



CIDADE DO PORTO

CONFERÊNCIA DE IMPRENSA

CDU defende mais investimento na construção de nova habitação social e na requalificação dos bairros municipais

CDU sublinha falhanço da política de habitação e de reabilitação urbana da coligação PSD/CDS que governa a cidade há mais de dez anos

O direito à habitação é um dos direitos fundamentais contemplados no artigo 65º da Constituição da República Portuguesa. No seu nº 1 afirma-se que «todos têm direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar». No seu nº 2 alínea d) afirma-se o papel do Estado e das autarquias locais na «construção de habitações económicas e sociais». No seu nº 3 afirma-se a necessidade de políticas com vista a «estabelecer um sistema de renda compatível com o rendimento familiar».

A questão da habitação tem sido um dos eixos fundamentais da intervenção da CDU, sendo uma das suas prioridades políticas para o desenvolvimento social da cidade do Porto.

Hoje milhares de portuenses vêem negado o direito à habitação, não só excluídos do acesso à habitação própria, pela reduzida oferta de fogos para arrendamento e, sobretudo, pelo elevado valor das rendas no Porto (estimando-se, segundo estudos municipais, um valor de renda médio de 7,2 euros/m²), como também pela redução da oferta de habitação social no município, por via da demolição de bairros sociais (sendo de sublinhar que a demolição dos Bairros S. João de Deus, Areias, Cruzes, Urbanização da Faculdade de Engenharia, S. Vicente de Paulo e, agora, do Aleixo, corresponde a uma destruição de 8% da oferta de habitação social da cidade) e dos efeitos do realojamento decorrente dessas demolições, sem construção de nova habitação social.

Dezenas de milhares de portuenses continuam a viver em condições indignas, em fogos degradados que não oferecem condições de habitabilidade, não só nesse flagelo social que representam as cerca de 1.200 «ilhas» que existem no Porto, onde vivem mais de 20 mil portuenses (dados de um estudo municipal de 2000 que a coligação PSD/CDS ainda não actualizou, não obstante as insistências da CDU), como também no parque habitacional da própria Câmara Municipal do Porto, quer nos Bairros, quer nas denominadas casas do património, assim como em muitos fogos do domínio do arrendamento privado, um pouco por toda a cidade.



CIDADE DO PORTO

A questão da habitação é também uma peça essencial, não só para a melhoria das condições de vida dos portuenses, mas também de uma estratégia de inversão da contínua perda populacional que se tem registado. Só nos últimos dez anos a cidade perdeu 7 habitantes por dia e nos últimos vinte anos o centro histórico assistiu a uma redução de 64% da sua população residente - perda esta que acelerou nos últimos dez anos.

Sem uma política de aumento da oferta de habitação social na cidade, sem uma política de reabilitação urbana que promova a construção de nova habitação a custos controlados, sem a presença de um mercado social de arrendamento que garanta rendas compatíveis com os rendimentos dos agregados familiares, não será possível inverter o ciclo de despovoamento e envelhecimento da cidade do Porto, com o que isso significa de perda de identidade cultural e de vitalidade socioeconómica.

Neste sentido a CDU tem vindo a denunciar de forma veemente o falhanço da política de habitação e de reabilitação urbana levada a cabo pela coligação PSD/CDS que governa a cidade do Porto há mais de dez anos, não esquecendo aqui as responsabilidades do legado dos anteriores doze anos de gestão PS, que deixou os bairros municipais num estado de degradação habitacional, sem se ter encetado uma estratégia de requalificação e de melhoria das deficiências estruturais, de bairros que foram construídos, nomeadamente, nos anos 50 e 60 do século passado.

Falhanço evidente pela prerrogativa ideológica da política de direita levada a cabo pela coligação PSD/CDS de que existe um excedente de oferta de habitação social na cidade e que não cumpre à Câmara assumir o papel de senhorio. Prerrogativa que levou a que não se apostasse na construção de novos fogos de habitação social nestes três mandatos de Rui Rio. Refira-se, a propósito, que durante estes 10 anos apenas se concluíram projectos que transitaram da Câmara anterior, se construiu o bairro de Parceria e Antunes na sequência da proposta e das insistências da CDU e que mesmo promessas da coligação PSD/CDS foram abandonadas (caso das Virtudes e da Noeda). Isto apesar do aumento do número de pedidos de habitação social, que se tem vindo a acentuar com o agravamento da crise económica e social. Só em 2011 houve dois novos pedidos de habitação social por dia.

Prerrogativa que levou a que bairros sociais fossem demolidos e a que as rendas sofressem agravamentos brutais que chegaram, em alguns casos, aos 1.400%! Que levou a uma gestão do parque habitacional que não autoriza novas inscrições nos agregados familiares existentes e que não deu deferimento a nenhum pedido de habitação social efectuado depois de Maio de 2010, apesar de terem sido recuperados, só em 2011, 613 fogos devolutos e terem sido desocupados por diversas razões mais 144 fogos.

