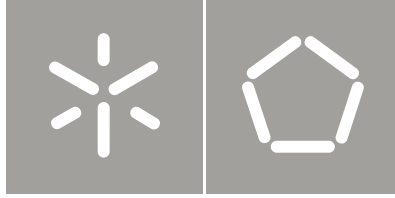




Universidade do Minho
Escola de Engenharia

Luís Filipe Fernandes Freitas

Reabilitação urbana:
dos instrumentos de incentivo às
práticas de reaproveitamento adotadas



Universidade do Minho
Escola de Engenharia

Luís Filipe Fernandes Freitas

Reabilitação urbana:
dos instrumentos de incentivo às
práticas de reaproveitamento adotadas

Tese de Mestrado
Ciclo de Estudos Integrados Conducentes ao
Grau de Mestre em Engenharia Civil

Trabalho efectuado sob a orientação do
Professor Doutor João Pedro Couto



AGRADECIMENTOS

Ao orientador, Professor Doutor João Pedro Couto, o meu agradecimento por toda a disponibilidade, apoio e interesse que demonstrou durante a realização deste trabalho e pelas palavras de incentivo dadas na altura devida.

Ao Dr. Pedro Lopes da Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga, agradeço pela colaboração, informação cedida e disponibilidade demonstrada.

À Porto Vivo SRU, em especial ao Arquiteto José Patrício Martins e à Arquitecta Giulia La Face, expresse o meu agradecimento pela colaboração e atenção dispensada.

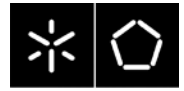
À família, deixo uma palavra de agradecimento profundo, por toda a paciência e incentivo no decorrer não só deste trabalho em particular mas de todo o meu percurso até ao momento. Apesar de as palavras não retratarem a dimensão da gratidão, agradeço especialmente aos meus pais José e Alice e aos meus irmãos Pedro e Tiago.

À Andreia, fica o sinal de agradecimento pelas palavras de incentivo no decorrer deste trabalho.

Ao João Rodrigues e ao Pedro Costa, amigos e companheiros de estudo na reta final do curso, agradeço por todos os momentos passados e horas de sono perdidas, pela amizade manifestada e incentivo dado de forma constante.

A todos amigos que me acompanharam desde sempre, o meu agradecimento por toda a simpatia, companheirismo e alento que sempre me deram para seguir em frente.

Por fim, o meu agradecimento sincero a todos os que de alguma forma colaboraram neste trabalho.



Universidade do Minho



RESUMO

As questões relacionadas com a reabilitação urbana desde sempre acompanharam as sociedades modernas e na maioria das vezes são de difícil resolução. A par desta problemática urge repensar, à escala global, a forma de construir, tal é a quantidade de resíduos gerados diariamente pelo setor da construção. A perspetiva de que a construção e a sustentabilidade terão de se relacionar intrinsecamente é comumente aceite mas a realidade que se vive neste setor é inequívoca quanto ao longo caminho que há a ser percorrido.

Em Portugal, a aprovação do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 maio, criou a figura das sociedades de reabilitação urbana nas quais se depositaram expectativas substanciais na alavancagem das intervenções de reabilitação urbana. Na verdade, conclui-se que as estratégias, os programas e outras formas de incentivo existentes não revelaram a eficácia esperada, sendo a situação agravada negativamente por um mercado de arrendamento muito pouco dinâmico. Entretanto, a conversão das Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística em Áreas de Reabilitação Urbana, ditada pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e a atual conjuntura económica fazem renascer a preocupação e o debate em torno das matérias afetas à reabilitação urbana, assistindo-se a um desenvolvimento lento mas estruturado da reabilitação das urbes.

É então nesse âmbito que se procedeu ao estudo das práticas de incentivo adotadas por câmaras municipais e sociedades de reabilitação, das estratégias que estes intervenientes nos processos de reabilitação urbana delinearam no ataque à inércia que se vive nos mesmos e ainda o retrato das práticas de reaproveitamento de materiais implementadas.

Palavras-chave:

- Reabilitação Urbana
- Programas de incentivo
- Resíduos na Construção
- Reaproveitamento de materiais



Universidade do Minho



ABSTRACT

Issues related to urban renewal have always been present in modern societies and in most cases they are difficult to solve. Alongside this issue, it is urgent to rethink, on a global scale, how to build, due to the huge amount of waste generated daily by the construction sector. The perspective that supports the idea that building and sustainability will have to relate intrinsically is commonly accepted, but the reality is that there is still a long way to go.

In Portugal, the approval of Decree-Law no. 104/2004, of 7 May, created the legal concept of urban renewal companies, which was supposed to increase substantially the number of urban rehabilitation interventions. But, in fact, the strategies and incentives did not reveal the efficacy that was expected, which was aggravated in a very negative fashion by a sluggish rental market. Meanwhile, the conversion of the Urban Reconversion and Restoration Critical Areas into Urban Renewal Areas, made by the Decree-Law no. 307/2009, of 23 October, and the current economic climate are source of concern and debate on matters dealing with urban renewal. Yet, it is being carried out a slow but structured development of urban renewal.

Taking this into account, it was done an analysis of incentive practices adopted by municipal councils and urban renewal companies, of strategies used by these entities in urban renewal processes to address the existing underlining inertia and, finally, of implemented practices of building material reuse.

Keywords:

- Urban Renewal
- Incentive Programs
- Construction Waste
- Building Material Reuse



Universidade do Minho



ÍNDICE GERAL

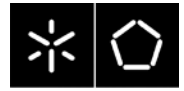
AGRADECIMENTOS.....	III
RESUMO	V
ABSTRACT.....	VII
ÍNDICE DE FIGURAS	XIII
ÍNDICE DE TABELAS	XIV
LISTA DE ACRÓNIMOS	XV
1 INTRODUÇÃO	1
1.1 Motivação.....	2
1.2 Objetivos	3
1.3 Metodologia	3
1.4 Estrutura da dissertação	4
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	6
2.1 A realidade do setor da construção nacional e europeu	6
2.2 A urgência da reabilitação urbana.....	11
2.3 Enquadramento legal do arrendamento em Portugal	12
2.4 Enquadramento legal da Reabilitação Urbana.....	15
2.5 Programas de financiamento do IHRU à reabilitação urbana	18
2.5.1 RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados ..	18
2.5.1.1 Objetivos e candidatos elegíveis.....	18



2.5.1.2	Comparticipação e financiamento.....	19
2.5.1.3	Legislação aplicável.....	21
2.5.2	RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal.....	22
2.5.2.1	Objetivos e candidatos elegíveis.....	22
2.5.2.2	Comparticipação e financiamento.....	22
2.5.2.3	Legislação aplicável.....	23
2.5.3	REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas.....	24
2.5.3.1	Objetivos e candidatos elegíveis.....	24
2.5.3.2	Comparticipação e financiamento.....	24
2.5.3.3	Legislação aplicável.....	25
2.5.4	SOLARH - Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação própria permanente.....	25
2.5.4.1	Objetivos e candidatos elegíveis.....	25
2.5.4.2	Comparticipação e financiamento.....	27
2.5.4.3	Legislação aplicável.....	28
2.6	Análise comparativa dos programas de incentivo à reabilitação urbana e benefícios fiscais	28
2.7	Sociedades de Reabilitação Urbana.....	32
2.7.1	Objetivos e competências.....	33
2.7.2	Zonas de intervenção.....	34
2.8	Resíduos da Construção e Demolição (RCD).....	34
2.8.1	RCD: Definição e Origens.....	35
2.8.2	Classificação do RCD.....	36
3	ANÁLISE DE CASOS DE ESTUDO – MUNICÍPIOS.....	38
3.1	Câmara Municipal de Braga.....	38
3.1.1	Contextualização e breves considerações sobre o centro histórico.....	38
3.1.2	Estratégia para a reabilitação do centro histórico.....	41
3.1.3	Incentivos à reabilitação urbana.....	43
3.1.4	Práticas de reaproveitamento de materiais.....	44
3.2	Câmara Municipal de Guimarães	44
3.2.1	Contextualização.....	44
3.2.2	A experiência e estratégia na reabilitação urbana de Guimarães.....	47



3.2.3	Incentivos à reabilitação urbana	50
3.2.4	Práticas de reaproveitamento de materiais.....	50
4	ANÁLISE DE CASOS DE ESTUDO - SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA.....	53
4.1	Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana	53
4.1.1	Contextualização	53
4.1.2	Estratégia para a reabilitação urbana.....	54
4.1.3	Incentivos à reabilitação urbana	57
4.1.3.1	Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).....	57
4.1.3.2	Imposto Municipal sobre imóveis (IMI).....	57
4.1.3.3	Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)	58
4.1.3.4	Imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC).....	58
4.1.3.5	Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS)	59
4.1.3.6	Programa VIV'A BAIXA	59
4.1.3.7	Apoios financeiros.....	61
4.1.3.8	Protocolos com entidades bancárias.....	62
4.1.3.9	Incentivos Municipais.....	62
4.1.4	Práticas de reaproveitamento de materiais.....	63
4.2	Lisboa Ocidental SRU.....	63
4.2.1	Contextualização	63
4.2.2	Estratégia delineada pela Lisboa Ocidental SRU	65
4.2.3	Incentivos à reabilitação urbana	68
4.2.4	Práticas de reaproveitamento de materiais.....	69
5	CONCLUSÕES	71
6	BIBLIOGRAFIA.....	75



Universidade do Minho



ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Investimento efetuado nos países do Euroconstruct no ano de 2009, em milhões de euros (Fonte: Euroconstruct, 2010).....	7
Figura 2 – Percentagens de Investimento em Reabilitação e Construção nova nos países do Euroconstruct (Fonte: Euroconstruct, 2010).....	8
Figura 3 – Investimento efetuado em Portugal no ano de 2009 na construção, em milhões de euros (Fonte: Euroconstruct, 2010).....	9
Figura 4 – Reabilitação vs. Construção nova em Portugal no período de 1995 a 2010 (Fonte: INE, 2011).....	10
Figura 5 – Percentagem de habitações próprias no ano de 2008 nos países do Euroconstruct (Fonte: Euroconstruct, 2010).....	10
Figura 6 – Necessidades de reparação do edificado (Fonte: INE, 2002).....	11
Figura 7 – Princípios da política de reabilitação urbana.....	16
Figura 8 – Edificado na Rua de S. Vítor (Fonte: Diário do Minho, 2012).....	40
Figura 9 – Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga (Fonte: Câmara Municipal de Braga, 2011).....	43
Figura 10 – Casa da Rua Nova (Fonte: Câmara Municipal de Guimarães, 2012).....	45
Figura 11 – Tipos de intervenções de reabilitação desenvolvidas no Centro Histórico de Guimarães.....	46
Figura 12 – Delimitação das zonas de intervenção da Porto Vivo (Fonte: Porto Vivo, 2012).....	54
Figura 13 – Proposta de delimitação das sete ARUs no Centro Histórico do Porto (Fonte: Porto Vivo, 2011).....	55
Figura 14 – Exemplos de azulejos disponíveis no banco de materiais (Fonte: Porto Vivo, 2012).....	63
Figura 15 – Zona de intervenção da Lisboa Ocidental SRU (Fonte: Lisboa Ocidental SRU, 2012d).....	65
Figura 16 – Intervenção num edifício na Travessa da Verbena em Lisboa (Fonte: Lisboa Ocidental SRU, 2012a).....	70



ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 – Comparativo entre a Lei n.º 6/2006 e a Proposta de Lei n.º 38/XII	13
Tabela 2 – Fórmulas de cálculo de Vri	20
Tabela 3 – Legislação no âmbito do RECRIA	21
Tabela 4 – Legislação no âmbito do RECRIPH	23
Tabela 5 – Legislação no âmbito do REHABITA	25
Tabela 6 – Legislação no âmbito do SOLARH	28
Tabela 7 – Análise comparativa resumida entre os programas RECRIA, RECRIPH, REHABITA e SOLARH	28
Tabela 8 – Tipologia de resíduos e suas origens na UE (Fonte: Lourenço, 2007)	36
Tabela 9 – Classificações dos RCD (Fonte: Reis, 2010)	37
Tabela 10 – Cronologia do processo de Reabilitação Urbana de Braga (Fonte: Lopes, 2011)	38
Tabela 11 – Intervenções no edificado de Guimarães (Adaptado de Aguiar, s.d.)	49
Tabela 12 – Descontos proporcionados pelos parceiros do programa VIV’A BAIXA..	60
Tabela 13 – Unidades de intervenção definidas pela Lisboa Ocidental SRU	66



LISTA DE ACRÓNIMOS

- ACRRU – Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
ACRRUs – Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística
AIP – Área de Intervenção Prioritária
AIPs – Áreas de Intervenção Prioritária
Art. – Artigo
ARU – Área de Reabilitação Urbana
ARUs – Áreas de Reabilitação Urbana
DL – Decreto-Lei
DR – Decreto Regulamentar
FIIAH – Fundo de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional
GTL – Gabinete Técnico Local
IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI – Imposto Municipal Sobre Imóveis
IMT – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
INE – Instituto Nacional de Estatística
IRC – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas
IRS – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
IVA – Imposto Sobre o Valor Acrescentado
Lda – Limitada
PMEs – Pequenas e Médias Empresas
PRU – Programa de Reabilitação Urbana
QREN – Quadro de Referência Estratégico Nacional
RAU – Regime do Arrendamento Urbano
RCD – Resíduos de Construção e Demolição
RECRIA – Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RGEU – Regulamento Geral das Edificações Urbanas



RMSRCHCB – Regulamento de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico da Cidade de Braga

SA – Sociedade Anónima

SIIAH – Sociedade de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional

SOLARH – Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação própria permanente

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

SRUs – Sociedades de Reabilitação Urbana

UE – União Europeia

ZIP – Zona de Intervenção Prioritária



1 INTRODUÇÃO

Desde cedo que as sociedades procuram melhorar as suas condições de vida e o seu nível conforto de forma contínua e para tal é indispensável, por um lado, a construção de fogos habitacionais novos e, por outro, a conservação ou renovação dos existentes.

Um olhar mais atento a diversas cidades, especialmente às suas zonas históricas, permite concluir que existem edifícios em mau estado de conservação que necessitam de intervenções de reabilitação de carácter urgente, não só por questões de segurança e comodidade para quem neles habita, mas também para que a atratividade desses locais não desapareça.

As estatísticas nacionais, através do recenseamento geral da população de 2001, demonstravam a existência de 3 160 043 edifícios. No ano de 2010, o Instituto Nacional de Estatística (INE) estimava que o parque habitacional português fosse constituído por cerca de 3,5 milhões de edifícios de habitação familiar clássica, sendo assim evidente o aumento substancial do número de habitações. No que diz respeito ao licenciamento de habitações familiares, em 2010 registaram-se a emissão de 27 775 licenças, o que representa uma tendência de quebra no licenciamento, que já se vem a verificar desde o ano 2000. Uma parte substancial dos edifícios licenciados correspondia a construção nova, havendo até um aumento na ordem dos 2%, quando se compara à construção nova nos anos de 2009 e 2010 (INE, 2011) (PORDATA, 2011).

Na atualidade, o setor da construção atravessa um período conturbado, induzido por uma crise económica à escala global com tendência a perdurar. No contexto europeu, diversos países têm sido fustigados por este fenómeno, o que levou inclusivamente a um pedido de ajuda externa por parte de Portugal. Tal situação poderá explicar a quebra identificada no licenciamento de habitação nova e a retração recente da importância da reabilitação, como foi referido anteriormente.

O crescente interesse pela reabilitação, no setor da construção civil, já foi reconhecido em vários países da União Europeia. Por outro lado, no atual contexto de crise, o investimento público e privado retrai significativamente e o setor da construção é um dos mais afetados. Na



opinião de Neto (2011), a urgência em resolver esta questão é evidente e a reabilitação urbana pode eventualmente ser a solução para a crise (Euroconstruct, 2010).

Outra evidência a reter é o facto de, em Portugal, o peso das obras afetas à renovação ser bastante inferior ao da média europeia e nessa perspetiva o investimento nesta área é apetecível. Apesar do exposto, o público em geral não se mostra motivado para promover obras de reabilitação, sendo fundamental que estes sejam sensibilizados no sentido de as executar. Por fim, para o governo vigente, a reabilitação urbana é um assunto prioritário, havendo o interesse de rever a legislação como é sugerido por declarações prestadas pela ministra Assunção Cristas (Machado, 2011) (Ramos, 2011) (Ferreira, 2007).

Tendo por base o exposto, seria essencial a análise e caracterização do setor da construção e da reabilitação urbana em especial. O estudo das práticas implementadas e dos apoios concedidos à reabilitação permitirá consolidar um documento de apoio, que poderá ajudar a esclarecer as dúvidas dos intervenientes nestes processos e interessados em geral. Finalmente, e numa ótica do contributo para a sustentabilidade desta atividade, afigura-se particularmente oportuno que se analise as estratégias implementadas para a reutilização de materiais provenientes de obras de reabilitação.

1.1 Motivação

O contexto atual de crise económica e o momento conturbado que o setor da construção atravessa fomenta a reflexão sobre as estratégias a delinear para que se alcance novamente um trajeto de crescimento e prosperidade. Uma das soluções que tem vindo a ser apontada para alcançar esse objetivo é a aposta no mercado de reabilitação.

Apesar do esforço das sucessivas administrações centrais para legislar no sentido de se dar um incentivo ao desenvolvimento da reabilitação urbana, verifica-se que, até ao momento, o crescimento deste mercado não é o esperado. Tal fato pode ter diversas justificações, sendo que uma delas será certamente a parca divulgação dos apoios financeiros concedidos pelo Estado e o baixo nível de conhecimento que o público em geral demonstra neste domínio.



Neste âmbito surgiu a motivação para o desenvolvimento da presente dissertação, sendo esperado que a mesma contribua para a disseminação do conhecimento, para o esclarecimento dos processos afetos à reabilitação urbana e, por fim, para a tomada de consciência da importância da aposta neste setor da construção.

1.2 Objetivos

O objetivo primordial desta dissertação consiste em retratar a realidade da reabilitação urbana no contexto nacional salientando a sua relevância para o aproveitamento de recursos existentes e para a regeneração das cidades, promovendo a sua qualidade de vida e competitividade. Pretende-se, também, que seja aferido o relevo que a reabilitação urbana tem no seio do setor da construção e que sejam analisadas as estratégias definidas pelo governo para impulsionar esta atividade.

