



## Porto. Repensar a Reabilitação

**Afonso Soeiro**

10-Mai-2012

A *Porto Vivo* — SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, constituída em Novembro de 2004 é uma sociedade anónima de capitais públicos: 60% do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e 40% da Câmara Municipal do Porto (CMP) e tem como objetivo a reabilitação e reconversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) do Porto, que abrange uma área de 1.000 hectares, correspondentes a 8 freguesias: Sé, Miragaia, S. Nicolau, Vitória, Massarelos, Bonfim, Cedofeita e Santo Ildefonso. Como o total de freguesias da cidade é de 15, metade encontra-se abrangida pela ACRRU.

Dada esta grande extensão foi definida uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) que corresponde a cerca de metade (500 hectares) da área da ACRRU e que inclui todo o centro histórico património mundial e, grosso modo, o núcleo central da área crítica.

Foi delineado um *masterplan* que em relação à ZIP define cinco vetores de atuação:

- política de habitação que promova a instalação de famílias no centro da cidade;
- promoção de negócios na Baixa do Porto, apostando na criação de novas empresas;
- a revitalização do comércio;
- a dinamização do turismo e lazer;
- a qualificação do domínio público com a reabilitação dos espaços públicos existentes e a criação de novos.

Elegeram ainda 6 ações estratégicas que visam:

- a criação de um Parque da Inovação no eixo Campo 24 de Agosto/Doze casas;
- a requalificação da avenida da Ponte;
- a reabilitação da frente ribeirinha;
- a recuperação do mercado do Bolhão;
- a revitalização da praça de Lisboa;
- a instalação da rede de carros elétricos.

Foram definidas 6 áreas de intervenção prioritárias (AIP) num total de cerca de 2.000 prédios implantados em 130 hectares de área construída.

Encontram-se em fase de obra diversos quarteirões, nomeadamente: Carlos Alberto (de que já falámos no número de Junho de 2010 desta revista), Infante, Trindade Coelho, Cardosas e Corpo da Guarda. Em cada quarteirão, em média, 75% dos prédios são negociados, mas em 25% deles tem lugar a expropriação por utilidade pública muito embora depois de renovados sejam alienados a privados.

## Corpo da Guarda

Hoje vamos falar do quarteirão do Corpo da Guarda assim chamado por ser delimitado a nascente pela rua com o mesmo nome.

Até meados do século passado e entre a rua Chã e a rua do Corpo da Guarda, no morro da cidade, onde antes existiu uma citânia, erguia-se o bairro de gente pobre denominado Corpo da Guarda. A atual avenida D. Afonso Henriques, que com a avenida Vímara Peres une a Estação de S. Bento à Ponte D. Luís I, foi aberta entre os rochedos onde estava implantado esse bairro. Tudo foi arrasado e daí a justificação para o facto de a rua do Corpo da Guarda só ser guarnecida de prédios de um lado, cujas traseiras dão para a avenida Mouzinho da Silveira.

Este quarteirão é constituído por 27 prédios, em que 21 são privados, delimitado pela rua Mouzinho da Silveira, rua do Corpo da Guarda, rua dos Pelâmes, travessa e rua do Souto; está inserido na área classificada como património mundial pela Unesco, sendo obrigatória a preservação das fachadas, características funcionais e volumetria.

Depois de vários anos em fase de obra, foram finalmente postos à venda, através de licitação pública, nove apartamentos e uma loja renovados pela Porto Vivo.

Acontece que o concurso ficou deserto, pois ninguém apareceu para apresentar propostas para comprar os apartamentos. Os 8 T1, sem lugar na garagem, custavam 180.000 euros cada e o T3 com estacionamento atingia os 310.000 euros. A SRU esclarece que estes valores mínimos correspondiam aos preços de custo: 2.000 euros por metro quadrado, pelo que está fora de questão baixar os preços. Em compensação aventa-se a hipótese da SRU arrendar por cinco anos os espaços vazios. Nesse caso as rendas podem rondar os 900 euros por mês.

## Financiamento

O Banco Europeu de Investimento (BEI) foi criado pelo Tratado de Roma que instituiu a Comunidade Económica Europeia (CEE), hoje União Europeia (UE), como instrumento de financiamento a longo prazo de projetos de investimento que correspondam aos objetivos da UE. A sua atuação incide particularmente em setores considerados prioritários pela política económica da UE e em ações de aproximação do nível de desenvolvimento das várias regiões europeias.

O programa JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investments in City Areas*) é uma iniciativa da Comissão Europeia em cooperação com o BEI e prevê um investimento de 130 milhões de euros. O *holding fund* português é participado em 100 milhões de euros pelos Programas Operacionais Regionais e de Valorização do Território e em 30 milhões pelo Estado através da Direção-Geral do Tesouro e Finanças

esperando-se que seja capaz de alavancar cerca de 1.000 milhões de euros de investimento tendo como beneficiárias as sociedades de reabilitação urbana.

Várias tranches de empréstimos do BEI ao Estado Português têm sido encaminhadas para a Porto Vivo SRU através do acionista maioritário: IHRU.

## **Repensar com bom-senso**

Exige-se bom senso para não se criarem autênticos elefantes brancos.

As casas recuperadas têm preços exorbitantes, desadequados das posses de quem procura habitação e o mercado de luxo, essa miragem de todos os especuladores, está saturado ao mais alto grau.

O custo final acaba por atingir valores estratosféricos que impossibilitam a transação ou o arrendamento dos locais renovados. O insucesso da venda de nove apartamentos e uma loja, que a Porto Vivo recuperou no quarteirão do Corpo da Guarda é a sua demonstração cabal.

Vivemos em mundos diferentes.

Tarde ou cedo aparecerá uma pesada fatura.

Há que repensar todo o processo, adequando-o às pessoas que existem e não seguir aquele axioma que diz: “Quando a realidade contradiz a teoria, abandona rapidamente a realidade...”

FIM

