As ilhas do Porto: de objeto em disputa a elemento de coesão social. Contributo do programa HABITAR PORTO

Antes de mais: é necessário construir plataformas úteis e de consenso, que permitam ver o problema em toda a sua magnitude, de forma a utilizar as ferramentas e mandatos de que dispomos. O objetivo deve ser despoletar o potencial de reabilitação das nossas cidades e fazê-lo de modo que ninguém fique para trás.

Assim, é essencial questionar de que é que se fala quando falamos em direito à cidade. Normalmente assumimos que os excluídos são os moradores com menos recursos, que não devem ser esquecidos. No entanto, a sua situação nunca será resolvida se não pensarmos em, pelo menos, outros dois grupos: os proprietários sem recursos, que não podem usufruir de um património que só lhes traz encargos, e os profissionais da construção, que, sob outras condições, poderiam passar a trabalhar melhor ou, simplesmente, passar a trabalhar. Esta plataforma referida no início deve, então, ser capaz de criar relações entre todos eles para que se tornem agentes produtivos e alarguem os atuais limites do mercado.

E é este o princípio de utilidade que tem orientado a nossa ação no terreno durante os últimos dois anos. Habitar Porto, a iniciativa que represento, é dinamizada por uma associação sem fins lucrativos e integrada por arquitetos e educadores sociais que trabalham em articulação com as Juntas de Freguesia do Bonfim e Campanhã, e a Direção Municipal de Urbanismo da CMP. Nesse espaço, entre a proximidade ao território das Juntas e o capital técnico da Câmara, dinamizamos um gabinete de atendimento que faz a ponte, às vezes criativa, entre o património degradado do território e as ferramentas existentes para a reabilitação urbana.

De entre os vários casos que temos em mãos, far-se-á uma breve referência a dois que considero enquadrar-se na discussão que hoje nos congrega. Têm como ponto comum o interesse de duas proprietárias em recuperar o seu património numa lógica de custos controlados e rendas acessíveis.

- A Dona Fátima, proprietária de uma ilha no Bonfim, não queria nem vender nem deixar ao abandono o seu património. No gabinete, convencemo-la a apresentar uma candidatura ao Reabilitar para Arrendar, e promovendo um projeto que passava de 12 casas devolutas a 8 habitações de qualidade e com rendas condicionadas (um t0, cinco t1 e dois t2 evolutivos para t3, com rendas entre os 100 e os 300€). Esta operação foi viável graças à parceria entre uma proprietária inteligente (que percebeu o seu problema individual como uma solução coletiva), um arquiteto sensível (que desenvolveu o projeto com a expectativa de vir a receber quando o a candidatura for aprovada) e uma Junta pró-ativa (que vai viabilizar a candidatura contribuindo com o 10% de capitais próprios que o IHRU exige e a proprietária não tem).
- A Andreza adquiriu recentemente uma ilha em Campanhã, porém não encontrou estruturas profissionais capazes de a ajudar na criação de arrendamento de longa duração com rendas acessíveis que abordassem em simultâneo o financiamento, o regulamento e a arquitetura. No gabinete ajudámo-la a delinear as bases de um concurso de arquitetura aberto a profissionais que, financiado pela Junta de Campanhã e com assessoria técnica da Direção Municipal de Urbanismo, visa dois objetivos: por um lado, dar resposta às necessidades da proprietária a partir dum processo transparente e democrático; por outro, levar os concorrentes a refletir sobre uma série de questões técnicas, sociais e burocráticas que não costumam ser regra na profissão verificando-se, no entanto, essenciais para este tipo de trabalho. Uma destas propostas será materializada.

Estes são apenas dois casos de um universo de situações muito mais alargado, que nos permite chegar a um diagnóstico: há um tipo de proprietário que não pondera sequer a possibilidade de integrar os processos de reabilitação urbana que hoje vive a cidade. E há outro tipo de proprietários, mais pró-ativos, cujo esforço não se reflete necessariamente na melhoria das condições de habitabilidade dos seus inquilinos. O que estes dois tipos de proprietários têm em comum é que não aproveitam todo um universo de possibilidades económicas construtivas e regulamentares que estão QUASE ao seu alcance.