Como objetivos complementares, estabeleceu-se o seguinte:

- Análise dos programas de incentivo à reabilitação urbana;
- Levantamento das práticas técnico-financeiras levadas a cabo pelas Sociedades de Reabilitação Urbana e pelos Municípios;
- Análise das estratégias implementadas para o reaproveitamento dos materiais provenientes de obras de reabilitação.

1.3 Metodologia

Para o desenvolvimento da dissertação proposta e numa fase embrionária procedeu-se à recolha de elementos bibliográficos presentes nas bibliotecas da Universidade do Minho, da Universidade do Porto e do Instituto Superior Técnico de Lisboa. Foram igualmente consultados os repositórios online disponíveis para o aprofundamento da pesquisa bibliográfica. A bibliografia consultada incluiu dissertações, teses de mestrado, teses de doutoramento, artigos de jornais diários, artigos de revistas da especialidade, livros, documentos online e legislação.



A análise estatística e análise do setor da construção/reabilitação foi feita tendo por base as publicações de entidades como o Instituto Nacional de Estatística, o Eurostat e Euroconstruct, sendo necessário destacar a impossibilidade de acesso ao relatório da última conferência promovida pelo Euroconstruct. Assinala-se ainda que até à conclusão da dissertação ainda não haviam sido publicados os resultados definitivos dos Censos 2011.

Para a análise dos enquadramentos legais do arrendamento urbano e da reabilitação urbana foram consultados os respetivos diplomas legais.

No que diz respeito à análise dos programas estatais de incentivo à reabilitação foram consultados documentos online e consultado telefonicamente o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

A análise das estratégias implementadas para a reabilitação urbana, dos incentivos prestados e das práticas de reaproveitamento de materiais promovidas pelos municípios de Braga/Guimarães e pelas sociedades de reabilitação urbana de Porto/Lisboa teve por base a consulta de documentação online, contactos telefónicos, contactos presenciais e ainda a adoção de um inquérito semiestruturado dirigido aos mesmos. Após a identificação inicial dos municípios e sociedades que iriam participar no estudo consumou-se a realização de um inquérito com dez questões de resposta aberta incidindo sobre os diversos temas afetos à reabilitação, como sejam as estratégias adotadas e as práticas de reaproveitamento de materiais. O inquérito foi enviado por email para as entidades selecionadas, tendo respondido presencialmente ao mesmo a Câmara Municipal de Braga através do Dr. Pedro Lopes e a Porto Vivo por email através do arquiteto José Martins.

1.4 Estrutura da dissertação

A presente dissertação foi sistematizada em seis capítulos, sendo que cada um dos capítulos contém sumariamente o seguinte:

Capítulo 1 – No primeiro capítulo é introduzido o tema de forma sintética. É descrita a motivação que esteve na base do tema proposto, assim como o objetivo principal e respetivos



objetivos acessórios preconizados. Por fim, é explicitada a metodologia que foi adotada na persecução dos objetivos propostos para a dissertação.

Capítulo 2 – Neste capítulo é feito o tratamento de informação relacionada com o tema, por forma a ser gerada uma base teórica que suporte o trabalho desenvolvido. Após uma breve introdução, caracteriza-se sumariamente a realidade do edificado e do setor da construção, justifica-se a urgência da reabilitação, caracterizam-se os programas de incentivo à reabilitação urbana, documenta-se a questão das sociedades de reabilitação urbana e, por fim, é explorada a problemática dos resíduos da construção no contexto das operações de reabilitação.

Capítulo 3 – O terceiro capítulo pretende analisar as estratégias implementadas pelos municípios nos processos de reabilitação urbana. Após uma breve contextualização inicial, procedeu-se ao levantamento dos incentivos concedidos pelos municípios de Braga e de Guimarães e das estratégias delineadas pelos mesmos, tendo sido ainda analisadas as práticas de reaproveitamento de materiais implementadas.

Capítulo 4 – Neste capítulo procedeu-se a uma análise similar à efetuada no capítulo anterior, aplicada ao caso das sociedades de reabilitação urbana Porto Vivo e Lisboa Ocidental.

Capítulo 5 – O último capítulo sintetiza o trabalho desenvolvido e são retiradas as devidas conclusões dos temas abordados.



2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A temática da reabilitação urbana tem vindo a ser amplamente discutida pelos vários intervenientes do setor da construção, sendo evidente a sua importância tanto do ponto de vista económico, como do ponto de vista da sustentabilidade da construção. A relevância da reabilitação não se resume exclusivamente às questões técnicas e legislativas, mas também às questões sociais e humanas. A qualidade e funcionalidade do meio urbano e dos fogos habitacionais contribuem de forma evidente para a sensação de conforto dos cidadãos.

No âmbito do tema de dissertação proposto é indispensável que se proceda a uma contextualização do cenário vivido na atualidade no setor da construção e à caracterização do edificado em Portugal. Após a análise dos programas de reabilitação disponíveis na atualidade é imprescindível ainda que seja efetuada uma comparação entre os mesmos para que se possa perceber as particularidades de cada um deles.

Os resíduos da construção são uma questão que é premente solucionar, tendo em vista um desenvolvimento sustentável da construção. A reabilitação do edificado permite certamente a reutilização e o reaproveitamento de materiais e resíduos provenientes desse tipo de obras.

2.1 A realidade do setor da construção nacional e europeu

A observação atenta da realidade portuguesa permite concluir rapidamente o declínio no investimento público e privado na construção devido ao cenário económico no presente. É igualmente consensual que tal facto contribuiu para o descuramento na manutenção do parque habitacional.

A crise na zona euro é apontada no relatório da Euroconstruct denominado “Summary Report - 69th Euroconstruct Conference - Dublin 2010” como não sendo passageira devido à cronicidade dos problemas ao nível fiscal e bancário. Nesse cenário foi previsto o aumento do desemprego e uma diminuição do poder de compra das famílias, com todas as consequências que tal situação acarreta.

No que é referente ao setor da construção observa-se uma afetação diferenciada da construção nova em relação às obras de reabilitação/renovação. A construção nova tem vindo a ser bastante afetada pelo cenário económico, sendo que à data do relatório se afirmava que esta estava em declínio desde o ano de 2007 e apenas recuperaria após o ano de 2010.

A construção nos países do Euroconstruct representa, a preços de 2009, um total de 1.316 biliões de euros. Nesses mesmos países, o investimento efetuado na construção reparte-se equitativamente, no ano de 2009, entre a construção nova e a reabilitação, representando um montante aproximado de 650 milhões de euros, como se observa na Figura 1. No que à construção nova diz respeito, verifica-se que se investe ligeiramente mais em edifícios do tipo não residencial, apesar do investimento entre os tipos residencial, não residencial e as obras de engenharia civil ser semelhante. Já o investimento em reabilitação é feito de forma mais marcada em obras de engenharia civil.

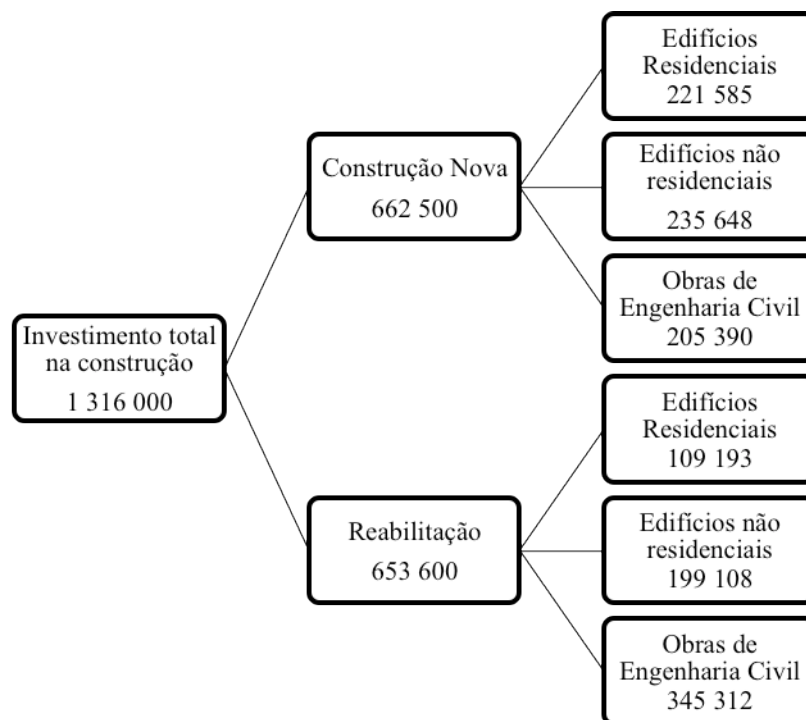


Figura 1 – Investimento efetuado nos países do Euroconstruct no ano de 2009, em milhões de euros (Fonte: Euroconstruct, 2010)

Na maioria dos países pertencentes ao Euroconstruct, o peso percentual das obras de reabilitação urbana é substancial, existindo casos em que se investe mais em reabilitação do



que em construção nova: Alemanha (64,6%) e Itália (60,5%). Por outro lado, o investimento em reabilitação é bastante mais reduzido em países como a República Eslovaca (17,9%) e a Polónia (26,9%). Portugal é o terceiro país com menor investimento na reabilitação (27,2%), como se pode observar na Figura 2:

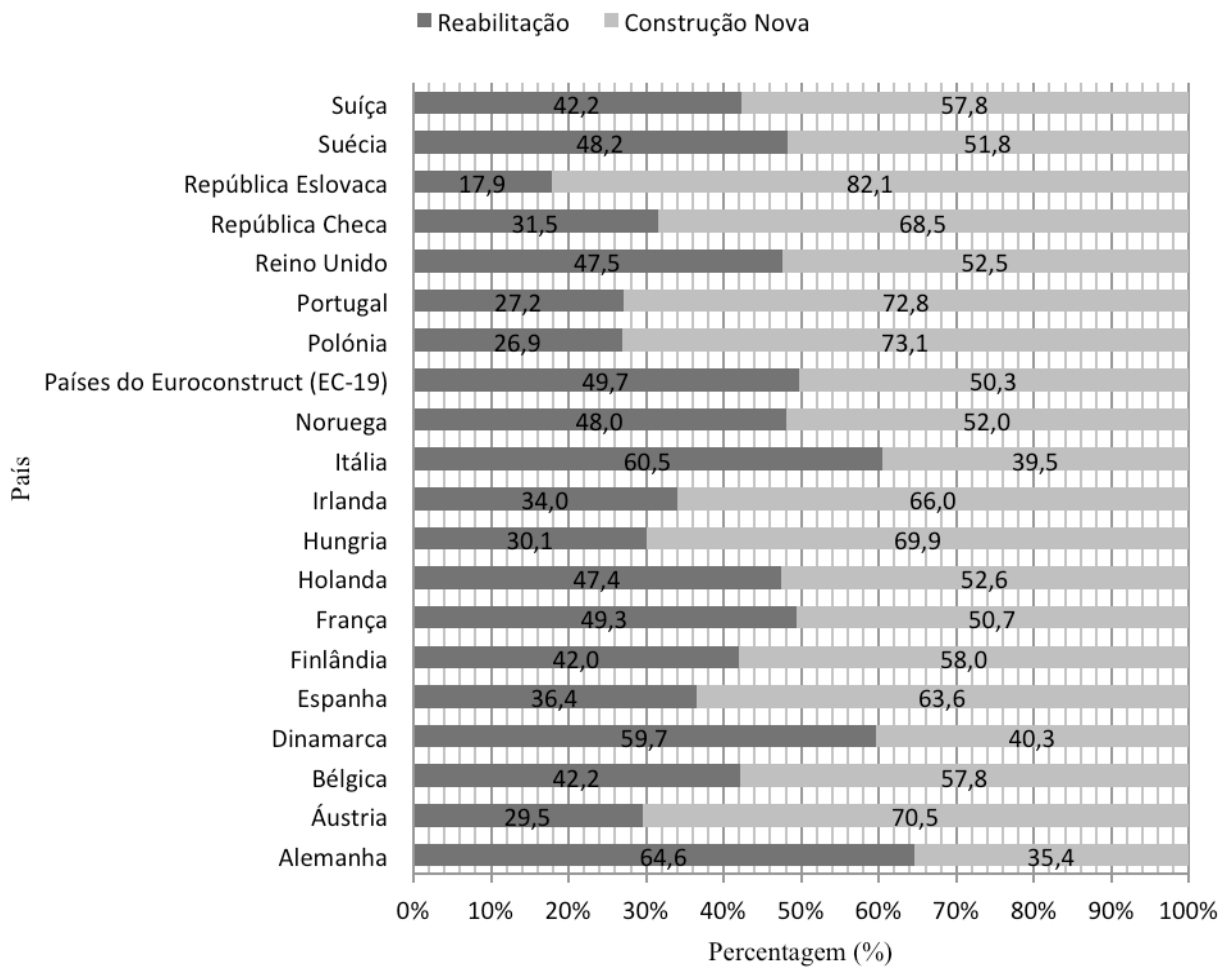


Figura 2 – Percentagens de Investimento em Reabilitação e Construção nova nos países do Euroconstruct (Fonte: Euroconstruct, 2010)

A situação em Portugal é bastante diferente da média dos países do Euroconstruct, denotando-se um forte investimento na construção nova ao invés do investimento em reabilitação. A construção nova estimava-se que representasse, em 2009, 16 milhões de euros, montante substancialmente superior aos 6 milhões de euros investidos em reabilitação. Apesar desta

situação, o investimento feito em reabilitação é afeto sobretudo ao setor residencial, como se conclui da observação da Figura 3:

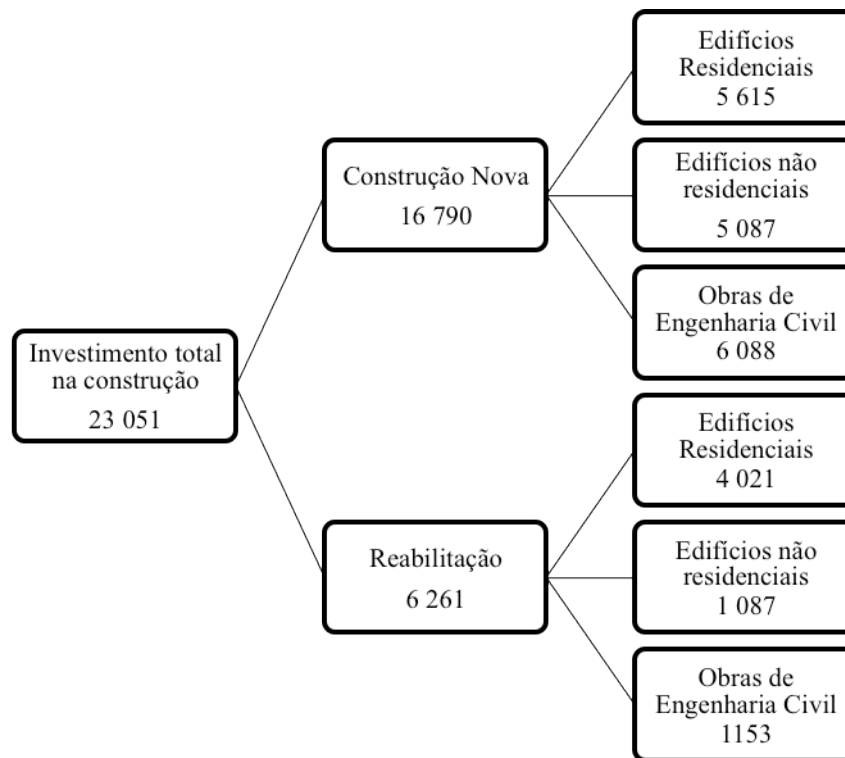


Figura 3 – Investimento efetuado em Portugal no ano de 2009 na construção, em milhões de euros (Fonte: Euroconstruct, 2010)

A observação da Figura 4 permite igualmente concluir que o número de obras concluídas relativa à construção nova (azul) supera largamente o número daquelas que correspondem a reabilitações (verde), embora se note uma tendência de descida da construção nova.

