442-438.

Anexos

Anexo A: Figuras com Gráficos Ilustrativos da Descrição do Caso de Estudo

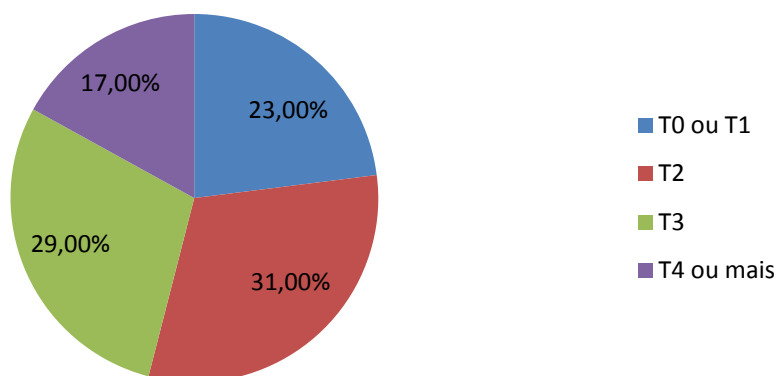


Ilustração 1 Tipologias nos fogos habitacionais no Porto (percentagem de construção nova ao longo de 1995 a 2009) Fonte: INE

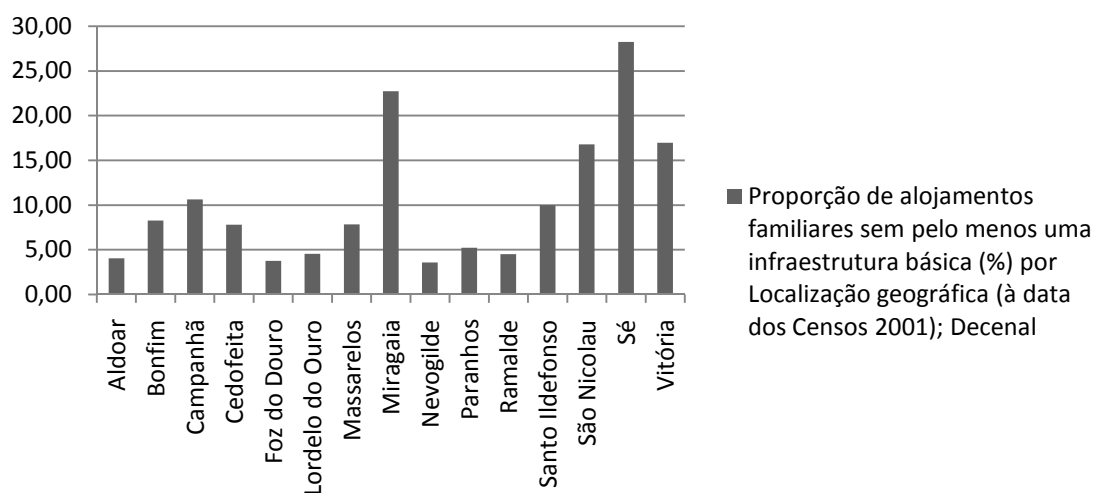


Ilustração 2 Proporção de alojamentos Familiares sem pelo menos uma infra-estrutura básica por freguesia em 2001 (INE, 2011)

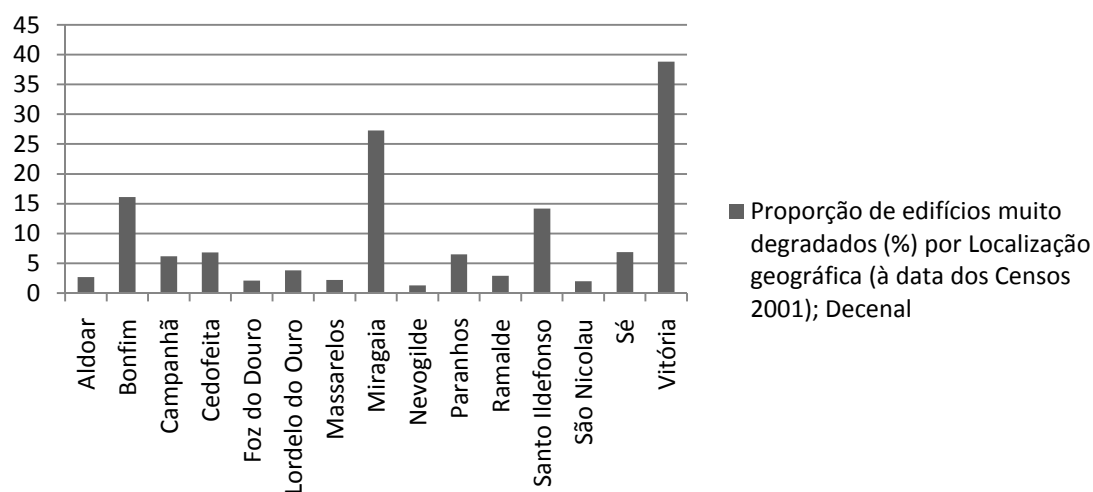


Ilustração 3 Fonte Proporção de edifícios muito degradados por freguesia em 2001 (INE, 2011)

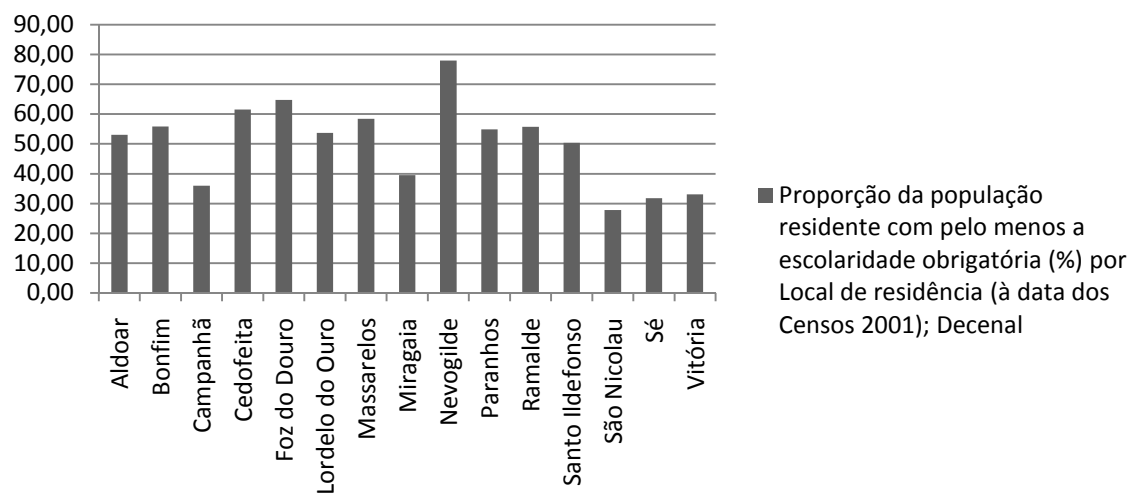


Ilustração 4 Proporção da população residente com pelo menos a escolaridade obrigatória por freguesia em 2001 (INE, 2011)