No Habitar acreditamos que há vantagens em criar uma plataforma que permita chegar a esse proprietário que não conhece, não percebe ou não consegue acompanhar os processos e contribuir para que possa usufruir do seu património pondo-o à disposição desse nicho de mercado que é o da habitação a custos controlados. Um proprietário que, alavancando capitais estatais e privados para zonas em declínio e dinamizando a economia local, pode justificar o esforço realizado pelo Estado a partir da NGPH e facilitar que a CMP garanta a qualidade das intervenções sobre o seu território. Utilizar ferramentas para a criação de habitação a custos controlados, permitir ao proprietário aceder ao mundo profissionalizado da reabilitação e qualificar as intervenções tem, do nosso ponto de vista, três vantagens claras:

- Salvaguardar o património,
- Aumentar o parque de habitação privado no município a custos controlados
- Potenciar a diversidade nas zonas centrais e reduzir a pressão sobre os bairros sociais.

E como fazemos isto? Através de duas chaves que acredito que necessitam de ser exploradas em simultâneo. Creio que uma não pode aguardar pela outra:

A) Adequar os financiamentos e o enquadramento legal às caraterísticas das ilhas e aos objetivos que se pretendem atingir com a sua recuperação

Há apenas um ano atrás, o que podíamos fazer não era muito, porque não havia muitas ferramentas: contávamos com apenas o RxA e os incentivos e benefícios das ARUS. Hoje, felizmente, contamos com mais instrumentos e as possibilidades de intervenção exponenciaram. Espaços como o de hoje permitem que nos debrucemos sobre os recursos de que dispomos e, eventualmente, propor novas geometrias que se ajustem melhor a realidades únicas como a das Ilhas do Porto. Se me permitem, elenco apenas algumas questões que têm a ver com os programas que estão operacionais a dia de hoje (8 de fevereiro de 2018):

- O IFRRU. É um programa importante em termos de dotação orçamental, MAS é necessário apontar para algumas fraquezas:

    - Por um lado, entra em concorrência com programas como o Reabilitar para Arrendar, pondo em perigo a criação de habitação a custo justo
    - Por outro lado, algumas das caraterísticas do programa limitam o número potencial de beneficiários:
        - Estamos sujeitos às condições dos bancos (A D. Fátima, com 64 anos, não seria elegível)
        - Estamos sujeitos a delimitações geográficas (A Andreza, fora de ARU, não seria elegível)
- O Reabilitar para Arrendar. Este programa, que funciona com base na lógica de rendas condicionadas, tem uma série de lacunas indispensáveis de corrigir:
    - Não é suficientemente apelativo para os atores com capacidade de investimento e é demasiado restritivo para aqueles que precisam deste tipo de empréstimos.
    - O problema dos 10% de capitais próprios torna-se maior quanto maior é a área a reabilitar. Paradoxalmente, o programa funciona tanto pior quanto maior potencial de arrendamento tem o edifício.
    - É complexo para os candidatos e exige um certo investimento antes da atribuição dos fundos. O processo burocrático é lido como um escrutínio que não garante o sucesso da candidatura.
    - Não abrange as situações dos habitantes mais carenciados: é necessário que as operações mais urgentes se sustentem com mais elementos do que as rendas dos inquilinos e os capitais próprios do proprietário.
- Já fora dos financiamentos, é necessário rever o enquadramento legal das ilhas para conciliá-lo com a realidade:
    - Precisamos de encontrar esse universo de possibilidades que há entre o RERU e o RGEU, para não projetar contra o potencial e a lógica destas estruturas e para intervir em moldes de coerência com aquilo que têm de ser espaços habitáveis HOJE.
    - Há que conciliar a necessidade de cumprir estes regulamentos com a necessidade de democratizar os processos burocráticos que os garantem, o que passa por torná-los menos dispendiosos.