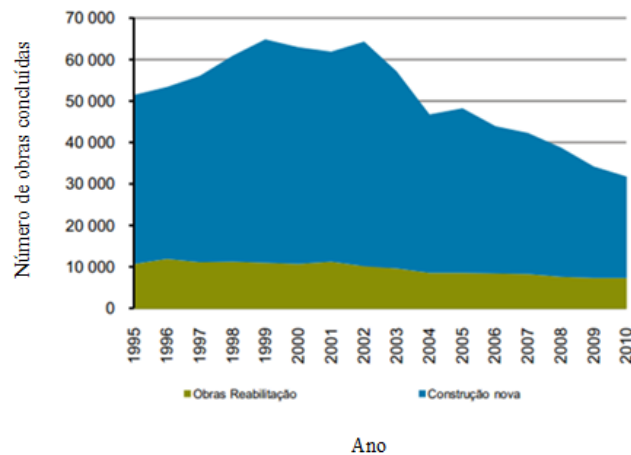


Figura 4 – Reabilitação vs. Construção nova em Portugal no período de 1995 a 2010 (Fonte: INE, 2011)

Em termos de licenciamentos de obras de cariz residencial, Portugal regista 454 000 licenças em 2008 ao passo que se previa que esse número fosse reduzido para 249 000 no ano corrente. Ainda no ano de 2008 o *stock* habitacional português contava com 5 621 000 habitações, das quais 1 026 000 seriam segundas habitações. Outra questão pertinente traduz-se na elevada taxa de casas próprias verificada em Portugal, que corresponde a 76,5% das casas, como se pode observar na Figura 5:

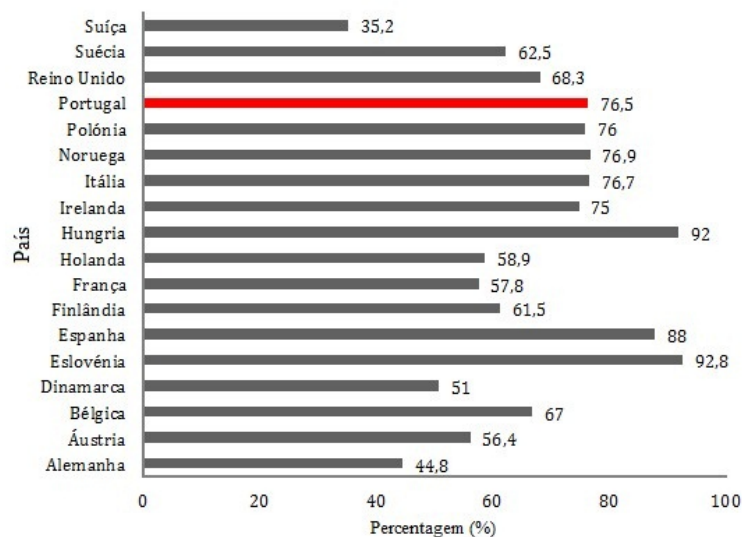


Figura 5 – Percentagem de habitações próprias no ano de 2008 nos países do Euroconstruct (Fonte: Euroconstruct, 2010)

Finalmente, o XIV Recenseamento Geral da População (Censos 2001) revela que em termos de necessidades de reparação é possível afirmar que uma fatia considerável do edificado português, correspondente a 59% dos edifícios, não necessita de qualquer intervenção. Os restantes edifícios necessitam efetivamente de intervenções de reparação, sendo que uma pequena percentagem apresenta mesmo um estado avançado de degradação, como se pode concluir da observação da Figura 6:

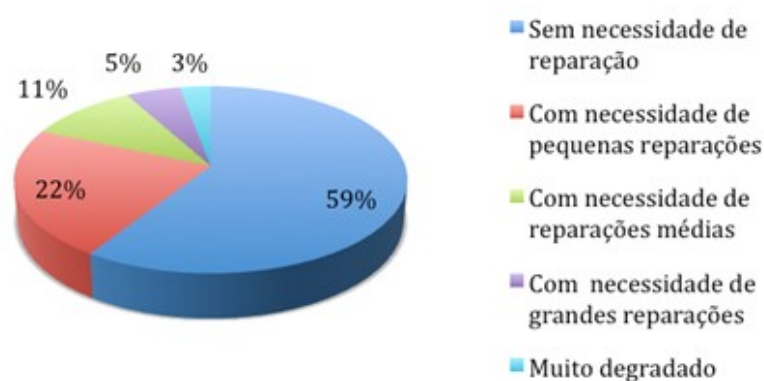


Figura 6 – Necessidades de reparação do edificado (Fonte: INE, 2002)

2.2 A urgência da reabilitação urbana

As intervenções urbanas com prefixo “re-“, sejam elas, as revitalizações, as reabilitações, as renovações e as requalificações, têm aparecido de forma mais evidente a partir da segunda metade do século XX (Albrecht, 2008).

Nos últimos anos, os cidadãos vão ganhando maior ou menor consciência de que é importante preservar o património edificado, uma vez que este retrata a nossa história e identidade. A preocupação com o ambiente e a sustentabilidade também se manifesta de forma mais visível na maioria das pessoas.

Vários autores defendem que a reabilitação do edificado é uma excelente forma de promover a sustentabilidade do setor da construção atendendo ao volume de construção nova que é excedentário.



Ao nível estratégico e no âmbito da importância da reabilitação urbana, Meirelles (2010) refere que “importa agora encontrar soluções urbanísticas que ajudem a atrair população para o centro das cidades, reduzir a procura de habitação nova, valorizar o crescente interesse do mercado dos devolutos e o ressurgimento do mercado de arrendamento motivado pelo aprofundamento da crise económica, factores que poderão constituir um conjunto de grandes desafios para o desenvolvimento das cidades”.

Em Portugal, a tomada de consciência relativamente à importância da reabilitação urbana refletiu-se na publicação dos seguintes documentos (Jesus & Rodrigues, 2007):

1. Decreto-Lei (DL) n.º 104/2004, de 7 de maio - regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística;
2. Estratégia Nacional para o Desenvolvimento Sustentável 2005-2015;
3. Grandes Opções do Plano para 2005-2009 (Lei n.º 52/2005);
4. Plano Nacional para o Desenvolvimento Sustentável 2005-2015;
5. QREN 2007-2013.

Finalmente, tendo por base uma análise feita ao setor da construção em Portugal, Silva e Ramos (2010) afirmam que o número de edifícios para a habitação existentes constitui por si só uma grande preocupação a ter e um desafio para o desenvolvimento sustentável. Perante este cenário é de realçar a urgência e importância que a reabilitação urbana tem, podendo desempenhar um papel de destaque no contributo para um desenvolvimento sustentável.

2.3 Enquadramento legal do arrendamento em Portugal

A problemática da reabilitação urbana tem resolução, em parte substancial, através de políticas que dinamizem o mercado de arrendamento e solucionem de forma célere as quezílias entre senhorios e arrendatários.



Sucessivos governos têm vindo a aprovar legislação que regule o arrendamento em Portugal, mas é notória a ineficácia da lei na promoção de um mercado de arrendamento que seja dinâmico e que motive os proprietários de edifícios a realizar obras de reabilitação.

A lei afeta ao arrendamento que se encontra em vigor, designada Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano, o qual demonstrou falta de eficácia no incentivo à dinamização do arrendamento e nas necessárias atualizações de renda.

Numa tentativa de resolução dos problemas afetos ao arrendamento em Portugal, foi recentemente publicada a Proposta de Lei n.º 38/XII, a qual promete contribuir para a flexibilização do mercado de arrendamento, para a agilização na resolução dos conflitos entre senhorios e inquilinos e ainda para uma maior compatibilização entre as questões do arrendamento e da reabilitação urbana.

A referida Proposta de Lei visa a atuação em quatro vertentes, nomeadamente, na agilização dos despejos, na reforma da fiscalidade, na reformulação dos contratos antigos para o novo regime e na flexibilização dos períodos de arrendamento e resolução mais célere de situações de incumprimento contratual.

A Tabela 1 sintetiza algumas das diferenças do regime proposto comparativamente à lei de arrendamento que se encontra em vigor:

Tabela 1 – Comparativo entre a Lei n.º 6/2006 e a Proposta de Lei n.º 38/XII

	Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro	Proposta de Lei n.º 38/XII
Duração dos contratos	Prazo varia entre 5 e 30 anos (celebrados por tempo indeterminado se nada for estabelecido)	Sem prazo mínimo (celebrados por 2 anos se nada for estabelecido)
Falta de pagamento da renda	Fim do contrato após 3 meses. O inquilino dispõe de mais 3 meses para proceder ao pagamento.	Fim do contrato após 2 meses. O inquilino dispõe de mais 1 mês para proceder ao pagamento.



Tabela 1 (continuação) – Comparativo entre a Lei n.º6/2006 e a Proposta de Lei n.º 38/XII

	Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro	Proposta de Lei n.º 38/XII
Denúncia de contrato para demolição/obras profundas (contratos de duração indeterminada)	Denúncia por ação judicial; Indemnização nunca inferior a 2 anos de renda.	Denúncia por comunicação ao inquilino; Indemnização de 6 meses de renda; Caso as obras não sejam realizadas por motivo imputável ao senhorio existe indemnização de 10 anos de renda.
Atualização de rendas	Os contratos anteriores a 1990 de duração indeterminada não podem ser cessados pelo senhorio A atualização de renda só pode ser feita se o imóvel tiver sido avaliado há menos de 3 anos e estiver no mínimo em estado médio de conservação A atualização é faseada até ao limite de 4% do valor do imóvel nos períodos de 2, 5 ou 10 anos.	Mecanismo de negociação de renda que resulta do entendimento entre as partes (salvo situações de carência económica, indivíduos com mais de 65 anos ou grau de incapacidade superior a 60%).
Transmissões de contrato por morte	Transmissão para qualquer ascendente; Transmissão sucessiva entre pais, ascendentes e filhos.	Transmissão apenas para ascendentes em 1º grau; Inexistência de transmissões sucessivas; Inexistência de transmissão para indivíduo proprietário ou arrendatário de imóvel no mesmo concelho; Contrato no novo regime para transmissões a ascendente que viva com o inquilino e idade inferior a 65 anos ou para casos de descendentes que completem a maioridade ou 26 anos, caso se encontrem a estudar.

**Tabela 1 (continuação)** – Comparativo entre a Lei n.º6/2006 e a Proposta de Lei n.º 38/XII

	Lei n.º6/2006, de 27 de Fevereiro	Proposta de Lei n.º 38/XII
Regime de transição	Inexistência de livre denúncia por parte do senhorio	Denúncia livre do contrato com 2 anos de antecedência mínima (salvo indivíduos com idade superior a 65 anos e grau de incapacidade superior a 60%).
Despejo	Instauração de ação executiva para o despejo	Mecanismo especial de despejo por via extrajudicial quando possível; Redução do prazo de despejo para 3 meses.

2.4 Enquadramento legal da Reabilitação Urbana

Um marco importante nas questões jurídicas da reabilitação urbana corresponde à publicação do DL n.º 104/2004, de 7 de maio. É através desta legislação que se assiste à criação das famigeradas sociedades de reabilitação urbana, sociedades essas que acabam por contribuir substancialmente e positivamente para os processos de reabilitação. Apesar do esforço que tem vindo a ser feito por todos durante os últimos anos, a problemática original de degradação das cidades mantém-se e é nesse sentido que em 2009 se publica nova legislação, nomeadamente o DL n.º 307/2009, de 23 de outubro.

A redação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana norteia a política delineada para a reabilitação das urbes, a qual se baseia nos princípios explicitados na Figura 7:

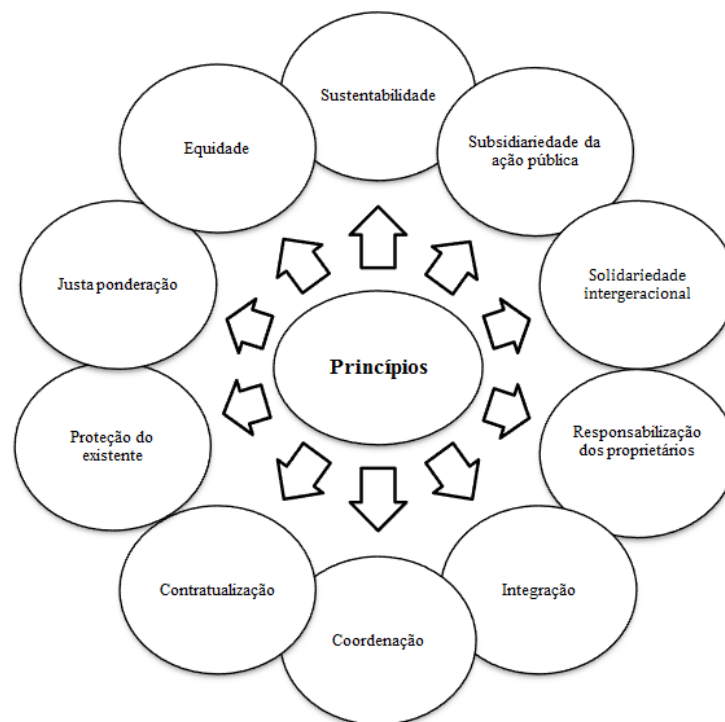


Figura 7 – Princípios da política de reabilitação urbana

Em primeiro lugar, é necessário destacar o princípio de responsabilização dos proprietários dos edifícios, uma vez que lhes está destinado o ónus de suportar os custos provenientes das atividades de reabilitação. Em situações de impossibilidade, por parte dos proprietários, de suportarem os referidos custos ou até mesmo no caso de estes rejeitarem essa responsabilidade, é tarefa do setor público promover as intervenções necessárias no edificado, tendo por base o princípio da subsidiariedade da ação pública.

Por outro lado, é visível a preocupação em assegurar o futuro das gerações vindouras, tanto pelo princípio da solidariedade intergeracional, segundo o qual se devem transmitir tecidos urbanos bem ordenados e conservados, como pelo princípio da sustentabilidade, que defende intervenções financeiramente viáveis e a implementação de soluções ambientalmente sustentáveis no edificado.

As intervenções de reabilitação urbana supõem-se integradas, numa lógica de conjugação eficaz das questões ambientais, económicas e sociais. Deverá também existir uma coordenação efetiva da iniciativa pública e da iniciativa privada, para que estas se



complementem e gerem intervenções de qualidade, uma vez que certamente um espaço público devidamente reabilitado mas rodeado por edificado em estado de ruína não será apelativo. A este princípio de cooperação público-privada está ainda subjacente o princípio de contratualização, segundo o qual as operações urbanísticas de reabilitação urbana devem ser concertadas entre estes dois atores.

A manutenção das pré-existências é importante para preservar a história das cidades mas é fundamental dotar os edifícios intervencionados de condições de habitabilidade, segurança e salubridade. Salienta-se ainda o princípio da equidade, segundo o qual os custos e os benefícios inerentes às operações de reabilitação devem ser repartidos pelos intervenientes, a par do acautelamento dos interesses dos proprietários dos edifícios neste tipo de operações.

No presente regime a definição das áreas que servem de base à reabilitação urbana é da responsabilidade dos municípios, os quais definem as áreas de reabilitação urbana "em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana" (DL 309/2009, de 23 de outubro).

Está determinado que a cada área corresponda uma operação de reabilitação urbana, a qual pode ser simples ou sistemática, sendo dirigida tendencialmente para o edificado ou sendo direcionada para o conjunto constituído pelo edificado e pelas infraestruturas, espaços verdes, ou ainda espaços e equipamentos de utilização coletiva, respetivamente.

A gestão das referidas operações fica a cargo dos municípios ou de uma empresa do setor empresarial local, que é o caso das sociedades de reabilitação urbana. A iniciativa de reabilitar um determinado edifício ou espaço deverá preferencialmente ser privada, mas em todo o caso a entidade gestora poderá tomar a referida iniciativa nos moldes de execução direta, por administração conjunta ou ainda pelo estabelecimento de parcerias com entidades privadas.

Por fim, é essencial destacar um conjunto de particularidades que esta legislação impõe:

- A aprovação de uma área de reabilitação urbana acarreta a definição de benefícios no IMI e IMT por parte do município em causa;
- Uma área de reabilitação de urbana vigora pelo prazo máximo de 15 anos;



- A entidade gestora terá de elaborar um relatório anual de monitorização das atividades em curso;
- A realização de uma operação de reabilitação sistemática tem como consequência a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área a reabilitar.

2.5 Programas de financiamento do IHRU à reabilitação urbana

2.5.1 RECRIA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

Este programa teve por base, na sua génese, as políticas de requalificação urbana francesas, tendo sido implementado no ano de 1988 (Tiago, 2010).

A sua criação resultou da vontade do Estado em assumir o custo social proveniente do congelamento das rendas habitacionais e, conseqüentemente, o combate aos efeitos perversos que este mesmo gerou (Madeira, 2009).

2.5.1.1 Objetivos e candidatos elegíveis

O programa RECRIA permite financiar obras de conservação e beneficiação destinadas à recuperação de fogos ou imóveis que se encontrem degradados, através de participação a fundo perdido por parte do IHRU e do município onde o imóvel se situa (IRHU, 2011a).

O DL n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro, estipula que podem beneficiar deste regime os proprietários e senhorios, cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária, que realizem obras, nos fogos e nas partes comuns do edifício, dos seguintes tipos:

- Conservação ordinária;
- Conservação extraordinária;



- Beneficiação, enquadradas na lei geral ou local, quando necessárias para a obtenção de licença de utilização.

Segundo este diploma, podem ainda ter acesso a este regime os arrendatários e as câmaras municipais, quando realizam as obras em substituição dos respetivos senhorios, nos termos dos artigos 15.º e 16.º do Regime de Arrendamento Urbano (RAU).

2.5.1.2 Comparticipação e financiamento

A comparticipação que é atribuída no âmbito do RECRIA é suportada em 60% pelo IHRU e em 40% pelo município correspondente. Este apoio financeiro pode ainda ser aumentado em 10%, no caso de as obras visarem o cumprimento das medidas cautelares de segurança contra riscos de incêndios em centros urbanos antigos (IRHU, 2011a).

A Portaria n.º 56-A/2001 permite que se proceda ao cálculo do valor da comparticipação a fundo perdido concedida no âmbito do RECRIA. Esse valor é calculado através da Equação 1:

$$C_g = V_{go} - V_r \quad (1)$$

Em que:

C_g – comparticipação global, por imóvel, em euros;

V_{go} – valor global das obras a executar no imóvel, em euros;

V_r – valor a abater ao valor global das obras, correspondendo ao somatório de V_{ri} , calculado, individualmente, para cada um dos fogos.

O valor de V_{ri} é função de V_{oi} , R_f , R_a , R_{cf} e R_{ca} , sendo que:

V_{oi} – valor das obras correspondentes ao fogo, em euros;

R_f – renda mensal a pagar pelo arrendatário após a atualização resultante da operação de recuperação, em euros;

R_a – renda mensal atual, em euros;



Rcf – renda condicionada atual que corresponde à renda condicionada mensal considerando o estado de conservação conforto e vetustez¹, resultante da execução das obras, em euros;

Rca – renda condicionada atual que corresponde à renda condicionada mensal no estado atual do fogo, sem considerar as obras a efetuar, em euros.

A Tabela 2 sintetiza as diferentes formas de cálculo de Vri, consoante o caso em análise:

Tabela 2 – Fórmulas de cálculo de Vri

Caso em análise		Fórmula de cálculo
Fogos arrendados para habitação, anteriormente à entrada em vigor do DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro		$Vri = (Rf - Ra) * 66$
Fogos arrendados para habitação, posteriormente à entrada em vigor do DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, em renda livre		$Vri = (Rf - Ra) * 66$
Fogos arrendados para habitação, posteriormente à entrada em vigor do DL n.º 321-B/90, de 15 de outubro, em renda condicionada ou fixada nos termos do artigo 87.º do RAU		$Vri = (Rf - Ra) * 66$
Fogos arrendados para habitação, com renda fixada nos termos do artigo 89.º-B do RAU		$Vri = (Rf - Ra) * 66$
Fogos arrendados para habitação nos termos do artigo 92.º do RAU	Período probatório de renda condicionada de cinco anos	$Vri = (Rf - Ra) * 40 + (2Rf - Ra) * 24$
	Período probatório da renda condicionada de quatro anos	$Vri = (Rf - Ra) * 36 + (2Rf - Ra) * 30$
	Período probatório da renda condicionada de três anos	$Vri = (Rf - Ra) * 27 + (2Rf - Ra) * 35$
	Período probatório da renda condicionada de dois anos	$Vri = (Rf - Ra) * 19 + (2Rf - Ra) * 47$
	Período probatório da renda condicionada de um ano	$Vri = (Rf - Ra) * 10 + (2Rf - Ra) * 56$
Fogos devolutos independentemente do uso		$Vri = Rcf * 132$
Fogos habitacionais ou não habitacionais ocupados permanentemente pelos senhorios		$Vri = (Rcf - Rca) * 222$
Fogos arrendados para fins não habitacionais, com rendas atualizadas ou ajustadas nos termos do artigo 4.º do DL n.º 330/81, de 4 de dezembro, ou com contrato posterior à entrada em vigor daquele diploma		$Vri = (Rf - Ra) * 66$

¹ Refere-se às condições de degradação do fogo provocadas pela sua antiguidade.