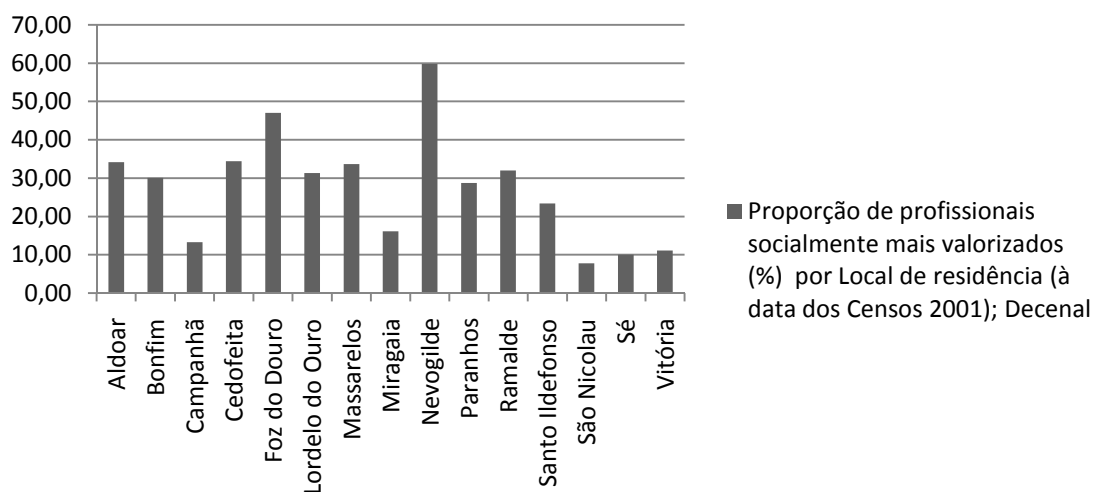


Ilustração 5 Proporção de profissionais socialmente mais valorizados por freguesia em 2001

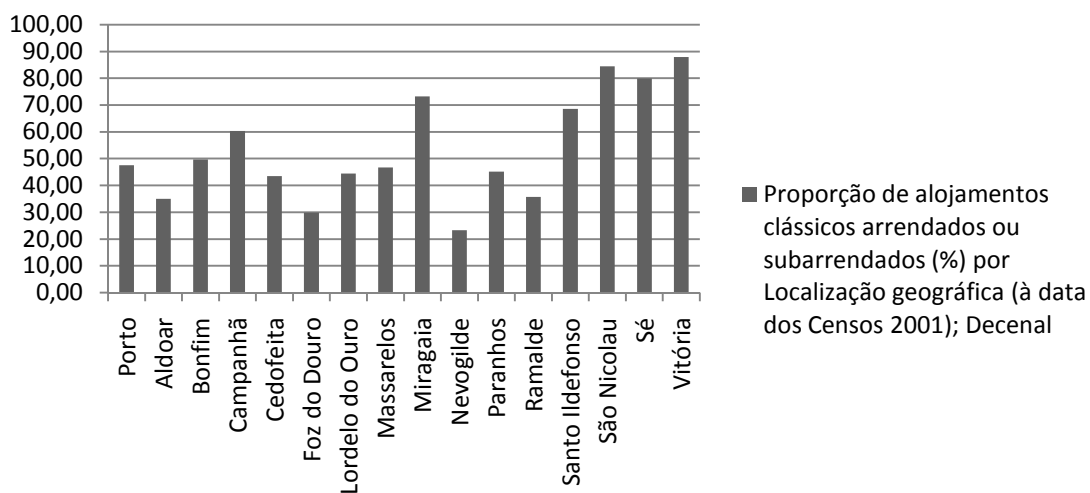


Ilustração 6 Proporção de alojamentos clássicos por freguesia em 2001 (INE, 2011)

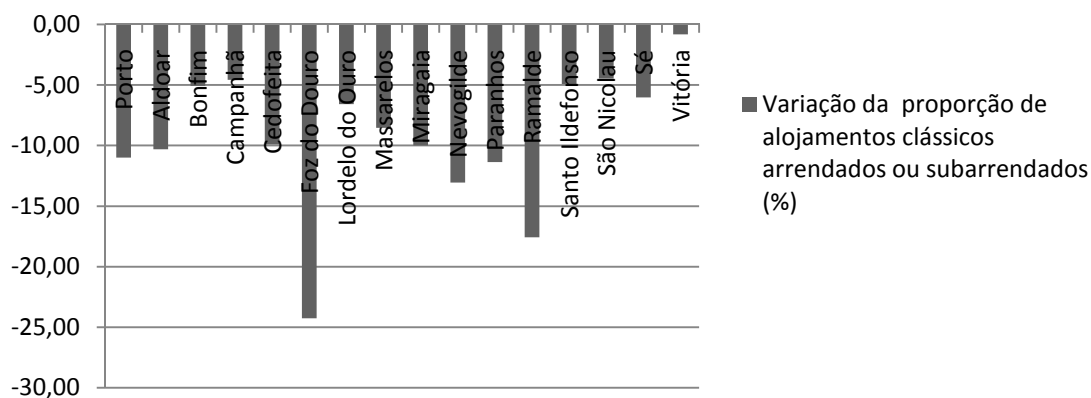


Ilustração 7 Variação de proporção de alojamentos clássicos arrendados ou subarrendados 1991-2001 (INE, 2011)

