

REABILITAÇÃO URBANA:

Projeto de Viabilidade para Reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53

David Sá e Silva

Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão das Cidades

Orientada por:

Ana Paula Dias Delgado

2011/2012

Dissertação apresentada para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção de grau de Mestre em Economia e Gestão das Cidades, realizada sob a orientação científica de Professora Ana Paula Delgado.

[Declarações]

Declaro que esta dissertação é o resultado da minha investigação pessoal e independente. O seu conteúdo é original e todas as fontes consultadas estão devidamente mencionadas no texto, nas notas e na bibliografia.

Resumo

A degradação do parque habitacional é uma realidade, que persiste ao longo do país e se vem intensificando, adquirindo especial relevo nas grandes áreas urbanas.

No âmbito de realização da dissertação para o Mestrado em Economia e Gestão das Cidades surgiu a possibilidade de desenvolver um estudo concreto de viabilidade económica para reabilitação do edificado da Rua das Musas que foi expropriado para esse fim, pelo Município do Porto, em 1972.

O trabalho inicia-se contudo, com uma abordagem da evolução histórica e a análise dos conceitos e instrumentos disponíveis para reabilitação do parque habitacional, e o seu enquadramento legal, seguindo-se a análise do nosso país e mais concretamente do Porto.

No capítulo 4 apresenta-se o estudo de caso e analisa-se o projeto de investimento para reabilitação dos edifícios 13 a 53 situados na Rua das Musas localizada na freguesia de Santo Ildefonso, no concelho do Porto.

Por fim, apresentam-se as conclusões e algumas sugestões.

Com o presente trabalho pretendo demonstrar as limitações provocadas pelo congelamento das rendas, dificuldades em ultrapassar esta condicionante, os efeitos sobre o parque habitacional implicando muitas vezes a intervenção municipal e os elevados custos associados a todo o processo.

Palavras-chave: Reabilitação Urbana, Porto, Expropriação, Arrendamento, Rendas Congeladas.

Abstract

The degradation of the housing is a reality that persists throughout the country and has been intensifying, acquiring particular importance in large urban areas.

Within the framework of realization of the dissertation for the Master in Economics and Management of Cities has become possible to develop a concrete economic feasibility study for the rehabilitation of the buildings located on Muses Street that was expropriated for this purpose by the municipality of Porto in 1972.

The work starts however, with an approach and analysis of the historical evolution of the concepts and tools available for rehabilitation of the housing stock, and its legal framework, followed by the analysis of our country and then, more specifically, of Porto.

Chapter 4 presents the case study and analyzes the investment project for rehabilitation of buildings 13-53 located at Muses Street, within the parish of St. Ildefonso, in the municipality of Porto.

Finally, we present some conclusions and suggestions.

With this paper I intend to demonstrate the limitations caused by the freezing of rents, difficulty in overcoming this constraint, the effects on housing often involving municipal intervention and the high costs associated with the entire process.

Keywords: Urban Rehabilitation, Porto, Expropriation, Lease, Rents Frozen.

Índice

CAPÍTULO I. INTRODUÇÃO	1
1.1. PERTINÊNCIA DA TEMÁTICA E OBJETIVOS	1
1.2. MOTIVAÇÕES PESSOAIS	1
1.3. ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	2
CAPÍTULO II. REABILITAÇÃO URBANA: ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E CONCEPTUAL	4
2.1. INTRODUÇÃO	4
2.2. REABILITAÇÃO E O SEU ENQUADRAMENTO HISTÓRICO INTERNACIONAL	5
2.2.1. <i>Tomada de Consciência: paradigmas da conservação do património e da reabilitação urbana</i>	5
2.2.2. <i>Mudança de Estratégias</i>	7
2.3. REABILITAÇÃO URBANA EM PORTUGAL	10
2.3.1. <i>Introdução: notas prévias</i>	10
2.3.2. <i>Dos anos 60 ao 25 de Abril de 1974</i>	11
2.3.3. <i>Da Revolução de Abril aos nossos dias</i>	12
2.3.4. <i>Nota Sobre a Contenção do Valor das Rendas</i>	17
2.4. REABILITAÇÃO URBANA: O CONCEITO E DESAFIOS.....	18
2.4.1. <i>Introdução</i>	18
2.4.2. <i>Principais Desafios e Problemas da Reabilitação Urbana</i>	18
2.4.2.1. <i>Participação da População</i>	18
2.4.2.2. <i>Iniciativa Privada</i>	19
2.4.2.3. <i>Reabilitação Urbana Versus Reabilitação de Edifícios</i>	20
CAPÍTULO III. EVOLUÇÃO DA HABITAÇÃO E REABILITAÇÃO NA CIDADE DO PORTO	23
3.1. PERSPETIVA HISTÓRICA	23
3.1.1. <i>Impacto da Industrialização</i>	23
3.1.1.1. <i>Primeiras Iniciativas de Construção de Habitações Sociais</i>	25
3.1.2. <i>Políticas Habitacionais do Estado Novo</i>	26
3.1.3. <i>Pós 25 de Abril - Primeiras Intervenções de Reabilitação do Centro Histórico</i>	27
3.1.4. <i>Da Década de 90 à Atualidade</i>	29
3.2. DIAGNÓSTICO DA CIDADE DO PORTO: EVOLUÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL	32
3.2.1. <i>Evolução do Parque Habitacional</i>	32
3.2.2. <i>Uso dos Edifícios</i>	33
3.2.3. <i>Época de Construção dos Edifícios e Necessidades de Conservação</i>	35
3.3. CONCLUSÃO	36
CAPÍTULO IV. ESTUDO DE CASO:	38
REABILITAÇÃO DOS PRÉDIOS URBANOS NÚMEROS 13 A 53 NA RUA DAS MUSAS.....	38
4.1. ESTRUTURA DO ESTUDO DE CASO	38
4.2. A INTERVENÇÃO RUA DAS MUSAS, Nºs 13 A 53	41
4.2.1. <i>Enquadramento</i>	41
4.2.2. <i>Caracterização geral do projeto existente</i>	42
4.2.3. <i>Descrição da parcela expropriada (descrição que tem por base o Acórdão dos Árbitros)</i> ...	44
4.2.3. <i>Detalhes da composição do edificado</i>	45

4.3. CUSTOS.....	46
4.3.1 <i>Expropriação</i>	47
4.3.1.1. Indemnização Atribuída.....	47
4.3.2 <i>Realojamentos e/ou Indemnizações dos Arrendatários</i>	49
4.3.2.1. Caducidade do Arrendamento Devido à Expropriação.....	49
4.3.2.2. Indemnização pela Caducidade do Arrendamento.....	49
4.3.2.3. Opção de realojamento	51
4.3.3. <i>Custos com Obras de Construção</i>	52
4.3.4. <i>Custos Com Honorários, Projeto e Fiscalização</i>	53
4.4. VENDA DAS FRAÇÕES RECUPERADAS	54
4.4.1. <i>Preços estimados de venda</i>	54
4.4.2. <i>Preços estimados de rendas</i>	55
4.4.2.1. Confidencial Imobiliário.....	55
4.4.3. <i>Tempo Médio de Absorção de Imóveis Novos nos Mercados de Compra e Venda e Arrendamento</i>	56
4.5. IMPACTO FINANCEIRO DO PROJETO	57
4.5.1. <i>Estrutura de Capitais e Forma de Financiamento da Câmara Municipal do Porto</i>	57
4.5.2. <i>Valores Atuais Líquidos</i>	58
CAPÍTULO V: CONCLUSÃO.....	60
CAPÍTULO XI: REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	61
ANEXOS	66

Índice de Quadros

QUADRO I: INDICADORES DO PARQUE HABITACIONAL	32
QUADRO II: USOS DOS EDIFÍCIOS.....	33
QUADRO III: ALOJAMENTOS VAGOS	34
QUADRO IV: EDIFÍCIOS POR ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO E NECESSIDADES DE REPARAÇÃO.	35
QUADRO V: COMPOSIÇÃO DO EDIFICADO – EDIFÍCIOS N.ºS 13 A 37.....	45
QUADRO VI: COMPOSIÇÃO DO EDIFICADO – EDIFÍCIOS N.ºS 38 A 53	46
QUADRO VII: ESTIMATIVA DAS INDEMNIZAÇÕES	50
QUADRO VIII: CUSTOS COM CONSTRUÇÃO	52
QUADRO IX: CUSTOS DE PROJETO	53
QUADRO X: VALOR DE VENDA PREVISTO DAS FRAÇÕES	55
QUADRO XI: VALOR DE ARRENDAMENTO PREVISTO DAS FRAÇÕES	55
QUADRO XII: TEMPO MÉDIO DE ABSORÇÃO MERCADO COMPRA E VENDA.....	56
QUADRO XIII: CUSTO DE CAPITAL	57
QUADRO XIV: VALORES ATUAIS LÍQUIDOS.....	58

Índice de figuras

FIGURA I: VISTAS DAS HABITAÇÕES	42
FIGURA II: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DA PARCELA EXPROPRIADA.....	43
FIGURA III: COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO.....	54

Lista de Acrónimos

CCR – Comissão Coordenação Regional

CC - Código Civil

CE - Código de Expropriações

CHP – Centro Histórico do Porto

CRUARB – Commissariado para Renovação Urbana da Área da Ribeira/Barredo

D.L. – Decreto-Lei

DGAA – Direção Geral de Administração Autárquica

DGEMN – Direção Geral de Edifícios e Monumentos Nacionais

DGQA – Direção Geral da Qualidade do Meio Ambiente

DGTO – Direção Geral do Ordenamento do Território

EUA – Estados Unidos da América

FFH – Fundo de Fomento da Habitação

GAT – Gabinetes de Apoio Técnico

GTL – Gabinetes Técnicos Locais

ICCROM – Centro Internacional de Estudos para Conservação e Restauro dos Bens Culturais

ICOM – Conselho Internacional dos Museus

ICOMOS – Conselho Internacional dos Museus

IGAPHE – Instituto Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

INH – Instituto Nacional da habitação

IPPAR – Instituto Português do património Arquitetónico e Arqueológico

IPPC – Instituto Português do Património Cultural

LNEC – Laboratório nacional de Engenharia Civil

MA – Ministério do Ambiente

MC – Ministério da Cultura

MEPAT – Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território

MF – Ministério das Finanças

MSSS – Ministério da Segurança e Solidariedade Social

ONU – Organização das Nações Unidas

PDM – Plano Diretor Municipal

PEPRI – Planos Especiais de Proteção e Reformas Internas

PER – Plano Especial Realojamento

PPUBS – Projeto-piloto Urbano do Bairro da Sé

PPP - Promoção da Participação de Proprietários

PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas urbanas Degradadas

PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados

PROT – Plano Regional de Ordenamento de Território

PRU – Programa de Reabilitação Urbana

PU – Planos de Urbanização

RAU – Regime de Arrendamento Urbano

RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

REHABITA – Regime de Apoio à recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas

SAAL – Serviço de Apoio Ambulatório Local

SEALOT – Secretaria de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território

SEAMA – Secretaria de Estado Adjunto do Ministro do Ambiente

EU – União Europeia

UICN – União Internacional para Conservação da Natureza e seus Recursos

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação Ciências e Cultura

UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão

Capítulo I. Introdução

1.1. Pertinência da Temática e Objetivos

A reabilitação de edifícios em mau estado de conservação é cada vez mais vista como um dos caminhos para o desenvolvimento sustentável das cidades e o regresso aos centros (históricos ou não) como oportunidades para uma nova forma de viver. A importância atual do tema tem vindo a refletir-se no crescente número de estudos académicos, maior mediatismo e atenção por parte não só de agentes políticos como empresariais. Contudo é de notar a falta de estudos da perspetiva económico-financeira das operações de modo a oferecer alternativas que permitam viabilizar intervenções profundas por parte das entidades públicas às quais cabe, na maior parte dos casos, a responsabilidade de reabilitar.

O objetivo primordial, coincidindo com a ambição de fazer uma demonstração real de um projeto de reabilitação através da intervenção direta do município, foi elaborar um estudo económico-financeiro de uma possível intervenção para reabilitação do Município do Porto. Pretende-se então demonstrar o peso em termos financeiros que uma (pequena) intervenção tem.

A breve viagem sobre evolução histórica e conceptual da reabilitação urbana, a análise da evolução da habitação e reabilitação no concelho do Porto e análise em termos financeiros de uma intervenção planeada pela Câmara Municipal do Porto na Rua das Musas são os principais interesses da dissertação proposta.

1.2. Motivações Pessoais

A realização deste trabalho revelou-se um exercício requerente de elevada concentração, motivação e persistência. Permitiu-me adquirir a capacidade de enfrentar de forma proactiva as necessidades de resolução de problemas do quotidiano e constituiu sem dúvida uma experiência sem paralelo em todo o meu percurso académico até à data.

A escolha da problemática da reabilitação urbana como área de estudo prendeu-se com o interesse pessoal por urbanismo desenvolvido pela vivência com meu pai Joaquim Silva, Engenheiro Civil e pela oportunidade de estudar o projeto de reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53 situada na freguesia de Santo Ildefonso. Pretendi estudar um caso concreto de reabilitação, dissecar todo o processo inerente, quantificar o investimento necessário e tirar conclusões quanto ao impacto financeiro do projeto.

Mesmo tendo em conta os objetivos sociais da intervenção dos municípios, os investimentos de reabilitação em habitações em mau estado de conservação ocupadas em que se torna necessária a aquisição das mesmas para execução de obras são processos complexos e exigentes do ponto de vista financeiro. Como tal, talvez a maior ambição deste trabalho seja demonstrar a complexidade do processo de reabilitação permitindo a tomada de consciência acerca do custo duma operação desta natureza apontando para a necessidade de criação de alternativas legais, reais e exequíveis neste âmbito.

Considerando todos os contratempos que surgiram durante o período da produção do documento que condicionaram o desenvolvimento da tese, tendo em conta a especificidade dos dados necessários, entendo que o trabalho produzido, apesar de não corresponder totalmente aos objetivos a que inicialmente propostos, foi um desafio superado. A ambição, determinação e dedicação aplicada na execução deste trabalho, e a experiência e valores conseguidos foram fatores motivadores para a conclusão deste exercício, recompensado pela entrega da dissertação.

1.3. Organização da Dissertação

O presente trabalho é composto por cinco capítulos:

- Capítulo I – Introdução
- Capítulo II – Reabilitação Urbana: enquadramento histórico e conceptual;
- Capítulo III – Evolução da Habitação e Reabilitação na cidade do Porto;
- Capítulo IV – Estudo de Caso: Reabilitação da Rua das Musas n.ºs 13 a 53;
- Capítulo V – Conclusões.

Com os vários capítulos e subcapítulos pretende-se conduzir o leitor ao conhecimento do enquadramento histórico evolutivo da reabilitação urbana e, com o estudo de caso, dar a entender as etapas, os custos e proveitos das autarquias, neste caso, da Câmara Municipal do Porto e por fim revelar o resultado em termos financeiros desta operação.

Neste capítulo apresenta-se o tema e procura-se justificar a sua pertinência. Contém ainda a definição dos objetivos que se pretendem alcançar e a metodologia para prossecução desses mesmos objetivos.

No segundo capítulo procura-se guiar o leitor pela evolução histórica e conceptual da reabilitação urbana. Expõe-se de seguida a evolução do conceito e das intervenções públicas em matéria de reabilitação urbana em Portugal e, por último, é definido o conceito atual de reabilitação urbana e são evidenciados alguns dos maiores desafios no seu âmbito.

O terceiro capítulo diz respeito à evolução da habitação e reabilitação na cidade do Porto. Tal como o título indica, neste capítulo são sintetizados todos os fenómenos e intervenções públicas que afetaram, em termos habitacionais, a cidade d Porto.

No quarto capítulo é apresentada a “parte prática” do trabalho, o caso em análise diz respeito a uma operação concreta e real de reabilitação com base num projeto elaborado pela Câmara Municipal do Porto para intervenção nos edifícios urbanos sitos na Rua das Musa. Com a análise económica financeira do investimento necessário pretende-se apurar o valor do investimento necessário e avaliar do ponto de vista financeiro o projeto

Capítulo II. Reabilitação Urbana: enquadramento histórico e conceptual

2.1. Introdução

A temática da reabilitação não é, de todo, de fácil enquadramento visto que engloba um leque vasto de fatores bastante distintos. A par da evolução conceptual da reabilitação é necessário ter em conta experiências internacionais e a forma como afetaram o conhecimento e alteraram a paisagem urbanística.

Neste capítulo não só é abordado o tema da reabilitação urbana quanto às suas origens, evolução do conceito no tempo e políticas num contexto global como é analisado o caso concreto de Portugal.

Em termos de organização, em primeiro lugar será abordado o tema da reabilitação num contexto internacional tendo em conta os diferentes fenómenos, convenções e políticas que afetaram a evolução deste conceito. De seguida é analisado o caso português visto que a evolução da habitação e reabilitação em Portugal não é isolada e, apesar de falarmos numa escala e dimensão dos problemas mais reduzida, os pressupostos são semelhantes aos destacados na análise internacional. Porém, é preciso destacar um aspeto importante que marca a diferença na prossecução dos objetivos de uma política de habitação em Portugal com o resto da Europa: o contexto e a evolução histórica, designadamente os efeitos das Guerras Mundiais, que em muitos países europeus provocaram necessidades e uma perceção diferente na resolução dos problemas e necessidades da população em termos habitacionais.

Após a análise em termos históricos da reabilitação urbana é ainda apresentado o seu conceito atual. Devido à sua história recente e rápida evolução, o conceito de reabilitação urbana é usado muitas vezes de forma equívoca e redutora o que leva a intervenções supostamente de “reabilitação urbana” que estão longe de incorporar os princípios e objetivos subjacentes à mesma. Como tal são também levantados alguns desafios para uma concreta e integral aplicação da reabilitação urbana.

2.2. Reabilitação e o seu Enquadramento Histórico Internacional

2.2.1. Tomada de Consciência: paradigmas da conservação do património e da reabilitação urbana

É a partir do século XIX, que se começa a assistir na Europa, à tomada de consciência do interesse de que se revestem certos monumentos como património arquitetónico, tendo vigorado até aí sobre eles, apenas a noção de “monumento histórico”. De acordo com Paiva (2006: 8), *“A visão romântica deste século introduz, por vezes, atitudes excessivamente puristas e redutoras na prática do restauro. À luz dessa visão, os edifícios considerados como monumentos históricos eram desnudados de acrescentos mais recentes (...)”*.

Este século é marcado também pela revolução industrial que provocou enormes desequilíbrios na ocupação urbana relacionados com o défice de habitações disponíveis para a crescente afluência das populações às cidades onde se localizavam as indústrias. O fenómeno exige a elaboração de políticas de intervenção¹ por parte dos governos centrais e locais.

- Nas cidades europeias, a demolição dos muros defensivos das vilas e cidades de fisionomia ainda medieval, para dar lugar a novas áreas de expansão urbana e bairros, muitos deles destinados ao abrigo de conjuntos habitacionais;
- A implantação de planos de remodelação para as áreas centrais e históricas, através da demolição de estruturas fechadas de ruas estreitas e escuras e criar espaços mais amplos e adequados para enfrentar novas necessidades de circulação e transporte;
- O estabelecimento de um novo padrão de ocupação e de edificação, com o objetivo de enfrentar os graves problemas sanitários, decorrentes da forte concentração humana;
- Implantação de redes de infra-estruturas públicas, nomeadamente distribuição de eletricidade, água e gás, saneamento, recolha de resíduos, transportes públicos;
- Construção de um conjunto de equipamentos coletivos de naturezas diversas;

¹ Conforme Júnior (2007).