**Tabela 2 (Continuação) – Fórmulas de cálculo de Vri**

Caso em análise	Fórmula de cálculo
Fogos arrendados para fins não habitacionais, com contrato anterior à entrada em vigor do DL n.º 330/81, de 4 de dezembro, e cujas rendas não tenham sido ajustadas ou atualizadas nos termos daquele diploma	$Vri = (Rf - Ra) * 66$

De acordo com o DL n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro, em termos de financiamento, o IHRU pode alternativamente conceder empréstimo aos proprietários dos imóveis intervencionados, num valor não superior ao montante correspondente à parcela não participada pelo RECRJA. Este financiamento pressupõe um prazo de reembolso de oito anos.

2.5.1.3 Legislação aplicável

Este regime foi criado pelo DL n.º 4/88, de 14 de janeiro, no qual se identifica a situação do estado de degradação de um elevado número de prédios nas cidades de Lisboa e Porto, devido ao bloqueamento das rendas das habitações.

A Tabela 3 sintetiza a legislação inerente a este regime:

Tabela 3 – Legislação no âmbito do RECRJA

Diploma	Observações
DL n.º 4/88, de 14 de janeiro	Criação do RECRJA
DL n.º 197/92, de 22 de setembro	Revogação do DL n.º 4/88, de 14 de janeiro
DL n.º 104/96, de 31 de julho	Alteração do DL n.º 197/92, de 22 de setembro
DL n.º 418/99, de 21 de outubro	Introdução de alterações no Código do IVA prevendo uma taxaço reduzida das empreitadas executadas no âmbito do RECRJA
DL n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro	Alteração do regime de renda condicionada
DL n.º 329-C/2000, de 22 de dezembro (suplemento)	Revogação do DL n.º 197/92, de 22 de setembro, e do DL n.º 104/96, de 31 de julho
Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de janeiro	Fórmula de cálculo para a atribuição das participações a fundo perdido
Portaria n.º 1172/ 2010, de 10 de novembro	Fixação do preço da construção por metro quadrado para o cálculo da renda condicionada



2.5.2 RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal

O RECRIPH foi objeto de criação no ano de 1996, momento no qual foram introduzidas alterações no RECRIA. Este programa previa essencialmente o apoio financeiro à realização de obras em espaços comuns de edifícios, apesar de ser possível a concessão de empréstimos bonificados para as respetivas frações autónomas (Madeira, 2009).

2.5.2.1 Objetivos e candidatos elegíveis

O Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal² pretende apoiar, em termos financeiros, obras de conservação nas partes comuns de edifícios, que sejam constituídos em regime de propriedade horizontal (IHRU, 2011c).

A este regime têm acesso administrações de condomínios e condóminos de edifícios, desde que construídos até à data da entrada em vigor do RGEU. Complementarmente, também podem ter acesso a este regime os edifícios que, embora construídos após o RGEU, tenham a sua licença de habitação emitida até 1 de janeiro de 1970 e sejam constituídos por pelo menos quatro frações autónomas, sendo que uma delas poderá comportar comércio ou uma pequena indústria hoteleira (Madeira, 2009).

2.5.2.2 Comparticipação e financiamento

As comparticipações atribuídas no âmbito do RECRIPH, a fundo perdido, são suportadas em 60% pelo IHRU e em 40% pelo respetivo município (Madeira, 2009).

² Artigo 1415.º do Código Civil: “Só podem ser objeto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.”



O valor da comparticipação corresponde a 20% do montante total das obras a realizar, estando prevista a concessão de um empréstimo que assegure o montante não comparticipado, com um prazo de reembolso de dez anos (IHRU, 2011c).

Apesar de o RECRIPH pretender apoiar essencialmente as obras realizadas nas partes comuns, existe a possibilidade de os condóminos acederem a um financiamento que lhes permita realizar obras nas suas frações autónomas (IHRU, 2011c). Tal pode suceder caso seja verificado um dos seguintes pressupostos:

- A realização de todas as obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns do edifício tenha sido concluída;
- Exista deliberação da assembleia de condóminos favorável à realização de obras nas partes comuns do edifício.

Tal como no RECRIA, o RECRIPH prevê um aumento adicional de 10% do valor comparticipado, caso as obras visem a adequação do edifício ao cumprimento das medidas cautelares de segurança contra riscos de incêndios em centros urbanos antigos, segundo o DL n.º 426/89, de 6 de dezembro.

2.5.2.3 Legislação aplicável

O RECRIPH foi criado pelo DL n.º 106/96, de 31 de julho, conforme se explicita na Tabela 4. O preâmbulo do referido DL assume que a aplicação do RECRIA, na prática, revelava a necessidade da criação de uma solução legal que contemplasse os proprietários de frações em edifícios no regime de propriedade horizontal, no sentido destes procederem à beneficiação dos mesmos.

Tabela 4 – Legislação no âmbito do RECRIPH

Diploma	Observações
DL n.º 106/96, de 31 de julho	Criação do RECRIPH
Portaria n.º 711/96, de 31 de julho	Fixação do valor de acréscimo de comparticipação atribuída a propósito do RECRIPH



2.5.3 REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

O programa REHABITA foi legislado no ano de 1996, com o propósito de ser uma extensão do programa RECRUA. Ao invés dos restantes programas de incentivo à reabilitação, os quais se limitam à intervenção isolada num edifício, o REHABITA visa dotar os municípios de um instrumento de apoio à reabilitação urbana, que deve ser articulado com o planeamento municipal (Madeira, 2009).

2.5.3.1 Objetivos e candidatos elegíveis

O programa REHABITA foi criado com o intuito de ser um complemento ao programa RECRUA, apoiando economicamente os municípios na tarefa de recuperarem as zonas antigas das urbes. São assim apoiadas as obras de conservação, beneficiação ou reconstrução de edifícios habitacionais e os realojamentos provisórios ou definitivos que advenham de operações de reabilitação dos núcleos urbanos históricos (IRHU, 2011b).

Segundo o DL n.º 105/96, de 31 de julho, “o REHABITA é exclusivamente aplicável aos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, nos termos do artigo 41.º do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados”.

2.5.3.2 Participação e financiamento

No que diz respeito ao financiamento, às obras apoiadas no âmbito do REHABITA é atribuído um acréscimo de participação de 10% relativamente à participação atribuída pelo programa RECRUA. Esta participação é realizada a fundo perdido e é suportada tanto pelo IRHU como pelos próprios municípios envolvidos, em moldes semelhantes ao programa RECRUA (Simões, 2009).

O DL n.º 105/96, de 31 de julho, como é explicitado no seu preâmbulo, concede adicionalmente a possibilidade de os municípios acederem a créditos bonificados para



suportar os encargos dos valores não comparticipados pelo programa de reabilitação em causa.

2.5.3.3 Legislação aplicável

O programa REHABITA foi criado através do DL n.º 105/96, de 31 de julho, que mais tarde foi alterado pelo DL n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro, o qual se encontra em vigor, conforme se explicita na Tabela 5. A legislação que criou este programa destaca a necessidade de reabilitar de forma mais célere as áreas urbanas declaradas como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Tabela 5 – Legislação no âmbito do REHABITA

Diploma	Observações
DL n.º 105/96, de 31 de julho	Criação do REHABITA
DL n.º 329-A/2000, de 22 de dezembro	Alteração do regime de renda condicionada
DL n.º 329-B/2000, de 22 de dezembro	Introdução de alterações ao REHABITA
Portaria n.º 1172/2010, de 10 de novembro	Fixação do preço da construção por metro quadrado para o cálculo da renda condicionada

2.5.4 SOLARH - Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação própria permanente

O programa SOLARH, criado no ano de 1999, pretendia, numa fase inicial, auxiliar os proprietários menos abonados, idosos e residentes fora das áreas urbanas, numa perspetiva destes realizarem pequenas obras de conservação e beneficiação dos seus fogos. A alteração do DL, em 2001, surgiu na lógica de se fomentar a reabilitação urbana no sentido de se colocarem no mercado de arrendamento um grande número de fogos devolutos (Madeira, 2009).

2.5.4.1 Objetivos e candidatos elegíveis

O programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação visa, na sua essência, criar a possibilidade de atribuição de empréstimos sem juros para a execução de obras, com cariz de conservação e de beneficiação, em habitações próprias (IHRU, 2011d). Os alvos deste programa são, neste contexto, os seguintes:



- Habitações próprias permanentes de pessoas em nome individual ou agregados familiares;
- Habitações devolutas propriedade de sujeitos em nome individual;
- Habitações devolutas propriedade de municípios, cooperativas de habitação e construção, instituições particulares de solidariedade social e pessoas coletivas de utilidade pública com fins assistenciais.

Para que os possíveis candidatos possam de facto ser elegíveis é necessário que se cumpram alguns requisitos, os quais se aplicam a cada um dos três alvos identificados anteriormente.

No caso das habitações próprias permanentes de indivíduos ou agregados familiares, a legislação em vigor estipula os seguintes requisitos:

- O rendimento anual bruto do indivíduo ou agregado familiar terá de ser igual ou inferior:
 - a duas vezes e meia o valor anual da pensão social por indivíduo maior à data;
 - a duas vezes o valor anual da pensão social por indivíduo maior com efeitos a partir do terceiro elemento;
 - ao valor anual da pensão social por indivíduo menor.
- A habitação a intervencionar terá de ser propriedade de um ou mais elementos do agregado familiar, num período nunca inferior a cinco anos;
- Exclui-se a possibilidade do indivíduo ou de qualquer elemento do agregado familiar ser proprietário, numa cota superior a 25%, de outro prédio ou fração autónoma destinada à habitação e ainda a receção de rendimentos provenientes da posse de bens imóveis;
- Inexistência de empréstimos por parte do indivíduo ou membro do agregado familiar, à data, para a execução de obras na habitação a intervencionar.



A elegibilidade de habitações devolutas propriedade de municípios e demais sujeitos previamente identificados supõe a titularidade da propriedade plena ou, em alternativa, do direito de superfície do prédio ou da habitação candidata.

Por fim, as habitações devolutas que sejam propriedade de pessoas singulares podem ter acesso ao SOLARH, desde que haja a titularidade de propriedade plena ou o direito de superfície do prédio ou da habitação candidata. Além deste requisito, supõe-se também que o prédio que engloba a habitação ou habitações a intervencionar integre no mínimo uma habitação arrendada, com arrendamento com correção ou susceptibilidade de correção extraordinária no âmbito do DL n.º 46/85, de 20 de setembro.

2.5.4.2 Comparticipação e financiamento

O limite máximo para a comparticipação das obras efetuadas no âmbito deste programa corresponde ao custo total das mesmas, num valor que não exceda os 2.400 contos por habitação, ou seja, 11.971,15 euros. A referida comparticipação pode sofrer ainda um acréscimo de 25%, quando a candidatura submetida seja também relativa a obras nas partes comuns dos prédios em regime de propriedade horizontal e o custo das mesmas ultrapasse metade do limite máximo estabelecido (DL n.º 39/2001 de 9 de fevereiro).

O empréstimo concedido ao candidato tem uma prestação que é calculada de acordo com a Equação 2:

$$Pmr = Ve / (Pr * 12) \quad (2)$$

Em que:

Pmr – Prestação mensal de referência;

Ve – Valor do empréstimo;

Pr – Prazo de referência de reembolso do empréstimo, correspondendo a 8 anos.

O prazo de referência de reembolso de empréstimo, correspondente a 8 anos, aplica-se a todos os candidatos, com a exceção do caso das pessoas ou agregados familiares proprietários de



habitação própria permanente, onde esse prazo pode ser alargado até um limite de 30 anos, em função dos seus rendimentos.

Em síntese, o empréstimo concedido é da responsabilidade do IHRU, tendo por suporte o seu orçamento.

2.5.4.3 Legislação aplicável

No âmbito do programa SOLARH é de salientar o DL n.º 7/99, de 8 de janeiro, decreto este que esteve na origem do mesmo. A Tabela 6 explicita a legislação inerente ao SOLARH:

Tabela 6 – Legislação no âmbito do SOLARH

Diploma	Observações
DL n.º 7/99, de 8 de janeiro	Criação do SOLARH
DL n.º 19/2001, de 9 de fevereiro	Revogação do DL n.º 7/99, de 8 de janeiro
DL n.º 25/2002, de 11 de fevereiro	Alteração da redação do artigo 21.º do DL n.º 39/2001, de 9 de fevereiro

2.6 Análise comparativa dos programas de incentivo à reabilitação urbana e benefícios fiscais

Após a análise efetuada individualmente a cada programa, nos subcapítulos anteriores, é fundamental que se proceda à comparação dos programas de incentivo à reabilitação urbana existentes. Para tal, resumiu-se na Tabela 7, as especificidades de cada programa, relativamente aos seguintes parâmetros: beneficiários, obras elegíveis, requisitos e apoios concedidos.

Tabela 7 – Análise comparativa resumida entre os programas RECRIA, RECRIPH, REHABITA e SOLARH

	RECRIA	RECRIPH	REHABITA	SOLARH
Beneficiários	Proprietários, Senhorios, Inquilinos e Municípios	Administrações de condomínio e condóminos	Municípios	Proprietários, Municípios, Instituições Particulares de Solidariedade Social, Pessoas coletivas de



Tabela 7 (Continuação) – Análise comparativa resumida entre os programas RECRIA, RECRIPH, REHABITA e SOLARH

	RECRIA	RECRIPH	REHABITA	SOLARH
Beneficiários				utilidade pública administrativa, Cooperativas de habitação e construção
Obras elegíveis	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação em fogos e partes comuns	Obras de conservação/beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais Ações de realojamento provisório ou definitivo que ocorram no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana	Obras de conservação ordinária, extraordinária e beneficiação cujo custo não seja superior a 11.971,15 €por fogo
Requisitos	Edifícios em que pelo menos um fogo esteja arrendado com contrato de arrendamento anterior a 1 de janeiro de 1980 e cuja renda tenha sido objeto de correção extraordinária	Edifícios que tenham sido construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (1951), ou após essa data, os que tenham Licença de Utilização emitida até 1 de janeiro de 1970 Edifícios compostos, pelo menos, por 4 frações autónomas, podendo uma delas ser afeta ao exercício de uma atividade de comércio ou pequena indústria hoteleira	Edifícios em núcleos históricos declarados ACRRU	Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares cujo rendimento anual bruto seja igual ou inferior aos seguintes limites: a) Duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo; b) Duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro; c) Uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor. Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios e



Tabela 7 (Continuação) – Análise comparativa resumida entre os programas RECRIA, RECRIPH, REHABITA e SOLARH

	RECRIA	RECRIPH	REHABITA	SOLARH
Requisitos				<p>outras entidades identificadas e que se destinem a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada</p> <p>Habitacões devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares e que se destinem a arrendamento em regime de renda condicionada por um período mínimo de 5 anos</p>
Apoios	<p>Comparticipação a fundo perdido que varia em função do valor das obras e das rendas</p> <p>Financiamento pelo IHRU da parte não participada</p>	<p>Comparticipação a fundo perdido no valor de 20% do valor total das obras</p> <p>Financiamento pelo IHRU da parte não participada</p>	<p>Comparticipação a fundo perdido adicional de 10% relativamente à participação do RECRIA</p> <p>Aumento em 10% do limite estipulado no n.º 4 do art. 6º do RECRIA caso as obras visem a adequação ao disposto no regime sobre as medidas cautelares contra riscos de incêndio</p> <p>Empréstimo bonificado para os municípios do valor não participada</p> <p>Comparticipação a fundo perdido de 10% adicional para obras destinadas ao realojamento provisório ou à elaboração de projetos ou fiscalização</p> <p>Na aquisição ou construção de fogos para alojamento provisório ou definitivo o município pode obter uma participação até 40% e financiamento bonificado até 40%</p>	<p>Empréstimo pelo IHRU não remunerado a reembolsar até ao limite de 30 anos (habitacões devolutas) ou 8 anos (habitacão própria permanente)</p>



Com o intuito de serem estimuladas as operações de reabilitação urbana, tanto pela iniciativa privada como pela iniciativa pública, a administração central legislou através do Estatuto dos Benefícios Fiscais, no sentido de se criarem um conjunto de benefícios, os quais se explicitam de seguida (IRHU, 2011f):

- Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário no âmbito da reabilitação, com o limite de 500€
- Isenção do IMI por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos;
- Isenção do IMT na primeira transmissão do imóvel reabilitado quando este for destinado apenas a habitação própria permanente;
- Tributação à taxa reduzida das mais-valias quando estas forem decorrentes da alienação de edifícios reabilitados;
- Taxação à taxa reduzida dos rendimentos prediais após a realização de obras de recuperação no edifício;
- Taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana.

Estes benefícios apenas são válidos para obras iniciadas após janeiro de 2008 e concluídas até dezembro de 2020, sendo destinados a imóveis arrendados com rendas antigas e que sejam objeto de reabilitação.

Os fundos de investimento imobiliário em reabilitação urbana também foram contemplados com a atribuição de benefícios fiscais, nomeadamente:

- Isenção de IRC, se pelo menos 75% dos seus ativos forem imóveis sujeitos a ações de reabilitação;
- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC.



2.7 Sociedades de Reabilitação Urbana

O cenário de degradação das condições de habitação, salubridade, estética e segurança foi a causa central para uma intervenção do Estado português que fosse capaz de reverter essa situação. As zonas urbanas históricas foram alvo de uma atenção especial, no sentido de serem conservadas, recuperadas e readaptadas de forma urgente. Nesse âmbito era necessário criar legislação que suportasse a reabilitação das zonas referidas (DL n.º 104/2004, de 7 de maio).