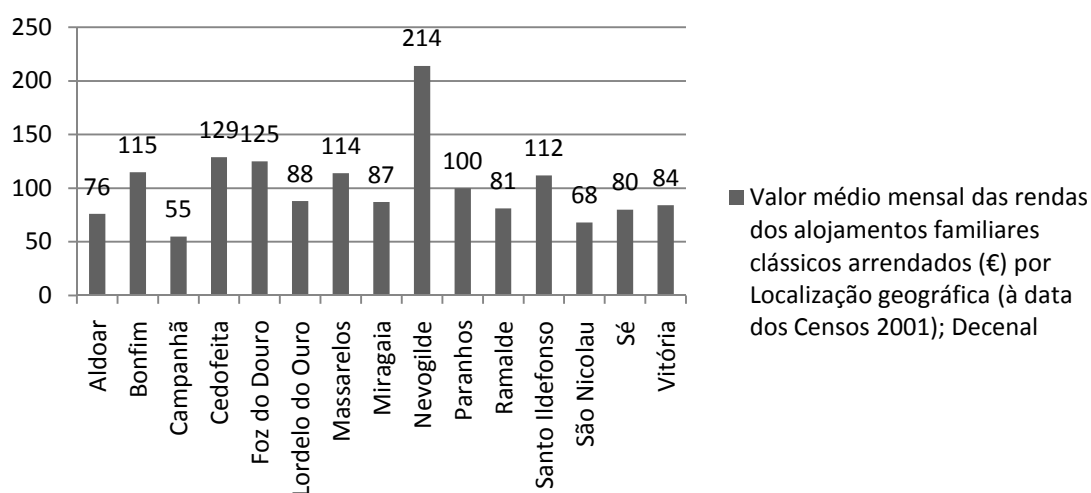


Ilustração 8 Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados por freguesia em 2001 (INE, 2011)

Anexo B - Inquéritos: perguntas e síntese das respostas

Considera que o arrendamento privado é útil para a promover a qualidade do mercado habitacional na Baixa do Porto? Porquê?

Sim. A concorrência de mercado é sempre positiva, na medida em que os promotores terão que ser mais cuidadosos na restauração dos imóveis e terão que ter em consideração outros promotores e investidores.

SIM. APENAS SEGUINDO ESTA LINHA PODEMOS PROMOVER E DESENVOLVER O ARRENDAMENTO (JÁ QUE O INSTITUCIONAL NÃO TEM CAPACIDADE FINANCEIRA OU TÉCNICA) E TRAZER À BAIXA PORTUENSE MORADORES E CONSEQUENTEMENTE DINAMIZAR O COMERCIO LOCAL AFASTANDO AS PESSOAS DOS GRANDES CENTROS COMERCIAIS E DA PERIFERIA.

Sim. No entanto o facto de existir mais procura do que oferta faz subir os preços e baixar a qualidade dos locais. O factor de aumentar em nº os fogos habitacionais arrendados trás mais pessoas, melhorando a qualidade de vida e atraindo mais gente, num sentido cíclico de apoio à economia da reabilitação

Sim. Face à situação actual do Mercado com a diminuição dos incentivos à compra de habitação própria e dos financiamentos bancários; face à grande mobilidade das pessoas na realidade actual quer no mercado de trabalho, quer no sector do Ensino; face aos melhoramentos introduzidos (embora ainda insuficientes) no Novo Regime do Arrendamento Urbano; face à melhoria dos transportes públicos urbanos e face à crescente procura deste tipo de produto, os proprietários e investidores olham para a reabilitação urbana como um veículo gerador de mais-valias e, consequentemente, apostam neste sector de actividade.

Sim, porque o mercado de compra e venda está em baixa e o arrendamento em alta. Assim, e como os investidores não têm alternativa de aplicação de dinheiros em investimentos bancários seguros, preferem a compra e reabilitação urbana para a aplicação dos seus capitais, os quais são muito melhor remunerados do que na banca.

Sim. Pela qualidade , que considero ser superior quando o investimento é privado.

Sim, porque a maioria dos imóveis na baixa do porto pertencem a privados, por isso caso haja condições da Câmara do Porto para os reabilitar, teremos toda a vantagem em ter a baixa do porto viva.

Porque dá origem a várias reabilitações de edifícios por parte dos investidores.

Talvez não, devido à qualidade dos materiais aplicados e, por ventura, a um desprimor no isolamento térmico para diminuir custos.

Considera positiva a prestação da Porto Vivo, SRU? Porquê?

NÃO.FALTA DE CONHECIMENTO DA REALIDADE NO TERRENO, PASSIVIDADE, DEMORA PROCESSUAL E POUCA CLAREZA DAS DECISÕES.

Sim porque é elemento dinamizador dos processos e transmite confiança aos investidores da Baixa. Seria de esperar mais meios para melhor intervenção.

Considero muito positiva, sobretudo no que diz respeito à celeridade na apreciação e aprovação dos projectos de reabilitação urbana e ao apoio dado antes da submissão desses projectos à aprovação. Também é muito positivo o facto de chamar a si a responsabilidade de acompanhar os projectos para as diversas entidades que têm o dever de os apreciar, acelerando assim o processo de apreciação.

Sim, pois facilita o contacto entre proprietários interessados em vender prédios para reabilitação com os interessados na compra. Porque orienta os compradores nos acessos aos incentivos e às entidades que os concedem.

Sim. A título particular é importante no esclarecimento de questões relativas a projectos, licenciamentos, incentivos.

Sim, esclarece os investidores relativamente a todo o tipo de dúvidas.

Sim, ao definir zonas prioritárias, poderá acelerar a reabilitação da baixa nos pontos mais fortes.

Considera que a Porto Vivo dá um contributo positivo para a reabilitação habitacional na Baixa do Porto? Porquê?

NÃO PELAS MESMAS RAZÕES.

Sim. No sentido de dinamizar e agilizar processos de reabilitação.

Sim. Segundo sei, a grande prioridade da Porto Vivo é a de atrair pessoas para habitar a Baixa do Porto, fazendo-o com a tentativa de facilitar as condições para a criação de investimento nesta área, nomeadamente contribuindo para as autorizações de alterações de utilização dos edifícios, de concretização de emparcelamentos (condição fundamental em grande parte dos casos) e de abreviar burocracias na submissão e aprovação dos projectos. Na minha opinião também, havendo pessoas a viver na Baixa do Porto, todos os sectores de actividade como sejam o comércio, a restauração e o Turismo, por exemplo, terão também a tendência para crescer.

Sim. Pelos motivos acima referidos e também porque pode informar os clientes finais das ofertas e dos incentivos que podem obter.

Sim. É por si mesmo um chamariz ao investimento na Baixa. O atendimento célere e objectivo é uma mais valia para incentivar os eventuais investidores em investir no Porto (Baixa)

Sim, porque fornece incentivos

Julgo que sim, através da sua divulgação, tornará mais visível a própria baixa do porto.

Considera que a Porto Vivo dá um contributo positivo para o mercado de arrendamento na Baixa do Porto? Porquê?

NÃO PELAS MESMAS RAZÕES.

Ajudando e incentivando a reabilitação nem sempre ajuda o mercado de arrendamento nesta área.

Sim. Na mesma linha da resposta anterior, e da forma como está a evoluir o mercado imobiliário neste momento, o incentivo à reabilitação é o incentivo ao mercado de arrendamento.