Falhanço evidente também ao nível da reabilitação, com a descaracterização da malha urbana da cidade e a existência de 29 mil fogos devolutos (21% do total de fogos existentes). Falhanço do modelo da SRU, a Porto Vivo, onde nos últimos seis anos se assistiu no centro histórico ao aumento o ritmo de perda populacional, num contexto de aumento da degradação urbanística e do edificado devoluto, onde dos cerca de 1.800 edifícios que constituem a ARU recentemente delimitada, 4% estão em ruína, 17% estão devolutos e 32% a necessitarem de intervenção urgente, para além das carências de equipamentos sociais e de 41% das infra-estruturas urbanas, nomeadamente arruamentos e passeios, necessitarem também de intervenção urgente. Uma estratégia de reabilitação ligada aos interesses do grande capital imobiliário e financeiro que opera na cidade do Porto, que levou a construção de fogos a preços especulativos.



CIDADE DO PORTO

A Câmara Municipal do Porto possui os meios para intervir de forma adequada numa política de habitação que melhore as condições de vida dos portuenses e que responda às suas carências habitacionais. É tudo apenas uma questão de vontade e prioridade política. A Câmara possui instrumentos privilegiados de intervenção, começando logo pelos 49 bairros sociais que possui, cerca de 12.900 fogos de habitação social, para além das denominadas casas do património que possui um pouco por toda a cidade e dos terrenos urbanizáveis na sua posse que podem servir para alavancar a construção de novos bairros e equipamentos sociais, também em parceria com o movimento cooperativo e, obviamente, um orçamento com a capacidade de gerar investimentos em prol desta estratégia.

Dando prioridade à necessidade de requalificação dos bairros, não só de fachadas, mas também ao nível da resolução de problemas sociais, estruturais, de arruamentos e áreas verdes envolventes e também no interior das habitações, que foram degradadas por anos e anos de negligência municipal, muitas vezes suprida pelo investimento dos próprios arrendatários.

A CDU recusa a ideia propagandeada pela coligação PSD/CDS de que não há dinheiro, num contexto em que, por exemplo, só na concessão a privados de 50% da limpeza urbana se gastaram nos últimos 3 anos mais 11,5 milhões de euros do que o inicialmente previsto e ao mesmo tempo se reduziu o investimento nos bairros municipais em 9,7 milhões de euros. Num contexto de aumento de taxas e licenças camarárias e de venda ao desbarato de imóveis municipais. Num contexto em que esta coligação perdeu 12,8 milhões de euros em fundos comunitários, sem uma estratégia activa de captação de fundos num contexto de reprogramação do QREN, em paralelo com as dificuldades de captar fundos públicos do orçamento de Estado. Quando existe capacidade de endividamento de 17,8 milhões de euros de euros e existe uma receita liquidada e não cobrada de 17,7 milhões de euros em 2011.

Neste sentido, a CDU considera fundamental uma ruptura com a actual política de direita que tem governado a cidade, viabilizada em aspectos essenciais pelo próprio PS, no sentido de uma política de habitação para a cidade, utilizando como instrumento principal o parque habitacional municipal, assente nos seguintes eixos:

1. Investir na construção de nova habitação social na cidade do Porto

Face à situação de grave crise económica e social que afeta a cidade, e tendo em conta, também, o estado de degradação do edificado, é fundamental construir mais e melhor habitação social no Porto. No entanto, esta necessidade deve ser compensada pela implementação de uma política assertiva que permita vender casas aos atuais inquilinos municipais que, entretanto, criaram condições para se autonomizarem. Deste modo, a CDU propõem:

- **Investir na construção de nova habitação social**, tendo por base pequenos aglomerados de 30 a 40 fogos, assente em moradias unifamiliares ou blocos de cota baixa, dando importância particular aos arruamentos, estacionamento e espaços verdes envolventes de dimensão adequada, com predominância de construção em terrenos municipais situados nas zonas centrais da cidade (aproveitando, inclusive, os projectos urbanísticos já desenvolvidos e pagos pelo Município – casos do Leal, Noeda, Eirinhas), tendo por base investimento público (camarário, central e/ou comunitário) e/ou com o estabelecimento de parcerias com cooperativas de habitação e agrupamentos de associações de moradores;



