

NO PORTO HÁ 59 MIL EDIFÍCIOS A CAIR // P.4 E 5

43% das casas do Porto e Lisboa precisam de obras

● **Parque imobiliário** do país está muito degradado, de acordo com estudo da FEUP

/REABILITAÇÃO E HABITAÇÃO

46%

PIOR É MESÃO FRIO
O concelho de Mesão Frio é o que apresenta os piores índices de degradação, com 46% dos edifícios a necessitarem de reparações. Barancos é o melhor: só 8%.

MENOS LICENÇAS MAS MAIOR PESO RELATIVO
Apesar de haver menos licenças emitidas para ampliações, alterações e reconstruções entre 2001 e 2011 (-30%), o peso da atividade da reabilitação no setor da construção aumentou de 17% para 32% no mesmo período.

433

MIL SOBRELATADOS
De 2001 para 2011, o número de alojamentos sobrelotados baixou de 16% para 11%. Mesmo assim, ainda há 433 mil famílias a viver em condições de sobrelotação.

SÓ 2% DE ALOJAMENTOS SEM CASA DE BANHO
A nível nacional, os lares com carência de infraestruturas baixaram de 215 mil (6% do total) para 76 mil (2%). No Grande Porto, o problema surge com o dobro da intensidade nos edifícios arrendados (4,83% contra 2,04%).

Tiago Rodrigues Alves
locais@jn.pt

Há 918 mil edifícios em Portugal a necessitar de reparações. Mais de um terço destes está em mau estado. A nível nacional, 27% das habitações precisam de obras. No Porto e em Lisboa, a taxa é de 43%.

Afastando um pouco mais o olhar, no Grande Porto deteta-se 59 mil edifícios nestas condições; na Grande Lisboa, 45 mil. Mas é na zona central da Área Metropolitana do Porto, nas freguesias bem no coração da Invicta, que se concentram, simultaneamente, as maiores carências qualitativas em termos de habitação, os edifícios mais idosa e a maior proporção de alojamentos vagos (ler reportagem ao lado).

Municípios mais carentes
O estudo também calculou um índice de carência, onde se analisa a degradação, a sobrelotação e a falta de infraestruturas (casa de banho ou duche) dos alojamentos. Em termos nacionais, Mesão Frio, Cinfães e Castelo de Paiva são os municípios mais carentes. Atente-se que nos dez piores concelhos, há oito da região do Tâmega. Neste índice, o Porto surge na 21.ª posição e Lisboa na 61.ª.

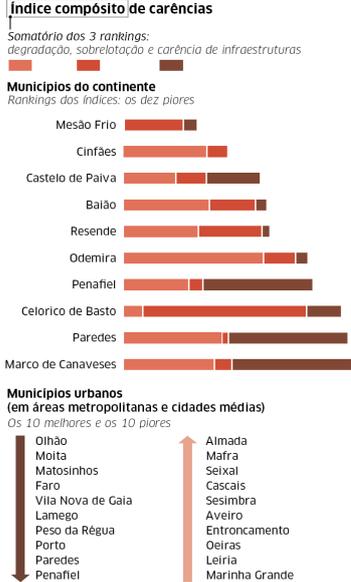
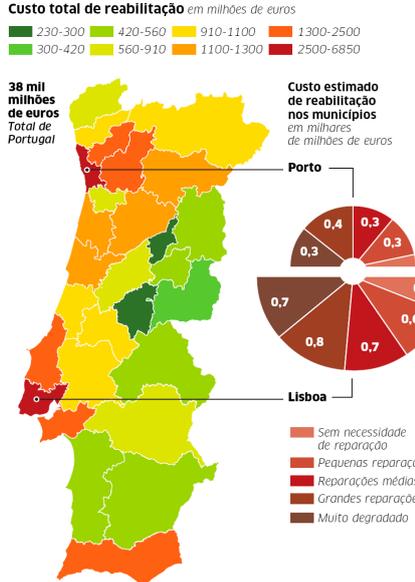
Analisando apenas os 68 municípios urbanos (de áreas metropolitanas e cidades médias), os três mais necessitados são Penafiel, Paredes e Porto, surgindo Lisboa na 14.ª posição. No lado positivo da lista, Marinha Grande, Leiria e Oeiras surgem como os menos carentes. Refira-se ainda que nos dez concelhos urbanos mais necessitados há três do Grande Porto, dois do Tâmega e dois do Douro. ●

