

Finalmente, os devolutos

Passarão à prática as novas medidas anunciadas?

A questão dos prédios e fogos devolutos tem sido um tema recorrente nesta página, desde o seu início, vai fazer agora dez anos, no quadro das políticas de reabilitação urbana.

De facto, no n.º 2 da revista, em 1999, falava-se já em 30 000 fogos devolutos em Lisboa e reclamavam-se medidas eficazes para os colocar no mercado. No n.º 9, em 2001, já com 50 000 fogos estimados, insistia-se na necessidade urgente de uma penalização progressiva, apelando à indispensável vontade política por uma reabilitação urbana que tardava em concretizar-se. No ano seguinte, insistia-se no apelo, já que nada tinha acontecido. O mesmo em 2003, no n.º 18 da revista, até que, em 2005, era saudada “a queda de um tabu”, com o anunciado agravamento fiscal de 30% do IMI para os fogos devolutos. Mais tarde, o governo aumenta esta penalização para o dobro, já que o problema dos devolutos assumira finalmente, no quadro da opinião pública, a necessária ressonância.

A Plataforma Artigo 65, por exemplo, avançara com um *slogan* expressivo: “Tantas casas sem gente e Tanta gente sem casa!”. O Plano Estratégico de Habitação recomenda, em 2007, a penalização fiscal dos fogos devolutos e dos edifícios degradados. A EPUL apresenta, no mesmo ano, um detalhado e ambicioso conjunto de “propostas para dinamizar a colocação dos fogos devolutos no mercado imobiliário”. O novo executivo municipal de Lisboa vem insistindo, em declarações públicas, que o problema dos devolutos é uma prioridade. E a

derrocada de um prédio em plena Avenida da Liberdade, provocada por um incêndio num prédio devoluto, transforma finalmente a questão num autêntico clamor.

É assim, neste quadro, que novas medidas foram recentemente anunciadas: a possibilidade da penalização progressiva dos devolutos, com a triplicação do IMI, e a proibição de os proprietários provocarem ou



agravarem, dolosamente, situações de falta de segurança ou de salubridade, com um novo artigo no RJUE. Espera-se, com isto, penalizando os responsáveis, evitar a prática escandalosa de agravar a degradação dos edifícios, deixando durante anos as janelas abertas e retirando telhas das coberturas – situações muito comuns em Lisboa. Isso, para que seja irremediável a demolição do

imóvel, em muitos casos dificultada pela Câmara.

Estas medidas, agora anunciadas, só pecam por serem tardias, dado que, nesta página, como em diferentes publicações e intervenções, há anos que vinham a ser reclamadas. Efectivamente, no campo da reabilitação urbana, o balanço que se pode fazer destes últimos anos não é animador. A identificação dos fogos devolutos é demorada e sujeita a controvérsias, dificultando o objectivo fundamental de os colocar rapidamente no mercado com a finalidade também de fazer baixar os preços. A utilização de edifícios existentes substituindo os bairros sociais, que deixaram de ser construídos, tarda em ser concretizada. As SRU mostram claramente a sua impotência, talvez com as excepções do Porto e de Lisboa ocidental. E, para cúmulo, a proposta da Câmara de Lisboa para duplicar o IMI, foi chumbada pela Assembleia Municipal!⁽¹⁾

É por isso legítima a interrogação: serão estas medidas capazes de fazer arrancar, finalmente e em força, os cada vez mais urgentes e necessários processos de reabilitação das nossas cidades? A concretização dos Planos Municipais de Habitação, previstos no Plano Estratégico, poderão ser um instrumento decisivo para que o processo realmente avance. Mas será desta? 

NOTA

(1) Finalmente aprovada em 25 de Novembro de 2008.

NUNO TEOTÓNIO PEREIRA,
Arquitecto