- PARADOXO: Às vezes deparamo-nos com proprietários que têm de escolher entre cumprir a legalidade (promovendo unicamente obras isentas de licenciamento, de natureza epidérmica) ou melhorar as condições de habitabilidade dos seus inquilinos (promovendo obras profundas embora contornando o licenciamento de maneira clandestina).

Resumindo, há vantagens em flexibilizar os financiamentos direcionando-os a pessoas em vez de cingi-los aos territórios. É importante flexibilizar os critérios de elegibilidade substituindo a necessidade de intervenção global numa ilha pela possibilidade de chegar a esse objetivo faseando as intervenções (e os investimentos). É necessário apoiar os investimentos para que todo o ónus não caia sobre inquilinos e proprietários. Por fim, mostra-se essencial simplificar, e acelerar os processos de (e associados à) candidatura.

B) Facilitar o acesso dos proprietários ao mundo profissionalizado da reabilitação urbana e qualificar os resultados da mesma

Por outro lado, para permitir que mais proprietários se interessem por este tipo de abordagens, é necessário não cair na ingenuidade, reconhecer os seus interesses e ajudá-los a ultrapassar as suas limitações. Não querendo generalizar nem simplificar, é bastante fácil identificar as preocupações legítimas do proprietário-tipo:

- Eu não sou um assistente social do estado
- Eu tenho direito a usufruir do meu património
- Eu não estou para me chatear com isto

Para ultrapassar estas resistências, é necessário insistir no acompanhamento de proximidade, tanto no terreno como dentro das instituições. A nossa experiência leva-nos a pensar que é útil que o proprietário se relacione com um único agente capaz de gerir as complexas relações entre empresas, técnicos, entidades licenciadoras e entidades financiadoras. Esta circunstância pode não só viabilizar as candidaturas como também permitir que sejam bem materializadas. Recordando um dado da Associação de Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal: o aumento dos preços está a contribuir para a proliferação de plataformas, profissionalizadas ou não, que atuam à margem da legalidade. E isto, que se traduz no incumprimento das obrigações fiscais, dos

regulamentos técnicos ou das disposições legais, é um problema de ordem pública.

Voltando ao referido inicialmente: há que tentar construir plataformas úteis e de consenso, que nos permitam ver o problema em toda a sua magnitude, para utilizar as ferramentas e mandatos de que dispomos. O objetivo deve ser despoletar o potencial de reabilitação das nossas cidades e fazê-lo de forma a não deixar ninguém para trás. E se juntarmos as duas grandes categorias de intervenção que referi previamente, podemos chegar à conclusão que a chave é territorializar as soluções. Fazendo isto, será possível conciliar os objetivos da NGPH com os objetivos estratégicos definidos em sede do PEDU do Porto, e cito: "a disponibilidade de novos instrumentos de financiamento" pode "tornar-se um fator de estímulo à intervenção dos proprietários privados detentores desta tipologia de alojamento".

Concluo.

É importante olhar para os problemas de hoje com olhar crítico, evitando cair nos erros do passado. É necessário recuperar o espirito de experiências como as operações SAAL, não com o objetivo de reproduzir as suas fragilidades mas antes de tornar sustentáveis as suas forças. O desafio é encontrar o equilíbrio adequado entre, por um lado, a flexibilidade das soluções que só se podem atingir através da proximidade ao terreno e, por outro, a necessidade de inserir os programas dentro de um enquadramento institucional estável. Sem este, é difícil que proprietários, inquilinos, técnicos e municípios se comprometam mutuamente, dentro dum contexto de direitos e obrigações livre dos problemas e incertezas que trazem os regimes excecionais de qualquer tipo.

Não devemos ter medo da heterogeneidade do público-alvo a quem temos de seduzir. Se queremos diversificar o leque de beneficiários da habitação condigna e queremos fazê-lo de maneira eficiente, há que necessariamente diversificar o leque de promotores do espaço urbano.