

## Reabilitação urbana

# Lisboa é um laboratório

**A**ntónio Abreu, em entrevista à Pedra & Cal, define a reabilitação urbana como uma “corrida de fundo”. Entre outras interessantes revelações e afirmações, o vereador da Câmara Municipal de Lisboa diz que a sua cidade constitui hoje um laboratório importante de experiências práticas, que sustentam inovações legislativas, apesar da falta de meios humanos.

Pedra & Cal - Que balanço faz da reabilitação urbana em Lisboa?

António Abreu - Se estivéssemos a falar em linguagem desportiva, diria que é uma corrida de fundo e não uma corrida de velocidade. Mas é uma corrida na qual temos que assegurar uma certa velocidade. No conjunto dos bairros a que chamamos bairros históricos de Lisboa, que estão abrangidos por uma legislação especial que permite ao município ter uma intervenção particular que não pode ter noutras circunstâncias, existe um número assinalável de fogos, de edifícios que carecem de reabilitação. Nós identificámos, há cerca de 10 anos, esse conjunto de edifícios e prevemos que, neste período de 10 anos, teremos reabilitado cerca de 25% daquilo que então identificámos. Estamos a tentar criar condições de natureza financeira e de reforço dos meios técnicos da Câmara, porque temos pouca gente a trabalhar nesta área actualmente, para aumentar esta

velocidade de reabilitação para 1200 fogos por ano. Eu penso que é uma tarefa muito difícil, porque continuamos carentes, de recursos humanos. De qualquer forma, o programa que temos aponta para um período que eu diria de 10 anos para completar este ciclo de reabilitação.

É evidente que quando eu disse que identificámos os fogos ou os edifícios que necessitam de reabilitação, quando chegarmos ao final deste período de reabilitação, já outros terão necessidades de intervenção.

O processo não diz respeito apenas à reabilitação física, de reconstrução a partir do existente (que é o aspecto certamente mais notório), mas tem associado um processo de fixação das populações residentes, o que implica também, intervenções na área económica, social e cultural, aspectos que não são imediatamente reclamados pelas pessoas porque naturalmente, estão mais preocupadas com as suas condições de habitação. Implica a reabilitação de alguns

conjuntos notáveis nestes bairros que possam por si funcionar como pólos geradores e animadores de um processo de reabilitação. É o caso do Convento das Bernardas, que vai começar agora a ser reabilitado, como foi o caso da



construção da Casa do Fado, como é o caso de todo o processo de reabilitação da freguesia do Castelo. Para além de cada edifício individualmente, a que temos que acorrer dentro de uma lista de prioridades, temos alguns pólos bem definidos de conjuntos que são notáveis, sob vários pontos de vista, e cujo processo de reabilitação pode contagiar, junto de particulares, a iniciativa própria para a reabilitação, quer aproveitando os diplomas legislativos que actualmente existem, como o RECRIA, mas também podendo utilizar, se a nova legislação for aprovada, novos recursos para intervir na reabilitação. P&C - Tudo isto, com que orçamento? AA - O nosso orçamento neste últimos anos tem variado entre 3 e 6 milhões de contos. Isto implica dinheiro para reconstruir e reabilitar directamente, porque este processo de intervenção no edificado caracteriza-se por aproveitar e ter uma intervenção sobre o que já existe, não é deitar abaixo e construir de novo. Este processo de reabilitação respeita as chamadas pré-existências, que utiliza materiais preferencialmente que foram utilizados no passado na construção destes edifícios, que respeita a traça e outros aspectos arquitectónicos dos edifícios que existem. Evitamos ao máximo deitar abaixo, embora em casos últimos de degradação tenhamos, por razões de segurança, que destruir um ou outro edifício mas, regra geral, não é isso que

fazemos.

Uma boa parte deste dinheiro destina-se à iniciativa própria do município em reabilitar edifícios que ou são do próprio município, ou de particulares que não tiveram condições ou não quiseram reabilitar,

*“Nós já começamos a ter um conjunto de empresas que actua de acordo com a especificidade deste sector da reabilitação...”*



e a Câmara tem que intervir numa determinada fase do processo, fazendo ela própria as obras. Em teoria, os proprietários deveriam reembolsar a Câmara, nesta fase posterior, facto que, na prática raramente acontece. Há também participação nos processos “Recria” e “Reabita”, em que a Câmara, conjuntamente com o Estado e os particulares, juntam o investimento necessário para fazer a obra. Procuramos, além dos fundos que nos são próprios, juntar financiamentos de programas governamentais e programas comunitários que sejam aplicáveis, para viabilizar a reabilitação de alguns conjuntos. P&C - É significativo o volume financeiro que é pago por expropriações a proprietários de imóveis?