Quase metade das habitações do Porto e de Lisboa precisa de obras

● **Reabilitar** parque habitacional de todo o território custaria cerca de 38 mil milhões de euros

● **Um terço** dos 380 mil edifícios nacionais em pior estado está no Grande Porto e na Grande Lisboa

//RADIOGRAFIA DA DEGRADAÇÃO URBANA



Muitos inquilinos com mais de 60 anos

A RADIOGRAFIA do mercado de arrendamento revela uma preponderância de inquilinos idosos, com contratos antigos e rendas baixas, principalmente nas zonas urbanas. No Porto, metade dos inquilinos tem mais de 60 anos, enquanto que a nível nacional só 37% dos arrendatários se enquadram neste escalão etário. Dos 755 mil contratos de arrendamento analisados, 35% tinham 20 ou mais anos. Nas áreas do Grande Porto e da Grande Lisboa estes valores sobem para 40% e 41%, o que "sugere uma rede pouco renovada de contratos de arrendamento", lê-se no estudo. Este fator influi decisivamente no valor das rendas praticadas. A nível nacional, há 152 mil alojamentos (20% do total de alojamentos arrendados e subarrendados) com rendas inferiores a 50 euros. No Grande Porto, a

percentagem destas rendas baixas sobe para 26%. Entre 2001 e 2011, os alojamentos arrendados em todo o território aumentaram de 722 mil para 770 mil. Porém, a representatividade no total da habitação baixa de 21,17% para 20,16%, por causa dos muitos alojamentos novos entretanto construídos. A Grande Lisboa (30%), o Grande Porto (28%) e o Ave (24%) são as regiões com maior percentagem de alojamentos arrendados e subarrendados das habitações ocupadas. Por outro lado, nestes dez anos, há mais 37% de alojamentos vagos para arrendar: de 78 mil para 106 mil. Do total de alojamentos vagos em Portugal, 40% são para arrendar e 60% são para vender. Na Grande Lisboa, 46% dos alojamentos vagos são para arrendar e no Grande Porto são 36%. ●

FORNTE: INE



Muitas casas entaipadas na Rua Escura, Centro Histórico do Porto

REPORTAGEM A Rua Escura e as que dela nascem, Sé abaixo, está quase toda entaipada **Por** Ivete Carneiro

Viagem à cidade devoluta dos postais turísticos

A dificuldade está em escolher a rua no novelo que é a Sé (Porto). Tirando a entrada do Corpo da Guarda, tomada de assalto pela Porto Vivo e pela reabilitação que expulsou a alma do bairro, são todas, as ruas, um manancial de assunto fotográfico. Habitadas porta sim porta não, a cair porta sim, porta quase sim senhor, representam a imagem mais dolorosa da degradação urbana da cidade.

Para chegar a casa, Ricardo e Teresa sobem uma íngreme escada que conduz a duas portas fechadas. Do lado de lá, ninguém. Uns exíguos degraus acima, o altar de Ricardo anuncia vida. Uma Senhora de Fátima, umas de outras paragens, uns santos e o garrafinho vazio que serviu de adorno nas rugas de S. João são o canto de fé à porta do lar que lhes custa 225 euros por mês. Uma sala que não aguenta sempre a chuva, uma casa de banho de móveis apodrecidos pela humidade, um quarto que muda de disposição à medida do humor de S. Pedro, cozinha igual, mais dois quartos melhorzinhos, tudo em desnível.

“A casa dela parece a rampa da Corticeira”. Silvia da Maria Preta aponta a mão cheia a Teresa, entre duas cartadas de fim de tarde. “Os senhorios não fazem obras, nem nos alugam mais barato para fazermos nós”. Ela saiu da Sé vai para 16 anos. A Câmara realojou-a no Falcão, em Campanhã. “A casa é um espetáculo, mas é um hotel”. Tanto ela como a irmã, Maria João da Maria Preta, gastam os dias no bairro que as viu nascer, crescer, namorar, casar e criar.