Sim, porque, ao conhecer todo o produto existente no local, pode facilitar a solução que o cliente final procura.

Sim. Fomenta e incentiva a reabilitação dos prédios que sem XXX XXX XXX ao mercado de arrendamento.

Atendendo ao preço de venda da habitação, o mercado poderá não estar receptivo aos seus valores.

O que poderia a PortoVivo, SRU melhorar para promover a reabilitação Habitacional e o mercado de arrendamento privado?

Recrutar elementos competentes, dedicados e activos

Procurar novas soluções para baixar custos da reabilitação

Fazer pressão junto das entidades governamentais para o problema das rendas baixas seja nos arrendamentos habitacional ou comercial.

Provavelmente poderia fazer muito mais do que aquilo que está a fazer e do que aquilo que irei enunciar, no entanto penso que seria fundamental ter um papel activo no estabelecimento de valores indemnizatórios para os casos de ocupação parcial de imóveis para reabilitação, pois é um facto que acontece muitas vezes existirem inquilinos com rendas perfeitamente desactualizadas quer comerciais, quer de escritórios, muitas vezes até sem actividade ou com actividade muito reduzida apenas com o fim de receber uma indemnização pela sua saída, por vezes até superior ao próprio valor do imóvel. No que respeita aos inquilinos com rendas desactualizadas habitacionais, a contribuição da Porto Vivo poderia ir no sentido de os realojar

em edifícios reabilitados para o efeito que são propriedade da Sociedade ou da CMP.

Poderia estabelecer contactos permanentes com as mediadoras do Grande Porto, dando conhecimento actualizado e permanente das ofertas de venda para reabilitação, das ofertas de venda e das ofertas dos arrendamentos. A internet seria o veículo de excelência para o fazer.

Não criarem dificuldades, não serem demasiado interessados e corruptos.

Prestarem um serviço livre de interesses e barreiras utópicas.

Apresentam dificuldades nas instalações da SRU por Venderem facilidades fora da SRU através de familiares próximos, amigos e até por eles próprios (fora da hora de expediente).

Os licenciamentos são sempre um obstáculo ao investimento na Baixa do porto. O mercado tem pouca confiança na celeridade e no tratamento de todo o processo.

Maior rapidez

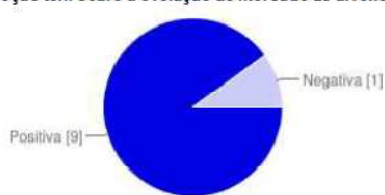
Possibilidade de XXX XXX em alguns prédios (análise casuística XXX rápida e com enfoque no desenvolvimento do centro do Porto, desenvolvimento que poderia ser muito mais rápido)

Divulgação dos programas junto dos Proprietários dos imóveis com condições para a sua reabilitação.

Oferecer mais incentivos/benefícios.

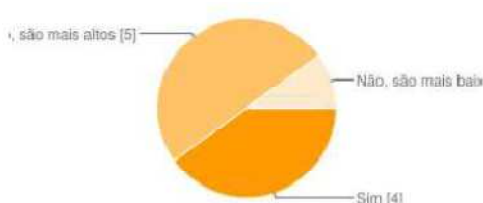
Ajustar os seus incentivos a outros tipos de imóveis.

Que noção tem sobre a evolução do mercado de arrendamento privado: é positiva ou negativa?



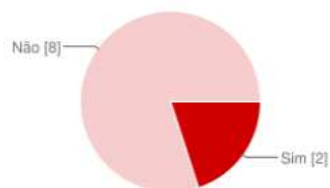
Positiva	9	90%
Negativa	1	10%

Considera que os preços praticados para arrendamento de habitações reabilitadas (no geral) estão ajustados ao crescimento do mercado habitacional na Baixa do Porto?



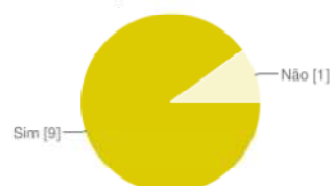
Sim	4	40%
Não, são mais altos	5	50%
Não, são mais baixos	1	10%

Investe em arrendamento habitacional?



Sim	2	20%
Não	8	80%

Considera que a promoção do mercado de arrendamento melhora as condições mercado habitacional?



Sim	9	90%
Não	1	10%

Conhece a Porto Vivo, SRU (Sociedade de Reabilitação Urbana)?



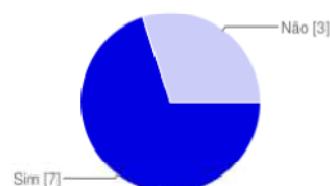
Sim	9	90%
Não	1	10%

Tem conhecimento da existência da Loja da Reabilitação Urbana, Porto Vivo,SRU?



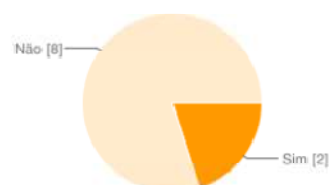
Sim	9	90%
Não	1	10%

Tem conhecimento do serviço da Porto Vivo, SRU chamado Bolsa de Imóveis?



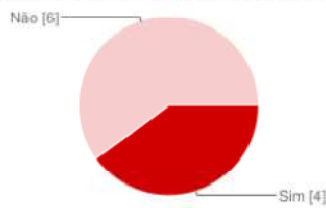
Sim	7	70%
Não	3	30%

Tem algum anúncio na Bolsa de Imóveis da Porto Vivo,SRU?



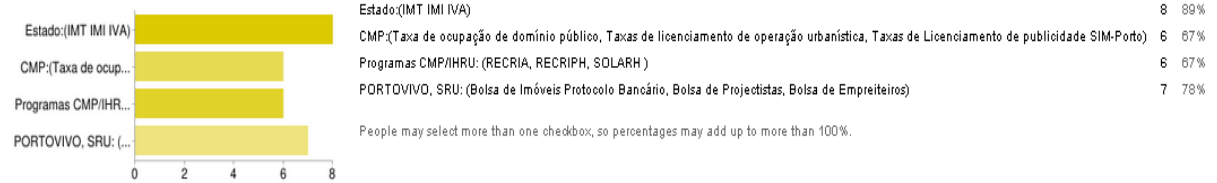
Sim	2	20%
Não	8	80%

Mantém algum tipo de contacto profissional com a Porto Vivo, SRU?