- A realização de projetos de embelezamento urbano, de criação de espaços de cunho cívico e monumental, assim como de áreas verdes e espaços públicos de lazer.

O crescimento desmesurado das cidades teve consequências óbvias na decadência das áreas centrais criando debilidades sociais e culturais (Rosário, 2010). Neste período as principais preocupações prendiam-se com a cidade industrial e melhoramento de condições para os trabalhadores (défice habitacional, problemas sanitários, transportes, etc).

A partir de 1925 aparecem as primeiras preocupações acerca da noção de sítio urbano e de património internacional, mas só em 1931, é que estas noções são tratadas e analisadas na Conferência Internacional de Atenas na qual um dos principais intervenientes foi o italiano Gustavo Giovannoni² responsável pelas primeiras teorias integradoras de reabilitação. Segundo Pinho (2009: 31) “ (...) Giovannoni faz uma previsão das suas tendências de evolução e conclui que os tecidos antigos poderão ter um importante papel a desempenhar, não só no presente, como no futuro. Assim, a preservação dos tecidos antigos não é vista de uma perspetiva estritamente conservacionista, mas é integrada pela primeira vez na escala mais alargada do planeamento territorial”.

Como resultado desta tomada de consciência, surge em 1933 a Carta de Atenas. Aqui são analisados e severamente criticados os desvios às intervenções efetuadas durante o século anterior e são definidos os princípios orientadores, tanto a nível do urbanismo – habitação, trabalho, circulação e lazer – como ao nível do património histórico – qualidade artística, salubridade, modernidade, contemporaneidade e integração. Este facto vem permitir que as operações passem a ser cada vez mais integradas, transformando o planeamento territorial em algo mais alargado. É este o princípio para a emergência do conceito de planeamento urbano, em que se atribui uma componente

² Conforme Passos (2012) Gustavo Giovannoni (1873-1947) formou-se em engenharia em Roma (1895), após frequentar o curso de história da Arte de Adolfo Ventura dedicou-se ao ensino em arquitetura. Ao longo de sua carreira manteve interesses por projetos e pela história, visto que deu ênfase às questões relativas à reprodução do novo, como também às obras de restauro. No entanto é no campo da restauração que adquire maior reconhecimento e prestígio. Foi diretor da Faculdade de Arquitetura de Roma de 1927 a 1935, nesse período insere a disciplina “Restauro dos Monumentos”, a qual foi uma novidade no ensino acadêmico. Teve uma função importante no desenvolvimento da Teoria Moderna de Restauro, o que influenciaria na consolidação da Carta de Atenas do Restauro de 1931 e a carta Italiana do Restauro de 1932.

social aos espaços, caracterizando-os como territórios de vivência, de cultura, de história, de uso e especialmente de habitat humano. Esta ideia inovadora só mais tarde foi valorizada pois entendeu-se que, com a contínua degradação da cidade, os tecidos urbanos históricos de interesse deviam ser conservados e mantidos.

A II Guerra Mundial (1939-1945) provocou transformações sociais, económicas e políticas que mudaram o entendimento pré-existente do mundo. Muitas das cidades europeias, foram parcial ou totalmente destruídas tanto a nível físico (numa primeira fase) como a nível memorial (numa fase seguinte). O pós-guerra trouxe consigo enormes necessidades de reconstrução dando origem a dois fenómenos: demolição das áreas atingidas e irrecuperáveis e expansão das cidades para a periferia. As necessidades de reconstrução rápida originaram edifícios de baixa qualidade baseados em profundas alterações morfo-tipológicas. Como expõe Rosário (2010: 23) *“o desejo de construir e revitalizar as cidades destruídas resultou numa fragmentação e descontinuidade no tecido urbano que provocou uma perda de identidade do território e dos espaços públicos.”*.

2.2.2. Mudança de Estratégias

Os primeiros passos para a definição de uma política internacional de «reabilitação» surgiram na Convenção Cultural Europeia, de 1954, em Paris. As crescentes preocupações ambientais e a perda de identidade das cidades provocada pelos processos de renovação urbana, a expansão suburbana e a reabilitação passam a ter relevância no contexto das políticas de urbanização.

A Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos de 1964 inclui já o património urbano no conceito de monumentos a preservar sendo que, na opinião de Pinho (2009: 81-82), *“a reabilitação estava orientada essencialmente para a melhoria da dimensão física de edifícios e grupos de edifícios com interesse patrimonial, o que quer dizer que tinha um âmbito bastante restrito – edifícios com valor social, histórico, arqueológico, científico ou artístico, ou com carácter típico ou pitoresco, que formassem um todo coerente ou fossem notáveis pela forma como se integravam na paisagem e suficientemente agrupados para permitir que os edifícios, as estruturas que os ligavam e o local que ocupavam fosse delimitado geograficamente. Aplicava-se*

ainda à envolvente dos monumentos e sítios. Como se pode depreender, nesta altura a reabilitação não abarcava sequer todos os edifícios do tecido urbano antigo”.

Gradualmente, por toda a Europa surgem instrumentos de reabilitação urbana enquadrados urbanística e normativamente por leis idênticas à Lei de Malraux³, de 4 de Agosto de 1962. Esta lei francesa foi determinante no contexto das políticas urbanas de reabilitação porque privilegiou a preservação e recuperação dos conjuntos urbanos com valor arquitetónico ou histórico, sobrepondo-se às anteriores estratégias substitutivas da renovação urbana (Madeira, 2009).

Simultaneamente ao florescimento da ideia e conceito de “reabilitação”, nas ações de restauro e conservação no final da década de 60 e na década de 70 as populações desfavorecidas eram frequentemente expulsas para bairros nas periferias que, com o passar dos anos, e o desenvolvimento da sociedade (por exemplo: desindustrialização, aumento da mobilidade e acessibilidades) também se vieram a tornar espaços degradados e obsoletos. Verificou-se também um acréscimo do “Fachadismo”, isto é, demolição dos interiores e sua substituição por novas construções com profundas mudanças em termos de tipologia e volume, mantendo a fachada (retenção das paredes exteriores). (Paiva et al., 2006)

A necessidade de integrar reabilitação do espaço físico com coesão social, ambiental e de habitação promovendo desta forma o desenvolvimento local constitui um pressuposto fundamental nos planos de reabilitação futuros. Esta abordagem surge na Carta Europeia de Património Arquitetónico de 1975 cujo conteúdo reverteu para uma declaração atualmente conhecida como Carta de Amesterdão. O termo reabilitação é consagrado através desta declaração. (Pinho, 2009)

Após a expansão periférica sem precedentes, desertificação dos centros urbanos e fomento industrial, nos anos 80 e 90 do século XX, esta tendência inverte-se na medida em que a indústria começa a desaparecer dos centros urbanos e o sector terciário cresce rapidamente. Surgiram mais uma vez intervenções com intuíto lucrativos – de

³ Conforme Paiva (2006) a Lei de Malraux permitiu proteger importantes áreas urbanas históricas, porque após estudos pormenorizados – que envolviam sempre uma negociação entre o poder local e central – delimitavam-se áreas urbanas para cada uma das quais se aplicaria um regulamento específico pormenorizado limitando consideravelmente as possibilidades de construção, demolição ou alteração do edificado e definindo normas para as intervenções a realizar.

renovação urbana, de desenvolvimento turístico, de terciarização e de gentrificação⁴ - que trouxeram melhorias económicas e de conservação da área, mas provocaram, em contrapartida, efeitos sociais negativos como a expulsão da população antiga e segregação social.

Posteriormente, no IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, em Atenas, adotou-se uma nova Carta de Atenas (2003), desta vez de âmbito mais alargado, introduzindo os problemas e organização das cidades, nomeadamente no que respeita à habitação. Foram considerados alguns princípios que revelaram a situação das cidades: a falta de condições de habitabilidade, consequência do grande número de habitantes e reduzida capacidade de alojamento; a falta de espaços verdes; o mau estado de conservação dos edifícios; a quantidade de população de baixos rendimentos incapaz de contornar situações de pobreza; grande crescimento das cidades em extensão; o crescimento das áreas periféricas, sem organização e planeamento; a falta de organização e distribuição dos usos do solo; a distribuição da população no espaço; a crescente segregação social (ricos vs pobres) e a organização das redes de acessibilidades em desacordo com as necessidades (Rosário, 2010).

A reabilitação foi assim entendida como um instrumento que incita à boa gestão urbana, à criação de parcerias público-privadas e à participação e integração da população na definição de estratégias de intervenção no território.

Atualmente de acordo com Conselho da Europa (2005) cit. por Paiva (2006) o conceito de reabilitação urbana consiste no seguinte:

“(...) um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo. É acima de tudo um ato político com objetivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral. Os seus desafios espaciais e humanos requerem a implementação de políticas locais (por exemplo política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação é assim parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.”

⁴ O conceito de *gentrificação* significa, resumida e simplisticamente, a reocupação dos centros das cidades por indivíduos ou famílias pertencentes a grupos sociais detentores de volumes globais de capital superiores aos dos indivíduos e famílias que tradicionalmente habitam essas áreas. (<http://pt.wikipedia.org/wiki/Gentrifica%C3%A7%C3%A3o> [acedido em 30.12.2011])

2.3. Reabilitação Urbana em Portugal

2.3.1. Introdução: notas prévias

A experiência portuguesa no domínio da reabilitação urbana não evoluiu de forma isolada e, por isso, é necessário ter em conta os acontecimentos internacionais (anteriormente descritos) para efetuar uma correta análise do percurso escolhido pela política portuguesa no domínio da habitação e reabilitação.

Em Portugal a questão da reabilitação foi tratada de forma um pouco diferente devido a, essencialmente, dois fatores. A chegada tardia da revolução industrial e o facto de o nosso país não ter sofrido com tanta intensidade as consequências da II Grande Guerra, não tendo as nossas cidades sido destruídas como as principais capitais europeias. No entanto é possível estabelecer um paralelo com as tendências internacionais em termos de reabilitação e a partir da década de 60 surgem as primeiras abordagens integradas do conceito e, conseqüentemente, um progressivo despertar para uma nova perspetiva de intervenção urbana.

Durante o Estado Novo até meados dos anos 60 as práticas de restauro, concentraram esforços (poucos) principalmente nalguns monumentos e edifícios de grande valor histórico. Nas poucas intervenções levadas a cabo buscavam-se sinais da cultura arquitetónica portuguesa original que muitas vezes implicavam remover traços de outras culturas e destruição de importantes contribuições artísticas de outras épocas. As intervenções de salvaguarda de património, invariavelmente centralizadas salvo raras iniciativas particulares de indivíduos com grande destaque no regime, foram de incidência muito restrita. (Pinho, 2009)

A prioridade do Estado neste período em termos de políticas habitacionais apontava, principalmente, para a minimização dos problemas identificados ao nível da quantidade de fogos necessários à população residente, e não necessidades qualitativas de habitações. As fortes correntes migratórias do interior para o litoral, especialmente, em direção às grandes cidades (Lisboa e Porto), despertaram a preocupação da administração central. Madeira (2010) salienta a intervenção inovadora do Ministro das Obras Públicas Duarte Pacheco devido ao leque de Programas de Habitação Social (1945 e 1947 prospectivamente) que ajudou a implementar e por mais tarde (através da

lei 2030, 22 de Julho de 1948) ter sido colocada a questão de renovação urbana devido à possibilidade de recorrer a Planos Gerais de Reconstrução⁵ para que se pudesse enquadrar o financiamento estatal das obras de renovação e para que se regulasse, por via administrativa, a desocupação dos edifícios e, caso necessário, se providenciasse realojamento.

As mudanças económicas e sociais decorrentes da II Guerra Mundial começam a sentir-se e, a partir dos anos 50 há um acentuar do défice habitacional. O êxodo rural torna-se cada vez mais expressivo e, por isso, foi dada especial atenção às duas maiores cidades Porto e Lisboa no Plano de Melhoramentos para a Cidade do Porto⁶ e Plano de Construção de Novas Habitações da Cidade de Lisboa⁷.

2.3.2. Dos anos 60 ao 25 de Abril de 1974

Em 1961, com Mário Laginha⁸, o conceito de renovação urbana surgiu com um significado mais alargado que a mera substituição do edificado existente por construção nova aproximando-se do que se preconizava já por toda a Europa. Mário Laginha defende que nas operações de renovação urbana sejam considerados “ (...) os valores existentes, tanto físicos (*qualidade dos imóveis em si próprios e em relação ao conjunto em que se integram*), como económicos, como ainda históricos e estéticos.” (Paiva et al., 2006). Foram realizados eventos igualmente importantes para o desenvolvimento desta temática entre os quais se destaca o Colóquio do Urbanismo, realizado no Funchal em 1969, sendo de destaque a intervenção do Arquiteto e técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) Joaquim Cabeça Padrão, um dos mais importantes protagonistas na defesa da paisagem urbana em Portugal nas décadas de 60 e 70. Em 1969 é também elaborado um estudo incontornável de Fernando Távora (Paiva et al., 2006). Neste estudo era já feita uma abordagem à reabilitação demonstrando

⁵ Conforme Matos (1994: 693) “(...), a Câmara construiu 1094 habitações novas, sendo ainda melhoradas 285 casas de ilhas, enquanto 360 foram demolidas. Se compararmos estes números com as necessidades apontadas pelos técnicos camarários nos vários relatórios então efetuados, verifica-se que as realizações ficaram muito aquém das necessidades previstas.”

⁶ Vide Decreto-Lei n.º 40616, de 28 de Maio de 1956.

⁷ Vide Decreto-Lei n.º 42454, de 18 de Agosto de 1959.

⁸ Técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização.

preocupações com as deslocações em massa das populações devido a obras desta natureza ferindo a economia, a estrutura social e a psicologia da população.

Ainda na década de 60 surgem políticas que demonstram algum reconhecimento estratégico da recuperação do património. Surge a Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU) que dá mais tarde origem à Divisão de Estudos de Renovação Urbana, pertencentes à Direção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU). Cabeça Padrão chefiava a SDRPU e, no seu âmbito, realizou um importante estudo sobre o Algarve no qual revela uma preocupação com a construção desmesurada devido ao crescente turismo. Trata-se de um estudo inovador pelo valor que atribui aos espaços públicos, ao tecido urbano não-monumental e à arquitetura vernacular doméstica. (Paiva et al., 2006)

No início da década de 70 são elaborados o Plano Geral de Urbanização (PGU)⁹ e Plano Pormenor (PP)¹⁰. De seguida aparece também o Plano Pormenor de Renovação Urbana¹¹, no qual o conceito já vai para além da simples substituição do antigo pelo novo procurando proteger os habitantes das zonas a afetar. De acordo com Artigo 7.º do mesmo DL *“Os trabalhos previstos neste diploma serão precedidos de realojamento dos ocupantes, sempre que a desocupação se revele indispensável à sua execução ou se mostre excedida a capacidade habitacional das edificações. Os ocupantes desalojados, nos termos do número anterior, terão direito a reocupar os fogos que habitavam, em conformidade com o disposto no presente diploma. (...) O Governo incentivará a promoção económico-social das populações das áreas sujeitas a operações de renovação.”*

2.3.3. Da Revolução de Abril aos nossos dias

Com a revolução de 25 de Abril de 1974 é de destacar a intervenção do novo Governo na Área Ribeira-Barredo em que se denota desde logo que as questões sociais ganham ênfase. Este projeto visava a renovação da zona mantendo a população trabalhadora, ou

⁹ Vide Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro.

¹⁰ Vide Decreto-Lei n.º 561/71, de 17 de Dezembro.

¹¹ Vide Decreto-Lei n.º 8/73, de 8 de Janeiro.

seja, a componente social é também alvo da reabilitação e parte integrante da área. (Paiva et al., 2006)

Posteriormente em 1976 a Lei de Solos¹² estabelece duas importantes figuras: «Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística» (ACRRU) e «Medidas Preventivas», que tinham como finalidade intervenções no património edificado de zonas históricas das cidades, tendo sido possível alargar substancialmente o poder de intervenção dos municípios em áreas degradadas, designadamente, no âmbito das operações de reabilitação. Nos finais da década de 70 foi ainda lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados (Madeira, 2009).

A década seguinte, fruto talvez de algumas iniciativas internacionais como a Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades (1981), viu um crescendo no número de congressos, encontros e seminários sobre a matéria da reabilitação. O relançamento do PRID foi a primeira experiência nacional de apoio sistemático à reabilitação de edifícios, especialmente, aos edifícios situados nos centros históricos onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O programa acabou por se extinguir por falta de verbas. Surge então em sua substituição o Programa de Reabilitação Urbana (PRU)¹³ visando o apoio financeiro às autarquias locais para reabilitação provocando o aparecimento dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL). Os GTL desenvolviam diagnósticos, propostas e planos de reabilitação, promoviam a recuperação de edifícios, dirigiam a execução dos trabalhos, definiam a gestão financeira do processo e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento.

Em 1988 foi criado o Programa de Recuperação de Áreas urbanas Degradadas (PRAUD)¹⁴ que substituiu o PRU. O PRAUD surge com uma maior focalização na recuperação das áreas degradadas não só históricas e na recuperação do património construído incluindo bairros clandestinos e até áreas industriais antigas.

¹² Vide Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

¹³ Vide Despacho 4/SEUH/85, de 22 de Janeiro.

¹⁴ Vide Despacho nº 1/88, de 05 de Janeiro.

Citando Cátia Madeira (2010: 22) *“Os principais objetivos do PRU e PRAUD, estavam relacionados com o despoletar de ações de reabilitação nos centros históricos e em áreas urbanas degradadas, por equipas pluridisciplinares sedeadas na área de intervenção que desenvolvessem uma estratégia capaz de melhorar a qualidade de vida dos residentes na zona de intervenção e despoletar nos proprietários o interesse pela reabilitação dos seus imóveis.”*

Reconvertendo o PRID surge, ainda em 1988, o plano RECRIA com vista a apoiar a execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados, cuja renda tivesse sido objeto de correção extraordinária¹⁵.

A partir da década de 90, marcada pelos efeitos da adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (CEE), a maioria das iniciativas de reabilitação são de carácter de exceção, com duração pré definida, financiadas por fundos comunitários. Esta década marca também o consolidar da consciência generalizada para proteção dos centros urbanos. A problemática da habitação versus arrendamento mantém-se contudo, como um dos principais entraves à eficiente prática da reabilitação dos centros históricos das cidades do Porto e Lisboa, o que conduziu à intervenção dos seguintes programas¹⁶:

- RECRIA¹⁷ – O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados visa financiar a execução das obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Poderão beneficiar dos incentivos previstos neste regime as obras a realizar em edifícios que tenham pelo menos uma fração habitacional cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro;
- REHABITA¹⁸ – O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as Câmaras Municipais na recuperação de zonas urbanas antigas.

¹⁵ No âmbito da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

¹⁶ Todas as definições retiradas de www.portaldahabitacao.pt, acedido em 20/09/2011.

¹⁷ Vide Decreto-Lei n.º 4/88, de 6 de Junho.