“O normal é alugarem casas a 250 ou 300 euros”. Velhas, a

cair. “As únicas boas são as da Porto Vivo”, que vai dispensando algumas no miolo do bairro. “A 240 euros por um T0”, lamentam. Ou os T1 em que se têm de subir 60 degraus para as casas de banho. Cruzámo-las, às filhas da Maria Preta, à entrada da Rua Escura. Há café e mercearia e cabeleireira nos rés de chão. E há vazio na maioria do que está para cima. Portas e janelas emparedadas. Vidros partidos. E algumas vivas. “São hostels encobertos, estrangeiros é assim”, diz outra jogadora, juntando os dedos como quem desenha molhos de grelos.

Gostariam de voltar. Dariam, até, a casa atual, grande e airosa, à troca. Era dar o conforto pelas raízes. Elas e Mingas, tirada dali para o Lagarteiro por um incêndio. Mas não. Não há como voltar. O que está vazio caiu ou está para isso. O que dá para viver é uma desgraça que já não pode servir alma que se preze. Resta a fé junto à porta de Teresa. E na carteira de Silvia, onde ela esconde um papel manuscrito: o número de telemóvel do vendedor da Habitação. “Ele prometeu. Vamos ver”.

ALTERAÇÃO AO IMI

“A Sé é por excelência a zona que, requalificada, será a mais bonita da cidade”, acredita o presidente da junta do Centro Histórico, António Fonseca defende a alteração das regras do IMI, para que se aumente a tributação a quem não faz obras.

Vem aí a época de ouro da reabilitação?

SE A PERGUNTA que titula este texto tivesse sido feita no debate que ontem decorreu no Porto, por iniciativa da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, seria difícil encontrar uma resposta unânime. As questões levantadas praticamente não geraram consensos, apesar de Manuel Reis Campos, presidente da entidade organizadora, ter sublinhado que a reabilitação urbana é uma matéria de importância transversal e suprapartidária. Noutra expressão, “amplamente consensual”.

Mas o próprio, após os considerandos iniciais, lançou a pergunta: “Por que motivo Portugal continua a estar na cauda da Europa em matéria de reabilitação urbana?”. Referindo que se trata de um segmento da construção civil capaz de gerar 70 mil empregos de imediato, Manuel Reis Campos afirmou ser essen-

cial um “ajustamento do quadro legislativo”, a par de incentivos fiscais e do acesso a financiamento.

Jorge Moreira da Silva, titular da pasta do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia, respondeu elencando uma série de iniciativas legislativas, já em vigor ou em carteira. E deteve-se em particular no regime excepcional da reabilitação urbana, estimando que, com a dispensa de algumas normas por um período de sete anos, “será possível reduzir entre 30% e 40% os custos”. Em paralelo, anunciou que Portugal está a negociar com Bruxelas um

pacote de apoio a projetos que visem a eficiência energética na habitação, num montante que pode ascender aos 500 milhões de euros.

Coube a um antigo secretário de Estado apontar os pontos negativos das políticas do Executivo nesta matéria. Já sem o ministro na sala, mas na presença do secretário de Estado Miguel Castro Neto, o jurista João Tiago Silveira começou por falar nas restrições salariais e na “asfixia fiscal” como entraves, a par do “retrocesso económico e social do país”.

Referiu, por outro lado, que “o procedimento de despejo tem ainda custos excessivos e burocracia a mais” e que “a atualização das rendas antigas não desbloqueou a reabilitação urbana”. Falou em escassez de financiamento e defendeu melhorias, incluindo ao nível da qualificação das pessoas. ISABEL PEIXOTO

EM DISCUSSÃO
FUNDOS
COMUNITÁRIOS
PARA A
EFICIÊNCIA
ENERGÉTICA



Reabilitação urbana continua a atirar Portugal para a cauda da Europa

//NOTAS A TER EM CONTA

► Números do Porto

Álvaro Santos, presidente do Conselho de Administração do Porto Vivo SRU, referiu que entre 2005 e 2013 o investimento público na reabilitação urbana local foi de 58 milhões de euros.

► Realidades recentes

No debate aberto à plateia, um empresário lembrou que tanto a reabilitação urbana como o arrendamento são realidades muito recentes e consequências da crise que atravessamos.

► Em carteira

O Governo prevê alterações aos planos diretores municipais e um novo modelo para a apropriação das mais-valias na passagem de um terreno rústico a urbano. O arrendamento terá ajustes.