CIDADE DO PORTO

- **Estabelecer como prioridade projectos de urbanização para os terrenos hoje desocupados e devolutos de bairros sociais que foram demolidos**, como S. João de Deus, Cruzes e S. Vicente de Paulo, em parceria com cooperativas ou agentes privados que possibilitem fogos para arrendamento de índole social ou com rendas de valor controlado, de forma a suprir aqueles que foram destruídos desde 2002;
- **Suspender de imediato a operação imobiliária do Bairro do Aleixo**, assumindo a Câmara Municipal o património de activos existentes no fundo imobiliário, no sentido de se continuar faseadamente a demolição do Bairro, mas com um projecto de construção simultânea de um novo bairro social no local, de tipologia e dimensão adequada, nomeadamente ao realojamento dos agregados familiares existentes no Bairro que assim o desejarem;
- **Estabelecimento de um plano de erradicação das «ilhas» no Porto**, estabelecendo protocolos com senhorios privados e inquilinos, com compensações para a Câmara, no sentido de demolição com nova construção e/ou reabilitação, quando possível, dos cerca de 8.500 fogos existentes, no sentido de obter novos fogos de habitação social, com melhores condições habitacionais e com rendas sociais ou de valor controlado;
- **Estabelecimento de protocolos com as paróquias que possuem as denominadas «casas de património dos pobres»**, possibilitando o realojamento dos seus moradores e o estabelecimento de projectos de habitação e/ou equipamentos sociais, com cedência de direitos protocolados com as paróquias em causa;
- Proceder à melhor solução técnica que permita **requalificar o Bairro dos CTT**, recuperando-o não só no sentido de aumentar a oferta de habitação social, mas possibilitando também a criação de um conjunto de casas de transição para responder a necessidades de emergência social protocoladas com a segurança social ou responder a necessidades transitórias de gestão do parque municipal, como por exemplo a saída de casa dos inquilinos municipais por motivos de obras.
- **Proceder à venda de habitações municipais a inquilinos municipais**, implementando políticas de renda resolúvel, que permita ao fim de um número de anos, a definir de acordo com a situação particular de cada Bairro, que com o pagamento da renda o inquilino passe a ser proprietário da casa;
- **Fazer regressar ao domínio municipal o património habitacional da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto**, a fim de possibilitar projectos de habitação a custos controlados no centro da cidade;
- **Atribuir, rapidamente, as centenas de habitações municipais devolutas, quer nos bairros, quer no resto da cidade**, nomeadamente as denominadas casas do património e as habitações recuperadas pelo CRUARB;
- **Vender, a inquilinos municipais, habitações do património devolutas a necessitarem de reabilitação, em condições preferenciais**, com apoio municipal ao nível do projeto e dos materiais – podendo-se aplicar, também, a política de rendas resolúveis e impondo um período de carência para a alienação do imóvel em causa, garantindo à CMP o direito de preferência;



2. Continuar a requalificação dos bairros municipais

O grau de negligência com que os bairros municipais foram deixados durante dezenas de anos, acrescidos de uma requalificação insuficiente desenvolvida nos últimos dez anos, que não teve como preocupação central a resolução das deficiências estruturais e sociais destes bairros, assim como a existência de bairros que ainda não tiveram acções de requalificação ou já as tiveram, mas há mais de 8 anos, fundamenta a necessidade de continuar e reforçar o investimento na requalificação dos bairros. Neste sentido a CDU propõe:

- Para os bairros que foram reabilitados ao longo destes últimos 10 anos, a necessidade de corrigir, apenas, as anomalias entretanto detectadas, intervir no interior das habitações para responder as questões de infiltrações e humidades e estender a toda a política de encerramento das entradas, escadas e patamares de acesso;
- Para os bairros que ainda não foram reabilitados, analisar, para aqueles que são do tipo 2, os cenários de reabilitação/demolição-reconstrução do ponto de vista económico e do aumento da qualidade de vida dos seus moradores, não esquecendo a necessidade de adequar as áreas das casas e os seus equipamentos sanitários às condições que agora se exigem em termos de habitabilidade;
- Face às conclusões desta análise, **manter uma aposta na reabilitação e/ou demolição-reconstrução, continuando a investir cerca de 20 milhões de euros/ano na reabilitação dos bairros municipais** (10% do orçamento municipal para mais de 20% da população, sendo que mais de 42% deste valor é proveniente das próprias rendas municipais);
- **Acompanhar a política de reabilitação do edificado com o tratamento dos espaços envolventes ao nível dos arruamentos, passeios, espaços verdes, estacionamento, zonas de serviço comuns e caminhos pedonais de acesso, com um trabalho de envolvimento das populações, nomeadamente das associações de moradores existentes, que ajude, no futuro, à preservação dos bairros e à criação de uma vivência mais agradável para os seus moradores;**
- **Dar prioridade à requalificação do Bairro Rainha D. Leonor (blocos), às 144 moradias unifamiliares do Bairro S. João de Deus e ao Bloco residencial do Bairro de S. Vicente de Paulo (18 habitações);**
- **Intervir junto do Governo para garantir a finalização da reabilitação do Bairro do Lagarteiro;**