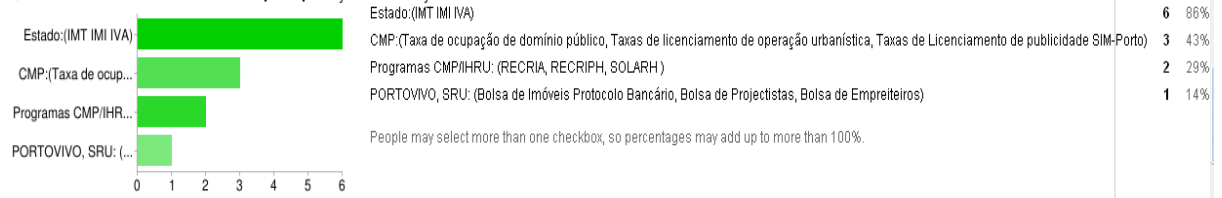


Sim	4	40%
Não	6	60%

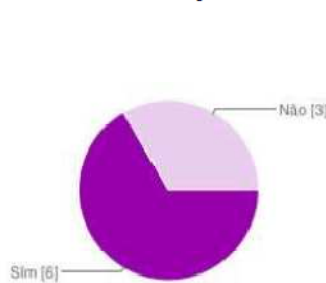
Está a par de quais dos seguintes incentivos para a reabilitação urbana:



Qual dos incentivos considera mais relevante para a promoção da reabilitação habitacional?

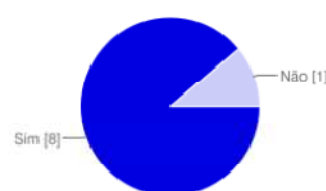


Considera que o ritmo da reabilitação na Baixa do Porto é ditado pela dimensão dos incentivos?



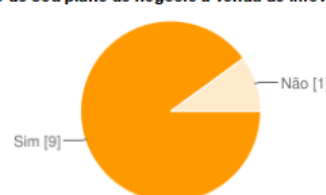
Sim	6	60%
Não	3	30%

Considera que o alargamento dos incentivos existentes é o factor mais determinante para aceleração dos processos de reabilitação urbana na Baixa do Porto?



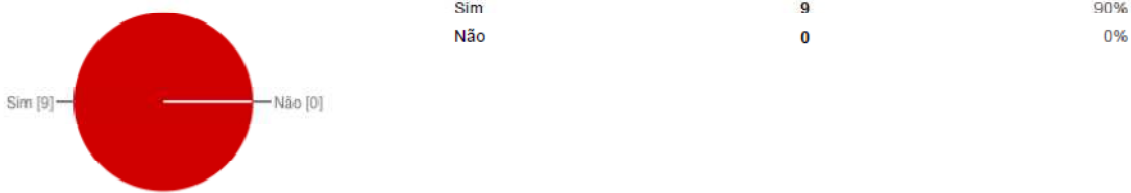
Sim	8	80%
Não	1	10%

Faz parte do seu plano de negócio a venda de imóveis para reabilitação?

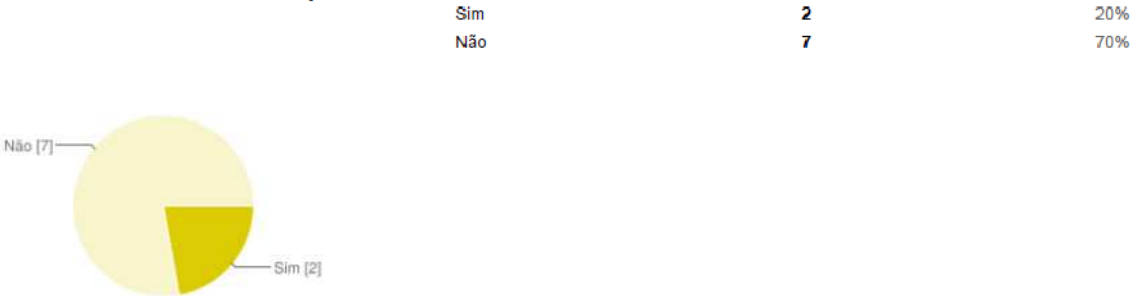


Sim	9	90%
Não	1	10%

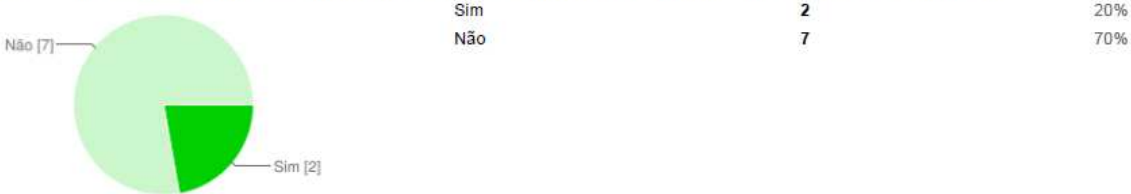
Conhece ou mantém contacto profissional com investidores privados em arrendamento?



Considera que o estado do MERCADO DE HABITAÇÃO na baixa do Porto estaria melhor sem a existência da Porto Vivo?



Considera que o estado do MERCADO DE ARRENDAMENTO HABITACIONAL PRIVADO na baixa do Porto seria melhor sem a existência da Porto Vivo?



Anexo C: Entrevistas

Entrevista com responsável de planeamento Porto Vivo

O mercado de arrendamento é positivo para a reabilitação habitacional na cidade, na óptica da Porto Vivo.

O crescimento do arrendamento desapareceu no mercado português, com especial incidência na cidade do porto e Lisboa. O congelamento das rendas, que actuou mais cedo sobre Lisboa e Porto que no resto do país, é a principal razão para a situação do mercado de arrendamento actual, no centro das cidades. As dinâmicas de êxodo para as periferias têm a ver com as mudanças de necessidades, políticas voltadas para utilização do automóvel, políticas para o aumento do parque habitacional (incentivo à aquisição de imóveis, isenção de IMI e bonificação das taxas de Juro para aquisição) para resolver deficit habitacional (1975 – cerca de 500.000 em Portugal), com a progressiva degradação do parque habitacional existente e com as condições de financiamento favoráveis que favoreciam a aquisição. O mercado de arrendamento habitacional desapareceu em Portugal.

Hoje, com o preço da energia a aumentar fortemente, com novas preocupações, com o fim do mercado de venda habitacional (cerca de 500.000 *super habit* em Portugal), com as dificuldades de financiamento, com a irregularidade de emprego especialmente nas camadas jovens, e também por uma associada mudança de mentalidades, o arrendamento começa a ser uma solução. A situação degradada do mercado de habitação no global, em parte por uma reacção tardia a uma tendência insustentável. Progressivamente se invertem as políticas que acabam com os incentivos à aquisição e os direccionam para a reabilitação. Os dias de hoje representam um ponto de viragem o que se representa por mudanças nas intenções dos que procuram habitação e dos investidores em imobiliários.