AA - No conjunto, adquire um certo valor. Nós não estamos interessados em ser proprietários. Acabamos por ser obrigados a isso porque a determinada altura é a única forma que nos resta, já numa fase terminal dos processos de degradação dos edifícios, em que temos que intervir. Isto significa, desse orçamento, talvez uns 10% do conjunto da despesa. Expropriações, aquisições feitas negociadamente com os proprietários, ou então é o puro e simples exercício do direito de preferência, que é uma prerrogativa que a Câmara tem nestes bairros históricos, quando um particular decide pôr à venda um fogo ou um edifício, em que tem o direito a ser o comprador, se estiver de acordo



com o valor estabelecido. Chegamos, por ano, mais ou menos 400 direitos de preferência mas nós exercemos apenas 10%.

Eu preferia que a Câmara não tivesse que adquirir, porque depois fica proprietário de edifícios e de fogos individuais, por vezes até em situações de condomínio, o que é extremamente complexo. Mas reconheço que há situações onde, se nós não intervirmos, o que se prevê é a derrocada do edifício e a pura e simples perda do direito da



habitação por pessoas que lá estão, e que nalguns casos lá permanecem com os proprietários a permitirem, propositadamente, a degradação do edifício.

P&C - No âmbito geral da actividade de reabilitação, o que é que acha que deveria mudar para haver mais eficiência e para que se consigam atingir melhor os objectivos?

AA - Em termos do município, uma primeira, era que houvesse muito mais técnicos, engenheiros, arquitectos, fiscais, até pessoal

administrativo. Hoje, o nosso quadro de pessoal não responde às necessidades que temos. Não só por insuficiência financeira, mas também por uma questão de gestão de pessoal, que temos que resolver de uma forma mais satisfatória. Nós às vezes até temos dinheiro, simplesmente os processos de empreitadas de construção civil na administração pública são extremamente complexos, longos, burocráticos, pesados. Para vencermos este caminho, esta cruz que é fazer medições, elaborar um caderno de encargos, fazer os concursos, seleccionar os concorrentes, adjudicar, fazer a escritura, iniciar a obra... é um processo que às vezes leva dois anos. Se nós não temos os técnicos necessários para instruir todos estes processos e para fiscalizar as obras que as empresas iniciam, não podemos avançar com a velocidade que desejamos. Penso que este processo de reabilitação urbana com o objectivo de manter o edificado, as suas características essenciais e as populações, renovando a identidade cultural destes bairros, é um processo que hoje tem um acolhimento geral na sociedade. Não só foi um processo avançado pelas populações no final da década de 80, mas também hoje é um estilo de intervenção que ganhou aprovação de muita gente da nossa cidade.

Antes, deitar abaixo o Bairro de Alfama para construir edifícios novos era aceitável para algumas cabeças, porque é moderno, porque a vida passa e os edifícios também morrem como as pessoas. Hoje toda a gente sabe, ou pode saber, que a manutenção da identidade cultural e humana de determinados bairros da cidade de Lisboa é fundamental, sob vários pontos de vista.

A outra necessidade que eu vejo é que todo este processo de reabilitação urbana seja encarado à escala nacional, mesmo em termos de aplicação de fundos comunitários, com um valor próprio, à parte, e que sejam mais apoiados no seu conjunto. Isto tem implicações financeiras, de pessoal e outras. Em Portugal ainda continuamos a dar prioridade ao deitar abaixo para construir de novo, noutros países há muito

tempo que o peso relativo da reabilitação face à construção de habitação é superior ao nosso.

P&C - Considera que o panorama actual das empresas é satisfatório?  
AA - Nós já começamos a ter um conjunto de empresas que actua de acordo com a especificidade deste sector da reabilitação. Já existe um



*“Hoje o nosso quadro de pessoal não responde às necessidades que temos.”*

conjunto de empresas que são capazes de encarar este processo que tem estas especificidades dos materiais, da relação entre o que se vai encontrar no início da obra e aquilo que inicialmente se tinha concebido, que tem a ver até com o processo de contratação de pessoal a nível local como forma de reabilitação económica e social dos bairros, o recuperar de certas profissões antigas... Há de facto já um conjunto de empresas, mas temos que investir mais. O peso que a reabilitação urbana tem hoje no conjunto da actividade da



habitação não é correspondente às nossas necessidades.