¹⁸ Vide Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho.

O acesso ao REHABITA pressupõe a celebração de acordos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito autorizadas;

- RECRIPH¹⁹ – O Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH) visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação nas partes comuns de edifícios, constituídos em regime de propriedade horizontal;
- SOLARH²⁰ – Permite a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação: Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares; Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas coletivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção; Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares.

Em 2004 foram criadas as figuras das Sociedades de Reabilitação Urbana, através da promulgação do decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, que constituem recentemente uma forma de abordar e gerir a intervenção sobre a cidade consolidada. Às SRU's são atribuídas diversas competências sendo as mais importantes as de licenciar, expropriar, realojar e fiscalizar obras de reabilitação. (Porto Vivo, 2010)

Este novo enquadramento nacional das práticas de reabilitação revela uma vontade política de impulsionar esta prática, invertendo a tendência dominante para a construção nova. No entanto, numa primeira fase e, visto que os investidores privados portugueses estavam ainda na fase de entusiasmo pela construção nova na periferia, terão sido as SRU's a interferir diretamente com projetos e intervenções de reabilitação mesmo não sendo essa a sua função. (Queirós, 2007)

Em 2009 é aprovado o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU)²¹ que foi, entretanto, alterado em 2012²², que surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles²³:

¹⁹ Vide Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho

²⁰ Vide Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro.

²¹ Vide Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

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

À luz desta promoção do investimento privado torna-se necessária a revisão da lei das rendas que se acopla diretamente à estratégia em curso de criação de um contexto político e económico favorável à aposta na reabilitação urbana.

Como tal, em 2012, com a alteração do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU)²⁴ através da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, pretende-se remover alguns obstáculos à reabilitação reforçando-se grandemente a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio quando o arrendatário se encontre em mora, eliminando-se a exigência de pagamento pelo senhorio que denuncie o contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos das despesas do arrendatário.

²² Vide Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

²³ Conforme nota introdutória do Decreto-Lei 307/2009, de 23 Outubro.

²⁴ Vide Decreto-Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

2.3.4. Nota Sobre a Contenção do Valor das Rendas

Há quase um século que o regime de atualização das rendas é alvo de intervenção legislativa. Durante esse período foram várias as circunstâncias que levaram à aplicação de medidas de emergência, como o congelamento das rendas. No intermédio, e até 1981, o regime adotado, em termos gerais, era o de atualização das rendas em função do valor inscrito na matriz. Porém, a constante desatualização dos valores matriciais, e cuja atualização fiscal se manteve suspensa até à década de 80, conduziu à inalterabilidade das rendas, ou a atualizações pouco significativas. Tal situação impedia o senhorio de auferir um rendimento razoável que lhe permitisse fazer obras de conservação, ou até que, num juízo *a priori*, se mostrasse um investimento atrativo dado o capital investido (Braga, 2006).

Por isso, inúmeros proprietários optaram por manter os seus prédios desocupados, dado o risco geralmente associado aos contratos de arrendamento, que na prática eram contratos ilimitados; outros tantos, que tinham os seus imóveis arrendados, progressivamente deixaram-nos degradar, pois não conseguiam suportar as despesas de conservação.

Só na década de oitenta se optou por atualizar as rendas com base num coeficiente designado pelo Governo, e que contendia com os índices de inflação anual. Paralelamente, assistiu-se a uma avaliação fiscal extraordinária no âmbito dos arrendamentos comerciais e, consecutivamente, à correção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980. As rendas continuaram muito longe dos valores de mercado.

Com a aprovação do NRAU em 2006 e mais recentemente do NRAU II em 2012, apesar de se tentar promover a conservação e a reabilitação dos edifícios, incluindo aqueles que têm rendas antigas, estabelecendo uma relação direta entre o coeficiente de aumento das rendas e o estado de conservação, falhou-se quanto à necessária aproximação efetiva destas rendas aos valores de mercado.

Segundo Pinho (2006: 19) *“para abordar o problema da reabilitação de edifícios em Portugal ainda falta resolver de forma cabal o problema do constrangimento das rendas, permitindo uma real e equitativa aproximação aos preços de mercado e o retorno em tempo útil do investimento feito na conservação e reabilitação dos edifícios,*

apoando simultaneamente os indivíduos e famílias de fracos recursos. Só assim se criarão as condições para que o mercado de arrendamento seja funcional, justo e sustentável e para que não se continue a deixar degradar o parque arrendado.”

2.4. Reabilitação Urbana: o Conceito e Desafios

2.4.1. Introdução

Como vimos, o conceito de reabilitação urbana remonta aos anos 60 quando foi pela primeira vez definida, nesta altura de uma forma menos abrangente, emergindo da política de salvaguarda de património. Mas rapidamente sofreu uma evolução no que respeita aos seus objetivos, âmbito de atuação, métodos e abordagens de intervenção. Numa segunda fase de evolução, devido à consciencialização da importância dos tecidos urbanos antigos, começou por se considerar que estes espaços de valor histórico, artístico e cultural, mereciam ser conservados e reabilitados. *“A inventariação, o planeamento urbanístico, a sensibilização, a informação e o apoio à população através da implementação de uma política de preservação e reabilitação de edifícios antigos e sítios históricos e artístico”* (Rosário, 2010: 29) passaram também a ser princípios subjacentes ao conceito de reabilitação.

2.4.2. Principais Desafios e Problemas da Reabilitação Urbana

O conceito de conservação integrada enunciado na Carta Europeia de Património Arquitetónico surge em 1975, aprofundado posteriormente na Carta de Amesterdão. Com este novo conceito surgem novas preocupações do âmbito social e ambiental quando se procura reabilitar.

2.4.2.1. Participação da População

As populações fazem parte da marca cultural do território e da identificação da cidade e como tal são um elemento imprescindível para a eficiente reabilitação. Devem ser chamadas a participar no planeamento dos projetos de reabilitação e as suas propostas devem ser consideradas. O fenómeno do realojamento das populações menos favorecidas para a reabilitação e posterior atualização das rendas deve ser evitada, visto que, segundo Paiva (2006: 93), *“todos os sectores da sociedade devem partilhar os*

benefícios gerados pela reabilitação financiados por fundos públicos.”. Atualmente estes princípios encontram-se completamente contemplados pela legislação em vigor, sendo alguns dos objetivos²⁵ definidos neste âmbito os seguintes:

- Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra -estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas.

As intervenções de reabilitação têm, desta forma, de conseguir relacionar e integrar as políticas (e respetivos objetivos) sociais, ambientais e culturais, mas também funcionar como o catalisador para o desenvolvimento e consolidação económica e sustentável das áreas intervencionadas. Os edifícios históricos tem capacidades para acolher funções dando resposta a necessidades atuais, a pluralidade de funções e a diversidade cultural são elementos fundamentais para um tecido urbano sustentável evitando a segregação social e travando um pouco a expansão das cidades.

2.4.2.2. Iniciativa Privada

A iniciativa privada traz sem dúvida benefícios em termos de melhoramento das condições económicas e conservação da área no entanto Paiva (2006) defende que a intervenção com intuito lucrativo trouxe consequências negativas provocando a expulsão da população com rendas baixas e com poucas capacidades financeiras, insegurança, segregação e exclusão social criando um clima de conflito. A reabilitação procura hoje dar resposta a estes problemas tendo já assimilado a importância da promoção de uma cultura democrática nestas intervenções. Para que a participação dos cidadãos se torne possível as políticas urbanas têm de ser aplicadas ao nível local e não Estatal, segundo Paiva (2006: 94) *“Complementarmente à participação da população,*

²⁵ Vide Artigo n.º 3 do Decreto-Lei 32/2012, de 14 de Agosto.

a promoção da descentralização do poder torna-se um objetivo na década de oitenta. Considerar-se que dar uma maior relevância aos poderes e políticas locais é uma forma de reforçar a democracia e aproximar a decisão do cidadão.”. O coração da cidade, a sua vida própria está dependente da preservação do carácter residencial do centro da cidade. A entrada de grandes forças económicas deve ser regulamentada e equilibrada estabelecendo limites à apropriação seletiva de modo a proteger a diversidade social da cidade.

2.4.2.3. Reabilitação Urbana Versus Reabilitação de Edifícios

Inverter as dinâmicas de declínio de uma área urbana e inseri-la do processo de desenvolvimento global da cidade implica muito mais do que uma mera atuação ao nível da reabilitação de edifícios ou na dimensão física do sistema urbano.

Apesar de a reabilitação de edifícios ser uma componente importante da reabilitação urbana, as estratégias, os objetivos e os mecanismos de cada uma destas são distintos, pelo que importa analisa-los de forma individualizada, para melhor poder explicitar argumentos e tirar conclusões. De seguida definimos os dois conceitos²⁶:

Reabilitação Urbana

Reabilitação urbana significa um processo de intervenção que visa dar resposta não só às carências em presença como, acima de tudo, às causas complexas e multidimensionais dos fenómenos de degradação e declínio que afetam certas áreas urbanas englobando ações nos domínios social, económico, físico, ambiental e cultural, que de forma articulada e coordenada consigam reunir as sinergias necessárias para reinserir a área em causa no processo de desenvolvimento global da cidade.

Reabilitação de Edifícios

Tal como o nome indica, a reabilitação de edifícios diz respeito a intervenções em edifícios de uma forma isolada. Apesar da reabilitação de edifícios individuais ser exequível e praticada em diferentes países, o stock habitacional das áreas urbanas não deve ser considerado como uma coleção de edifícios individuais. Os edifícios individuais fazem parte de ruas, quarteirões e bairros habitados pelas comunidades. É

²⁶ Conforme Pinho (2006).

por esta razão que a ênfase deve ser posta num conceito mais amplo de reabilitação, que vise a beneficiação de áreas inteiras

A reabilitação de edifícios é de interesse público. Tanto edifícios degradados como edifícios devolutos carecem de intervenção na medida em que, no primeiro caso, põe em causa a dignidade humana e, no segundo caso, o não aproveitamento da sua função social diminui a oferta de fogos e de solo disponível, aumentado por esta via artificialmente os preços, o que dificulta o acesso à habitação e promove a insegurança, a desertificação e o declínio urbano.

Algumas das principais causas subjacentes à degradação e abandono do tecido urbana em Portugal já foram identificadas ao longo dos capítulos anteriores, no entanto, estas resumem-se a, essencialmente, três vetores:

1. A contenção por via legislativa e administrativa dos valores das rendas;
2. A manutenção dos edifícios devolutos por fins especulativos;
3. A manifesta incapacidade financeira dos municípios se substituírem sistematicamente aos proprietários nos seus deveres de conservação e reabilitação.

No que concerne às causas subjacentes ao constrangimento das rendas congeladas estas já foram anteriormente diagnosticadas, não sendo por tal necessário aqui fazer mais uma revisão das mesmas.

Quanto aos edifícios devolutos e dado o interesse público na devolução da função social a estes edifícios, Pinho (2006) propõe, essencialmente, que se criem mecanismos de penalização aos proprietários e que se criem instrumentos que permitam recolocar estes edifícios no mercado quando os proprietários não mostrem interesse em fazê-lo.

Considera-se assim que para dar resposta à degradação e abandono do parque edificado é necessária uma revisão do enquadramento legislativo nacional com vista a instituir mecanismos de penalização dos proprietários que injustificadamente mantêm os seus imóveis expectantes ou que intencionalmente, pelas suas ações ou omissões, os deixam degradar, bem como mecanismos que permitam a recolocação efetiva destes bens no

mercado, dando cumprimentos à sua função social, dinamizando a economia e contribuindo para a segurança e a saúde públicas.

Dada a incapacidade dos senhorios em ultrapassar os obstáculos criados pelo congelamento das rendas cabe, na maior parte dos casos, aos municípios intervir diretamente em sua substituição executando as obras necessárias. Processos de expropriação e realojamento tornam-se inevitáveis na grande maioria dos casos levando a avultados volumes de capital necessário para reabilitar.

Paralelo com Caso de Estudo da Reabilitação dos Edifícios Sitos na Rua das Musas

O projeto de investimento para reabilitação da fração sita na Rua das Musas reflete algumas das dificuldades descritas anteriormente, nomeadamente a falta de participação da população e constitui uma intervenção direta do município num processo de reabilitação urbana com todas as inconveniências que isso acarreta.

As despesas com processo de expropriação e realojamento e/ou pagamento de indemnizações aos inquilinos atingem montantes que anulam qualquer possibilidade de retorno do investimento mesmo com a consecutiva tomada de posse dos edifícios, execução de obras de reabilitação e venda/arrendamento no mercado das habitações reabilitadas a preços correntes. Os mecanismos legais que visam contrariar o problema da incapacidade financeira dos municípios para dar resposta à degradação do património construído, e mesmo às necessidades de alojamento das famílias e grupos mais desfavorecidos são insuficientes, tornando ainda mais urgente num contexto de crise económica a sua revisão.

O caso de reabilitação analisado não visa o futuro realojamento dos inquilinos nas habitações reabilitadas. As habitações passarão a ser habitadas por residentes com maiores capacidades financeiras deixando assim de cumprir um dos pressupostos para que se trate de uma intervenção integrada de reabilitação urbana.

Capítulo III. Evolução da Habitação e Reabilitação na Cidade do Porto

3.1. Perspetiva Histórica

A cidade do Porto, ao longo da sua história, apresenta várias formas, diferentes demografias, assentes em distintas atividades económicas, diversidades sociais e ocupações do espaço divergentes. A cidade sofreu mutações constantes ao longo da sua história e, como tal, interessa contextualizar a atual situação da cidade com os diversos fenómenos e tendências que a mudaram.

3.1.1. Impacto da Industrialização

Atendendo à evolução da população do Porto, verifica-se que é na segunda metade do século XIX que a situação habitacional da cidade se agudiza, ou seja, a partir do momento em que o desenvolvimento industrial, nomeadamente da indústria têxtil algodoeira, provoca um intenso afluxo de população à cidade, associado à expansão dos meios de transporte, quer rodoviários, quer ferroviários.

Em 1864 existiam 90 391 habitantes, em 1890 atingia já a população da cidade as duas centenas de milhares, ou seja, um acréscimo de 64%. (Matos, 1994)

Como todas as cidades em acelerado processo de industrialização, o Porto vê agravados os problemas de alojamento da população operária. A expansão crescente que a cidade conhece no século XIX traduz-se por elevadas densidades populacionais nas zonas mais antigas centrais (freguesias da Sé, S. Nicolau, Vitória, Santo Ildefonso e Miragaia). Este aumento contínuo da população, associado a uma política orientada para os interesses da burguesia, originou uma subida vertiginosa do custo da habitação, devido à especulação de terrenos e imóveis, o que tornou a oferta de alojamentos inacessível aos estratos sociais mais baixos (Matos, 1994). Em resposta a isto surgirá uma nova estrutura habitacional, com a construção de pequenas casas, densamente organizadas no interior dos quarteirões preexistentes. São as ilhas²⁷ que se espalharão, no final do

²⁷ As ilhas são aglomerados de pequenas casas (normalmente com 9 ou 16 m²) geralmente com um só piso, vulgarmente agrupadas em fileiras construídas ao longo de um terreno, interligadas por estreitos corredores que dão acesso à rua. Estas casas encontram-se nas traseiras de casas da classe média e partilham sanitários (conforme refere Teixeira [1994], em “média de um sanitário para cinco casas, ou 25

século, um pouco por toda a parte e cujos agrupamentos mais importantes se localizam nas Fontainhas, S Vítor, Fontinha, Montebelo, Antas, Largo da Maternidade, Carvalhido, entre outros, que estão intimamente ligadas com a localização das grandes fábricas (Bastardo, 1997). Este tipo de habitação de baixa qualidade e reduzida dimensão procurava responder às necessidades de habitação de populações mais carenciadas.

Simultaneamente as classes sociais mais afluentes trocam as suas casas na cidade antiga, por novas construções na periferia urbana, onde podem usufruir de fáceis acessos e do privilégio de viver em zonas de urbanização recente e saudável. Estas profundas transformações económicas e sociais que se verificaram arrastaram o bairro da Sé, assim como o Barredo, a Ribeira, Miragaia e Vitória, a um estado de tremenda degradação física e social. Trata-se de um valiosíssimo património edificado, mas quase todo em ruína, albergando uma população muito pobre, com elevada percentagem de idosos. (Bastardo, 1997)

Os prédios de habitação unifamiliar foram desocupados pelos seus proprietários e divididos em diversas habitações que em alguns casos ocupavam andares inteiros e noutros casos apenas um compartimento, ou mesmo partes de um compartimento. Em consequência surge uma diluição da responsabilidade na manutenção dos edifícios, uma falta de capacidade financeira por parte dos proprietários para procederem a obras e perde-se a força moral para impor aos proprietários obras de conservação. Esta conjuntura provoca a degradação, a sobreocupação e em última análise um défice habitacional, com a ausência do mercado de arrendamento.

Os riscos de epidemia, infeção e incêndio, quer devido às condições habitacionais existentes, quer à falta de higiene urbana (saneamento, canalização de água e recolha de lixo), impuseram que pouco a pouco fossem tomadas medidas²⁸ para uma melhor organização do espaço urbano, particularmente das áreas residenciais, e, como tal, o urbanismo e a questão da habitação são interpretados à luz dos problemas sanitários,

peçoas”. O abastecimento de água ao domicílio não existia nas ilhas, podendo algumas delas ter poços (por vezes com águas impróprias para consumo, dada a proximidade de algumas fossas conforme refere Teixeira [1994]).

²⁸ Vide anexo 1.

dando-se grande importância às ruas como ponto de partida para o controlo, por parte da administração pública, das infraestruturas. Surgiram ainda neste século algumas leis que previam pela primeira vez o controlo sanitário e especificavam obrigações municipais neste âmbito não se verificando contudo resultados na prática.

Só no início do século XX são criados o Regulamento Geral de Saúde (1901) que irá instituir um sistema de vistorias e possibilitar ainda a expropriação e destruição de alojamentos insalubres e o Regulamento de Salubridade das Edificações Urbanas (1903) com base no qual se inicia um inquérito sobre a salubridade nas principais localidades do país (aquelas que possuísem mais de 5000 habitantes). (Matos, 1994)

Em 1910, com a implantação da República, cresce a preocupação com o desenvolvimento de uma solução habitacional alternativa às ilhas, surgindo os primeiros bairros de habitação social do Porto. A tendência passou a ser realojar os habitantes das ilhas em bairros sociais na periferia da cidade, tendência esta que se acentuou na política de habitação do Estado Novo. (Pereira, 2003)

3.1.1.1. Primeiras Iniciativas de Construção de Habitações Sociais

Com objetivo de melhorar as condições de habitação dos operários urbanos e fazer frente ao elevado défice habitacional surgem iniciativas de promoção de habitação social, inicialmente por iniciativa privada, no final do século XIX, através de empresas do ramo da indústria têxtil, sendo estas responsáveis pela construção de alguns bairros juntos das suas fábricas. Durante a República, através de legislação então aprovada procurou-se incentivar a construção de habitação de boa qualidade para os trabalhadores pelos privados. Incentivos estes que produziram algumas ações como a construção do Bairro Sidónio Pais²⁹, em 1918 e a construção das Colónias de Antero de Quental³⁰, de Estevão Vasconcelos³¹, de Dr. Manuel Laranjeira³² e de Viterbo Campos³³. (Matos, 1994)

²⁹ Atualmente denominado Bairro da Arrábida.