A reabilitação Urbana é um negócio rentável. É possível retirar lucros aceitáveis de um investimento em reabilitação no Porto. Os custos de reabilitação não são de ordem de grandeza tal que por si só inviabilizem a rentabilidade do investimento imobiliário. São outros os factores que mais condicionam a rentabilidade.

A lei de despejo é um dos grandes entraves ao investimento em reabilitação urbana para arrendamento. Levanta problemas de confiança por parte dos proprietários. Nas condições económicas precárias dos dias de hoje, é necessário melhorar os mecanismos de despejo para salvaguardar os proprietários de situações de incumprimento do pagamento das rendas por parte dos inquilinos. As leis actuais, direccionadas para os problemas sociais da grande massa de actuais arrendatários que pertencem a classes socialmente mais necessitadas, representam um risco para os investidores ou proprietários, pondo em causa a viabilidade do negócio. Nova legislação se aproxima, vindo aliviar problema mas não resolvê-lo.

A mudança legal é um exemplo onde a Porto Vivo usa de estudos efectuados para influenciar a tomada de decisões por parte do Estado, no que toca aos incentivos. Sob forma de opinião, a Porto Vivo procurou influenciar uma alteração da isenção de IMI para os edificios degradados integrados na Zona Histórica do Porto, que, pela situação actual, se demonstra contra-produtiva para com os processos de reabilitação e inclusivamente reduz (sem que seja criado valor acrescentado) as receitas do município. Uma situação semelhante sucedia com a isenção do IMT mas que já foi solucionada.

A acção da PortoVivo é apenas medianamente condicionada pelo alcance dos incentivos Fiscais. As isenções de IVA e IMI são os incentivos mais relevantes. Os outros têm a sua importância, são certamente aproveitados pelos investidores, mas têm peso reduzido.

O maior contributo da Porto Vivo é a rapidez de licenciamento. Os períodos de licenciamento comuns que passam pela Câmara Municipal do Porto são demorados. A diferença desses períodos de tempo possibilitada pela acção da PortoVivo, permite poupar muito dinheiro aos investidores. Uma outra questão fundamental é a imposição de realização de obras de manutenção por parte dos proprietários dos edifícios componentes dos planos estratégicos. O mecanismo de venda coerciva capacita esta imposição, embora este mecanismo invoque questões sociais e não seja utilizado frequentemente.

É importante a integração dos papéis de cada entidade nos processos de reabilitação. No que toca ao investimento para reabilitação, a Porto Vivo investe na requalificação de espaços públicos. O investimento para reabilitação de edifícios deve ficar a cargo dos privados. Nos casos onde a Porto Vivo investiu com relevância em parcelas de edificado, abriga-se no interesse público (dotação de equipamentos no quarteirão Cardosas), na resolução de problemas sociais (Sé) ou dinamização inicial da reabilitação Urbana (Carlos Alberto).

Admite-se uma necessidade de monitorização de resultados que possam esclarecer os resultados efectivos dos presumidos efeitos de sinergia. A relação com as Faculdades pode ser um factor chave. Sendo assim, a escolha de um tipo de intervenção que crie as mais fortes dinâmicas de sinergia (pergunta efectuada) fica dificultada.

Os planos estratégicos estabelecem apenas linhas gerais sobre tipologias e funções dos edifícios reabilitados. Como forma de influenciar a decisão dos investidores, existe um trabalho de promoção da realização de estudos de mercado (por parte dos investidores), a exposição de algumas informações ou indicadores úteis ou a participação em estudos. Desta forma se atribui flexibilidade e fuga à aplicação de políticas erráticas, quando não faz parte das competências técnicas da PortoVivo, SRU um profundo conhecimento das dinâmicas do mercado imobiliário a cada momento. Não há estratégia impositiva nesse aspecto.

Já no que toca a influenciar a opinião pública, em influenciar a procura de habitação na Baixa do Porto e em atrair investidores, a propaganda é tida como um forte mecanismo sendo então utilizada. A opinião pública está, de certa forma, modificada. Um caso onde a propaganda parece ter demonstrado resultados efectivos é o estado da actual movida da Baixa Portuense. A par de muitos outros factores, o responsável entrevistado acredita num protagonismo da propaganda que procura reavivar a baixa entre as razões que despoletaram tal dinâmica. A reabilitação e a PortoVivo fazem parte dessa mesma propaganda embora fique a cargo, na generalidade, da CMP.

Sobre a questão da Bolsa de Imóveis, admite-se que o serviço não tem relevância na actualidade, embora tenha sido importante no momento da sua criação. A concorrência e a falta de recursos para cobrir o serviço, que, de resto, vai além das competências da Porto Vivo, justificam a sua irrelevância.

Entrevista: profissional no ramo da habitação

No geral, o mercado de arrendamento actual é pequeno. Nem a procura nem a oferta são de ordem de grandeza suficiente para tornar o mercado muito interessante para a agência imobiliária.

A procura é variada, seja na tipologia seja na faixa etária dos interessados. No entanto, os jovens são a principal fonte de procura e a oferta ajusta-se a esse facto, no sentido em que as tipologias pequenas são a oferta maioritária. Os jovens são motivados por uma mudança de mentalidades e novas necessidades. Mesmo assim, a oferta é pouca relativamente à procura, promovendo o encarecimento dos imóveis disponíveis. Tal é o encarecimento que, apesar do diferencial existente entre a oferta e a procura, são vários os imóveis por vender ou arrendar. Se em alguns casos a situação é causada pela qualidade e condições dos imóveis para venda ou arrendamento, outros há, de boa qualidade, que não encontram compradores disposto a pagar o preço exigido.

Há mais procura do que oferta. O diferencial é maior no que toca a habitações com tipologias maiores.

Existem diferenças entre os problemas associados à compra ou associados à venda.

Quem compra para habitar tem perspectiva a de venda a médio-longo prazo. As fragilidades do mercado fazem com que não haja interessados em compra com perspectiva de venda a curto-prazo, algo corrente no mercado habitacional Português até o início da crise imobiliária. Sendo os jovens os principais interessados, não têm segurança de financiamento para compras a curto-prazo, o que também ajuda a justificar. Os jovens têm recorrido então ao arrendamento.

Os investidores são quem tem possibilidades de criar oferta, não compradores com objectivos de habitar as parcelas. São poucos os particulares sem perspectivas de investimento que reúnem vontade e capacidade de reabilitar parcelas. Sendo assim, os negócios têm de rentabilizar pelo menos tanto quanto os depósitos bancários. Os negócios não são atractivos para os investidores porque os lucros retirados são pequenos e não há confiança no mercado.