P&C - Reabilitar é importante, mas depois há que garantir a manutenção. Como é que estamos em Lisboa a esse nível?

AA - O nível da manutenção continua a ser insatisfatório. Em geral, há certas regras básicas na manutenção dos edifícios que têm que ser salvaguardadas, e que são frequentemente ignoradas, como é o caso, por exemplo, do bom



*“Em teoria, os proprietários deveriam reembolsar a câmara...”*



tratamento regular das coberturas. As patologias ou o estado de degradação dos edifícios em geral, que depois se traduzem em infiltrações de maior ou menor gravidade nos sucessivos andares do edifício, têm a sua origem principal na água a partir da cobertura.

Existe outro tipo de razões mas se, por exemplo, uma vigilância regular das coberturas por parte dos proprietários com apoio da Câmara, ou com o conjunto dos inquilinos em articulação com a autarquia e, eventualmente, as juntas de freguesia, pudesse ser feita, não teríamos o estado de degradação dos edifícios que temos. Ainda em termos de conservação, estamos aquém do ideal. Eu estou convencido que à medida que a reabilitação urbana adquira outra força na consciência das pessoas, esta preocupação com a conservação será mais frequente. P&C - Qual o montante financeiro que a autarquia movimentou, só para a reabilitação urbana?

AA - Nestes bairros, no ano passado, terá sido da ordem dos 4 milhões de contos. Mas há também reabilitação urbana noutros bairros da cidade, onde a Câmara tem outras possibilidades de intervenção, mas no conjunto da cidade a Câmara é chamada a intervir quer em apoio de processos Recria, em que o proprietário entra com uma parte, o Estado entra com outra e a Câmara com outra. Ou então é chamado, tal como nestes bairros, a fazer as chamadas intervenções coercivas – como mais ninguém avança, a Câmara tem que intervir, para salvaguardar o direito

à habitação e as condições de vida das pessoas.

P&C - Quer no aspecto financeiro, quer no aspecto prático, como é a relação da autarquia com o poder central?

AA - A relação é satisfatória. A cidade de Lisboa é um laboratório importante de experiências práticas que sustentam inovações legislativas, e temos procurado influenciar as decisões da administração central no que respeita a estes processos de reabilitação urbana. Efectivamente, a maior parte dos Recrias é feita na cidade de Lisboa, e dentro da cidade de Lisboa uma grande percentagem deles são feitos nestes bairros históricos. O pacote legislativo, por exemplo, que tem estado em debate público nos últimos meses, exige uma consulta muito estreita à experiência da Câmara de Lisboa, não por entendermos que temos especiais direitos em relação a outras câmaras, mas porque efectivamente é aqui que os processos de reabilitação urbana se têm desenvolvido.

A relação com a administração central tem sido satisfatória, por vezes com momentos de intervenção mais crítica. Temos procurado no entanto que a crítica seja sempre acompanhada de medidas práticas. Por exemplo, foi assim que surgiu o processo Reabita, que traz ao município novos estímulos à intervenção nestes bairros históricos, que foi desenvolvido através de uma proposta nossa, que depois foi adoptada pelo governo, e que depois nós não aplicámos suficientemente, porque há a tal questão que coloquei no início, da necessidade de adaptarmos a nossa estrutura às

necessidades de trabalho.

É evidente que quando há situações onde há intervenção de outros parceiros que não a administração local, porque há outros que têm capacidade de intervir, é óptimo. Mas infelizmente, na cidade de Lisboa, isso não acontece. Temos muito poucos meios para além dos meios do Estado, neste caso da administração local, a intervir. Temos proprietários descapitalizados ou com uma atitude meramente especulativa, com fraca iniciativa no processo de reabilitação e isto exige intervenções superiores de estímulo aos próprios para que intervenham. Mas quando esse estímulo não resulta, o município tem que criar as condições para intervir, mesmo nos processos que são conduzidos pelos particulares, para que ninguém desapareça do circuito quando, por exemplo, num processo Recria, em que a Câmara intervém financeiramente e o Estado intervém também, que a obra seja exclusivamente conduzida pelo proprietário até ao final. Os inquilinos, naturalmente, solicitam a intervenção do município para verificar se as obras foram feitas, e isto significa trabalho de



gente. Não é só pegar no dinheiro do Estado e passá-lo para a mão do proprietário. Há um processo muito mais complexo de intervenção pelo meio. E ainda bem que há, porque esta relação com as pessoas é fundamental para o processo de reabilitação urbana. Ou as pessoas participam no processo, ou então o processo está sempre coxo. ■