³⁰ 28 casas construídas entre 1914 e 1917.

³¹ 90 casas construídas entre 1914 e 1917.

³² 130 casas construídas entre 1916 e 1917.

Mesmo com estas iniciativas as ilhas não pararam de aumentar e, com a chegada da primeira Guerra Mundial e novo afluxo das populações rurais à cidade do Porto, os preços sobem exponencialmente e intensifica-se novamente a superlotação dos edifícios do núcleo central provando insuficientes as intervenções privadas. (Pereira, 2011)

3.1.2. Políticas Habitacionais do Estado Novo

Como vimos, durante as décadas que antecederam o regime Salazarista, o Estado limitou-se basicamente a enunciar esporádicas recomendações legais tendo em vista, sobretudo, as questões de saúde pública e salubridade, e incentivos à promoção particular da habitação, sendo apenas após implementação da Primeira República aprovada alguma legislação com algum relevo em matéria de arrendamento e foram construídos os primeiros fogos sociais na cidade do Porto. Durante o Estado Novo as poucas intervenções urbanas desenvolvidas apontaram apenas para algumas áreas privilegiadas, consideradas “histórico-monumentais”, logo destinadas a ser preservadas na sua “traça primitiva” (Paiva et al., 2006). A habitação social não foi também reconhecida como atribuição do Estado e, conforme revela Serra (1996), não foi ainda o regime do Estado Novo a atribuir-lhe essa forma institucional.

Na Constituição Política promulgada em 1933, que aponta a família como “*o fundamento de toda a ordem política e administrativa*”, devendo o Estado “*favorecer a constituição de lares independentes e em condições de salubridade e a instituição do casal de família*”. Até ao final da Segunda Guerra Mundial são construídos 19 bairros, 9 na cidade do Porto, cujas habitações são maioritariamente distribuídas a funcionários públicos da Administração Central. De facto, segundo Almeida (2010), entre 1935 e 1965, distribuíram-se casas económicas “*por um conjunto vasto de defensores do regime*”. O programa de casas económicas não resolveu os problemas de insalubridade e de escassez de habitação para as classes mais carenciadas que continuaram a habitar em ilhas concentrando-se no centro da cidade.

Tendo em conta o fracasso do programa de casas económicas surge o Plano de Melhoramentos Camarário (1956-1966, que se prolonga até 1975) ao abrigo do qual se constroem cerca de 8000 fogos de habitação social. Contudo estas construções

³³ 64 casas construídas entre 1916 e 1917.

apresentavam várias vulnerabilidades em termos qualitativos, conforme Pereira (2011) cit. in Fernandes (2008), *“os bairros construídos nas décadas de 50 e 60 são de uma arquitetura pouco durável e de uma construção frágil”*. Com o Plano de Melhoramentos uma parte das ilhas é demolida e cerca de um quinto da população da área central da cidade é deslocada para os novos bairros da periferia citadina. Dá-se início à expulsão das classes populares do centro do Porto e, consequentemente, ao progressivo esvaziamento populacional do núcleo urbano da cidade (Queirós, 2007).

Nas décadas de 50 e 60 foram inclusive elaborados planos propondo simplesmente o arrasamento do Barredo e da Ribeira e o apagamento da estrutura de origem medieval, com o consequente desalojamento dos moradores, a realojar em futuros bairros sociais periféricos³⁴. Segundo Queirós (2007), *“A disseminação dos habitantes das ilhas pelos novos bairros periféricos não só reflete a preocupação do regime fascista em conter os perigos da concentração operária, como também favorece o aprofundamento da apropriação capitalista do centro da cidade, ao higienizar o espaço público e ao ampliar a área disponível para a instalação de novas atividades (sobretudo do sector terciário) ”*.

3.1.3. Pós 25 de Abril - Primeiras Intervenções de Reabilitação do Centro Histórico

A revolução de Abril marca a institucionalização de novas políticas de habitação e reabilitação surgindo diversos projetos inovadores de habitação social, cujos objetivos passavam essencialmente por contrariar a expulsão das classes populares do centro da cidade e obstar às tentativas de desestruturação dos seus modos de vida.

De acordo com Queirós (2007) podemos identificar três gerações³⁵ de políticas de reabilitação no Porto, sendo o pós 25 de Abril de 1974 com os programas e intervenções descritos acima a primeira destas gerações.

³⁴ Discussões em prol de um novo e radical urbanismo inspirado nos princípios da Carta de Atenas, com preocupações com questões de otimização funcional, higiénica e de estruturação rodoviária (Paiva et al., 2006).

³⁵ Vide anexo 2.

O primeiro governo provisório cria o Serviço Ambulatório de Apoio Local (S.A.A.L.) em 1974 cujas iniciativas, apesar do seu curto período de vigência, tiveram uma forte intervenção nas ilhas e motivaram a construção de um conjunto de bairros³⁶ no Porto e, citando Rodrigues (1999), introduz diversas ruturas *“a nível dos conceitos, a interligação do direito à habitação e do direito à cidade; a nível do discurso político, a inovação na conceção das intervenções estatais, pela sua articulação com o tecido social; a nível das práticas de gestão urbanística, a renovação dos recursos e dos instrumentos de ação utilizados pelo aparelho estatal e, sobretudo, a partilha da gestão e do controlo das operações por utentes e técnicos”*.

Fruto desta abrupta mudança de atitude e da intervenção do Comissariado para Renovação Urbana da Área da Ribeira-Barredo (CRUARB) criado em Setembro de 1974, foi desenvolvida uma das intervenções de reabilitação urbana mais extensas e sólidas do País. *“A operação Ribeira-Barredo foi, nos seus primeiros tempos, não só uma experiência impar em termos nacionais como também um momento de grande proximidade – em termos de estratégia, objetivos e método – ao que de melhor então se fazia no sempre sublimado estrangeiro.”* (Paiva et al., 2006)

A operação consistiu na aquisição, através de acordo ou expropriação dos edifícios a reabilitar, realojando os inquilinos a termo provisório para posteriormente serem novamente alojados. Para facilitar este processo a área de intervenção do CRUARB é decretada como “zona degradada” e de “utilidade pública urgente”. Até 1983 esta operação³⁷ dependeu, tanto orgânica como financeiramente, do Governo e, durante este período, foram realojadas 200 famílias no Bairro do Aleixo³⁸ que libertou 80 parcelas do centro histórico. Foram reabilitados cerca de 100 fogos.

Na década de 80 o CRUARB é integrado nos serviços da CMP reduzindo-se desta forma o investimento público direto e em 1985 esta candidata-se ao PRAUD e constitui

³⁶ Bairros sitos em Francos, Massarelos, Campo Alegre, Maceda, Lapa e na Campanhã.

³⁷ Conforme estudo sobre o Despovoamento dos Centros Históricos da Rede Atlante (2005) a filosofia de intervenção assentava na manutenção do cadastro, das fachadas e da forma dos telhados, e sempre que possível na preservação da tipologia das habitações, procurando-se também a conservação das estruturas. A intervenção era muito expedita: expropriação, realojamento, projeto e obra de administração direta do Gabinete.

³⁸ Bairro de habitação social do Fundo de Fomento da Habitação.

um Gabinete Técnico Local que continua o processo descrito anteriormente no âmbito do CRUARB.

No entanto na década de 80 perdeu-se alguma operacionalidade e credibilidade externa por falta de meios financeiros adequados à dimensão da operação e é marcada por um retrocesso em termos de políticas de reabilitação com a intensificação de fenómenos de desindustrialização e terciarização do centro da cidade, processo este que leva à supressão da função residencial da área central da cidade do Porto.

Verifica-se também um apontar de esforços de construção para as zonas periféricas da cidade e na sua zona metropolitana onde há espaço para construir a baixos custos. Como resultados desta tendência é sabido que *“o país ostenta hoje uma significativa percentagem de proprietários de habitação, mas também um elevado número de habitações novas devolutas e ainda um conjunto relevante de famílias com acesso improvável a um outro segmento do campo de produção de alojamentos que não seja aquele que passa pela ação do Estado.”* (Pereira, 2003: 144).

3.1.4. Da Década de 90 à Atualidade

A década de noventa do século passado é marcada por uma nova vaga de políticas e iniciativas de incentivo à reabilitação. Com a inscrição do Centro Histórico do Porto na Lista do Património da Humanidade da UNESCO³⁹ em 1996 as apostas passam a incidir na promoção da internacionalização e na difusão de um novo discurso e de uma nova iconografia capazes de veicular uma imagem do Porto como centro turístico e cultural de excelência. A reabilitação urbana é mais um elemento deste processo, no quadro de uma estratégia alargada de reforço da atratividade e competitividade da cidade. A política camarária para o centro do Porto balança entre a defesa das intervenções do CRUARB/CH⁴⁰ e da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto

³⁹ A seguinte transcrição faz parte do texto da resolução aprovada pela UNESCO que classificou o Centro Histórico do Porto como Património Mundial, *“(…) tanto como cidade, como realização do Homem, o Centro Histórico do Porto constitui uma obra prima do génio criativo da Humanidade. Interesses comerciais, agrícolas e demográficos, convergiram aqui, para abrigar uma população capaz de construir a cidade. O resultado é uma obra de arte única, de elevado valor estético”*, este trecho constitui um dos testemunhos mais significativos sobre a Cidade.

⁴⁰ Em 1985, o CRUARB passa a designar-se Projeto Municipal de Renovação do Centro Histórico.

(FDZHP) e a promoção de grandes projetos⁴¹ de reconversão urbanística (Queirós, 2007).

De destaque foi também o Projeto-Piloto do Bairro da Sé de 1994 que é considerado o único projeto de reabilitação integrado realizado no centro histórico, reconhecendo-se que constituiu a intervenção que mais impacto positivo teve. Financiado pela Comissão Europeia, visava a aplicação de um novo conceito de renovação urbana e social em zonas históricas degradadas” (Atlante, 2005).

O projeto Porto 2001 no âmbito da candidatura Capital Europeia da Cultura compreendia uma estratégia integrada de reabilitação urbana do centro da cidade com base num conjunto significativo de intervenções no espaço público (remodelação de praças, jardins e ruas), na criação ou transformação de espaços culturais (Casa da Música, Biblioteca Municipal Almeida Garrett, Teatro Carlos Alberto) e na constituição de um cenário cultural propício à atração de investimentos e à fixação de novos residentes. No entanto as expectativas criadas foram deslustradas tendo a Porto 2001 levado a uma elevada permissibilidade financeira e escassez de resultados concretos em termos de reabilitação (Queirós, 2007).

Com a tomada de posse, nas eleições autárquicas de 2001, Rui Rio marca um novo reforço do discurso em torno de políticas de reabilitação. De acordo com João Queirós (2010: 95-96) a agenda política portuense passa a estruturar-se em torno de três eixos de intervenção amplamente difundidos e mediatizados:

1. Reconversão dos bairros de habitação social da cidade;
2. Reformulação das políticas de intervenção social e de promoção da segurança urbana (símbolo emblemático: projeto Porto Feliz⁴²);
3. Reabilitação urbana da Baixa do Porto (símbolo emblemático: constituição da sociedade de reabilitação urbana).

⁴¹ Entre 1991 e 1999, foi realizada obra no valor de 27,93 milhões de euros, foram reabilitados 57 fogos e 19 espaços comerciais e construídos 16 equipamentos sociais. Foram também realizados 85 realojamentos (Atlante, 2005).

⁴² Programa de combate à toxicodependência orientado primordialmente para os “arrumadores” de automóveis do centro da cidade.

É constituída, a 27 de Novembro de 2004, a Porto Vivo, SRU⁴³ - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A. A Porto Vivo cabe o papel de promover a reabilitação da respetiva zona de intervenção e, designadamente, orientar o processo, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais de que dispõe.

A Porto Vivo transforma-se então num elemento central no processo de institucionalização das operações de reabilitação urbana do centro do Porto e, mais do que isso, num instrumento indispensável à materialização local da “estratégia urbana global” que a gentrificação das áreas centrais das cidades hoje constitui.

⁴³ Vide Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de Maio.

3.2. Diagnóstico da Cidade do Porto: evolução do parque habitacional

Neste subcapítulo apresenta-se um diagnóstico do concelho do Porto, uma análise de características e de tendências que, pela intensidade das suas manifestações, colocam em relevo dimensões básicas de estado de “degeneração urbana” da área central da cidade do Porto.

Esta análise teve como principal fonte os Censos 2011. Foram também utilizados dados de Censos anteriores acedidos através da base de dados do Instituto Nacional de Estatística e diverso material referido ao longo do capítulo.

3.2.1. Evolução do Parque Habitacional

Quadro I: Indicadores do Parque Habitacional

Indicador	Portugal			Grande Porto		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
	Total			Total		
População Residente	9.867.147	10.356.117	10.561.614	1.167.800	1.260.680	1.287.276
Total Edifícios	2.861.719	3.160.043	3.543.595	237.905	264.744	273.469
Alojamentos Familiares	4.182.617	5.046.744	5.865.390	413.061	540.337	623.596
N.º de Residentes por Alojamento	2,36	2,05	1,80	2,83	2,33	2,06

Indicador	Porto (41 km ²)			ACRRU (10,67 Km ²)					
	1991	2001	2011	1991		2001		2011	
	Total			v.a.	% do Total	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total
População Residente	302.472	263.131	237.584	110.672	27,90%	84.380	32%	71.525	30,11%
Total Edifícios	48.303	46.681	44.314	19.004	39,34%	18.048	39%	16.926	38,20%
Alojamentos Familiares	113.188	125.267	137.359	45.469	40,17%	46.847	37%	49.809	36,26%
N.º de Residentes por Alojamento	2,67	2,10	1,73	1,86	n.a.	1,80	n.a.	1,44	n.a.

Indicador	Núcleo Histórico (1,53 Km ²)						Património Mundial (0,50 Km ²)			
	1991		2001		2011		2008		2011	
	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total	v.a.	% do Total
População Residente	20.342	6,73%	13.218	5,02%	9.314	3,92%	7.000	2,66%	5.095	2,14%
Total Edifícios	3.474	7,19%	3.097	6,63%	2.853	6,44%	1.796	3,85%	1.773	4,00%
Alojamentos Familiares	7.975	7,05%	7.400	5,91%	7.738	5,63%	n.d.	n.d.	4.556	3,32%
N.º de Residentes por Alojamento	1,86	n.a.	1,79	n.a.	1,20	n.a.	n.d.	n.a.	1,12	n.a.

(Fonte: Porto Vivo, Seminário Economia e Reabilitação Urbana, Faro, 2012; Censos de 1991, 2001 e 2011)

Em 2011, foram recenseados no concelho do Porto cerca de 44 mil edifícios, a que correspondem 137.359 alojamentos familiares. O número de edifícios tem vindo a diminuir ao longo das últimas décadas contrariamente à tendência nacional e da zona metropolitana de ligeiro crescimento de 2% e 3% respetivamente. Quanto aos 137 mil

alojamentos familiares, 36% estão concentrados nas freguesias da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) alojando perto de um terço da população total da cidade do Porto.

Nas freguesias do Núcleo Histórico, que em tempos apresentavam os maiores números de residentes por alojamento, no ano de 2011, em média, apenas 1,2 habitantes habitavam cada alojamento familiar. Indicador este que se torna ainda mais sugestivo na zona classificada como Património mundial atingindo os 1,12 habitantes por alojamento.

Como já foi evidenciado no capítulo anterior, com a inscrição do Centro Histórico do Porto na Lista do Património da Humanidade, e com a criação da Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo, o objetivo de re-habitar as zonas centrais da cidade torna-se por demais urgente com a apresentação de evidência estatística. Podemos observar no quadro anterior a diminuição, década após década, da população residente no Concelho do Porto, sendo mais sentida naturalmente na zona mais central e envelhecida do concelho.

3.2.2. Uso dos Edifícios

Quadro II: Usos dos Edifícios

		Total		Residência habitual			Residência secundária			Vago			Alojamento Coletivo	
		N.º	Var. (%)	N.º	Peso (%)	Var (%)	N.º	Peso (%)	Var. (%)	N.º	Peso (%)	Var. (%)	N.º	Var. (%)
2011	Portugal	5.865.390	17%	3.997.378	68%	13%	1.133.166	19%	23%	734.846	13%	35%	12.601	54%
	Grande Porto	623.596	16%	484.801	78%	15%	59.429	10%	15%	79.366	13%	25%	934	21%
	Porto	137.359	10%	98.799	72%	3%	12.734	9%	30%	25.826	19%	37%	520	11%
2001	Portugal	5.019.425		3.551.229	71%		924.419	18%		543.777	11%		8.178	
	Grande Porto	537.001		421.426	78%		51.838	10%		63.737	12%		773	
	Porto	124.494		95.899	77%		9.760	8%		18.835	15%		469	

(Fonte: Porto Vivo, Seminário Economia e Reabilitação Urbana, Faro, 2012; INE, Censos 1991, 2001 e 2011)

No que diz respeito aos usos dos edifícios, em 2011, predominam as construções com raiz tipológica residencial, o que fornece à função habitacional uma relevância central num programa de reabilitação urbana. Verificou-se um aumento de aproximadamente 13 mil alojamentos familiares no Porto face a 2001 dos quais 3 mil correspondem a

residências habituais, 3 mil a residências secundárias e os restantes cerca de 7 mil alojamentos estão vagos (54% da variação de alojamentos familiares).

Quadro III: Alojamentos Vagos

	Concelho Porto					Freguesias Núcleo Central				
	1991	2001	Var (%)	2011	Var (%)	1991	2001	Var (%)	2011	Var (%)
Alojamentos Vagos	12.308	18.835	53%	25.826	37%	836	1.950	133%	2.943	51%

	Freguesias Periferia Central					Freguesias Periferia Exterior				
	1991	2001	Var (%)	2011	Var (%)	1991	2001	Var (%)	2011	Var (%)
Alojamentos Vagos	4.271	7.440	43%	11.476	35%	7.201	9.445	31%	11.407	21%

(Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011)

Para melhor facilidade na obtenção, compilação e análise de dados estatísticos optou-se pela divisão da zona da concelhia da cidade do Porto em 3 zonas. Com base nos quadros 2 e 3 o número de alojamentos vagos no concelho do Porto é de aproximadamente 26 mil correspondendo a 19% dos alojamentos existentes, verificando-se nas freguesias do núcleo central as maiores taxas de alojamentos vagos face ao número total de alojamentos dessas freguesias.

Entre 1991 e 2001, o número de alojamentos vagos aumentou consideravelmente: no núcleo central, passou de 836 para 1.950 (133% de variação), representando mais de ¼ dos alojamentos existentes; na Periferia central, passou de 4.271 para 7.440 (74% de variação). Entre 2001 e 2011 continua a tendência para o esvaziamento da zona mais central da cidade, apesar de um ligeiro abrandamento, sendo que no núcleo central e periferia central verificaram-se aumentos dos alojamentos vagos em cerca de 50% e 35%, respetivamente, face a 2001.