A causa da criação das sociedades de reabilitação urbana foi também aferida por Meirelles (2010). Este refere que a possibilidade da criação das sociedades de reabilitação urbana, dada pela administração central, decorreu da necessidade evidente de conservar, recuperar e readaptar vastas áreas urbanas portuguesas, em especial as zonas históricas.

Complementarmente ao que foi referido anteriormente, é importante destacar o papel fundamental da reabilitação urbana promovido por estas sociedades na política das cidades e da habitação, na busca de um melhor funcionamento das mesmas aos mais variados níveis e na oferta de uma habitação condigna para as populações (IRHU, 2011e).

O DL n.º 104/2004, de 7 de maio, descreve minuciosamente os seis princípios sobre os quais esta legislação foi formulada:

1. O procedimento de reabilitação urbana cabe primordialmente aos municípios no quadro dos poderes públicos. Com esse intuito, os municípios podem constituir sociedades de reabilitação urbana com poderes de licenciamento e expropriação, entre outros;
2. A necessidade de dotar o poder público de meios de intervenção efetivos;
3. O controlo por parte do poder público de todas as fases dos procedimentos inerentes à reabilitação urbana;
4. A ponderação dos direitos e deveres dos proprietários e a defesa dos direitos dos arrendatários;



5. O incentivo de índole económica aos promotores privados no âmbito da sua intervenção no processo de reabilitação urbana;
6. A celeridade de todos os procedimentos associados à reabilitação urbana.

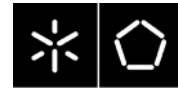
O modelo de intervenção urbana baseado neste tipo de sociedade tem vindo a ser amplamente utilizado, sendo disso exemplo os concelhos de Coimbra, Lisboa, Porto, Fátima, Viseu, Évora, Vila Real de Santo António, Vila Nova de Gaia, Sintra, Leiria, Covilhã, Oeiras, Torres Novas, Cadaval e Seia (Meirelles J. C., 2010).

2.7.1 Objetivos e competências

O objetivo central das SRUs é o de promover a reabilitação urbana de uma determinada área, alvo de escolha após a constituição das mesmas. É pois da sua competência a aprovação e licenciamento de obras, no sentido de acelerar e desburocratizar todo o processo da reabilitação (Tiago, 2010).

Segundo o DL n.º 104/2004, de 7 de maio, as competências atribuídas às SRUs são as seguintes:

- I. Licenciar e autorizar operações urbanísticas;
- II. Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;
- III. Proceder a operações de realojamento;
- IV. Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação em vigor, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contra-ordenacional, a qual se mantém como competência do município;



2.7.2 Zonas de intervenção

As áreas de intervenção destinadas à prática da reabilitação urbana, sobre a alçada das SRUs, são alvo de definição no seu ato ou contrato de constituição. Uma vez definidas as referidas áreas, apenas se poderá proceder a alterações às mesmas (Aires, 2009).

2.8 Resíduos da Construção e Demolição (RCD)

A extração e fabrico de materiais, juntamente com a inevitável produção de resíduos, afiguram impactes ambientais assinaláveis. Esses impactes traduzem-se frequentemente em poluição sonora, do ar e das águas, o que constitui um risco para a saúde pública.

É da autoria do setor da construção uma produção em grande escala de resíduos que derivam da construção de edifícios novos, das reabilitações, das ampliações, das remodelações, das demolições e até mesmo das derrocadas. O aumento na produção dos RCD constitui mesmo uma inevitabilidade das sociedades contemporâneas (Lopes T. F., 2010) (Costa, Águas, Curto, & Presumido, 2006).

A produção de resíduos de construção e demolição corresponde a 32% da produção total de resíduos na União Europeia, o que significa 850 milhões de toneladas produzidas anualmente. Estes resíduos são essencialmente materiais inertes como os tijolos, telhas, betão e ainda outros materiais como o plástico, madeira e metais (European Environmental Agency, 2012) (Fischer & Werge, 2009).

O setor da construção ocupa assim um dos lugares cimeiros no que diz respeito à geração de resíduos, excluindo o setor de produção energética. Na medida em que 80% dos trabalhos afetos à construção são executados por PMEs, o tratamento dos resíduos é feito à margem de uma coordenação centralizada das empresas, sendo que os resíduos são removidos das obras em quantidades reduzidas ao longo do tempo. Esta forma de atuar conduz à existência de custos elevados na recolha dos resíduos e ao incremento da carga poluente gerada no processo de transporte. Outro aspeto a considerar é o facto de que este processo de tratamento dos resíduos gerados é executado pelos trabalhadores presentes em cada obra. Isto significa que não existem no local trabalhadores especializados nesta área e, concomitantemente, promove-



se uma morosidade no processo e a uma afetação negativa da sua produtividade (Lipsmeier & Gunther, 2005).

A reutilização e reciclagem dos resíduos da construção são fundamentais para uma poupança efetiva dos recursos primários ou naturais. Esta poupança é alcançada através da substituição desses recursos por materiais reaproveitados, de forma a haver uma minimização dos impactes ambientais produzidos, uma diminuição da dependência de materiais primários e do volume de resíduos produzidos.

Esta lógica de reaproveitamento tem especial importância nas grandes urbes, sobretudo devido ao pouco espaço disponível para a construção de aterros e à falta de matérias-primas (Barandas, 2009).

2.8.1 RCD: Definição e Origens

As características dos RCD variam substancialmente conforme a sua proveniência, isto é, possuem diferentes atributos se advierem de operações de construção, reabilitação ou demolição. Na prática, estes resíduos são maioritariamente sólidos com diversas dimensões, formas e com geometrias similares aos materiais de construção (Gomes, 2010).

A geração destes resíduos resulta usualmente da aplicação dos materiais em obra e do sobredimensionamento destes, o que leva a desperdícios de material e à acumulação das embalagens que acondicionam os produtos durante o transporte e armazenamento. Os resíduos mais frequentes são desperdícios de tijolo, cimento, plásticos, vidros, areia, madeira, metais e resíduos indiferenciados (Barbosa, 2010).

A par dos resíduos identificados anteriormente encontram-se os resíduos produzidos através da aplicação de materiais no revestimento, acabamento e arranjos exteriores dos edifícios, nomeadamente caixilharias, asfalto, solos, rocha e vegetação (Barandas, 2009).

No caso particular das reabilitações e derivado à frequente demolição de porções de edifícios é inevitável que se produzam uma quantidade substancial de resíduos, sendo de extrema importância uma gestão eficaz dos RCD (Barbosa, 2010).



O tipo de resíduos produzidos em obra, como referido anteriormente, varia consoante o tipo de obra que se analisa. A Tabela 8 sintetiza, assim, o tipo de resíduos produzidos para os casos de obras de demolição, construção e reabilitação:

Tabela 8 – Tipologia de resíduos e suas origens na UE (Fonte: Lourenço, 2007)

Tipo de obra	Tipos de resíduos	Principais origens	Materiais que são normalmente reciclados
Demolição	Alvenarias, betão armado e betão pré-esforçado, metais ferrosos e não ferrosos, madeira, cerâmicos, plásticos, vidro, produtos de gesso e estuque, ferragens e guarnições e materiais de isolamento.	Edifícios residenciais e não residenciais, estruturas de engenharia civil (pontes, viadutos, chaminés, entre outros).	Metais para reciclagem, entulho para enchimentos, algumas ferragens e guarnições para revenda, alguma madeira para reutilização e pequenas quantidades de tijolos.
Construção	Na maioria, solos e rocha, desperdícios de tijolos e outros cerâmicos, restos de betão, aço, madeira, tintas e embalagens.	Trabalhos de movimentação de terras, desperdícios e restos de materiais de trabalhos de construção.	Solos e rochas para enchimentos.
Reparação e manutenção	Semelhantes aos resíduos de demolição: betão, alvenaria, solos e produtos betuminosos.	Trabalhos de movimentação de terras, desperdícios e restos de materiais de trabalhos de construção.	Semelhantes aos resíduos de demolição. Entulho para enchimentos.

2.8.2 Classificação do RCD

Os resíduos, a um nível mais global, podem ter diversos tipos de classificações. Em Portugal, o DL n.º 178/2006, de 5 de setembro, consagra que os resíduos podem ser classificados em:

- Resíduos urbanos;
- Resíduos industriais;
- Resíduos hospitalares;
- Resíduos de origem agrícola;
- Outro tipo de resíduos em função de cada área específica da atividade geradora de resíduos.



No caso dos RCD, também existem diversos tipos de classificações, que os distinguem consoante a sua origem, propriedades químicas, entre outras (Reis, 2010). A Tabela 9 sumariza algumas classificações existentes no âmbito dos RCD:

Tabela 9 – Classificações dos RCD (Fonte: Reis, 2010)

Classificação de acordo com a Lista Europeia dos Resíduos	A Lista Europeia de Resíduos foi transposta para o direito nacional através da Portaria n.º 209/2004, de 3 de março. Os RCD são classificados com o código 170000.
Classificação de acordo com o tipo de obra	Resíduos de construção – resíduos provenientes de obras novas de edifícios e infraestruturas. Resíduos de demolição – resíduos provenientes de obras de demolição de edifícios e infraestruturas. Resíduos de reparação – resíduos provenientes de obras de remodelação e reparação de edifícios e infraestruturas.
Classificação segundo o tipo de material que se encontra presente	Resíduos inertes – terras, argamassas, tijolos, telhas, alvenarias. Resíduos não inertes – embalagens diversas, plásticos, madeiras metais, vidros. Resíduos perigosos – óleos usados, latas de tintas e solventes, amianto.
Classificação segundo o destino final dos resíduos	Resíduos reutilizáveis – resíduos que podem ser reutilizados diretamente no local da obra ou noutros. Resíduos recicláveis – resíduos que podem ser reciclados. Resíduos não recicláveis – resíduos que devido às características ou por estarem contaminados não podem ser reciclados.

3 ANÁLISE DE CASOS DE ESTUDO – MUNICÍPIOS

3.1 Câmara Municipal de Braga

3.1.1 Contextualização e breves considerações sobre o centro histórico

O trabalho desenvolvido pelo município de Braga, no que diz respeito ao seu Centro Histórico, começa inicialmente através da definição da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística no término da década de setenta. Posteriormente foi criado o Gabinete Técnico Local, cujo objetivo seria o de intervencionar o Centro Histórico, concedendo apoio aos cidadãos ao nível técnico.

A Tabela 10 sintetiza a evolução de vários acontecimentos inerentes à reabilitação urbana na cidade de Braga:

Tabela 10 – Cronologia do processo de Reabilitação Urbana de Braga (Fonte: Lopes, 2011)

Ano	Observações
1979	Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) – perímetro medieval do centro histórico
1985	Gabinete Técnico Local
1987	<ul style="list-style-type: none">• Projeto Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Património Cultural;• Gabinete de Salvaguarda e Revitalização;• Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização;• Incentivos à Salvaguarda e Revitalização – isenção de taxas municipais, apoio e acompanhamento técnico;• Regulamento de classificação de Bens Culturais Imóveis de Valor Local do Município;

**Tabela 10 (Continuação)** – Cronologia do processo de Reabilitação Urbana de Braga

(Fonte: Lopes, 2011)

Ano	Observações
1991	Divisão de Renovação Urbana
1992	Gabinete de Arqueologia
1996	Alargamento da ACRRU
1997	Inclusão do “Sítio dos Galos” na ACRRU
1998	Introdução de alterações ao RMSRCHCB
2005	URBCOM ³ - Projeto de Urbanismo Comercial de Braga
2007	Segunda alteração ao RMSRCHCB
2009	QREN – parceria para a regeneração urbana do centro histórico

O trabalho realizado ao longo dos anos pelo Gabinete Técnico Local bracarense permite confirmar a existência de edifícios no centro histórico que apresentam um estado de degradação muito grave e até eventualmente de ruína, embora a observação de tais edifícios seja feita de forma pontual. A degradação acentuada destes edifícios é mais evidente e problemática em locais mais expostos e visíveis.

De acordo com a Câmara Municipal de Braga, os conjuntos de edifícios mais afetados foram identificados nos seguintes locais:

- Freguesia de Maximinos: Rua da Cruz da Pedra, Rua Direita e Rua S. Sebastião;
- Freguesia de S. Vicente: Rua de S. Vicente e Rua Dr. Artur Soares;
- Freguesia de S. Vítor: Rua de S. Vítor (Figura 8) e Rua de Dom Pedro V;
- Rua da Boavista.

³ URBCOM - Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial.



Figura 8 – Edificado na Rua de S. Vítor (Fonte: Diário do Minho, 2012)

O edificado instalado nestas artérias da cidade é frequentemente de arquitetura corrente, todavia apresenta um significativo valor no seu conjunto e assume um lugar de destaque por se localizar no entorno do centro histórico e de imóveis com elevado valor patrimonial.

No que diz respeito ao acesso à habitação no centro histórico é fundamental destacar que para a população jovem oriunda, ou não, do centro histórico e que se pretende instalar no mesmo, na perspetiva de estruturar uma vida própria ou até constituir família, é extremamente complicado providenciar alojamento. Esta dificuldade é causada pelo valor elevado atribuído às rendas novas e aos preços de venda das habitações que se revelam proibitivos para esta faixa etária da população.

Apesar de existirem inúmeras habitações e edifícios vagos no centro histórico, passíveis de serem habitados pelos mais diversos indivíduos, é evidente a indisponibilidade de venda dos mesmos pelas mais variadas razões, o que torna inviável a sua renovação.

A par desta indisponibilidade, são outros os motivos que afastam potenciais habitantes do centro histórico. O principal entrave identificado é, por um lado, o estacionamento inexistente anexo à habitação e, por outro lado, a dificuldade em construir garagem em profundidade na maioria dos edifícios do centro histórico. Esta indisponibilidade de estacionamento é um fator



muito limitador para a generalidade de população, mas principalmente para jovens casais com filhos, onde esta necessidade é evidente e condicionadora.

Por fim, um estudo realizado no âmbito do programa estratégico de reabilitação urbana do centro histórico de Braga refere a constatação de que já existe uma dinâmica de reabilitação urbana no centro histórico, apesar de ainda ficar muito aquém daquilo que se deseja. As reabilitações efetuadas vocacionam-se com muito mais pendor para a aquisição de habitação própria, do que para a disponibilização de fogos para arrendamento.

A título de exemplo podem ser identificados casos onde a referida dinâmica é mais evidente:

- Rua D. Afonso Henriques e quarteirões envolventes;
- Rua S. Marcos;
- Rua St.^a Margarida.

No caso da Rua D. Afonso Henriques e da Rua S. Marcos é importante assinalar que a iniciativa privada de reabilitação se seguiu a intervenções camarárias de requalificação do espaço público, como acontece pontualmente em outros locais do centro histórico.

3.1.2 Estratégia para a reabilitação do centro histórico

A Câmara Municipal de Braga tem desenvolvido um trabalho contínuo na reabilitação do seu centro histórico sendo necessário referir as três máximas estratégicas pelas quais se rege:

1. “Braga, concelho atractivo para viver”;
2. “Braga, concelho de investimento empresarial”;
3. “Braga, concelho competitivo à escala ibérica”.

No que à estratégia diz respeito, e a propósito do Seminário de Reabilitação Urbana, decorrido a 25 de novembro de 2011 na Biblioteca Lúcio Craveiro, em Braga, o Dr. Pedro Lopes, da Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga, refere que os



principais objetivos a alcançar no âmbito da reabilitação urbana de edificado de habitação, comércio/serviços e equipamentos, no concelho, são os seguintes:

- Sensibilização dos privados para a importância e mais-valia decorrente da reabilitação dos edifícios no centro histórico;
- Promoção da reabilitação de edifícios que, apesar de ocupados, se encontram em avançado estado de degradação;
- Promoção da reabilitação de edifícios degradados com valor cultural;
- Promoção da reabilitação de edifícios abandonados pelos mais diversos motivos;
- Incrementação da oferta na habitação através da reabilitação de edifícios;
- Promoção da reabilitação de edifícios associada a programas de cariz cultural, social e económico, numa ótica de atrair mais cidadãos ao centro histórico;
- Execução de projetos e de obras que sejam consideradas exemplo de boas práticas na reabilitação de edifícios do centro histórico.

A satisfação dos objetivos enumerados supõe a atração de novos residentes para o centro histórico de diferentes faixas etárias e perfis diversos, mas também a implementação de atividades qualificadas ligadas às tecnologias, criatividade e conhecimento. Outra aposta a ser feita recai sobre o turismo, visto ser uma área de negócio que tem beneficiado significativamente a cidade, tanto em termos económicos como ao nível da movimentação de turistas, o que dá uma dinâmica interessante às ruas bracarenses.

A oferta do centro histórico terá de ser alargada em termos de arrendamento a par do investimento num setor empresarial moderno e em comércio/lazer diferenciado. É também fundamental a aposta a ser feita em programas culturais diversos, a realizarem-se em espaços públicos atrativos, e sobretudo o enaltecimento e aproveitamento do nível de excelência científica, religiosa e histórica que a cidade oferece.

Finalmente, qualquer estratégia terá de se cingir a um espaço bem delimitado e estudado. Em termos de área de atuação respeitante ao centro histórico, e tendo em conta a necessidade de

conversão da ACRRU em Área de Reabilitação Urbana, destaca-se a recente proposta de delimitação apresentada aos munícipes, a qual é retratada na Figura 9 pela linha azul.