Os tipos de investimentos mais recorrentes são investimento para Hostel's ou arrendamento turístico. Arrendamento para estudantes e, particularmente, estudantes em regime mobilidade internacional são uma secção importante dos interessados e, por consequência, arrendatários dos imóveis no mercado de arrendamento do centro do Porto.

A lei do arrendamento habitacional e comercial é um ou o grande entrave à reabilitação habitacional. A mudança na legislação com vista à actualização das rendas, no caso do arrendamento habitacional, provoca muitos problemas sociais. No caso do arrendamento comercial a dimensão dos possíveis problemas é substancialmente menor, pelo que actualizações deveriam ser feitas. Isto é importante para o mercado habitacional porque tem o potencial de desenvolver efeitos sinérgicos, pelo aumento e melhoria da actividade comercial e do impacto que isso têm na vida urbana e pela actualização do valor do solo. Na habitação, se os preços de arrendamento fossem actualizados, se não houvesse tantos arrendamentos baixos, poderia desenvolver-se maior oferta. A venda forçada ou coerciva é um mecanismo que ainda não tem enquadramento legal forte para poder ter impacto.

Valor do solo: questão não completamente compreendida. Não há metodologia coerente que quantifique o valor do solo ou dos imóveis. Sendo assim, não se sabe bem o valor da propriedade na baixa do Porto. Na generalidade, o valor do solo é muito baixo para possibilitar a rentabilidade de um investimento em reabilitação.

As grandes contribuições da Porto Vivo são a rapidez de licenciamento e a confiança atribuída aos investidores.

A bolsa de empreiteiros: não se fazem descontos especiais (os mesmo que os outros fazem). No programa Viv'a Baixa os descontos têm algum impacto.

Bolsa de Projectistas: Os projectistas que estão lá são por auto-proposta e não há forma de distinção. Quanto à relação investidor projectistas, a Porto Vivo não pode influenciar. Simplesmente apresenta a lista de projectistas inseridos na Bolsa. Não pode intervir na escolha de projectista.

(Propõe-se uma solução como um ranking ou lista de projectistas que mais obras de reabilitação tivessem feito, ou algo do género, para proporcionar um método de selecção) (Propõe-se também a aposta em estudos ou partilhas de conhecimento sobre soluções construtivas de reabilitação)

Efeitos sinérgicos: o espaço público é muito importante e as intervenções deveriam continuar. Muito espaço público descaracterizado e com problemas funcionais. Cria fortes sinergias.

Anexo D: Quadros desenvolvidos para organização da Informação Obtida

			DOCUMENTOS ESTRATÉGICO								
Quarteirão	Data de Aprovação do D. E.	Cod. Proprietário (não corresponde ao documento estratégico)	Fogo	ABC - Fração existente (m2)	ABC - Total (m2)	Proprietário (publico, privado, empresa)	Ocupação do Fogo (qualidade)	Uso	Tipologia da Fração	Estado de conservação	Nível de intervenção
Infante	14 de Julho de 2005	P1	cv	98	1008	privado	arrendatário	Comércio		médio	médio
			r/c	162			arrendatário				
			1º	162			arrendatário				
			2º	162			arrendatário				
			3º	162			arrendatário				
			4º	162			arrendatário				
			a/f	100			arrendatário				
		P2 Empresa	cv	44	864	privado	arrendatário	Comércio		mau	profundo
			r/c	154			arrendatário				
			1º	154			arrendatário				
			2º	154			arrendatário				
			3º	154			arrendatário				
			4º	154			arrendatário				
			a/f	50			arrendatário				
Ferreira borges	28 de Junho de 2007	P3	RC	128.00	536	privado	arrendatário	Armazém	com WC	médio	médio
			1º	128.00				Serviços	2 salas cm WC		
			2º	128.00				Habitação	T1 + 2		
			3º + REC	152.00					T2 + 2		
		P4	RC + 1º Frt + CV	345.00	1016	privado	devolutos	Comércio	3 espaços com WC no R/C	bom	ligeiro
			1º Tras	69.00				Habitação	T0 + 2		
			2º Tras	69.00					T0 + 1		
			2º Frt	69.00					T0		
			3º Tras	69.00					T0 + 1		
			3º Frt	69					T0		
			4º Tras	69					T0 + 1		
			4º Frt	69					T0		
			5º Tras	69					T0 + 1		

			5º Frt 6º Tras	69 50					T0 T0 + 1		
Sousa Viterbo	5 de Junho de 2007	P5	Cave R/C 1º 2º 3º 4º - A/f		447.6	Privado		Comércio Serviços Habitação		médi o	médio
Feitoria Inglesa	29 de Fevereiro de 2008	P6 Empresa	R/C + CV + 4		2,557. 00	privado		Equipamento		bom	ligeiro
Porto Vivo	28 de Junho de 2007	P7 SRU	R/C+1+2 +águas furtadas	469	469,1 5	público			com WC	mau	profu ndo
		P8	R/C	83	334,2	privado	arrendatário	Serviços	com WC	bom	ligeiro
			2º	68,65			devoluto	Devoluto			
			3º	76,05			devoluto	Devoluto			
Mouzin o/Flores	ESTE QUARTE IRAO NÃO TEM DOC ESTRAT GICO DISPON iVEL (*)	P9	rc	59	280,3	privado		Comércios			
			1º	59				Serviços			
			2º	59				Habitação			
			3º	59				Habitação			
			4º	44				Habitação			
		P10 Empresa	cv	30	240	privado		Comércio			
			r/c	55				Habitação			
			1º	52				Habitação			
			2º	52				Habitação			
			3º	52				Habitação			
		P11	a/f	20	325	privado		Habitação			
			r/c	52				Comércio			
			1º	52				Habitação			
			2º	52				Habitação			
			3º	52				Habitação			
		P12	4º	52	251	privado		Habitação			
			5º	52				Habitação			
			a/f	23				Habitação			
			r/c	40				Comércio			
			1º	40				Habitação			
			2º	40				Habitação			
			3º	40				Habitação			