3.2.3. Época de Construção dos Edifícios e Necessidades de Conservação

Quadro IV⁴⁴: Edifícios por Época de Construção e Necessidades de Reparação

Estado de Conservação	Época de Construção										
	Total	Antes de 1919	1919 a 1945	1946 a 1960	1961 a 1970	1971 a 1980	1981 a 1985	1986 a 1990	1991 a 1995	1996 a 2001	2002 a 2011
Portugal	3.543.595	253.880	344.936	357.042	395.262	553.349	359.579	289.351	279.146	327.498	383.552
Época de Construção - % do total	100%	7%	10%	10%	11%	16%	10%	8%	8%	9%	11%
Sem necessidade de reparação	1.868.342	50.204	96.854	136.694	200.951	358.958	262.942	230.427	236.422	294.890	n.d.
Com necessidades de reparação	1.199.336	164.489	222.415	207.783	187.892	190.096	94.925	57.893	42.045	31.798	n.d.
Pequenas reparações	706.716	62.933	100.652	114.349	120.621	136.319	71.818	44.741	32.255	23.028	n.d.
Reparações médias	329.605	55.820	74.505	64.124	50.264	41.649	18.039	10.158	8.132	6.914	n.d.
Grandes reparações	163.015	45.736	47.258	29.310	17.007	12.128	5.068	2.994	1.658	1.856	n.d.
Muito degradado	92.365	39.187	25.667	12.565	6.419	4.295	1.712	1.031	679	810	n.d.
Grande Porto	273.469	21.942	35.684	36.122	39.118	43.207	26.678	20.602	19.029	22.362	8.725
Época de Construção - % do total	100%	8%	13%	13%	14%	16%	10%	8%	7%	8%	3%
Sem necessidade de reparação	141.078	3.508	8.955	13.181	18.675	26.423	18.573	15.831	15.826	20.106	n.d.
Com necessidades de reparação	113.675	14.608	23.607	21.497	19.606	16.335	7.955	4.706	3.153	2.208	n.d.
Pequenas reparações	64.512	5.440	10.410	11.372	12.313	11.269	6.052	3.653	2.370	1.633	n.d.
Reparações médias	32.812	5.023	7.973	6.939	5.438	3.938	1.509	831	681	480	n.d.
Grandes reparações	16.351	4.145	5.224	3.186	1.855	1.128	394	222	102	95	n.d.
Muito degradado	9.991	3.826	3.122	1.444	837	449	150	65	50	48	n.d.
Porto	44.314	8.707	13.171	8.851	6.014	3.995	1.700	1.160	1.516	1.567	0
Época de Construção - % do total	100%	20%	30%	20%	14%	9%	4%	3%	3%	4%	0%
Sem necessidade de reparação	16.797	1.366	3.021	3.375	2.535	2.196	1.049	825	1.104	1.326	n.d.
Com necessidades de reparação	26.238	5.690	8.810	5.119	3.298	1.748	618	327	397	231	n.d.
Pequenas reparações	12.518	2.058	3.599	2.690	1.965	1.130	406	242	274	154	n.d.
Reparações médias	8.618	1.945	3.049	1.721	1.009	495	177	66	99	57	n.d.
Grandes reparações	5.102	1.687	2.162	708	324	123	35	19	24	20	n.d.
Muito degradado	3.646	1.651	1.340	357	181	51	33	8	15	10	n.d.

(Fontes: Porto Vivo, Seminário Economia e Reabilitação Urbana, Faro, 2012; INE, Censos 1991, 2001 e 2011)

No Porto o estado de degradação física dos imóveis é geral. Segundo os Censos de 2011 50% dos edifícios foram construídos antes do ano de 1946 e, como tal, aproximadamente 67% dos edifícios necessitam de reparações e 30% necessitam de médias/grandes reparações. No Grande Porto a idade geral do edificado é bastante menos avançada na medida em que mais de 50% dos edifícios foram construídos a partir da década de 70 (apenas 22% do número total de edifícios foram construídos neste período no concelho do Porto).

No centro histórico do Porto fatores como a morfologia urbana e a densidade de construção dificultam a intervenção neste contexto histórico, que se torna menos propício à reabilitação que outros. O desinteresse por esta área, que há muito deixou de

⁴⁴ Pelo facto de o indicador “Edifícios por Época de Construção e Necessidades e Reparação” não estar ainda atualizado nos novos Censos, os dados constantes na coluna denominada “2002 a 2011” foram calculados por razoabilidade com base no número de edifícios apurados nos censos de 2011.

ser atrativa para a função residencial e mesmo para outras funções contribui também para limitar as intervenções (Atlante, 2005).

3.3. Conclusão

A degradação e segregação das áreas habitacionais, particularmente o aparecimento das ilhas, a extensão da superfície edificada, associada a uma população crescente, resultante do êxodo rural, aparecem-nos como as modificações principais que se dão no Porto no fim do século XIX. Estas alterações estão ligadas à expansão da indústria, sobretudo da têxtil, e da rede de transportes urbanos.

Perante as degradantes condições habitacionais em que vivia particularmente a classe operária, vão-se tomar medidas para alterar este cenário. Primeiro, com iniciativas mais ou menos pontuais e mais tarde com medidas de maior impacto, quer pela Câmara, quer pelo Estado, e que se traduzem na construção de bairros sociais.

Após a revolução de Abril começam a ser tidos em conta outros aspetos que vão além da simples provisão de habitação. O SAAL e o CRUARB começam a evidenciar preocupações com a participação dos interessados no processo urbanístico e de reabilitação de edifícios.

Na década de 90 com a entrada do Centro Histórico do Porto para a lista do Património da Humanidade da UNESCO advém uma enorme responsabilidade, o desenvolvimento do potencial deste galardão internacional só será possível com a reabilitação do respetivo território de uma forma integrada. Contudo, tomando como exemplos os impactos de políticas de reabilitação postas em prática noutras cidades europeias e mesmo norte americanas, onde este tipo de processos levam um avanço significativo, será de notar que as reabilitações dos centros constituíram um reforço da gente rica e consequente afastamento das populações mais pobres para as periferias.

Identificam-se então algumas questões⁴⁵ que não deverão ser ignoradas no processo de reabilitação:

⁴⁵ Conforme Queirós (2007).

- A situação dos atuais habitantes do núcleo urbano portuense e que papel lhes caberá na estratégia de reabilitação urbana desta área da cidade. Estarão destinados a ser afastados para a periferia citadina ou para os subúrbios?
- Haverá procura para a oferta que se pretende criar?
- Como responderão os movimentos sociais a todo este processo?

A análise e revisão da literatura revelam que as soluções passam pela oferta de meios e oportunidades necessárias à criação no centro da cidade de uma oferta habitacional e de uma cultura de consumo capaz de seduzir os segmentos educacional, e culturalmente mais capitalizados das novas classes médias urbanas.

Capítulo IV. Estudo de Caso: Reabilitação dos prédios urbanos números 13 a 53 na Rua das Musas

Neste capítulo é feita uma análise financeira do projeto para reabilitação dos prédios urbanos, números 13 a 53, na Rua das Musas situados na freguesia de Santo Ildefonso no Concelho do Porto. O principal objetivo será demonstrar que uma intervenção direta da autarquia, mesmo numa pequena operação como a reabilitação dos edifícios em questão, implica um leque de procedimentos que acarretam uma série de custos de tal forma elevados que são impeditivos para que se reabilite, de forma sistemática, através de intervenção direta do município

Para o efeito recorreu-se a um projeto existente nos arquivos da CMP, o qual, apesar de se encontrar numa fase embrionária e não existirem perspetivas de, no curto prazo, ser posto em ação, representa uma operação reabilitação de edifícios concreta e real.

4.1. Estrutura do Estudo de Caso

O plano de trabalhos que se segue no âmbito de presente dissertação, para a apresentação do estudo de caso sugerido engloba seis partes. Na primeira parte caracteriza-se o projeto existente nos arquivos da Câmara para a intervenção na Rua das Musas, n.ºs 13 a 53 para, de seguida, se proceder à descrição da parcela expropriada para reabilitação. Na terceira parte analisam-se detalhadamente os custos com um projeto de reabilitação e subsequentemente estimam-se os proveitos esperados com a venda ou arrendamento das frações reabilitadas. Na penúltima parte define-se uma possível e provável estrutura de capitais a utilizar e calcula-se, por fim, o valor atual líquido do projeto.

Ora, posta a descrição do edificado que se pretende reabilitar, debruçar-nos-emos então sobre os aspetos técnicos do projeto. Entende-se que nesta intervenção o município incorrerá em gastos que poderão ser distribuídos por quatro grupos pelo que o subcapítulo denominado “Custos” está dividido em quatro partes.

A expropriação litigiosa é o primeiro passo, o Município toma posse da parcela de terrenos e construções nela existentes. Neste capítulo será de destacar a existência de duas hipóteses estudadas. A primeira diz respeito ao facto de a parcela ter sido efetivamente expropriada em 1972 no cumprimento do projeto “Renovação da Zona das Carvalheiras” com base na declaração de utilidade pública com o mesmo nome. Efetuou-se então um apuramento do valor pago aos proprietários e esse valor foi atualizado à data atual. Em contrapartida, para que nos fosse possível validar a razoabilidade do valor obtido através da atualização, foi solicitada uma nova avaliação do edificado partindo do pressuposto que o estado de conservação do edificado se teria mantido ao longo dos anos e que estaria ainda habitado por inquilinos. Optou-se por utilizar o valor apurado na nova avaliação, não porque o valor da expropriação original não fosse válido (a diferença apurada em termos de custo de expropriação entre as duas hipóteses é imaterial), mas porque é mais apropriado que se parta do pressuposto que a parcela tenha sido expropriada em 2011 sob a pena de o valor original ser considerado custo afundado em termos financeiros.

De seguida são estudadas as hipóteses de realojamento ou pagamento de indemnizações aos inquilinos que habitavam o edificado da parcela expropriada. Os custos de realojamento são definidos com base numa estimativa dos serviços responsáveis da Câmara do Porto⁴⁶. Existindo a hipótese de opção, por parte dos inquilinos, por uma indemnização, calculou-se qual seria o custo total no caso de todos os inquilinos tomarem esta opção. Pela impossibilidade de se saber ao certo qual a distribuição entre realojamentos e indemnizações, os valores considerados foram os custos para o Município resultantes de todas as famílias optarem ou por realojamento ou por indemnizações. Consultados os serviços da DomusSocial, E.E.M.⁴⁷ foi possível concluir que, em regra, a opção retida é a do realojamento.

Concluídos os processos de expropriação e realojamento seguem-se as obras de construção e reabilitação. São estimados valores para a construção de habitação e, com base em legislação que estipula preços médios por metro quadrado de construção em

⁴⁶ Agradecemos disponibilização de informação à Câmara Municipal do Porto.

⁴⁷ Agradecemos a disponibilização de informação no âmbito desta dissertação à DomusSocial, E.E.M. e, em especial, ao Eng.º. José Ferreira.

contraposição aos preços apurados pela equipa projetista responsável pelo projeto existente para esta parcela, é apurado o valor total estimado de custos com obras necessárias admitindo que se pretende que se tornem habitações de qualidade média corrente. Por último, no que diz respeito a custos do projeto, são estimados custos com honorários de arquitetura, projetos das especialidades e fiscalização.

Do lado da receita esperada está a venda das frações recuperadas em hasta pública ou arrendamento das mesmas, por concurso. Para estimativa dos proveitos esperados foram consultados instrumentos disponibilizados pelo Portal das Finanças e aconselhamento de peritos. Os valores apurados de venda, arrendamento e tempos médios de absorção de mercado têm por base a consulta de dados estatísticos e consulta de peritos da Câmara do Porto.

O custo de cada fonte específica de capital terá também de ser definido para que se torne possível apurar a taxa de retorno que o Município precisa de obter sobre o investimento para manter inalterado o valor de mercado da sua ação. Para tal será considerada uma taxa de atualização correspondente a uma estimativa do custo de capital. As indemnizações pagas aos proprietários serão suportadas por capitais públicos e para o investimento necessário em construção e honorários com projeto recorre-se a financiamento na banca.

Concluídas as etapas descritas estão reunidas as condições necessárias para que sejam tiradas as desejadas ilações financeiras do projeto e para que sejam apresentadas possíveis alternativas.

O que se pretende é conduzir o leitor por todo o processo necessário para que uma efetiva e real obra de reabilitação tome lugar. Desta forma demonstrar-se-á, com a profundidade possível, ao leitor, a complexidade das variáveis a ter em conta na tomada de decisão, não só pela multiplicidade de processos necessários até que se reabilite concretamente, mas também pelo avultado capital necessário por mais reduzidas que as parcelas a reabilitar sejam. É também com o objetivo de desenvolver um processo alternativo para este tipo de intervenções que nos debruçamos sobre este projeto e para tal procuramos contribuir com uma fórmula para reduzir a despesa total do Município.

4.2. A Intervenção Rua Das Musas, n.ºs 13 a 53

4.2.1. Enquadramento

A Rua das Musas pertence à freguesia de Santo Ildefonso, freguesia situada bem no centro do concelho do Porto inserida na ACRRU da cidade, tendo ainda uma área substancial classificada como Zona de Intervenção Prioritária (ZIP).

O sítio onde o local de intervenção se insere caracteriza-se por uma ocupação de malha urbana densa, com edifícios de rendimento e habitação da classe operária datados do Séc. XIX/XX. Este local, embora seja central e relativamente próximo da Rua de Santa Catarina, pode considerar-se modesto, pelo traçado de arruamentos, terreno acidentado e principalmente pelo tipo de construções no mesmo existente, na generalidade antigas, de pequena área, nas quais se incluem bastantes ilhas, muitas já demolidas por motivo de salubridade.

A obtenção de informação acertada acerca das origens e motivações concretas que levaram à declaração de utilidade pública (DUP)⁴⁸ de 1963 para a expropriação urgente da parcela em análise foi difícil devido à antiguidade dos documentos. Com base no laudo⁴⁹ do perito da CMP, no âmbito do processo de expropriação, as necessidades de intervenção nesta zona da freguesia eram evidentes e tal facto foi sublinhado aquando da elaboração do Plano Diretor da Cidade que, em 1964, classificou este local como uma “zona de habitat defeituoso, a renovar”⁵⁰.

De acordo com a DUP foi possível definir que, numa primeira fase, se pretendia a demolição para construir um edifício escolar. No entanto a expropriação só teve lugar cerca de 9 anos depois e fez-se em cumprimento do “projeto renovação da zona das carvalheiras”⁵¹. Os edifícios nunca foram demolidos e, atualmente, estão devolutos, em

⁴⁸ Vide Diário do Governo, 221-2ª Série de 19 de Setembro de 1963.

⁴⁹ O laudo pericial é o relato do técnico ou especialista designado para avaliar determinada situação que estava dentro de seus conhecimentos. O laudo é a tradução das impressões captadas pelo técnico ou especialista, em torno do fato litigioso, por meio dos conhecimentos especiais de quem o examinou (Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/Laudo_pericial, acessado em 20.01.2012).

⁵⁰ Cf. Laudo do árbitro da entidade expropriante (CMP), 1972.

⁵¹ Devido à antiguidade do projeto não foi possível aceder a informação adicional acerca desta iniciativa.

estado de conservação muito mau e a zona em que estão inseridos é classificada como sendo de reabilitação e reconversão como veremos mais adiante no presente capítulo.

4.2.2. Caracterização geral do projeto existente

Figura I: Vistas das Habitações



Vista das frentes do edifício existente



Vista das traseiras

(fotografias tiradas no local, David Silva, 2011)

No PDM o terreno localiza-se na Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 11 (UOPG11) – Fontinha, sendo o objetivo desta UOPG “a requalificação de uma área degradada”, “com base no tecido urbano existente, que se pretende consolidado”.

Segundo a Carta de Qualificação do Solo⁵², o local de intervenção está situado numa zona de Frente Urbana Contínua Consolidada, o que implica a conservação de “todos os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuam para a caracterização

⁵² <http://balcaovirtual.cm-porto.pt>, 2011, acedido em 22/09/2011.

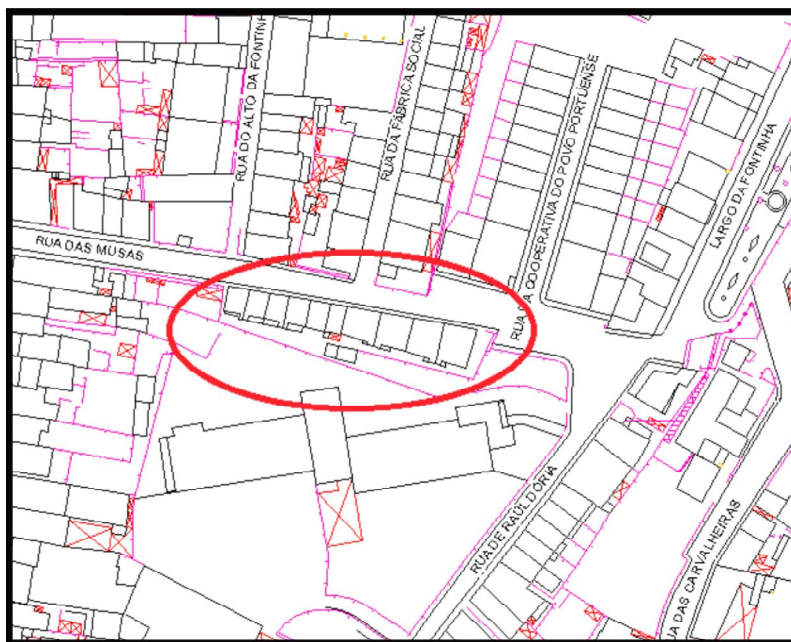
patrimonial da imagem urbana desta zona da cidade”, sendo admitida a ampliação em altura desde que a cércea⁵³ resultante não ultrapasse a da moda⁵⁴.

O conjunto de edifícios existentes encontra-se em mau estado de conservação.

O projeto desenvolvido transforma-os em 17 fogos⁵⁵, todos organizados em duplex. Os fogos localizados no r/c têm acesso direto da rua. O vão do telhado é aproveitado para habitação com a criação de um piso na parte posterior do edificado.

Dado que o projeto prevê recuperação da grande parte do existente, principalmente do alçado para R. das Musas, foi entendido que o mesmo cumpre o PDM.

Figura II: Planta de Localização da Parcela Expropriada



(Fonte: www.cm-porto.pt, 2011, [acedido em 22/09/2011])

⁵³ Dimensão vertical da construção contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço (Fonte: <http://www.arquitecturaaccessivel.com/homepage/defconceitos.html>, acedido em 23.04.2012).

⁵⁴ Cércea que apresenta maior frequência num conjunto edificado; Obras de construção nova - execução de qualquer projeto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis (Fonte: <http://www.arquitecturaaccessivel.com/homepage/defconceitos.html>, acedido em 23.04.2012).

⁵⁵ 6 T1, 7 T2, 3 T3 e 1 T4.

4.2.3. Descrição da parcela expropriada (descrição que tem por base o Acórdão dos Árbitros)

A parcela expropriada, que possui uma área de 580m², confronta pelo lado Norte com a Rua das Musas, que tem a largura média de 6 metros e é pavimentada a cubos de granito. Neste arruamento encontram-se estabelecidas as seguintes infra-estruturas básicas: rede de abastecimento domiciliário de água, rede de saneamento e rede de eletricidade.

A parcela expropriada, que tem uma extensa frente voltada à Rua das Musas, constitui uma propriedade cuja forma se assemelha a dois trapézios que se sucedem segundo as suas alturas e têm uma largura média de 10 metros.