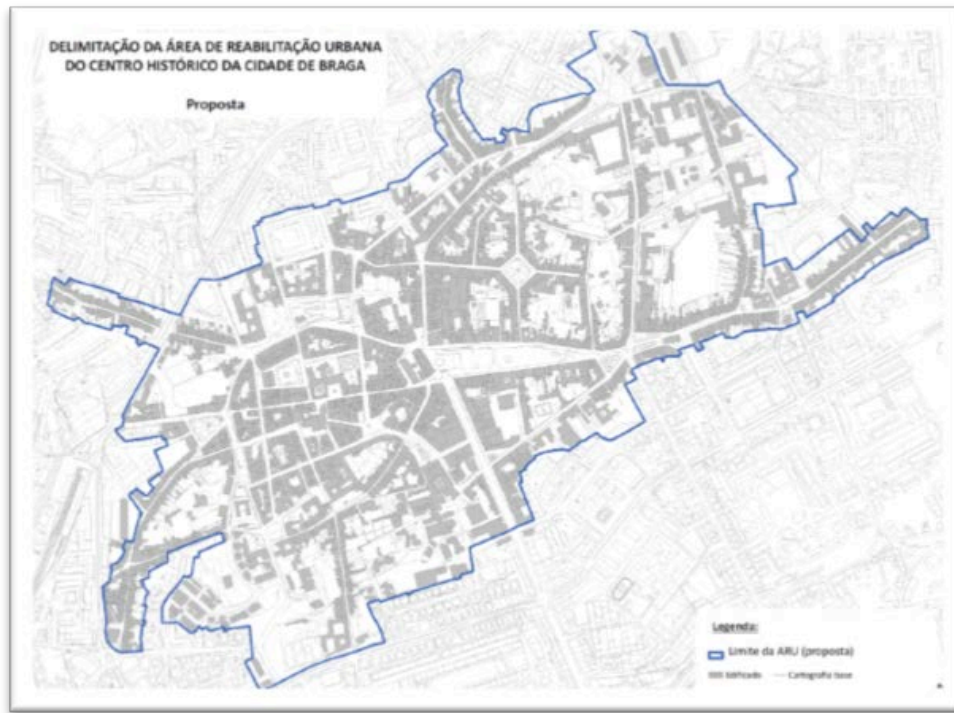


Figura 9 – Proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico de Braga (Fonte: Câmara Municipal de Braga, 2011)

3.1.3 Incentivos à reabilitação urbana

O Município de Braga optou na devida altura por não aderir a nenhum programa do IHRU, uma vez que teriam de ser afetadas verbas para que fosse possível participar as obras que submetessem candidaturas nesse âmbito.

Esta opção de não adesão a programas do IHRU acaba não só por ser baseada em questões financeiras mas também num outro aspeto relevante: o município opta por intervir em equipamentos e espaço público como forma de induzir o investimento privado. Uma vez que o orçamento camarário é bastante limitado, entende-se que o esforço de reabilitação do edificado deve partir dos proprietários, salvo situações muito excecionais.



Apesar de não participar obras de reabilitação, o município não deixa de apoiar com veemência a realização das mesmas. Como forma de incentivo concede a isenção da taxa de licenciamento das respetivas obras e da taxa de ocupação da via pública. Numa perspetiva mais imaterial, a câmara encontra-se disponível para a realização de reuniões para a discussão de ideias/intenções/projetos e ainda é possível beneficiar do seu auxílio na execução de projetos de reabilitação no caso de pessoas necessariamente carenciadas.

3.1.4 Práticas de reaproveitamento de materiais

O facto de a Câmara Municipal de Braga não efetuar obras coercivas, intervindo essencialmente no espaço público, acaba por ditar uma experiência algo diminuta no reaproveitamento de materiais. Ainda assim destaca-se a existência de um depósito camarário de materiais onde se encontra todo e qualquer material proveniente das obras que realiza, para que seja possível a sua reutilização quando necessário.

No que toca ao edificado privado, é óbvia a preocupação da Câmara em promover obras com pendor de conservação e restauro em contraponto à demolição dos edifícios. Por outro lado, é também claro que o nível de degradação de cada edifício tem grande influência nestas questões tanto por razões de economia como por razões ligadas à funcionalidade.

É de consenso geral que numa lógica de sustentabilidade da construção se torna urgente apostar no reaproveitamento de materiais e que a crise financeira que o país atravessa pode ser uma excelente oportunidade por razões óbvias.

3.2 Câmara Municipal de Guimarães

3.2.1 Contextualização

O município de Guimarães possui um centro histórico com um valor inquestionável e conta com inúmeros edifícios datados desde a Idade Média até ao século XIX. Com este cenário riquíssimo, constatava-se, em meados dos anos 80, que este património se degradava de forma acelerada e que seria necessária uma intervenção urgente para resolver essa questão. Nesse

sentido, assistiu-se no ano de 1985 à criação do Gabinete Técnico Local, gabinete com competências para delinear os processos de recuperação do centro histórico.

Na altura, o objetivo primordial era a manutenção da população residente e era esperado que as intervenções efetuadas fossem um exemplo de boas práticas para os particulares. No ano de 1985 recuperou-se a Casa da Rua Nova, representada na Figura 10, que constituiu a primeira intervenção do gabinete entretanto criado, o que desde logo levou ao reconhecimento da qualidade na intervenção executada.

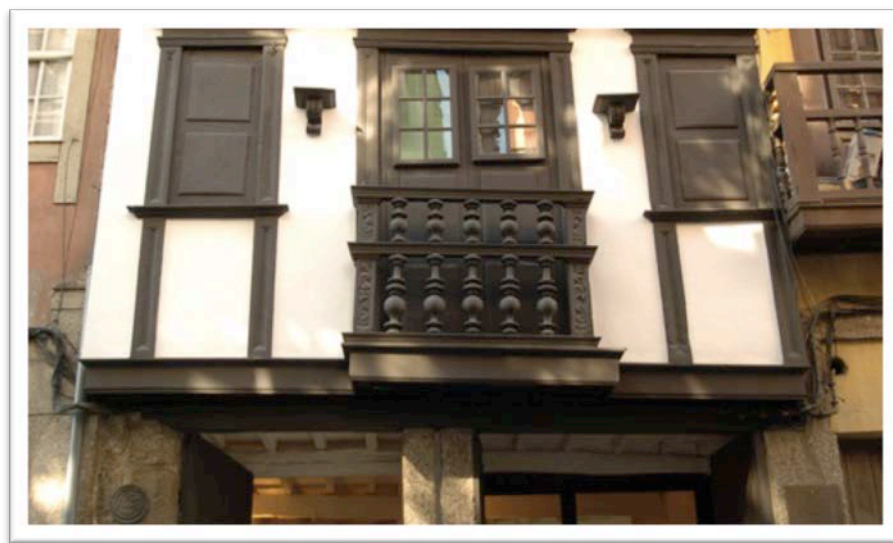


Figura 10 – Casa da Rua Nova (Fonte: Câmara Municipal de Guimarães, 2012)

As obras de recuperação realizadas no edificado do centro histórico baseiam-se numa lógica de conservação dos sistemas construtivos, no uso de mão-de-obra local e na aplicação de materiais e técnicas tradicionais.

As intervenções de reabilitação no centro histórico já somam 314 edifícios, dos quais apenas cerca de 20% obtiveram financiamento central e local. A iniciativa privada suportou a reabilitação de 225 edifícios, sem qualquer tipo de financiamento governamental.

A propósito das intervenções de reabilitação que têm vindo a ser realizadas no edificado é necessário referir que as mesmas podem ter um carácter mais profundo ou mais superficial, como é sintetizado na Figura 11:

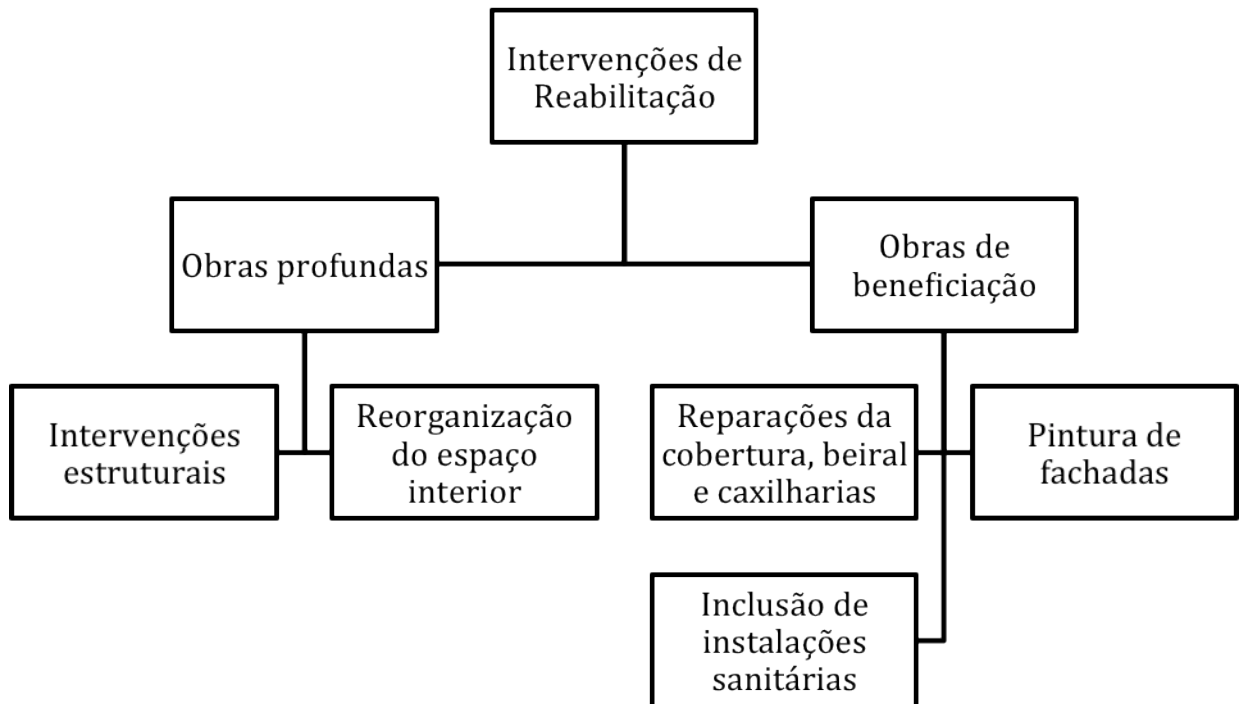


Figura 11 – Tipos de intervenções de reabilitação desenvolvidas no Centro Histórico de Guimarães

Tanto quanto possível são desenvolvidas ações tanto no edificado como espaço urbano numa tentativa de atrair investimento privado para os edifícios confinantes ao espaço reabilitado. As referidas intervenções são financiadas pelo orçamento próprio do município ou através de financiamento estatal e procuram respeitar a arquitetura dos espaços ao mesmo tempo que se introduzem novas infraestruturas que são indispensáveis na atualidade: saneamento, gás, eletricidade, telefone, televisão por cabo e os mais diversos mobiliários urbanos. Como nota final, salienta-se a percentagem total de reabilitação dos espaços públicos intramuros, que ronda já os 90% (GTL, 2012).



3.2.2 A experiência e estratégia na reabilitação urbana de Guimarães

Aguiar (s.d.), numa peça textual que relata a experiência da reabilitação urbana na cidade de Guimarães, procede à seguinte descrição:

- “Uma reabilitação para e pelas pessoas contra a *gentrification*⁴”;
- “A conservação estrita dos valores identitários e de autenticidade, preservando as qualidades referenciais existentes na arquitectura da cidade histórica, prolongando-as para um território submetido a um desmesurado processo de desenvolvimento e transformação”;
- “A garantia da continuidade das permanências essenciais de longo prazo (a cidade enquanto monumento, na estrutura da sua morfologia etipologia fundiária), conservando as qualidades formais já sedimentadas (a arquitectura erudita e vernácula que construiu, no tempo, este “Centro Histórico”) mas conseguindo integrar as novas oportunidades e resolver (mais rapidamente) as intempéries”.

A história da experiência de reabilitação urbana em Guimarães começa provavelmente com a criação, em 1981, de um “Gabinete Municipal do Centro Histórico”, que foi o ponto de partida para o desenvolvimento do já referido projeto da Rua da Casa Nova e de um outro projeto na Praça do Município, que se pretendiam exemplos de como executar uma intervenção no edificado.

Nesse momento, a área de intervenção destinada a este gabinete consistia na zona intramuros da cidade, algumas zonas do período da revolução industrial e ainda algumas zonas envolventes dos anos 30 e 40.

A filosofia de atuação, na época, pretendia estimular a intervenção privada, daí que fosse relevante a tentativa de consciencialização dos proprietários dos edifícios e dos projetistas,

⁴ Esta palavra está ligada aos processos de renovação urbana que provocam uma melhoria num determinado espaço, causando uma valorização imobiliária do local, a partir da qual se verifica uma saída dos moradores de classes sociais inferiores.



para que fosse evitada a demolição do miolo do edificado e o fachadismo, solução que ainda hoje é muito adotada nos centros históricos das cidades.

Em 1985, com a criação do Gabinete Técnico Local, a autarquia vê a sua zona de atuação bastante limitada ao inicialmente delineado, tendo ficado estabelecido numa fase inicial que se iria atuar na zona intramuros.

Em termos estratégicos definiu-se que seria desejável adaptar o núcleo do centro histórico ao modo de vida atual e às exigências mínimas de segurança e conforto, preservando a identidade do edificado, a arquitetura e as gentes que ali vivam. Esperava-se que a reabilitação do edificado fosse conseguida através de investimento privado, atraído pelas requalificações efetuadas nos espaços públicos, nos equipamentos e infraestruturas. Por outro lado, era objetivo estratégico a reposição do centro histórico como local de referência, tal seria a qualidade da sua arquitetura, dos seus espaços e a sua capacidade de acolhimento de atividades que proporcionariam o encontro entre pessoas.

A experiência vivida em Bolonha e no Porto, ao nível da reabilitação urbana, com um grande intervencionismo público, não seduziu o gabinete vimaranense, o qual evitava executar intervenções com projetos que conduzissem a alterações significativas aos espaços e edifícios. Esta forma de atuar pretendia acautelar os recursos financeiros ao dispor do município, já que se este fosse proprietário de um parque habitacional considerável, teria gastos assinaláveis na manutenção desse parque, não podendo afetar essa capacidade financeira a outras operações de reabilitação necessárias.

Assim, as intervenções efetuadas no edificado seriam resultado não só do seu estado de conservação mas fundamentalmente da capacidade de investimento do seu proprietário.

Uma outra questão essencial para a qualidade das intervenções executadas reside no controlo das alterações funcionais no edificado, o que evitou que se perdessem espaços habitacionais em prol do setor terciário. Para além do controlo exercido pelo gabinete técnico, é necessário assinalar as suas tarefas de fiscalização, gerando-se assim uma intensa interatividade entre os vários intervenientes dos processos de reabilitação, o que levou, no final, a um incremento na qualidade das intervenções.



Aguiar (s.d.) explicita, a propósito da sua forma de atuar, três pontos centrais na estratégia operacional do GTL de Guimarães:

- “O controlo, o estímulo e o apoio técnico às iniciativas particulares”;
- “A conservação, restauro e reabilitação modelar do património e dos edifícios de responsabilidade municipal”;
- “A requalificação dos espaços públicos”.

Deve ser destacada ainda a mais-valia que a opção por obras de impacto reduzido teve no seio das populações, uma vez que os centros históricos são maioritariamente habitados por gente mais idosa ou de franjas populacionais mais frágeis financeiramente. É pois óbvia a sua diminuta capacidade para suportar as atualizações das rendas após a execução das obras.

Para analisar o trabalho desenvolvido pelo GTL de Guimarães deverá ser tido em conta o número de intervenções efetuadas no edificado, como é explicitado na Tabela 11:

Tabela 11 – Intervenções no edificado de Guimarães (Adaptado de Aguiar, s.d.)

Ano	Obras de beneficiação	Intervenções profundas	Obras apoiadas pelo RECRIA
1987	6	10	15
1988	8	6	17
1989	5	3	10
1990	6	5	6
1991	5	2	5
1992	8	1	10
1993	16	2	7
1994	13	5	3
1995	13	1	3
1996	13	5	2



Tabela 11 (Continuação) – Intervenções no edificado de Guimarães (Adaptado de Aguiar, s.d.)

Ano	Obras de beneficiação	Intervenções profundas	Obras apoiadas pelo RECRIA
1997	14	4	6
1998	6	21	7

3.2.3 Incentivos à reabilitação urbana

Os municípios vimaranenses podem candidatar-se unicamente ao apoio do programa RECRIA, sendo esse aliás o programa que mais adesão tem a nível nacional. Apesar de o apoio financeiro se cingir ao referido programa, verifica-se um bom nível de intervenção nos edifícios do centro histórico, sendo Guimarães um caso exemplar de sucesso na reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Guimarães prevê a isenção de taxas para as obras de conservação ou beneficiação e uma redução/isenção dessas mesmas taxas no caso de obras de recuperação/reabilitação quando a rentabilidade do investimento feito seja duvidosa.

Numa perspetiva mais social, o município apoia tecnicamente as pessoas mais carenciadas, sendo possível, em casos excecionais, a execução dos projetos pelo equipa técnica da câmara. Adicionalmente, o município está sensível à disponibilização de todos os esclarecimentos e cooperação que possa ser disponibilizada aos cidadãos em geral, para que se possa desburocratizar todo o processo de licenciamento e afins.

3.2.4 Práticas de reaproveitamento de materiais

Uma das formas de, por um lado, salvaguardar o impacte das intervenções efetuadas no centro histórico vimaranense e, por outro, promover a conservação e reaproveitamento de materiais, consistiu em regulamentar essas mesmas intervenções.



O regulamento vigente, publicado em 1994, aplica-se na área intervencionada pelo Gabinete Técnico Local e serve, em parte, de guia para a escolha dos materiais a utilizar nos diversos elementos das fachadas dos edifícios.

O Capítulo IV do referido regulamento estipula sumariamente o seguinte:

- **Coberturas** – as coberturas terão de ser estruturadas a madeira, revestidas a telha, com preservação do desenho tradicional dos beirais e adicionalmente os tubos de queda e caleiros terão de ser em chapa zincada aparelhada e pintada;
- **Paredes** – as paredes exteriores terão de preservar os materiais e linhas originais, sendo estanhadas e pintadas no caso de serem rebocadas; as paredes interiores deverão ser preservadas sempre que seja possível;
- **Caixilharia** – não é permitida a utilização de PVC e alumínio nos caixilhos, sendo que estes deverão manter o seu desenho inicial e deverão ser utilizadas as portadas de madeira tradicionais;
- **Cantarias** – as cantarias não podem ser pintadas nem deverão ser utilizados cimentos ou betões como forma de imitar as mesmas;
- **Soleiras e Parapeitos** – estes elementos não podem ser de mármore nem granito polido, nem deverá ser encontrado cimento à vista nos mesmos;
- **Tintas** – as tintas permitidas são as tradicionais, sendo nas paredes aplicável o branco, o branco-sujo e o ocre; nas madeiras e ferros devem ser aplicados o castanho-escuro, o castanho avermelhado, o vermelho “sangue-de-boi” e o “verde loureiro”.