			4º	40				Habitação			
			5º	40				Habitação			
			a/f	11				Habitação			
Corpo da Guarda	5 de Junho de 2007	P13	1º R/C+2º+3º 4º+5º	118,98 378,56 275,92	773,46	privado	Arrendatário Arrendatário	Armazém Comercio+armazém Devoluto	com WC com WC	mau	profundo
		P14 SRU	TOTAL	535,47	535,47	SRU		Devoluto		ruína	profundo
		P15 SRU	TOTAL	350,54	350,54	privado	Arrendatário	Comercio+armazém	com WC	médio	profundo
		P16 SRU	TOTAL	543,28	543,28	privado		Devoluto		ruína	profundo
		P17 SRU	TOTAL	215,68	215,68	CMP		Devoluto		mau	profundo
		P18	TOTAL	469,14	469,14	privado		Devoluto		mau	profundo
		P19 SRU	TOTAL	506,83	506,83	CMP		Devoluto		mau	profundo
		P20	cv+r/c+1 2 2	116,07 19,61 36,62	172,3	privado	Arrendatário Arrendatário Arrendatário	Comercio Habitação Habitação	com WC T1 T1	mau	profundo
		P21 Empresa	TOTAL	173,1	173,1	CMP		Devoluto		ruína	profundo
		P22	TOTAL	137,64	137,64	privado		Devoluto		ruína	profundo
		P23 SRU	TOTAL	134,68	134,68	SRU		Devoluto		ruína	profundo
Ponte Nova	14 de Julho de 2009	P24	A)	856	1624	SRU	Arrendatário	Habitação	com WC	bom	Sem interv.
			B)	126		Privado	Proprietário	Habitação	T2		
			E)	126		Privado	Devoluto	Devoluto	T2		
			G)	126		Privado	Proprietário	Habitação	T2		
			C)	130		Privado	Devoluto	Devoluto	T2		
			D)	130		Privado	Proprietário	Habitação	T2		
			F)	130		Privado	Proprietário	Habitação	T2		
Viela do Anjo	29 de Julho de 2007	P25				Privado	Arrendatário	habitação		razoável	pontual
S. Sebastião	18 de Dezembro de 2007	P26 SRU	R/C	71,9	287,6	CMP	Arrendatário	serviços		bom	
			1º	71,9							
			2º	71,9							
			3º	71,9							
Carlos Alberto	17 de Julho de 2005	P26								razoável	médio
		P27 SRU								mau	profundo
		P28 SRU								mau	profundo
		P29 SRU								mau	profundo

		P30							mau	profundo
		P31							mau	profundo
		P32							mau	profundo
		P33							razoável	médio
		P34 SRU							mau	profundo
		P35 SRU							mau	profundo
		P36 SRU							mau	profundo
		P37							razoável	médio
		P38							razoável	médio

Tabela 1 Compilação de informação obtida dos Documentos Estratégicos para as parcelas de intervenção concluída

QUARTEIRÃO	PARCELA	Data Início processo de Licenciamento	Data de Aprovação Projecto de Arquitectura
Infante	01	08-01-2007	25-01-2007
	02	10-03-2006	20-03-2006
Ferreira borges	03	30-11-2007	08-01-2008
	04	11-03-2010	07-09-2010
Sousa Viterbo	05	15-09-2008	07-10-2008
	06	04-11-2008	27-01-2009
	07	17-06-2009	28-07-2009
Feitoria Inglesa	08	05-11-2008	18-12-2008
	09	22-02-2010	13-04-2010
	010	08-02-2010	29-04-2010
Porto Vivo	011	21-05-2008	16-07-2008
	012	17-01-2008	17-02-2008
Mouzinho/Flores	013	02-05-2007	28-06-2007
	014	01-07-2008	16-07-2008
	015	24-05-2006	06-06-2006
	016	05-05-2006	15-05-2006
Corpo da Guarda	017	16-05-2008	02-09-2008
	018	16-05-2008	02-09-2008
	019	16-05-2008	02-09-2008
	020	16-05-2008	02-09-2008
	021	16-05-2008	02-09-2008
	022	16-05-2008	02-09-2008
	023	16-05-2008	02-09-2008
	024	16-05-2008	02-09-2008
	025	16-05-2008	02-09-2008
	026	16-05-2008	02-09-2008
	027	16-05-2008	02-09-2008
Viel do Anjo	028	03-02-2010	12-07-2010
	029	23-11-2009	02-06-2010
S. Sebastião	030	19-06-2009	28-07-2009
Carlos Alberto	031	14-02-2007	01-03-2007
	032	14-02-2007	01-03-2007

033	14-02-2007	01-03-2007
034	06-09-2007	28-09-2007
035	14-02-2007	01-03-2007
036	14-02-2007	01-03-2007
037	14-02-2007	01-03-2007

Tabela 2 Informação obtida sobre os períodos de licenciamento dos projectos de arquitectura para as parcelas de intervenção concluída

Parcelas com Intervenção concluída					
Quarteirão	Nº de Parcelas	Proprietários os Código	Tipo ocupação	Ocupação Actual	Mantiveram-se parte ou o total dos inquilinos?
Infante	2	P1	arrendamento	100% ocupados (arrenda só metade)	não
		P2	desocupado	desocupados	-
Ferreira borges	2	P3	arrendamento	100% ocupados	não
		P4	arrendamento	70% ocupado	não
Sousa Viterbo	1	P5	arrendamento	100% ocupado	sim (25%)
Feitoria Inglesa	1	P6	arrendamento serviços	serviços ocupado	.-
Porto Vivo	2	P7	arrendamento serviços	serviços ocupado	-
		P8	arrendamento	50% ocupado	não
Mouzinho/Flors	4	P9	arrendamento	100% ocupado	sim (50%)
		P10	arrendamento	100% ocupado	sim
		P11	uso próprio	100% ocupado	-
		P12	arrendamento	100% ocupado	sim
Corpo da Guarda	11	P13	desocupado	desocupado	-
		P14	desocupado	desocupado	-
		P15	desocupado	desocupado	-
		P16	desocupado	desocupado	-
		P17	desocupado	desocupado	-
		P18	desocupado	desocupado	-
		P19	desocupado	desocupado	-
		P20	desocupado	desocupado	-
		P21	desocupado	desocupado	-
		P22	desocupado	desocupado	-
		P23	desocupado	desocupado	-
Ponte Nova	1	P24	uso próprio	100% ocupado	-
Viela do Anjo	1	P25	arrendamento	100% ocupado	
S. Sebastião	1	P26	arrendamento serviços	serviços ocupado	
Carlos Alberto	13	P27	arrendamento	ocupado	sim
		P28	uso próprio	80% ocupado	-
		P29	uso próprio	80% ocupado	-
		P30	uso próprio	80% ocupado	-
		P31	uso próprio	100% ocupado	-
		P32	arrendamento	100% ocupado	sim

P33	arrendamento	100% ocupado	sim
P34	arrendamento	100% ocupado	sim
P35	uso próprio	80% ocupado	-
P36	uso próprio	80% ocupado	-
P37	uso próprio	80% ocupado	-
P38	arrendamento	100% ocupado	sim
P39	arrendamento	100% ocupado	sim

Tabela 3 Tabela formulada com informação obtida através do conhecimento da intervenção por parte dos funcionários da Porto vivo