Na parcela encontra-se implantada uma série de edifícios destinados a habitação, dispostos em cordão ou ala contínua em relação ao arruamento, de robusta construção em alvenaria de granito, com as fachadas principais revestidas a azulejo, os guarnecimentos dos vãos das porta e janelas e as cornijas construídas em cantaria.

As fachadas posteriores, com alguns rebocos arruinados, evidenciam ausência de obras de conservação.

Os pavimentos dos prédios são em soalho de madeira e as coberturas são em telha do tipo Marselha.

De referir também que, à data da expropriação (1972), os edifícios eram propriedade da Sra. Maria Margarida Morgado Morais Morgado.

4.2.3. Detalhes da composição do edificado

- a) Quatro edifícios de cave, rés-do-chão, andar, com entrada pelos n.ºs de polícia 13 a 37, descritos na Conservatória do Registo Predial do Porto, no Livro B-69, fls. 69, sob o n.º 41.318.

Quadro V: Composição do Edificado – edifícios n.ºs 13 a 37

Artigo da matriz	Habitações: n.º de polícia e andar	Área de construção (m2)	Renda mensal (inquilino hab.)
3361	Cave	50	400\$00 (2,00 €)
	N.º 19 – r/c	50	500\$00 (2,49 €)
	N.º 19 – 1.º	50	400\$00 (2,00 €)
3362	Cave	50	100\$00 (0,50 €)
	N.º 25 – r/c	50	460\$00 (2,60 €)
	N.º 25 – 1.º e sótão	96	550\$00 (2,74 €)
3363	Cave	50	500\$00 (2,49 €)
	N.º 31 – r/c	50	450\$00 (2,24 €)
	N.º 31 – 1.º	50	450\$00 (2,24 €)
3364	Cave	50	90\$00 (0,45 €)
	N.º 33 – r/c	50	350\$00 (1,75 €)
	N.º 37 – 1.º	50	550\$00 (2,74 €)
Totais	12 Habitações	646	

(Fonte: Relatório de Arbitragem, 1972)

- b) Seis edifícios de cave, rés-do-chão e sótão, com entrada pelos n.ºs de polícia 38 a 53, descritos na Conservatória do Registo Predial do Porto, no Livro B-128, fls. 69, sob o n.º 44.823.

Quadro VI: Composição do Edificado – edifícios n.ºs 38 a 53

Artigo da matriz	Habitações: n.º de polícia e andar	Área de construção (m ²)	Renda Mensal (inquilino hab.)
3365	Cave	29	45\$00 (0,22 €)
	N.º 39 – r/c e sótão	56	480\$00 (2,39 €)
3366	Cave	29	100\$00 (0,50 €)
	N.º 41 – r/c e sótão	56	450\$00 (2,24 €)
3367	Cave	29	100\$00 (0,50 €)
	N.º 43 – r/c e sótão	56	170\$00 (0,85 €)
3368	Cave	29	50\$00 (0,25 €)
	N.º 45 – r/c e sótão	56	500\$00 (2,49 €)
3369	Cave	29	50\$00 (0,25 €)
	N.º 47 – r/c e sótão	56	470\$00 (2,34 €)
3370	Cave	29	400\$00 (2,00 €)
	N.º 49 – r/c e sótão	56	160\$00 (0,80 €)
Totais	12 Habitações	510	

(Fonte: Relatório de Arbitragem, 1972)

4.3. Custos

Num projeto desta natureza a CMP incorrerá numa diversidade de despesas que incluem custos de expropriação, realojamento dos antigos inquilinos, projeto, construção e fiscalização que vão determinar o elevado volume de investimento necessário.

Os valores para as despesas com projeto, construção e fiscalização foram retirados diretamente do projeto apresentado ao Município do Porto pela equipa projetista responsável que data de 2008. Como tal partimos do princípio que estes valores, apesar de estimados, visto as obras de reabilitação não terem sido ainda levadas a cabo, representam uma previsão fidedigna, contudo procurou explicar-se todos os valores apresentados e foram efetuados ajustes e recálculos sempre que necessário.

A deliberação de expropriação dos edifícios em questão foi tomada em 1970 de acordo com relatório de arbitragem⁵⁶ e como tal o realojamento dos inquilinos remonta também a esse período. Do ponto de vista financeiro, os custos que a autarquia teve com estas operações não seriam válidos para cálculo do valor atual líquido do projeto por serem

⁵⁶ Conforme Acórdão dos Árbitros (1972).

considerados custos afundados dada a distância temporal para os dias que correm. Para que seja possível incluir estes valores na análise foi solicitado um novo relatório de avaliação a peritos da CMP partindo do princípio que o estado de conservação dos edifícios se manteve inalterado desde 1970 até à atualidade e que as habitações continuaram ocupadas e as rendas atualizadas de acordo com tabela de Índice de Preços do Consumidor (IPC)⁵⁷.

Desta forma poderá entender-se que, caso a autarquia optasse hoje em dia por uma intervenção deste género incorreria nos custos que passamos a expor.

4.3.1 Expropriação

A expropriação é o primeiro passo no processo de reabilitação caso a autarquia não seja proprietária dos edifícios que se pretendem reabilitar e caso não seja possível chegar a um acordo com os proprietários para aquisição dos respetivos edifícios. No caso específico do projeto em análise a expropriação foi levada a cabo em 1972, logo será comparado o custo do processo de expropriação original atualizado com o valor apurado na nova avaliação.

4.3.1.1. Indemnização Atribuída

Hipótese 1: expropriação original

Tendo em vista o cumprimento do projeto de “Renovação da Zona das Carvalheiras” o Município do Porto entabulou negociações com os proprietários do conjunto dos prédios urbanos sitos à Rua das Musas, n.ºs 13 a 53, na freguesia de Santo Ildefonso, que constituíam a parcela 2 da respetiva planta cadastral.

Por não ter sido possível chegar a um acordo os serviços competentes do Município do Porto promoveram a expropriação litigiosa daquela parcela, expropriação essa que foi aprovada em reunião camarária de 30 de Abril de 1970, ao abrigo da Declaração de Utilidade Pública (DUP) urgente que foi publicada no Diário do Governo n.º 221 – 2.ª Série, de 19 de Setembro de 1963.

⁵⁷ Tabela consultada em <http://www.ine.pt>, acedido em 22.09.2011.

Quanto aos laudos atribuídos não houve unanimidade entre árbitros, tendo sido feita uma média aritmética entre os laudos mais próximos, ou seja, o do árbitro expropriante no valor de 1.491.700 Escudos e o do árbitro do tribunal 1.684.000 Escudos. Foi então fixado o valor da indemnização em 1.587.850 Escudos.

Houve, no entanto, recurso do valor arbitrado (1.587.850\$00) tendo o Tribunal da Relação do Porto fixado a indemnização pela expropriação do prédio em questão no montante de 1.714.500\$00 (8.551,89 €).

Nos termos do disposto no artigo 23.º do atual Código de Expropriações (CE)⁵⁸, o montante da indemnização, calculado com referência à data da declaração de utilidade pública, será atualizado à data da decisão final do processo de acordo com a evolução do índice de preços no consumidor, com exclusão da habitação, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística. Assim, considera-se ajustado aplicar este princípio para aferir qual o valor da indemnização fixada pelo Tribunal e paga pelo Município do Porto, mas atualizada à data atual. E sendo de 57,601⁵⁹ o índice de atualização para o ano de 2011, o valor da indemnização atualizada à data atual, corresponde ao montante de 492.597,42 €⁶⁰.

Hipótese 2: Expropriação toma lugar em 2011

Partindo dos pressupostos que o estado de conservação do edificado se manteve até aos nossos dias e que os inquilinos continuaram a habitar tendo as suas rendas sofrido as atualizações de acordo com os coeficientes disponíveis no Portal das Finanças foi solicitado um novo relatório de avaliação no âmbito desta dissertação. De acordo com este documento a justa indemnização a pagar aos expropriados seria de 483.581,00 €⁶¹.

Dada a proximidade entre ambos os valores apurados, para efeitos do cálculo do valor atual líquido do projeto foi considerado o valor do novo relatório de avaliação.

⁵⁸ Vide Lei n.º 56/2008, de 4 de Setembro.

⁵⁹ Conforme tabela dos Índices de Preços do Consumidor, <http://www.ine.pt>, acedido em 19.09.2011.

⁶⁰ Cálculo efetuado: 8.551,89 € x 57,601.

⁶¹ Conforme novo relatório de avaliação (2011) solicitado tendo como único propósito a análise económico-financeira que é objeto desta dissertação. Agradecemos ao Eng.º Joaquim Silva técnico da CMP pela sua elaboração.

4.3.2 Realojamentos e/ou Indemnizações dos Arrendatários

4.3.2.1. Caducidade do Arrendamento Devido à Expropriação

Nos termos do artigo 1051.º, alínea f), do Código Civil (CC), o contrato de locação caduca, no caso de expropriação de utilidade pública, a não ser que a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato. O contrato de arrendamento caduca no momento da tomada de posse pela entidade expropriante, através da realização do auto de posse administrativa, celebração de auto ou escritura de expropriação amigável ou do despacho judicial de adjudicação da propriedade da parcela expropriada.

Dispõe o artigo 67.º do RAU que o arrendamento urbano caduca no caso de expropriação por utilidade pública, obrigando a expropriante a indemnizar o arrendatário, sendo considerado como encargo autónomo.

O arrendatário habitacional pode optar entre o recebimento de uma justa indemnização, que deverá ser paga de uma só vez, ou pode ser realojado numa habitação cujas características, designadamente de localização e renda, sejam semelhantes às da anterior, e adequadas às suas necessidades, e às daqueles que com ele viviam em economia comum à data da publicação da Declaração de Utilidade Pública⁶².

4.3.2.2. Indemnização pela Caducidade do Arrendamento

Se o inquilino habitacional optar por uma indemnização, será considerado interessado para os fins previstos no Código de Expropriações (CE), tendo direito a receber uma justa indemnização.

Nos termos do artigo 30.º, n.º 3, do CE, na fixação da indemnização atender-se-á ao valor do fogo, ao valor das benfeitorias realizadas pelo arrendatário e à relação entre as rendas pagas por este e as praticadas no mercado.

Para o cálculo da indemnização a partir de diferenciais de renda, alguns peritos determinam o capital cujo rendimento geraria o valor do diferencial de rendas, arbitrando uma taxa de rendimento apropriada face à conjuntura económica.

⁶² Vide artigos 9.º, n.º 2 e 30.º, n.º 2, do atual Código de Expropriações (Lei 56/2008, de 4 de Setembro).

No entanto, como o aludido referencial de rendas decorre geralmente da desatualização de rendas antigas, face às rendas correntes no mercado, Guedes (2000), considera que esta solução de capitalizar o diferencial de rendas para a determinação da indemnização será incorreta, pois permitiria que o arrendatário ficasse a beneficiar “eternamente” de juros que lhe permitem custear a diferença de rendas, mantendo intacto, em seu poder, o montante da indemnização recebida. Este mesmo autor considera que outra solução apropriada e ainda mais simples é estender esse prejuízo a um número de anos. Atualmente é usualmente adotado um diferencial de rendas por um período de 5 anos.

Quadro VII: Estimativa das Indemnizações

Habitações	Áreas (m2)	Renda mensal - \$/mês	€/Mês (m2)	Coef. atualização	Renda atualizada (€/mês/m2)	Renda futura- 5,00 €/m2/mês *	Indemnização pelo diferencial de rendas em 5 anos
Cave	50	400	2,00 €	3,4674	6,92 €	250,00 €	14.584,91 €
N.º 19 - R/c	50	500	2,49 €	3,4674	8,65 €	250,00 €	14.481,14 €
N.º 19 - 1.º	50	400	2,00 €	3,4674	6,92 €	250,00 €	14.584,91 €
Cave	50	100	0,50 €	3,4674	1,73 €	250,00 €	14.896,23 €
N.º 25 - R/c	50	460	2,29 €	3,4674	7,96 €	250,00 €	14.522,65 €
N.º 25 - 1.º e sótão	96	550	2,74 €	3,4674	9,51 €	480,00 €	28.229,25 €
Cave	50	500	2,49 €	3,4674	8,65 €	250,00 €	14.481,14 €
N.º 31 - R/c	50	450	2,24 €	3,4674	7,78 €	250,00 €	14.533,03 €
N.º 31 - 1.º	50	450	2,24 €	3,4674	7,78 €	250,00 €	14.533,03 €
Cave	50	90	0,45 €	3,4674	1,56 €	250,00 €	14.906,61 €
N.º 33 - R/c	50	350	1,75 €	3,4674	6,05 €	250,00 €	14.636,80 €
N.º 37 - 1.º	50	550	2,74 €	3,4674	9,51 €	250,00 €	14.429,25 €
Cave	29	45	0,22 €	3,4674	0,78 €	174,00 €	10.393,30 €
N.º 39 - R/c e sótão	56	480	2,39 €	3,4674	8,30 €	336,00 €	19.661,89 €
Cave	29	100	0,50 €	3,4674	1,73 €	174,00 €	10.336,23 €
N.º 41 - R/c e sótão	56	450	2,24 €	3,4674	7,78 €	336,00 €	19.693,03 €
Cave	29	100	0,50 €	3,4674	1,73 €	174,00 €	10.336,23 €
N.º 43 - R/c e sótão	56	170	0,85 €	3,4674	2,94 €	336,00 €	19.983,59 €
Cave	29	50	0,25 €	3,4674	0,86 €	174,00 €	10.388,11 €
N.º 45 - R/c e sótão	56	500	2,49 €	3,4674	8,65 €	336,00 €	19.641,14 €
Cave	29	50	0,25 €	3,4674	0,86 €	174,00 €	10.388,11 €
N.º 47 - R/c e sótão	56	470	2,34 €	3,4674	8,13 €	336,00 €	19.672,27 €
Cave	29	400	2,00 €	3,4674	6,92 €	174,00 €	10.024,91 €
N.º 49 - R/c e sótão	56	160	0,80 €	3,4674	2,77 €	336,00 €	19.993,96 €
Valor global das indemnizações pela caducidade dos arrendamentos							369.331,73 €

* Valor médio do arrendamento praticado na envolvente, referente a habitações de características semelhantes às expropriadas.

(Fontes: Acórdão dos Árbitros (1972); www.portaldahabitacao.pt [acedido em 25.09.2011])

Face aos valores fixados como montante indemnizatório pela caducidade do arrendamento, os arrendatários geralmente optam pelo realojamento em habitação social disponibilizada pelo Município. No caso concreto do processo em estudo, todos os arrendatários optaram pelo realojamento sem exceções.

4.3.2.3. Opção de realojamento

A promoção de habitação social para os estratos da população mais desfavorecidos, cedida em regime de arrendamento, está atualmente, a cargo dos municípios, que para tal beneficiam de subsídios estatais, aplicáveis na construção ou na reabilitação de fogos.

A habitação municipal é gerida diretamente pelos municípios ou por empresas municipais, que recebem as rendas, asseguram a manutenção dos edifícios, disponibilizando, se possível, apoio social às populações. Os municípios são, portanto, responsáveis pela construção da maior parte da habitação social/habitação a custos controlados, estimando-se que o parque municipal represente cerca de 70 % do total do universo habitação social/habitação a custos controlados. A produção de habitação social nova tem decrescido nos últimos anos, sendo dada prioridade à reabilitação, através do maior ênfase nos apoios financeiros dados pelo governo central quer à reabilitação de fogos em geral quer à reabilitação de conjuntos urbanos degradados.

No caso em estudo e de acordo com informação⁶³ obtida junto da DomusSocial, E.E.M. o montante dos encargos decorrentes dos realojamentos das famílias em habitações sociais corresponde, no mínimo, ao somatório dos custos de reabilitação do interior da habitação social devoluta a disponibilizar ao agregado e aos da reabilitação do exterior do edifício onde a mesma habitação se insere.

Segundo a informação da mesma empresa municipal, atualmente, estes custos de reabilitação das habitações sociais ascendem a valores que se cifram na ordem dos 25.000,00 €, sendo que deste montante, cerca de 12.500,00 € correspondem ao montante previsto para a realização das obras de conservação/reabilitação do interior da

⁶³ Conforme dados recebidos por correio eletrónico do Eng.º José Ferreira, técnico da DomusSocial, E.E.M. em 31.03.2012.

habitação social disponibilizada e 12.500,00 € representam o encargo por habitação na conservação/recuperação do exterior do edificado onde se insere a habitação.

Tendo sido realojadas 24 famílias, o custo total a considerar para cálculo do valor do projeto será de 600.000 €.

4.3.3. Custos com Obras de Construção

Quadro VIII: Custos com Construção

Descrição	Área (m ²)	Preço	Total
Área Bruta de Construção	1.784	500,00 €	892.000,00 €
Infra-estruturas (área estimada)	213	100,00 €	21.300,00 €
Demolições *	1.156	5,00 €	5.780,00 €
TOTAL			919.080,00 €

*(existente - 1.º Grupo 4 edifícios: 646m² + 2.º grupo de 6 edifícios: 510m²)

(Fonte: Projeto Rua das Musas; CMP, Junho 2008 [acedido nos arquivos da CMP em 20/09/2011])

Admitindo que se trata de construção de qualidade média/corrente, os valores unitários fixados acima têm por base os preços por metro quadrado de construção, elaborados pela Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (AICCOPN)⁶⁴, destinados à verificação, por parte das Câmaras Municipais, das estimativas orçamentais, dos projetos de construção, incluídas nos processos de licenciamento municipal tendo em vista a exigência dos alvarás de construção civil com as classes adequadas ao valor das obras.

⁶⁴ Vide anexo 3.

4.3.4. Custos Com Honorários, Projeto e Fiscalização

Quadro IX: Custos de Projeto

Descrição – Honorários	% Custo Total de Construção	Total	% Ref. Honorários	Total
Arquitetura	100,00%	919.080,00 €	4,91	45.126,83 €
Projetos das Especialidades				
Fundações e Estruturas, sem alterações ao Projeto, com Assistência Técnica	25,00%	229.770,00 €	6,35	14.599,74 €
Redes de Águas e Esgotos, sem alterações ao Projeto, com Assistência Técnica	7,50%	68.931,00 €	7,74	5.333,40 €
Instalações Elétricas e de Telecomunicações, novo projeto, com Assistência Técnica	7,50%	68.931,00 €	7,74	5.333,40 €
Rede de Abastecimento de Gás, novo projeto, com Assistência Técnica	5,00%	45.954,00 €	8,24	3.785,65 €
Equipamentos Mecânicos, novo projeto, com Assistência Técnica	2,00%	18.381,60 €	9,45	1.737,92 €
Arranjos Exteriores, sem alterações ao Projeto, com Assistência Técnica - Incluído na estimativa orçamental				
Projeto e certificação de comportamento térmico. (17 frações x 125,00 €)				2.125,00 €
SUB-TOTAL				78.041,94 €
Acréscimo de custos reabilitação (20%)				15.612,41 €
Fiscalização (4% do custo de construção)				36.763,20 €
TOTAL				130.417,55 €

(Fonte: Projeto Rua das Musas; CMP, Junho 2008, [acedido nos arquivos da CMP em 20/09/2011])

Quanto aos honorários dos projetos, estes decorrem das estimativas apresentadas pela equipa projetista a quem é adjudicada a elaboração do respetivo projeto.