No âmbito da sustentabilidade e reaproveitamento de materiais, o regulamento denota a preocupação pelo uso de técnicas e materiais tradicionais. Por outro lado, o uso de técnicas tradicionais obriga tanto à inclusão de trabalhadores de faixas etárias superiores como à aposta na formação de novos trabalhadores.

Finalmente, este é um regulamento bastante claro no apoio a obras com pendor de conservação em oposição a obras de recuperação. Isso é visível através da isenção de taxas



Universidade do Minho

para obras de conservação e beneficiação, o que não sucede nas obras de recuperação e reabilitação, que pagam todas as taxas em vigor.



4 ANÁLISE DE CASOS DE ESTUDO - SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 Porto Vivo - Sociedade de Reabilitação Urbana

4.1.1 Contextualização

O centro histórico da cidade do Porto, em 1974, apresentava-se como a zona mais degradada da cidade portuense. Foi logo no ano seguinte que se reconheceu a primeira área degradada, sita na freguesia de S. Nicolau, após a prévia criação do Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo. No período decorrente de 1975 a 1981 foram renovadas inúmeras habitações, mas só em 1985, com a declaração de 8 zonas do centro histórico como áreas de recuperação e reconversão urbanística, é que estas intervenções viriam a ser alargadas a outras áreas (Porto Vivo, 2010).

No ano de 1994, toda a área do centro histórico do Porto é classificada como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística e, em parte, viria mesmo a ser classificada como Património Mundial em 1996.

A zona histórica do Porto representa um polo económico, cultural e turístico com uma vasta área de influência que se estende aos concelhos limítrofes, contando com uma população aproximada de 13 000 habitantes (Porto Vivo, 2005).

Tal como os demais concelhos nacionais, o centro histórico portuense acusa a movimentação de habitantes da faixa etária mais jovem para outros locais onde se encontra habitação a preços mais reduzidos.

É então neste contexto que surge a criação da Porto Vivo SRU, em 2004, com o objetivo de promover a reabilitação urbana na cidade do Porto.

4.1.2 Estratégia para a reabilitação urbana

A zona de intervenção da sociedade de reabilitação portuense corresponde à Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) aprovada pelo DR n.º 54/85, de 12 de agosto, e posteriormente alargada no ano de 2000.

A extensa área a intervir, que contava com cerca de 1000 hectares, levou à definição de uma zona de área inferior apelidada de Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), com cerca de 500 hectares, englobando zonas como o centro histórico do Porto e a Baixa.

A Figura 12 apresenta a delimitação das várias áreas existentes, nomeadamente a ACCRU (amarelo), a ZIP (vermelho), a zona classificada como Imóvel de Interesse Público (rosa) e o Centro Histórico do Porto (verde).



Figura 12 – Delimitação das zonas de intervenção da Porto Vivo (Fonte: Porto Vivo, 2012)

Posteriormente, e para uma intervenção a médio prazo, foram delimitadas dentro da ZIP seis Áreas de Intervenção Prioritárias (AIP), designadamente Aliados, Carlos Alberto, Infante, Poveiros/ S. Lazaro, República e Sé/ Vitória. Esta delimitação constitui uma opção estratégica na medida em que as AIPs são zonas de intervenção prioritária que, devido às suas características, induzem intervenções na sua envolvente.

É relevante referir que a unidade de intervenção utilizada pela sociedade Porto Vivo corresponde ao quarteirão, para o qual se produz um documento estratégico orientador da intervenção, tal como é estipulado no DL n.º 104/2004, de 7 de maio. Na atualidade, a intervenção desta sociedade de reabilitação abrange 34 quarteirões, apesar de o grau de intervenção em cada um deles ser diverso.

A propósito do novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana de 2009, assistiu-se à criação de um projeto preliminar de conversão da ZIP em sete ARUs (Figura 13): Cedofeita, Aliados, Miragaia, Centro Histórico Porto, Bonfim, Lapa e Santos Pousada.

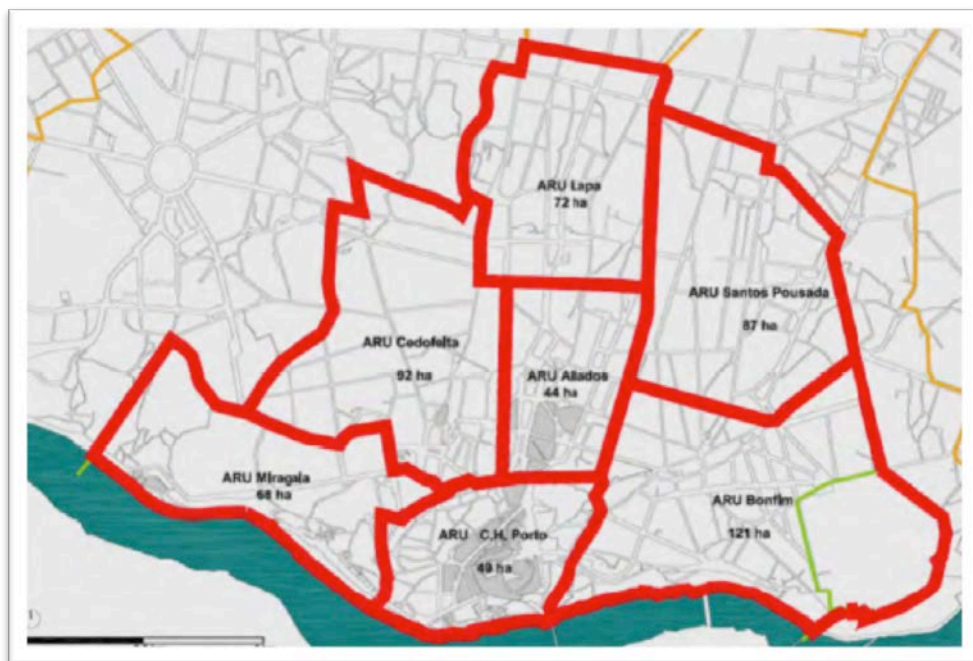


Figura 13 – Proposta de delimitação das sete ARUs no Centro Histórico do Porto (Fonte: Porto Vivo, 2011)

Em termos estratégicos podem ser referidos cinco princípios orientadores:

1. Responsabilização da Câmara Municipal do Porto e da Porto Vivo SRU pelo zelo da conservação e valorização do Centro Histórico do Porto como Património Mundial;
2. Estimulação do investimento privado através de intervenções públicas de qualidade;



3. Criação de uma atmosfera favorável ao investimento privado através de licenciamentos céleres e da satisfação das necessidades existentes de infraestruturas;
4. Intervenção pública em bens privados apenas a título excepcional, numa perspetiva de prevenção de situações que coloquem em risco a segurança de pessoas e bens;
5. Promoção da participação ativa dos interessados nos processos de reabilitação através da sua auscultação.

Os princípios enunciados respondem a questões fundamentais e, por vezes, problemáticas no que diz respeito à reabilitação, quais sejam a falta de investimento privado em determinados locais menos apelativos e a burocracia que este tipo de intervenção poderá envolver.

A concretização da estratégia delineada pela Porto Vivo SRU supõe a satisfação de oito objetivos:

1. Conclusão da intervenção de reabilitação do Centro Histórico do Porto no prazo de 15 anos;
2. Agilização dos procedimentos de licenciamento urbanísticos;
3. Consolidação das intervenções que se encontram a decorrer, mantendo o investimento público contratualizado e captando novo investimento privado;
4. Equilíbrio territorial, social e funcional do processo de reabilitação urbana do Centro Histórico;
5. Intervenção a propósito da “cicatriz urbana” criada pela Avenida da Ponte;
6. Aperfeiçoamento do regime fiscal e programas de financiamento destinados a áreas e edifícios classificados;
7. Dotação da operação de reabilitação do Centro Histórico de um modelo de gestão dedicado;
8. Mobilização do conjunto de interessados na operação de reabilitação urbana do Centro Histórico.



4.1.3 Incentivos à reabilitação urbana

O conjunto de incentivos concedidos no âmbito da reabilitação urbana abrange a fiscalidade, os incentivos camarários, programas de financiamento, descontos em serviços e materiais de construção e ainda facilidades de financiamento através de protocolos bancários.

4.1.3.1 Imposto sobre o valor acrescentado (IVA)

Prevê-se a aplicação da **taxa reduzida de 6%** aos seguintes casos:

- Empreitadas de bens imóveis contratadas diretamente com o empreiteiro. Para beneficiar da taxa reduzida o dono de obra terá de ser um dos seguintes: autarquia local, empresa municipal pública afeta à reabilitação urbana, associação de município, empresa pública afeta à rede pública de escolas secundárias ou associação e corporação de bombeiros;
- Empreitadas de reabilitação urbana. O benefício aplica-se a empreitadas em imóveis ou espaços públicos pertencentes a ACRRUs, zonas de intervenção das SRUs ou ainda a empreitadas de reabilitação/reconversão urbanística de interesse público nacional;
- Empreitadas de reabilitação de imóveis. A taxa reduzida aplica-se a empreitadas realizadas com apoio de programas do IHRU ou regimes especiais de apoio financeiro/fiscal à reabilitação de edificado, sem requisitos de localização.

4.1.3.2 Imposto Municipal sobre imóveis (IMI)

A **isenção de IMI** é atribuída nos seguintes casos:

- Prédios classificados como monumento nacional, património cultural ou como tendo interesse público/valor municipal;
- Prédios reabilitados sem requisitos de localização (por 2 anos após emissão da licença camarária);



- Prédios reabilitados na ACRRU do Porto (por 5 anos, renovável por mais 3 anos). Este benefício aplica-se a reabilitações iniciadas até 31 de dezembro de 2012, depende da decisão da Assembleia Municipal e só produz efeito no caso de prédios urbanos arrendados que passíveis de atualização faseada de rendas.

4.1.3.3 Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)

As **isenções** concedidas no âmbito do IMT aplicam-se às seguintes situações:

- Aquisição de prédios classificados como sendo de interesse nacional, público ou municipal;
- Aquisição de prédios no sentido de iniciar as respetivas obras de reabilitação no prazo de dois anos;
- Aquisição de prédio urbano ou fração autónoma para habitação própria permanente na primeira transmissão onerosa do prédio ou fração reabilitada, desde que inserido na área de reabilitação urbana do Porto. Para beneficiar desta isenção é necessária a aprovação da Assembleia Municipal, que a prédio ou fração seja reabilitado até 31 de dezembro de 2020 e seja cumulativamente passível de atualização faseada de rendas.

4.1.3.4 Imposto sobre o rendimento de pessoas coletivas (IRC)

As **isenções** de IRC, concedidas pela administração central, aplicam-se aos seguintes casos:

- Rendimentos provenientes de fundos de investimento imobiliário, constituídos até 31 de dezembro de 2012, quando 75% dos ativos desses mesmos fundos sejam edifícios em processo de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;
- Retenção na fonte à taxa de 10% de rendimentos provenientes de unidades de participação nos fundos de investimento, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, à exceção das situações previstas no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).



4.1.3.5 Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares (IRS)

As benesses previstas pela legislação no caso do IRS abrangem encargos suportados pelos proprietários de edifícios nos processos de reabilitação, as mais-valias na venda de edificado reabilitado, entre outros. A Lei nº 64-A/2008, de 31 de dezembro previa o seguinte:

- Retenção na fonte de IRS de 10% para rendimentos provenientes de unidades de participação nos fundos de investimento imobiliários já referidos;
- Taxação a 10% do saldo positivo entre mais-valias e menos-valias decorrentes da venda de unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário;
- Dedução na coleta de 30%, com limite de 500€ de encargos suportados pelos proprietários de edifícios sujeitos a reabilitação em áreas de reabilitação urbana ou no caso de serem edifícios com arrendamentos passíveis de atualização faseada das rendas;
- Taxação a 5% das mais-valias provenientes da venda de edifícios reabilitados nas áreas de reabilitação urbana por parte de sujeitos passivos de IRS.
- Taxação a 5% de rendimentos provenientes do arrendamento de edifícios nas áreas de reabilitação urbana ou no caso de os mesmos serem passíveis de atualização faseada de renda.

4.1.3.6 Programa VIV'A BAIXA

Com o intuito de dinamizar as operações de reabilitação urbana, a Porto Vivo desenvolveu um conjunto de contactos com empresas privadas, no sentido de serem proporcionados aos interessados preços competitivos em determinados serviços, materiais e equipamentos.

O objetivo primordial do programa VIV'A BAIXA é, então, permitir a aquisição de materiais, serviços e equipamentos a preços inferiores aos normalmente praticados. Essa aquisição supõe-se que seja no âmbito da reabilitação urbana de edifícios e é alcançada através de protocolos estabelecidos com alguns parceiros, mediante a apresentação de uma candidatura.



Os descontos de que podem beneficiar os presumíveis interessados, e que foram fruto dos protocolos estabelecidos pela Porto Vivo, constam da Tabela 12:

Tabela 12 – Descontos proporcionados pelos parceiros do programa VIV' A BAIXA

Empresa	Produto	Desconto
A. BARBOSA, Lda.	Madeiras e Derivados	20%
CERÂMICA SOTELHA, S.A.	Telha Marselha	0,3€
	Telha Lusa	0,3€
	Acessórios	18%
COZIBELA – Decoração e Equipamento de Cozinha, Lda.	Mobiliário de Cozinha	30%
DOMINÓ – Indústrias Cerâmicas, S.A.	Revestimentos Cerâmicos	35% a 50%
EXPOLARANJEIRAS – Comércio de Mármore e Móveis, Lda.	Fornecimento e montagem de roupeiros	10 a 15%
HERMÉTICA – Indústria de Caixilharia, Lda.	Caixilharia PVC	25%
ILOGUE – Comércio, Importação e Exportação, Lda.	Revestimentos	40%
LEGRAND ELÉCTRICA, S.A.	Produtos e sistemas para instalações elétricas e redes de informação	30% +15%
OPENPLUS, Lda.	Energias renováveis	30% a 35%
PALCO D'ÁGUA – Desentupimentos Mecanizados, Lda.	Desentupimentos mecanizados	25% a 60%



**Tabela 12 (Continuação) – Descontos proporcionados pelos parceiros do programa VIV’A
BAIXA**

Empresa	Produto	Desconto
PAVINORTE – Jorge Silva da Costa, S.A.	Fabrico de produtos pré-fabricados	20% a 35%
RODES – Manuel da Silva Soares, Lda.	Ferragens	32%
RUMOFLEX – Engenharia e Ambiente, S.A.	Gestão de resíduos	10 a 25%
SCHNEIDER – Electric Portugal, Lda.	Comércio e Indústria de Material Elétrico	36% a 52,8%
STONE AND PEDRA, Lda.	Estuques e revestimentos de pedra	5% a 12%
TECNIWOOD – Projetos, Madeiras Técnicas, Lda.	Estruturas de madeira	15% a 35%
TINTAS SOTINCO da CIN – Corporação Industrial do Norte, S.A.	Tintas e vernizes	50% a 60%
TUBOS VOUGA, S.A.	Andaimes, cimbres, escoramentos e eventos	25% a 30%
UPONOR PORTUGAL, Lda.	Distribuição de águas sanitárias, aquecimentos e climatização	50%

4.1.3.7 Apoios financeiros

Os apoios de índole económica concedidos no âmbito de operações de reabilitação urbana são aqueles que foram delineados pela administração central, designadamente:

- Programa RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados;



- Programa RECRIPH – Regime especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios;
- Programa SOLARH – Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação.

4.1.3.8 Protocolos com entidades bancárias

Uma forma adicional de fomentar a reabilitação urbana consiste na oferta de financiamento com condições atrativas. A Porto Vivo estabeleceu protocolo com duas entidades bancárias (Caixa Geral de Depósitos e Banco Português de Investimento) em benefício de pessoas que comprem prédios ou frações na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), que realizem obras de reabilitação urbana em prédios ou frações nessa zona ou ainda de empresas que se instalem no local. Os protocolos estabelecidos facilitam o acesso ao crédito à habitação para a aquisição de prédios ou frações na ZIP e ao crédito para a realização de obras nos mesmos, promovendo-se ainda a criação de uma linha de apoio ao empreendedorismo na ótica de apoiar financeiramente empresas que se instalem no centro histórico do Porto.

4.1.3.9 Incentivos Municipais

A Câmara Municipal do Porto, sendo parte interessada nas operações de reabilitação, estabeleceu um conjunto de incentivos à reabilitação urbana de forma a fomentar o interesse privado na salvaguarda do edificado. Os benefícios concedidos pelo município portuense são os seguintes:

- 80% de redução na taxa de ocupação do domínio público na ACRRU;
- 80% de redução na taxa de licenciamento de publicidade na ZIP, para entidades parceiras do programa VIV'A BAIXA;
- 50% de redução na taxa de licenciamento do projeto;
- Concessão de créditos de construção transacionáveis a aplicar em construção nova noutra local da cidade, no âmbito do programa SIM-PORTO e da reabilitação de edifícios na ACRRU.

4.1.4 Práticas de reaproveitamento de materiais

A Porto Vivo conta com a colaboração de um banco de materiais criado pela Câmara Municipal do Porto. Este serviço disponibilizado pelo município tem o objetivo de preservar e valorizar elementos típicos das fachadas portuenses, promovendo a recolha desses elementos, para posterior cedência aos cidadãos a título gratuito.

O banco de materiais recolhe sobretudo elementos cerâmicos, nomeadamente telhas decorativas e azulejos (Figura 14), mas também elementos em estuque e placas toponímicas. Por fim, para além de disponibilizar materiais para obras de reabilitação urbana, o referido banco representa igualmente um fundo de materiais com interesse museológico com o objetivo de expor as peças com maior interesse cultural.



Figura 14 – Exemplos de azulejos disponíveis no banco de materiais (Fonte: Porto Vivo, 2012)

4.2 Lisboa Ocidental SRU

4.2.1 Contextualização

A história recente da reabilitação urbana em Lisboa tem o seu início formal no ano de 1985, com a criação do Programa de Reabilitação Urbana (PRU), que levou a duas ações experimentais, no ano seguinte, na Mouraria e em Alfama (Pavel, 2011).



