

O Fundo Nacional de Reabilitação Urbana é curto, mas interessa aproveitá-lo para reforçar os edifícios a reabilitar em zonas sísmicas

Vitor Córias | Presidente da Direção do GECORPA | vitorcoias@gecorpa.pt

Com base na informação disponibilizada, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) baseia-se na criação de uma entidade que recebe do Estado edifícios degradados, vai buscar a outros fundos e à banca o dinheiro necessário para o seu próprio funcionamento, para reabilitar os edifícios (para o que recorre a programas para tal já existentes), edifícios que são, depois, colocados no mercado de arrendamento e por ela geridos.

O

s objetivos são muito nobres e pertinentes: repovoar os centros das cidades, promover a reabilitação urbana e o mercado do arrendamento e até “ajudar” à recuperação do setor da construção e orientá-lo para a reabilitação.

É, até certo ponto, uma espécie de SRU a abranger o País todo, mas sem os instrumentos de que as SRUs dispunham e com objetivos muito modestos, à escala das necessidades: um investimento em reabilitação de 1,4 mil milhões de euros em dez anos, quando as necessidades são de 75 mil milhões. Só para a Área Metropolitana de Lisboa (AML), a estimativa é de 19 mil milhões.

Em termos de edifícios, o FNRE propõe-se reabilitar cerca de 2 000 em dez anos quando, só na AML, há mais de 30 000 edifícios muito degradados ou a necessitar de grandes reparações.

Por outro lado, receia-se que não seja fácil “arranjar” os 1,4 mil milhões de euros. O Estado

tem a sua capacidade de endividamento largamente excedida e, tendo em conta o baixo valor atual das rendas habitacionais e os custos de manutenção dos edifícios que vão sendo colocados no mercado, duvida-se que a rentabilidade do FNRE seja suficientemente atraente para captar o interesse do investidor privado, e, muito menos, da banca, que tem em carteira os edifícios que “herdou” dos promotores/empreiteiros falidos ou das famílias insolventes.

Já se tornou um hábito os sucessivos governos quererem “tirar da cartola” soluções mágicas para responder à decadência das nossas cidades e à constante pressão do poderoso lóbi da construção e do imobiliário.

O problema da reabilitação urbana resolve-se ao nível local, mobilizando e orientando a iniciativa e a criatividade dos moradores. Citamos o exemplo da reabilitação do edifício da Rua dos Caldeireiros 79-81, Porto, por iniciativa do jovem arquiteto Paulo Moreira, morador, projetista e diretor de obra, Prémio IHRU 2014, que o GECORPA – Grémio do

Património teve ocasião de acompanhar ou, a uma escala maior, o conhecido exemplo do centro histórico de Guimarães. É a iniciativas deste tipo que interessa dar apoio.

Como nota final, há uma omissão grave na apresentação do FNRE, que é a questão da segurança sísmica. A reabilitação de edifícios em zonas sísmicas aumenta a exposição a este risco. Logo, tem de ser sempre acompanhada de uma intervenção de natureza estrutural, que melhore a capacidade resistente dos edifícios. É preciso não esquecer que Lisboa e outras zonas do País têm uma sismicidade “traíçoeira”: sismos espaçados, mas de grande intensidade. Em Lisboa, a câmara está consciente. Ainda recentemente a Arq.^a Helena Roseta afirmou em entrevista: “Temos de aproveitar onda da reabilitação para exigir reforço da resistência dos edifícios”. ■