O método mais comum para o cálculo dos mesmos advinha da Portaria de 7 de Fevereiro de 1972, publicada no Suplemento ao Diário do Governo, n.º 35, 2ª Série, de 11 de Fevereiro de 1972, intitulada “Instruções para o Cálculo dos Honorários Referentes aos Projetos de Obras Públicas”, alterada pelos seguintes documentos: Portaria n.º de 22 de Novembro de 1974, publicada no Diário de Governo, n.º 2, 2ª Série, de 3 de Janeiro de 1975, e Portaria publicada no Diário da República, n.º 53, de 5 de Março de 1986, atualmente revogada pela portaria n.º 701-H/2008 de 29 de Julho⁶⁵. Desde de 2008 que não estão legalmente estabelecidos tetos máximos quanto aos honorários de arquitetura, no entanto, as mesmas tabelas revogadas na portaria referida continuam a ser utilizadas como referência. Os Honorários do Projeto de Arquitetura

⁶⁵ Fonte: www.arquitectura.pt, Abril 2010, acedido em 20/09/2011.

são calculados com base numa estimativa de custo da obra aplicando se as taxas respetivas de cada especialidade. Através deste método foi apurado o valor total de 130.418 €.

4.4. Venda das Frações Recuperadas

4.4.1. Preços estimados de venda

Atendendo às características do edificado projetado e sua localização, considera-se adequada a determinação do valor provável de venda de cada uma das frações por critério semelhante ao estabelecido pelo C.I.M.I. - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis⁶⁶, ajustado aos valores de mercado encontrados na envolvente próxima.

Figura III: Coeficiente de Localização



(Fonte: www.portaldasfinancas.gov.pt, Setembro 2011, [acedido em 20/09/2011])

Parâmetros do CIMI para a localização do prédio em questão:

- Custo de construção = 603 €/m², fixado pela Portaria n.º 1330/2010, de 31 Dezembro;
- Coeficiente de localização (habitação) = 1,3;
- Coeficiente de afetação (habitação) = 1,0;

⁶⁶ Vide Decreto-lei n.º 287/2003 de 12 Novembro.

- Coeficiente de vetustez = 1;
- Coeficiente de majoração para valor de mercado na envolvente próxima = 20%.

Quadro X: Valor de Venda Previsto das Frações

Fracções	Área Bruta de Construção	Nº de fracções	Valor Base	Coef. Afectação	Coef. Local	Coef. Vet.	Coef. Maj. p/ valor mercado	Valor Unitário (€)
T1	56,5	6	603,00 €	1	1,3	1	20%	53.148,42
T2	95	7	603,00 €	1	1,3	1	20%	89.364,60
T3	105	3	603,00 €	1	1,3	1	20%	98.771,40
T4	123,5	1	603,00 €	1	1,3	1	20%	116.173,98
TOTAL								357.458,40

(Fonte: www.portaldasfinancas.gov.pt, Setembro 2011, [acedido em 20/09/2011])

De acordo com o Quadro X os T1 seriam vendidos por 53.148,42 € cada, os T2 por 89.364,60 € cada, os T3 por 98.771,40 € cada e o T4 por 116.173,98 €.

Atento às características dos imóveis na envolvente, sendo esta uma zona já consolidada onde predominam habitações de fraca qualidade e de enquadramento socioeconómico de nível baixo os imóveis serão considerados como sendo de gama média baixa.

4.4.2. Preços estimados de rendas

4.4.2.1. Confidencial Imobiliário

Quadro XI: Valor de Arrendamento Previsto das Frações

Tipo	Valor p/m²	Área Bruta de Construção (m²)	Valor (€)
T1	7 €	57	396
T2	7 €	95	665
T3	7 €	105	735
T4	7 €	124	861

(Fonte: CI/Lardocelar.com, Janeiro 2012)

Atendendo aos dados fornecidos pela Confidencial Imobiliário no documento Relatório Imobiliário Local que visa apresentar de forma sistémica os principais indicadores do

mercado imobiliário, obtemos o valor médio de renda por metro quadrado para a freguesia de Santo Ildefonso. O preço por metro quadrado de construção fixa-se nos 7 €, as rendas mensais que se esperam obter com o arrendamento das habitações reabilitadas fixar-se-ão de acordo com o disposto no quadro acima.

4.4.3. Tempo Médio de Absorção de Imóveis Novos nos Mercados de Compra e Venda e Arrendamento

Quadro XII: Tempo Médio de Absorção Mercado Compra e Venda

Tipologia	Compra e Venda	Arrendamento
	Tempo Absorção (meses)	Tempo Absorção (meses)
Apt. T1 ou inf.	22	2
Apt. T2	22	4
Apt. T3	21	9
Apt. T4 ou sup.	20	x

(Fonte: CI/Lardocelar.com, Janeiro 2012)

Para o efeito de elaboração da corrente dissertação foi requerida informação junto da organização Confidencial Imobiliário⁶⁷ acerca do tempo médio de absorção⁶⁸ de habitações novas, por tipo e para o Concelho do Porto e freguesia de Santo Ildefonso onde se localizam as frações. A informação obtida foi a constante no quadro anterior para a freguesia de Santo Ildefonso.

De notar que, no mercado de compra e venda, os tempos médios de absorção não diferem muito entre os diferentes tipos de apartamentos (tempo médio de 21 meses). No entanto as habitações com maior número de quartos tendem a ser mais rapidamente absorvidas pelo mercado. No mercado de arrendamento existe já uma maior discrepância entre valores obtidos para os tempos de absorção de mercado médios reparando-se que as habitações com menores dimensões são absorvidas mais rapidamente.

⁶⁷ Agradecemos à Confidencial Imobiliário e, em especial, à Dra. Ana Veloso, pela disponibilização dos dados utilizados no âmbito da presente dissertação.

⁶⁸ Tempo médio que as habitações demoram a ser vendidas ou arrendadas quando são postas no mercado.

4.5. Impacto Financeiro do Projeto

4.5.1. Estrutura de Capitais e Forma de Financiamento da Câmara Municipal do Porto

Com a análise das demonstrações financeiras de 2010 da CMP, orçamento aprovado para 2011 bem como investimentos previstos e grandes opções do mesmo ano, é de notar uma alteração de rumo no que diz respeito a obras de reabilitação. As dotações disponibilizadas e a não existência de grandes planos ou verbas destinadas a projetos desta categoria indicam a tendência da CMP para delegar estas operações para a Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo e para Domussocial, E.E.

Quadro XIII: Custo de Capital

Investim. (€)	% Inv. Total	Tx. Juro	Custo de Capital
-1.049.498 €	49,2%	6,5%	3,2%
-1.083.581 €	50,8%	7,0%	3,6%
			6,8%

O orçamento para a despesa de 2011 da Câmara do Porto expressa já os reduzidos cabimentos para obras profundas de reabilitação como é o caso do projeto em que se baseia grande parte deste estudo portanto a opção mais lógica seria, no que diz respeito aos custos com processo de construção, recorrer a capitais alheios através de contração de dívida a instituições de crédito e utilização de capitais públicos para custos com expropriação e realojamento.

Partiu-se então do pressuposto que para as obras de construção o Município recorreu a endividamento em instituições de crédito, obtendo um financiamento de 1.070.000 €, capital este sujeito a uma taxa de juro efetiva anual de 6,5%⁶⁹. Para os custos com indemnizações com expropriação e realojamento que ascendem no total a aproximadamente 1.083.000 € a Câmara Municipal do Porto recorre, de acordo com o orçamento para 2011, a capitais públicos. Sabendo que a taxa de juro de emissão de

⁶⁹ Vide anexo 6.

dívida pública a 3 anos fixou-se em média nos 7%⁷⁰ nos primeiros 4 meses de 2011, apurou-se uma taxa de custo de capital em 6,8 %⁷¹.

4.5.2. Valores Atuais Líquidos

Quadro XIV: Valores Atuais Líquidos

Hipótese	VAL
Venda	-1.056.933 €
Arrendamento	-41.825 €

Com a utilização da fórmula do VAL⁷² determinaram-se os valores presentes de pagamentos futuros descontados à taxa de custo de capital determinada no ponto anterior, menos o custo do investimento inicial.

Devido ao montante elevado de investimento inicial, como seria de esperar, ambas as hipóteses apresentam rentabilidades negativas sendo que a mais ruinosa para o município é a venda das frações reabilitadas.

4.6. Conclusão

Como proposto, expôs-se o projeto da Rua das Musas e apuraram-se os custos que um projeto desta natureza acarreta para o município. Antes disso foi ainda descrita toda a metodologia utilizada, feito um enquadramento da zona alvo da intervenção, descritas a parcela expropriada e as transformações do projeto da CMP.

Um projeto de reabilitação apresenta especificidades complexas, de modo que uma análise ao que se pretende fazer obriga a algumas simplificações, por não se dispor de alguns dados necessários para uma análise mais aprofundada. Este facto poderá conduzir a algum desfasamento da realidade, no entanto, para efeitos de avaliação financeira, poderá considerar-se que a grande globalidade de despesas foram incluídas e

⁷⁰ Conforme dados recebidos por correio eletrónico de Duarte Santos, técnico do Instituto de Gestão da Tesouraria e do Crédito Público, Junho 2012.

⁷² Vide anexo 7.

que o resultado final reflete o peso do investimento para uma pequena intervenção isolada, como é o caso da reabilitação da parcela sita na Rua das Musas.

A análise do ponto de vista financeiro de um projeto desta natureza não será, por ventura, a forma mais justa de avaliar o resultado final da reabilitação de edifícios na medida em que os objetivos da CMP não são a mera obtenção do lucro mas são sim de cariz social, sendo o impacto social e ambiental de difícil mensuração e não são alvo de estudo.

A utilização do método do Valor Atual Líquido para avaliação permitiu fixar o valor do projeto em 1.057 mil euros negativos no caso de as habitações serem postas à venda e 42 mil euros negativos no caso de se optar pelo arrendamento. Sendo que o investimento total necessário é de aproximadamente 2.133 mil euros.

A intervenção direta do município através da expropriação litigiosa elimina a possibilidade de obtenção de quaisquer mais-valias financeiras, o consecutivo realojamento das populações agrava ainda mais este resultado e revela que este método, na conjuntura atual de contenção de despesa, poderá ser ruinoso para a autarquia.

Capítulo V: Conclusão

A reabilitação urbana é hoje vista como essencial para devolver a atratividade, competitividade e segurança aos grandes centros urbanos e representa uma aliciante oportunidade de negócio. No entanto, em Portugal, existem ainda entraves que desencorajam a iniciativa de agentes privados obrigando uma constante intervenção dos municípios nestes processos. Grande parte dos edifícios antigos com necessidades urgentes de reabilitação são habitados por inquilinos que pagam rendas que não acompanham os preços de mercado, impedindo o retorno em tempo útil do investimento feito na conservação e reabilitação dos edifícios pelos senhorios.

Para a tomada de posse dos edifícios habitados com carências urgentes de reabilitação pelo município, a expropriação dos mesmos é praticamente incontornável e foi com esta premissa que se elaborou um estudo de caso de uma possível intervenção municipal na reabilitação de um conjunto de edifícios.

O projeto para reabilitação das habitações sitas na Rua das Musas números 13 a 53 teve como principal objetivo demonstrar a exigência financeira deste tipo de operação e a insustentabilidade de intervenções sistemáticas de expropriação de edifícios em estado avançado de degradação. Para este efeito foram analisados os diferentes custos para o município tendo-se procurado estimar e justificar cada valor obtido.

Os objetivos de demonstrar e justificar o investimento necessário e avaliar o projeto foram cumpridos e penso que o estudo poderá contribuir para a tomada de consciência acerca deste tipo de operações e servir de base para a criação de alternativas economicamente viáveis ou menos ruinosas.

Capítulo XI: Referências Bibliográficas

Bibliografia

AIRES, B. A. M. A. 2009. *Estratégia de Reabilitação Urbana: caso de estudo Bairro dos Ferreiros*. Mestrado em Engenharia Civil, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

ALMEIDA, P. R. S. P. M. 2010. *Favor, Recompensa e Controlo Social: os bairros de casas económicas do Porto (1935-1965)*. Mestrado em História Contemporânea, Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

AMARAL, D. F. 1986. *Curso de Direito Administrativo*; Vol. 1, Almedina.

ATLANTE 2005. *Estudo sobre o Despovoamento dos Centros Históricos da Rede Atlante*.

BASTARDO, J. 1997. *A Reabilitação como Estratégia de Renovação do Parque Habitacional do Porto*. Mestrado em Engenharia Civil, Universidade de Coimbra.

BRAGA, S. F. 2006. Um Quarto Com Vista (De olhos postos no NRAU), www.portolegal.com/QuartoComVista%20-%20Silvia%20F, acedido em 23.04.2012.

CABRAL, M. O. 1994. Poder de Expropriação e Discricionariedade. *Revista Jurídica de Urbanismo e Ambiente*, n.º 2.

CARVALHO, P. 2005. “Nova lei do arrendamento é fundamental para captar investidores para a Baixa”, http://www.portoxxi.com/jornal/ver_artigo.php?id=51, acedido em 20.02.2012.

CET-ISCTE; IRIC-U. Porto; Mateus Associados, (2008), “Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013 – Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais”, <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4005001>, acedido 28-10-2011.

- CET-ISCTE; IRIC-U. Porto; Mateus Associados, (2008a), “Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013 – Políticas de Habitação”,
<http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4005001>, acedido 28.10.2011.
- CET-ISCTE; IRIC-U. Porto; Mateus Associados, (2008b), “Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013 – Estratégia e Modelo de Intervenção”,
<http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4005001>, acedido em 28.10.2011.
- DELGADO, A., LOZA, R. & GUIMARÃES, M. 2010. *Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto património mundial*. Porto Vivo, Porto.
- EUROPA, C. D. 1975. Carta Europeia do Património Arquitectónico. Estrasburgo.
- GUEDES, A. 2000. *Valorização de Bens Expropriados*, Coimbra.
- ICOMOS. 1994. Documento de Nara sobre Autenticidade. Disponível:
5cidade.files.wordpress.com, acedido em 18.09.2011.
- JUNIOR, J. G. S. 2007. Cenários de Modernidade: os projetos urbanos das capitais brasileiras no início da república. III FÓRUM DE PESQUISA
FAU.MACKENZIE I 2007.
- KITCHEN, H. 2004. *Financing Local Government Capital Investment*. Disponível:
<http://www.trentu.ca/economics/WorkingPapers/Financing%20Capital%20Investment.pdf>, acedido em 25.09.2011.
- MADEIRA, C. 2009. *Reabilitação Habitacional em Portugal: a avaliação dos programas RECRIA, REHABITA, RECRIPHE e SOLARH*. Mestrado Regeneração Urbana e Ambiental, Universidade Técnica de Lisboa.
- MARTINS, B., VITAL, C., ADÃO, D., NEVES, F. D., MARTINS, L. & RAMALHO, M. 2009. O Mercado da Reabilitação Enquadramento, Relevância e Perspectivas,
http://prewww.aecops.pt/pls/daecops3/WEB_EXTRACT_EXTERNAL.GET_EXTERNAL?code=29390781&col_ext=FILE1&tab=blist_downloads, acedido em 16.09.2011.

- MARTINS, I. 1996. *Tendências Demográficas na Área Metropolitana do Porto*. Gabinete de Estudos e Planeamento da Câmara Municipal do Porto. www.ine.pt, acedido 20.03.2012.
- MATOS, F. L. 1994. *Os bairros sociais no espaço urbano do Porto: 1901-1956*. *Análise Social*, Vol. XXIX (127), n.º 3, pp. 677-695
- MATOS, F. L. 2001. *A Habitação no Grande Porto: uma perspectiva geográfica da evolução do mercado e da qualidade habitacional desde finais do séc. XIX até ao final do milénio*. Doutoramento em Geografia Humana, Universidade do Porto.
- MESTRE, P. M. C. J. 2009. *Avaliação de Bens Imobiliários Face ao Seu Potencial para Reabilitação: comparação entre o valor de imóveis reabilitados e reconstruídos - Zonas históricas de Lisboa*. Mestrado em Engenharia Civil, Universidade Técnica de Lisboa.
- OLIVEIRA, L. P. 2000. *Código das Expropriações Anotado*, Coimbra.
- PAIVA, J., AGUIAR, J. & PINHO, A. 2006. *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. Lisboa, INH/LNEC.
- PASSOS, E., SANTOS, A., SANTOS, A., MOURA, A., ANDRADE, E., FILHO, H., RIBEIRO, J., BIDEGAIN, K., BEZERRA, L., FURST, M., DÓRIA, R. & PORTO, Y. 2012. Gustavo Giovannoni.
- PEREIRA, D. C. 2011. *A Evolução da Habitação de Interesse Social no Município do Porto*. Mestrado em Economia e Gestão das Cidades, Universidade do Porto.
- PEREIRA, V. B. 2003. Uma imensa espera de concretizações... Ilhas, bairros e classes laboriosas brevemente perspectivados a partir da cidade do Porto. *Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*, 13.
- PINHO, A. 2009. *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana - Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Universidade Técnica de Lisboa - Faculdade de Arquitectura.

- PORTO, C. M. D. 1972a. Acórdão dos Árbitros: Processo de Expropriação Contenciosa Urgente dos prédios urbanos da rua das Musas n.ºs 13 a 53, freguesia de Santo Ildefonso, Porto.
- PORTO, C. M. D. 1972b. Laudo Justificativo do Árbitro Expropriante, Porto.
- PORTO, C. M. D. 1972c. Relatório do Árbitro Nomeado pela Relação: Processo da Expropriação Contenciosa Urgente dos predios da rua das Musas n.ºs 13 a 53, freguesia de Santo Ildefonso, Porto.
- PORTO, C. M. D. 2008. Relatório de Gestão 2008.
- PORTO, C. M. D. 2010. Relatório de Gestão 2010.
- PORTO, C. M. D. 2011. Orçamento 2011.
- QUEIRÓS, J. 2007. Estratégias e Discursos Políticos em Torno da Reabilitação de Centros Urbanos - Considerações exploratórias a partir fo caso do Porto. *Sociologias, Problemas e Práticas*, n.º 55, pp. 91-116.
- RODRIGUES, M. & PEREIRA, G. M. 1999. *Pelo direito à cidade: o movimento de moradores no Porto (1974-76)*, Campo das Letras.
- ROSÁRIO, A. 2010. *Reabi(li)tar Lisboa: Contributos do Programa Local de Habitação*. Mestrado em Gestão do Território, Universidade Nova de Lisboa.
- SERRA, N. 1996. *Estado, Território e Estratégias de Habitação*. Mestrado em Geografia, Universidade de Coimbra.
- SLACK, E. 2009. Guide to Municipal Finance. In: ZHANG, X. Q. (ed.). Nairobi: UN-HABITAT.
- TAVARES, A. F. N. 2008. *Reabilitação Urbana: o caso dos pequenos centros históricos*. Mestre em Engenharia do Ambiente, Universidade Nova de Lisboa.
- VÁZQUES, I., CONCEIÇÃO, P., MARQUES, T., MATOS, P. & SÁ, F. 2004. *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*. Porto.

Legislação:

Decreto-Lei n.º 40616, de 28 de Maio de 1956.

Decreto-Lei n.º 42454, de 18 de Agosto de 1959.

Diário do Governo, 221-2ª Série de 19 de Setembro de 1963.