3. Humanizar e tornar mais transparente a gestão do parque habitacional

A delegação de competências na DomusSocial, EEM levou a situações de insensibilidade social e opacidade na gestão do parque habitacional, com o estabelecimento de critérios restritos de natureza empresarial, não controlados pelos eleitos municipais, para além de continuarem a não serem fornecidos dados sobre a gestão do parque habitacional, várias vezes solicitados pelos eleitos da CDU, ao nível



CIDADE DO PORTO

nomeadamente dos pedidos de habitação e das condições socioeconómicas dos inquilinos municipais. Neste sentido, a CDU propõe:

- **Estabelecer um regulamento municipal com vista à definição de critérios para atribuição de habitações municipais e defina as condições gerais que permitam a gestão do parque habitacional**, nomeadamente ao nível de inscrições e transferências, que defina os direitos e deveres dos inquilinos municipais, permitindo ao mesmo tempo a devida fiscalização por parte dos eleitos municipais e permitindo o recurso por parte dos inquilinos;
- A elaboração de um **relatório anual**, editado electronicamente, sobre a evolução dos pedidos de habitação e das condições socioeconómicas dos bairros municipais;

4. Desenvolver um verdadeiro mercado de arrendamento social

O valor das rendas na cidade do Porto é um obstáculo de fundo ao acesso a uma habitação condigna, a que acresce o aumento brutal das rendas nos bairros municipais, não só por via de alterações do método de cálculo das rendas, mas também pelo aumento automático das rendas nos bairros que foram alvo de requalificação. Neste sentido, a CDU propõe:

- **Defender o projecto de lei do PCP no sentido de alteração da actual lei da renda apoiada**, que tem vindo a ser utilizado não só nos municípios de maioria CDU, mas também noutros municípios, com vista a estabelecer um cálculo mais justo do valor das rendas sociais, que tenha em conta a realidade económica e social existente nos bairros, nomeadamente **alterando os critérios de cálculo de renda** para passarem a ter em conta o rendimento líquido (e não ilíquido como acontece hoje), não serem considerados os subsídios de natal e férias e que as reformas inferiores ao SMN sejam consideradas, apenas, em 50%;
- **Estabelecer como regra a redução das rendas técnicas automaticamente para os bairros municipais** requalificados há mais de 8 anos, com a respectiva descida do grupo onde se encontram qualificados;
- **Apenas considerar para o cálculo do valor das rendas, as pessoas efectivamente inscritas na respectiva habitação municipal**;
- **Utilizar todas as possibilidades oferecidas pelo nº 6 e nº 7 do artigo 112º do CIMI, com o objectivo de promover o mercado de arrendamento na cidade** e possibilitar a oferta de fogos arrendados com rendas sociais e a valores controlados, nomeadamente por via da contratualização com senhorios privados, assim como uma penalização acrescida dos fogos devolutos/desocupados;
- **Modificar o artigo G/14 do Código Regulamentar do Município do Porto** com o objectivo prever a possibilidade das isenções e reduções previstas no âmbito do urbanismo também se aplicarem a fogos reabilitados para fins de arrendamento, nomeadamente a jovens casais;
- **Promover a utilização do programa RECRUA, com vista à reabilitação de fogos arrendados**, invertendo a política actual, onde em 2011, a comparticipação do município neste programa teve uma redução de mais de 27%.



CIDADE DO PORTO

A CDU está preocupada também com propostas do Governo que estão a ser preparadas em relação à habitação social. Propostas que prevêm nomeadamente **a passagem de fogos de renda social apoiada para fundos imobiliários**, passando esta habitação para o mercado de renda livre, ainda que com rendas abaixo 30% do valor de mercado. Estas propostas põem em causa a autonomia dos municípios nesta matéria e poderão mesmo provocar despejos por via do incumprimento de rendas.

Está também em marcha por parte do Governo uma proposta para **alteração do arrendamento de renda apoiada** e um decreto-lei relativo à **alienação do parque habitacional municipal**. A CDU alerta os portuenses que estas propostas do governo podem contribuir não só para o aumento das rendas sociais, como também para a destruição da oferta de habitação social da cidade, utilizado a alienação do parque habitacional municipal para a cobertura de dívida e/ou despesa corrente.

A CDU continuará a lutar pela concretização das suas propostas, que considera essenciais para a melhoria das condições de vida da população, com o compromisso de proporcionar aos portuenses condições de habitação dignas, para que o Porto seja uma cidade viva e na qual valha a pena viver.

Porto, 3 de Junho de 2012

A CDU – Coligação Democrática Unitária/Cidade do Porto

Participaram na conferência de imprensa os eleitos municipais da CDU e dirigentes do PCP Artur Ribeiro, Belmiro Magalhães e Pedro Carvalho.