



Como é que se mobilizam 8 mil milhões de euros para reabilitar o edificado da cidade?

Vítor Córias

Oito mil milhões de euros, tanto como dezasseis submarinos da classe do novo “Tridente” ou quase três vezes o custo estimado para o novo aeroporto de Lisboa, é a verba adiantada pela Câmara Municipal de Lisboa como sendo o investimento privado necessário para a reabilitação do edificado lisboeta, no documento de estratégia apresentado no passado dia 29 de Abril. Dado que no mesmo documento se afirma – e bem – que “a Câmara não se pode substituir aos proprietários” e que 72% destes recebem rendas mensais inferiores a 100 euros, esta é a pergunta que fica no ar.

Embora, comparativamente, seja diminuto o investimento que se prevê venha a ser feito pela Câmara – “apenas” 190 milhões de euros – também não se percebe onde é que, dado o clima económico em que vamos viver nos próximos anos, o município vai buscar linhas de crédito para angariar cerca de 15 milhões de euros por ano daqui em diante se, nos últimos treze anos, não tem conseguido investir, em reabilitação, mais do que 2,5 milhões por ano.

Interessar os promotores imobiliários através da construção de novos edifícios e do aumento da área construída dos edifícios existentes, para mobilizar recursos financeiros e, ao mesmo tempo, proporcionar “alojamento para diferentes níveis etários e de rendimentos”, “valorizar o património cultural” e “reforçar a coesão social e a identidade”, é algo que não será fácil concretizar.

O documento põe em evidência um dos principais – se não o principal – obstáculo à reabilitação do edificado: o regime de rendas “congeladas” que vem sendo praticado desde os tempos de Salazar. Repare-se que, sendo a renda média no regime livre na cidade de Lisboa da ordem dos 13 a 14 euros por m², uma renda de 100 euros não deveria pagar mais do que 7 ou 8 m² de habitação!”

Reconhece-se, ainda, o falhanço da estratégia das Mega-empresas lançadas em 2003, entregues a empreiteiros generalistas grandes demais, vocacionados para a grande obra nova de betão armado, sem a qualificação necessária para trabalhos de reabilitação, que, aproveitando-se das insuficiências dos projectos, rapidamente “secaram” as verbas disponíveis nos orçamentos e se foram embora.

O documento tem a virtude de nos lembrar que apenas 12,8% dos edifícios dispõem de estrutura “calculada aos sismos”. Mesmo admitindo que este conjunto de edifícios esteja bem calculado e bem construído – o que está longe de ser óbvio, dado que a fiscalização camarária é inexistente – não é difícil imaginar as consequências para a cidade e para o País de um sismo intenso, do tipo do ocorrido em Portugal em 1755 ou já este ano no Japão.

A questão da segurança estrutural do edificado remete para um dos principais pontos fracos da estratégia

agora apresentada, um problema para o qual o GECORPA já chamou várias vezes a atenção, por exemplo, aquando da apresentação do Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina, no ano passado: as decisões quanto ao destino dos edifícios e à natureza das intervenções a realizar têm de ser baseadas em inspeções técnicas fidedignas e pareceres bem fundamentados, elaborados por empresas e por técnicos com qualificações bem definidas. Por outro lado, a aprovação dos projectos, o licenciamento das obras ou a reutilização dos edifícios após a sua reabilitação devem depender de verificações criteriosas, para além das simples declarações de conformidade. Não fazer isto em nome da “agilização” dos procedimentos ou para criar uma “Via Verde” de licenciamento vai dar mau resultado.