Decreto-Lei n.º 560/71, de 17 de Dezembro.

Decreto-Lei n.º 561/71, de 17 de Dezembro.

Decreto-Lei n.º 8/73, de 8 de Janeiro.

Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

Despacho4/SEUH/85, de 22 de Janeiro.

Despacho nº 1/88, de 05 de Janeiro.

Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro.

Decreto-Lei n.º 4/88, de 6 de Junho.

Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho.

Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho.

Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro.

Decreto-Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

Decreto-Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto.

Decreto-Lei n.º 31/2012, de 14 de Agosto.

Ciberlogia:

www.portaldahabitacao.pt

www.arrendamento.gov.pt

www.cm-porto.pt

<http://www.portovivosru.pt>

<http://www.ine.pt>

<http://www.aecops.pt>

<http://www.arquitectura.pt>

<http://www.aiccopn.pt>

<http://www.portolegal.com>

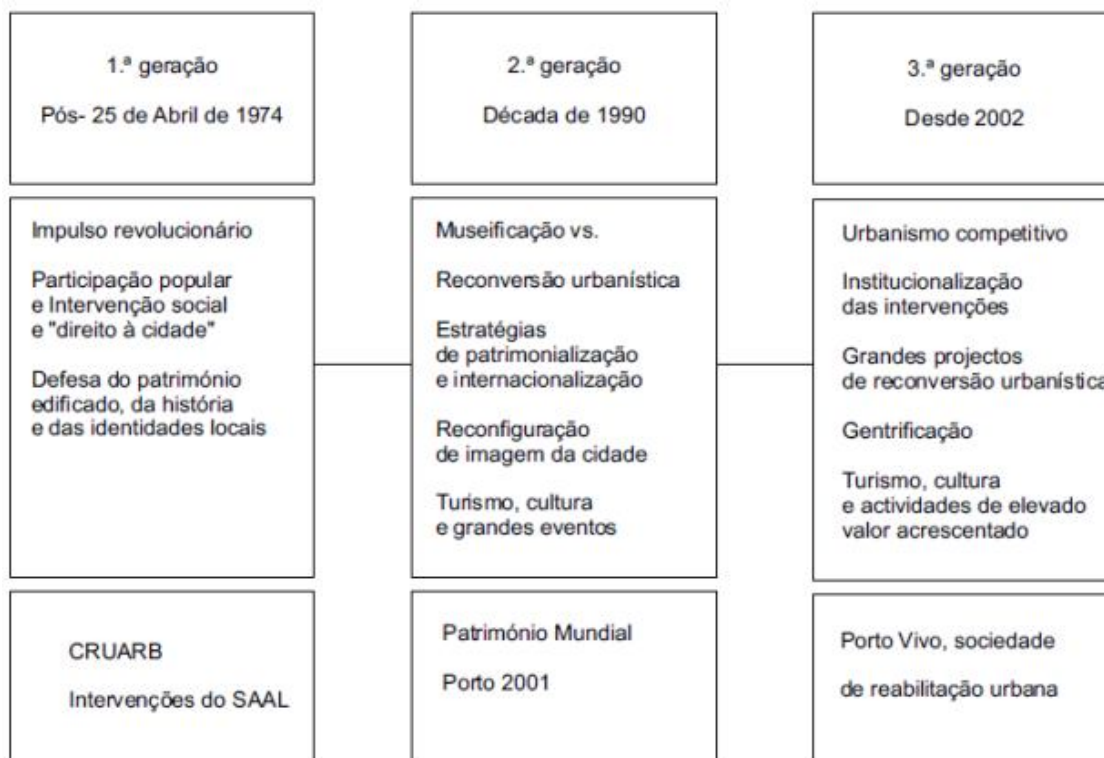
Anexos

Anexo 1. Formas de Intervenção do Estado na Habitação durante 1926-1932

Tipos de Intervenção	Medidas definidas para a Habitação Social	Medidas para a iniciativa privada
Normativa	Definição de programas de habitação social	Revisão/criação de regulamentos municipais de construção
Fiscal	Isenção de sisa Isenção do imposto de sucessão na primeira transmissão Isenção da contribuição predial Isenção de qualquer taxa municipal durante dez anos Isenção de licença municipal para obras de conservação	Isenção de contribuição predial para prédios construídos e ampliados até Dezembro de 1931 Redução da sisa de 12% para 1% na primeira transação
Financeira	Empréstimo com taxa de juro bonificado e prazo de amortização alargado Concessão de subsídios não reembolsáveis às Câmaras Municipais	Facilidades de empréstimos mediante hipoteca
Política de solos	Facilidades na aquisição de solo urbanizável Cedências a baixo preço	
Arrendamento urbano	Renda social nos bairros municipais	Possibilidade de rendas livres e despejo imediato (Dec. N.º 15289 de 29 de Março de 1928); Atualização das rendas congeladas pela República
Urbanização e Construção	Construção de infra-estruturas das urbanizações de habitação social. Maior facilidade e rapidez na aprovação dos projetos. Assistência técnica.	Subsídio aos inquilinos (não implementado).

Fonte: Adaptado de Silva, Carlos Nunes (1994), "A habitação na primeira metade do século XX", *Análise Social*. Vol.29, n.º 127 pp. 661 cit por Matos (2001).

Anexo 2. Estratégias e Discursos Políticos em Torno da Reabilitação de Centros Urbanos



Fonte: João Queirós (2007), “Estratégias e Discursos Políticos em Torno da Reabilitação de Centros Urbanos - Considerações exploratórias a partir do caso do Porto”, Sociologias, Problemas e Práticas. Vol.55, pp. 105.

Anexo 3. Preços por metro quadrado de construção AICCOPN

ANO	HABITAÇÃO SOCIAL	HABITAÇÃO CORRENTE	CONSTRUÇÃO INDUSTRIAL
1980	9 000\$ a 11 000\$	11 000\$ a 13 000\$	4 000\$ a 6 000\$
1981	11 000\$ a 13 500\$	13 500\$ a 16 000\$	6 000\$ a 8 000\$
1982	12 500\$ a 15 000\$	15 000\$ a 17 500\$	7 000\$ a 9 000\$
1983	15 000\$ a 17 500\$	17 500\$ a 20 000\$	8 500\$ a 11 000\$
1984	18 000\$ a 21 000\$	21 000\$ a 24 000\$	10 000\$ a 12 500\$
1985	21 000\$ a 25 000\$	25 000\$ a 28 000\$	11 000\$ a 15 000\$
1986	25 000\$ a 30 000\$	30 000\$ a 35 000\$	11 000\$ a 17 000\$
1987	27 500\$ a 33 000\$	33 000\$ a 38 500\$	12 000\$ a 19 000\$
1988	30 000\$ a 36 000\$	36 000\$ a 42 000\$	13 000\$ a 20 500\$
1989	33 000\$ a 40 000\$	40 000\$ a 46 000\$	14 500\$ a 22 500\$
1990	36 000\$ a 43 000\$	43 000\$ a 50 000\$	17 500\$ a 25 000\$
1991	41 000\$ a 49 000\$	49 000\$ a 57 500\$	20 000\$ a 28 500\$
1992	45 000\$ a 51 000\$	55 000\$ a 61 000\$	22 500\$ a 28 500\$
1993	49 000\$ a 55 000\$	60 000\$ a 66 000\$	24 500\$ a 30 500\$
1994	49 000\$ a 55 000\$	60 000\$ a 66 000\$	24 500\$ a 30 500\$
1995	52 000\$ a 58 000\$	73 000\$ a 80 000\$	28 000\$ a 35 000\$
1996	52 000\$ a 58 000\$	73 000\$ a 80 000\$	28 000\$ a 35 000\$
1997	52 000\$ a 58 000\$	73 000\$ a 80 000\$	28 000\$ a 35 000\$
1998	54 000\$ a 60 000\$	76 000\$ a 83 000\$	29 000\$ a 36 000\$
1999	54 000\$ a 60 000\$	76 000\$ a 83 000\$	29 000\$ a 36 000\$
2000	54 000\$ a 60 000\$	76 000\$ a 83 000\$	29 000\$ a 36 000\$
2001	59 000\$ a 65 000\$	83 000\$ a 90 000\$	31 000\$ a 39 000\$
2002	300 a 330 Euros	430 a 460 Euros	160 a 200 Euros
2003	310 a 340 Euros	445 a 475 Euros	165 a 205 Euros
2004	310 a 340 Euros	445 a 475 Euros	165 a 205 Euros
2005	320 a 350 Euros	455 a 485 Euros	170 a 210 Euros
2006	325 a 355 Euros	460 a 490 Euros	170 a 210 Euros
2007	340 a 360 Euros	480 a 500 Euros	175 a 215 Euros
2008	345 a 370 Euros	490 a 510 Euros	180 a 220 Euros
2009	355 a 380 Euros	500 a 520 Euros	185 a 225 Euros
2010	355 a 380 Euros	500 a 520 Euros	185 a 225 Euros
2011	355 a 380 Euros	500 a 520 Euros	185 a 225 Euros

“Preços por m2 de construção, elaborados pela AICCOPN, destinados à verificação, por parte das Câmaras Municipais, das estimativas orçamentais, dos projetos de construção incluídas nos processos de licenciamento municipal tendo em vista a exigência dos alvarás de construção civil com as classes adequadas ao valor das obras.”

“Nota: Os valores relativos a 2008, 2009 e 2011 foram enviados via FIPICOP.”

Fonte: <http://www.aiccopn.pt>, acedido em 22.09.2011.

Anexo 4. Coeficientes de Atualização das Rendas

Apresenta-se seguidamente os coeficientes publicados desde 1982. Na coluna da direita estão indicados os diplomas legais que aprovaram os coeficientes.

Ano	Habitação renda livre	Habitação renda condicionada	Não habitacional	Diplomas legais que aprovaram os coeficientes
2011	1,003	1,003	1,003	Aviso n.º 18370/ 2010
2010	1,000	1,000	1,000	Aviso n.º 16247/2009
2009	1,028	1,028	1,028	Aviso n.º 23786/2008
2008	1,025	1,025	1,025	Aviso n.º 19303/2007
2007	1,031	1,031	1,031	Aviso n.º 9635/2006 e Retificação n.º 1579/2006
2006	1,021	1,021	1,021	Aviso n.º 8457/2005
2005	1,025	1,025	1,025	Aviso n.º 9277/2004
2004	1,037	1,037	1,037	Aviso n.º 10280/2003
2003	1,036	1,036	1,036	Aviso n.º 10012/2002
2002	1,043	1,043	1,043	Aviso n.º 13052-A/2001
2001	1,022	1,022	1,022	Portaria n.º 1062-A/2000
2000	1,028	1,028	1,028	Portaria n.º 982-A/99
1999	1,023	1,023	1,023	Portaria n.º 946-A/98
1998	1,023	1,023	1,023	Portaria n.º 1089-C/97
1997	1,027	1,027	1,027	Portaria n.º 616-A/96
1996	1,037	1,037	1,037	Portaria n.º 1300-A/95
1995	1,045	1,045	1,045	Portaria n.º 975-A/94
1994	1,0675	1,0675	1,0675	Portaria n.º 1103-A/93
1993	1,080	1,080	1,080	Portaria n.º 1024/92
1992	1,1150	1,1150	1,1150	Portaria n.º 1133-A/91
1991	1,11 (a)	1,11 (b)	1,11 (c)	Portarias n.º 1101-A/90 (a), n.º 1101-B/90 (b) e 1101-E/90 (c)
1990	1,10 (a)	1,10 (a)	1,10 (b)	Portarias n.º 965-A/89 (a) e n.º 965-D/89 (b)
1989	1,073 (a)	1,073 (a)	1,073 (b)	Portarias n.º 715/88 (a) e n.º 725-A/88 (b)
1988	1,074 (a)	1,074 (b)	1,074 (c)	Portarias n.º 845/87 (a), n.º 846/87 (b) e n.º 847-A/87 (c)
1987	1,085 (a)	1,090 (b)	1,090 (c)	Portarias n.º 604/86 (a), n.º 605/86 (b) e n.º 617/86 (c)
1986	1,13 (a)	1,14 (b)	1,14 (c)	Portarias n.º 179/86 (a), n.º 29/86 (b) e n.º 926/85 (c)
1985		1,18 (a)	1,18 (b)	Portarias n.º 842-C/84 (a) e n.º 842-B/84 (b)
1984		1,17 (a)	1,17 (b)	Portarias n.º 1007/83 (a), n.º 43-B/84 e n.º 1006/83 (b)
1983		1,17 (a)	1,17 (b)	Portarias n.º 1014-B/82 (a) e n.º 1014-A/82 (b)
1982		1,15 (a)	1,17 (b)	Portarias n.º 63/82 (a) e n.º 62/82 (b)

Fonte: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/coeficientes.html>, acedido em 25.09.2011.

Anexo 5. Tempo de Absorção dos Mercados de Compra e Venda e Arrendamento

Confidencial Imobiliário

Mercado Compra e Venda (Dados de Oferta)

Tempo Médio de Absorção (meses)

Região: Porto

Período: 3º trimestre 2011

Região	Concelho	Freguesia	Tipo Imóvel	Tipologia	Tempo Absorção
AM Porto	Porto	Total	Total	Total	21
AM Porto	Porto	Total	Andar	Total	21
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T1 ou inf.	22
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T2	22
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T3	21
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T4 ou sup.	20
AM Porto	Porto	Total	Moradia	Total	18
AM Porto	Porto	Total	Moradia	Mor. T3 ou inf.	14
AM Porto	Porto	Total	Moradia	Mor. T4 ou sup.	22

Fonte: Ci/LardoceLar.com

Mercado Arrendamento (Dados relativos a contratos celebrados)

Tempo Médio de Absorção (meses)

Região: Porto

Período: 3º trimestre 2011

Região	Concelho	Freguesia	Tipo Imóvel	Tipologia	Tempo Absorção
AM Porto	Porto	Total	Total	Total	4
AM Porto	Porto	Total	Andar	Total	5
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T1 ou inf.	2
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T2	4
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T3	9
AM Porto	Porto	Total	Andar	Apt. T4 ou sup.	x
AM Porto	Porto	Total	Moradia	Total	x
AM Porto	Porto	Total	Moradia	Mor. T3 ou inf.	x
AM Porto	Porto	Total	Moradia	Mor. T4 ou sup.	x

X – ausência de dados

Fonte: Ci/SIR-Arrendamento

Anexo 6. Simulação de Mútuo

SIMULAÇÃO DE MÚTUO

Dados da Simulação	
Montante Solicitado	1 070 000,00 €
Prazo	36 Meses
Período de Carência de Capital	1 Anos
Modalidade	Taxa Variável
Periodicidade de Prestação	Trimestral
Resumo Resultado Simulação	
1ª Prestação	9 086,85 €
Taxa Anual Nominal	6,858%
Valor de Indexante	0,858%
Spread	6,000%
TAE	6,532%
Comissões	17 991,62 €
Comissão de Dossier	419,37 €
Comissão de Avaliação	0,00 €
Despesas de Deslocação	0,00 €
Comissão de Formalização	2 996,00 €
Comissão de Gestão	14 576,25 €
Imposto Selo s/ Comissões	719,66 €
IVA s/ Comissões	0,00 €

Nº Prestação	Capital Dívida	Prestações	Juros	Imposto Selo	Amort. Capital	Comissão Gestão
0	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €	0,0 €
3	530 000,0 €	9 086,9 €	9 086,9 €	363,5 €	0,0 €	1 033,5 €
6	530 000,0 €	9 086,9 €	9 086,9 €	363,5 €	0,0 €	1 033,5 €
9	800 000,0 €	13 716,0 €	13 716,0 €	548,6 €	0,0 €	1 560,0 €
12	800 000,0 €	13 716,0 €	13 716,0 €	548,6 €	0,0 €	1 560,0 €
15	1 070 000,0 €	152 095,2 €	18 345,2 €	733,8 €	133 750,0 €	2 086,5 €
18	936 250,0 €	149 802,0 €	16 052,0 €	642,1 €	133 750,0 €	1 825,7 €
21	802 500,0 €	147 508,9 €	13 758,9 €	550,4 €	133 750,0 €	1 564,9 €
24	668 750,0 €	145 215,7 €	11 485,7 €	458,6 €	133 750,0 €	1 304,1 €
27	535 000,0 €	142 922,6 €	9 172,6 €	368,9 €	133 750,0 €	1 043,3 €
30	401 250,0 €	140 629,4 €	6 879,4 €	275,2 €	133 750,0 €	782,4 €
33	267 500,0 €	138 336,3 €	4 586,3 €	183,5 €	133 750,0 €	521,6 €
36	133 750,0 €	136 043,1 €	2 293,1 €	91,7 €	133 750,0 €	260,8 €

Fonte: Informação recebida por correio eletrónico de Nuno Trigo, Gestor de Carteira de Empresas do Banco Santander Totta, Março 2012.

Anexo 7. Projeto Investimento Reabilitação Rua das Musas n.ºs 13 a 53

Projeto Investimento Reabilitação Rua das Musas n.ºs 13 a 53	
A CMP decidiu proceder à reabilitação dos edifícios da Rua das Musas n.ºs 13 a 53 tomando posse dos mesmos através de expropriação por utilidade pública.	
No ano de 2011 serão expropriados os senhores e realojados os inquilinos com o custo total 1.083.581 €.	
Prevê-se que a construção se prolongue por três anos começando no início de 2012 com término previsto para o final de 2014 e tenha um custo total (incluindo custos com honorários da equipa projetista) 1.049.497,55 €.	
O ritmo de construção exigirá que 50% do custo seja imputado no primeiro ano e o restante distribuído em partes iguais pelos 2 anos seguintes.	
De acordo com estatísticas da Confidencial Imobiliário a Câmara prevê vender as habitações reabilitadas da seguinte forma:	
2015	1xT4 + 1xT3
2016	2xT3 + 3xT2 + 3xT1
2017	4xT2 + 3xT1
Na hipótese de arrendamento a Câmara prevê que todas as habitações sejam arrendadas no ano de 2015 com exceção do único T4 que se arrenda em 2016.	

Ano	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Período	0	1	2	3	4	5	6
CF de Investimento							
. Construção		-459.540 €	-229.770 €	-229.770 €			
. Arquitetura		-65.209 €	-32.604 €	-32.604 €			
. Expropriação	-483.581 €						
. Realojamento	-600.000 €						
Total	-1.083.581 €	-524.749 €	-262.379 €	-262.374 €			
CF Exploração Venda Frações					214.945 €	625.082 €	516.904 €
CF Exploração Arrendamento					110.796 €	10.374 €	10.374 €
Valor para a perpetuidade					2.215.920 €	207.480 €	
WACC	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%	6,80%
Taxa Inflação					1,80%	1,80%	1,80%
Atualização. dos CF investim.	-1.083.581 €	-491.338 €	-230.031 €	-215.381 €			
Atualização. dos CF exploração (Venda)					165.213 €	449.863 €	348.323 €
Atualização CF exploração (Arrend. Perp)				1.819.032 €	159.474 €		

VA dos CF de investimento	-2.020.331 €
VA dos CF exploração - Venda	963.399 €
VA dos CF exploração - Arrendamento	1.978.506 €

Hipótese	VAL
Venda	-1.056.933 €
Arrendamento	-41.825 €

Fonte: elaboração própria.