Um aspeto relevante na história da reabilitação urbana em Lisboa é a constituição dos Gabinetes Técnicos Locais de Alfama e Mouraria, entre 1986 e 1990, a par da criação do Pelouro da Reabilitação Urbana. Estes gabinetes, instalados nos referidos bairros, acabaram por criar uma relação de proximidade com a população local, dinamizando assim as intervenções por eles executadas. É porém no ano de 1992 que se dá o alargamento de determinadas áreas de atuação desses gabinetes, respetivamente Alfama e Mouraria, sendo estes bairros declarados como ACRRUs.

Entre 1990 e 2001, a intervenção nas zonas históricas foi consolidada. As áreas intervencionadas foram objeto de aumentos, assim como o número de gabinetes locais, os recursos financeiros e humanos.

O ano de 2002 foi marcado por uma mudança na estratégia para a reabilitação urbana, que se baseou no abandono de reabilitações pontuais no edificado e a opção por operações à escala da cidade. Realizaram-se intimações aos proprietários de edifícios degradados, executaram-se obras em edifícios municipais e observaram-se ainda intervenções coercivas.

Ainda no período de 2002 a 2005, assistiu-se à criação de três sociedades de reabilitação urbana: Lisboa Oriental, Baixa Pombalina e Lisboa Ocidental. Atualmente apenas a última continua no ativo, uma vez que as restantes foram extintas por motivos de caráter financeiro e por se considerar que tiveram um impacto diminuto na persecução dos objetivos para as quais foram criadas.

Por fim, é necessário destacar o investimento que tem vindo a ser feito no âmbito da reabilitação urbana. O documento intitulado “Estratégia de reabilitação urbana de LISBOA – 2001/2024”, da autoria do município lisboeta, refere que “a Reabilitação Urbana tem sido uma preocupação e prioridade dos diferentes executivos municipais tendo sido investido nos últimos 20 anos para cima de 450 milhões de Euros, sendo que entre 1990 e 2001 foram investidos 336,5 milhões de Euros (74% dos últimos 20 anos) e entre 2002 e 2010 foram investidos 115,89 milhões de Euros (26% do total)”.

4.2.2 Estratégia delineada pela Lisboa Ocidental SRU

A zona de intervenção da Lisboa Ocidental SRU definida em 2005, após a formação desta sociedade de reabilitação urbana no ano anterior, era denominada de Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística e correspondia sensivelmente a 81 hectares de solo. Em termos estratégicos, a dita sociedade optou por dividir essa área crítica em duas parcelas com a denominação de “Área Consolidada” e “Área a Planear”. Foi também no ano de 2005 que o município de Lisboa alargou a área crítica, passando essa nova zona a intervir a ser conhecida como “Área de Extensão”. A Figura 15 demonstra a delimitação das referidas áreas: Área a Planear (vermelho), Área Consolidada (amarelo) e Área de Extensão (verde).

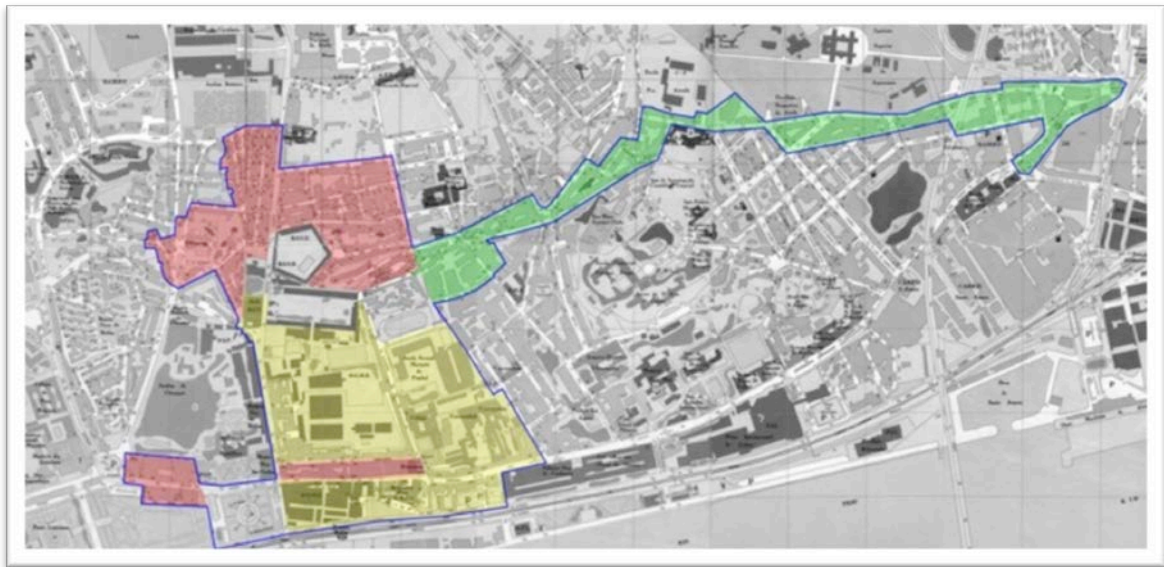


Figura 15 – Zona de intervenção da Lisboa Ocidental SRU (Fonte: Lisboa Ocidental SRU, 2012d)

A abordagem ao problema da reabilitação urbana diverge para o conjunto formado pela Área Consolidada e pela Área de Extensão em contraponto à Área a Planear. O primeiro conjunto de áreas é composto por edificado e espaço público já consolidado, prevendo-se a criação de unidades de intervenção e documentos estratégicos que orientem as intervenções a executar. Por outro lado, a Área a Planear supõe, como o nome indica, um local passível de ser moldado às necessidades dos lisboetas, sendo que para tal se estipulou a execução de um Plano de Pormenor.

Como referido, delineou-se que a Área Consolidada e a Área de Extensão fossem constituídas por unidades de intervenção, as quais se identificam na Tabela 13:

Tabela 13 – Unidades de intervenção definidas pela Lisboa Ocidental SRU

Denominação numérica da unidade	Nome da unidade	Área aproximada (m²)
1	Largo da Paz	12000
2	Mercês Norte	11500
3	Memória	32700
3A	Correnteza	2646
4	Mercês Sul	11287
5	João Castilho	11500
6	Pereira da Silva Oeste	18400
7	Pereira da Silva Este	13500
8	Boa Hora Norte	16450
9	Boa Hora Sul	16800
10	Calhariz	23900
11	Belém	22050
12	Embaixador Poente	8750
13	Embaixador Nascente	10000
15	Salésias	25650
16	Calhariz Este	31952
17	Aliança Operária Oeste	12481
18	Aliança Operária Este	32600
19	Tapada	34575
20	Alcântara	46720

Por ocasião da proposta de delimitação da nova Área de Reabilitação Urbana foi produzido um documento, previamente referido, intitulado “Estratégia de reabilitação urbana de LISBOA – 2001/2024”, que identifica a estratégia e os objetivos traçados até 2024, no âmbito da reabilitação urbana. Assim, a estratégia do município lisboeta é baseada em sete princípios:



1. Canalização das verbas públicas disponíveis para ações em espaços que induzam mais eficazmente o investimento privado;
2. Fomentação da transmissão de propriedades para que seja possível a atração de novos investidores;
3. Amortização mais acelerada dos investimentos feitos através de um aumento de renda mais rápido ou da subsidiação das rendas a agregados mais desfavorecidos;
4. Celeridade na concessão de autorizações administrativas para a realização de obras e na emissão de licenças de utilização;
5. Criação mais célere de condições para a prestação de apoios aos condomínios residenciais nas zonas antigas da cidade;
6. Efetivação da obrigatoriedade de conservação do edificado;
7. Desencorajamento da substituição dos edifícios através da resolução da questão do aumento da edificabilidade que se verifica de forma recorrente.

A Câmara Municipal de Lisboa propõe ainda a implementação de algumas medidas que possam contribuir de alavanca à reabilitação dos edifícios: a classificação como Comunicação Prévia de operações que envolvam a execução de obras de conservação do edificado existente ou de melhoria das condições de habitabilidade, conforto e segurança; a criação de uma bolsa de fogos que sirvam para o realojamento temporário dos munícipes que procedam a obras de reabilitação na sua fração/edifício; a redução das taxas de ocupação da via pública, a gratuitidade nas taxas de publicidade colocadas na obra e a concessão de créditos de construção.

Após a implementação das referidas medidas e da resposta eficaz aos princípios anteriormente enunciados prevê-se que sejam satisfeitos os objetivos gerais traçados pelo município para a questão da reabilitação urbana, nomeadamente:



- Reabilitação da cidade, aumento da coesão social e rejuvenescimento do centro lisboeta através da criação de um polo de atratividade para os mais diversos agregados familiares;
- Reocupação e reutilização dos edifícios degradados, promovendo a qualidade ambiental e a eficiência energética;
- Fomentação da conservação periódica dos edifícios;
- Reabilitação do edificado precavendo as questões sísmicas e de incêndio;
- Restauro do património arquitetónico, histórico e paisagístico;
- Valorização e requalificação dos equipamentos e espaços de utilização pública;
- Regeneração dos Bairros e Zonas de Intervenção Prioritária.

4.2.3 Incentivos à reabilitação urbana

A análise da informação disponibilizada pela Lisboa Ocidental SRU permite afirmar que é possível beneficiar, nas suas zonas de intervenção, dos seguintes programas: RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH (Lisboa Ocidental SRU, 2012b).

Em termos de benefícios fiscais, um documento intitulado “Principais Benefícios Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana 2010”, produzido por esta sociedade de reabilitação urbana, resume os benefícios concedidos. Estes benefícios abrangem os seguintes impostos (Lisboa Ocidental SRU, 2012c):

- Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA);
- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI);
- Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT);
- Imposto sobre o Rendimento Coletivo (IRC);
- Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS).



Para complementar os benefícios concedidos, está previsto um conjunto de regalias que podem ser aplicadas a fundos e sociedades de investimento imobiliário para arrendamento habitacional (FIIAH e SIIAH), nomeadamente isenções ao nível do IRC, IRS, IMI, IMT e imposto de selo.

A Lisboa Ocidental SRU estabeleceu protocolos bancários com duas entidades, numa perspetiva de providenciar aos cidadãos condições de financiamento mais favoráveis. Adicionalmente existe um conjunto de entidades interessadas em colaborar na reabilitação urbana, podendo os beneficiários usufruir de descontos em materiais e diversos serviços.

4.2.4 Práticas de reaproveitamento de materiais

A questão do reaproveitamento de materiais em obras afetas à reabilitação urbana é cada vez mais relevante, tanto pela necessidade de contribuir para a sustentabilidade das cidades, como pela urgência em preservar o legado histórico que se degrada a ritmo acelerado.

A cidade de Lisboa possuiu um conjunto vasto de obras emblemáticas e construções características, o que por si só constitui um motivo para que a Câmara Municipal de Lisboa tenha acautelado alguns pontos ligados a esta matéria no seu Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Um dos objetivos centrais do referido regulamento é o incentivo à conservação das características originais do edificado (Figura 16), promovendo a reciclagem e reutilização de recursos e desencorajando operações que incluam a demolição dos edifícios.



Figura 16 – Intervenção num edifício na Travessa da Verbena em Lisboa (Fonte: Lisboa Ocidental SRU, 2012a)

O Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Lisboa especifica, então, no Artigo 9.º, que “são incentivadas pelo Município as obras de reparação, conservação e de alteração do interior dos edifícios, as obras de aproveitamento do sótão e as obras que visam a reposição da feição original e as obras de beneficiação das instalações eléctricas, de água ou gás”. O referido incentivo materializa-se através da redução de taxas urbanísticas.

Por fim, neste regulamento encontram-se salvaguardadas as situações em que seja necessária a execução de demolições do edificado, aí se estipulando que sempre que existam materiais com valor arquitetónico ou histórico no edifício e não esteja prevista a sua reutilização, estes devem ser entregues à Câmara Municipal. No conjunto dos ditos materiais a preservar, destacam-se os materiais cerâmicos de revestimento, as cantarias e os ferros.



5 CONCLUSÕES

A realização da presente dissertação permitiu concluir satisfatoriamente o objetivo inicialmente proposto: o retrato da realidade da reabilitação urbana em Portugal na atualidade. Este é um setor da construção que se encontra em desenvolvimento, apesar de o mesmo ter sido feito de forma lenta mas estruturada. A sua importância é assinalável num contexto de crise económica à escala europeia, onde se assiste a um crescimento galopante do desemprego e da descida do rendimento das famílias e das empresas. A falta de liquidez para investimentos públicos em nada ajuda à alavancagem do setor, apesar de ser globalmente aceite que as operações de reabilitação urbana deverão partir da iniciativa privada.

As estratégias delineadas pela administração central ao longo dos anos têm-se revelado ineficazes nas mais variadas frentes de ataque ao problema. Uma análise inicial dos programas de incentivo estatal existentes permitiu antever uma possível fraca adesão aos mesmos, tal é a burocracia nos processos de candidatura, a falta de divulgação e sobretudo a disparidade no acesso aos programas em diferentes pontos do país.

Depois de uma fase introdutória de contextualização da problemática a ser tratada na dissertação, presente no primeiro capítulo, procedeu-se à análise de um conjunto de temas afetos à reabilitação urbana que serviriam de suporte aos capítulos seguintes. A realidade do setor da construção traduzida pelas estatísticas e pela bibliografia não se revela animadora no âmbito financeiro onde se reconhece a existência de um período conturbado e recessivo. Por outro lado, continua a existir uma disparidade entre a aposta verificada na reabilitação urbana nos países do Euroconstruct face a Portugal. O país terá claramente de repensar a sua estratégia e fazer da crise económica uma oportunidade para o traçar de um novo caminho rumo à reabilitação e à sustentabilidade da construção. Ainda no contexto da análise ao edificado conclui-se que sensivelmente metade do parque habitacional não necessita de operações de reabilitação, apesar de existir a consciência de situações de edifícios com grandes necessidades de intervenções de reabilitação.

As questões jurídicas são por si só essenciais ao desbloqueio da reabilitação urbana. A análise ao regime de arrendamento urbano revelou a existência de legislação ineficaz que pouco veio alterar a situação de degradação de muitos edifícios. A atualização das rendas não se verificou



em inúmeros casos e o fator económico não permite que os proprietários façam as obrigatórias obras de conservação. Constatam-se porém o florescimento de uma nova esperança com a legislação afeta ao arrendamento que irá ser aprovada em breve: perspectiva-se uma atualização efetiva das rendas, maior facilidade e rapidez na resolução de problemas entre inquilinos e proprietários, além da concessão de apoios aos mais carenciados.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, publicado em 2009, iniciou um conjunto de processos que beneficiaram o setor, ao serem realizados estudos pormenorizados das áreas degradadas e delineados programas estratégicos para cada uma delas.

Do lado dos programas de incentivo analisados, conclui-se a falta de adesão aos mesmos, seja por falta de divulgação, por falta de meios financeiros dos inquilinos/proprietários ou ainda por falta de verbas nos orçamentos camarários para que seja possível o apoio aos cidadãos.

O terceiro capítulo permitiu constatar a realidade da atuação de duas câmaras municipais portuguesas no âmbito da reabilitação urbana: Braga e Guimarães. A proximidade geográfica não coincide com a proximidade no seguimento de estratégias. A cidade bracarense está a desenvolver na atualidade um conjunto de intervenções em espaços públicos benéficas para a cidade mas é no domínio privado que o problema subsiste. A falta de adesão aos programas estatais por parte do município pode eventualmente ser o motivo de não existir uma melhor *performance* na reabilitação do edificado privado. Denota-se também que a reabilitação não aparenta ser fruto de uma estratégia à escala da cidade mas sim a conjugação de esforços de proprietários que pontualmente renovam os seus edifícios. Apesar de algumas intervenções terem pendor de conservação, conclui-se que na maioria das vezes se opta por manter apenas a fachada e reconstruir o interior da habitação.

O caso de Guimarães distingue-se tão-somente por ser alvo de elogios na exemplaridade das suas ações de reabilitação do edificado. Uma vez que se tentou conservar a traça original dos edifícios, os materiais e as técnicas tradicionais, o seu centro histórico respira a vivência de outros tempos. Um número substancial de intervenções obteve o auxílio do programa RECRUA, mas é essencial destacar que, ao se optar por obras de conservação, a necessidade de financiamento diminuiu drasticamente na maioria dos casos.



Outra realidade é vivida em cidades de maior porte como é o caso do Porto e de Lisboa. A dimensão da tarefa de reabilitação é praticamente sinónimo da necessidade de uma sociedade de reabilitação capaz de gerir todo o processo. A cidade do Porto tem vindo a usufruir de um bom desempenho da sua sociedade de reabilitação, mas a tarefa de reabilitar ainda perdurará por muitos anos. No caso do Porto e de Lisboa, as verbas afetas à reabilitação são bastante superiores e assiste-se a uma divisão estratégica da área global de atuação em áreas mais pequenas. Tal é necessário devido à complexidade da intervenção num território de grande dimensão. Ao invés dos municípios, assiste-se à expropriação de alguns imóveis particulares para que seja possível a reabilitação, sendo essa a grande diferença na forma de atuar relativamente a estes. Uma maior capacidade financeira das cidades portuense e lisboeta permite certamente a elaboração de estudos estratégicos mais consistentes.

Relativamente à questão do reaproveitamento de materiais, conclui-se, no geral, a inexistência dessas práticas. No caso dos municípios, esse reaproveitamento cinge-se a alguns elementos provenientes de obras em espaços públicos que, por sua vez, são armazenados em depósitos camarários. No capítulo da sustentabilidade, é de louvar o esforço do município vimaranense de impulsionar as obras de teor conservativo. As sociedades de reabilitação urbana não têm práticas estipuladas para o reaproveitamento de materiais, mas está na consciência de todos a necessidade de promover a sustentabilidade da construção. Neste domínio, o caminho a percorrer é longo, mas a consciencialização dos intervenientes nos processos de reabilitação urbana é um bom começo.

Finalmente, a realização da presente dissertação representa um contributo modesto para o desenvolvimento do conhecimento, uma vez que foram analisados em pormenor os programas estatais de incentivo à reabilitação urbana, as formas de atuação dos municípios e das sociedades de reabilitação urbana e respetivas práticas de reaproveitamento de materiais. É ainda esperado que o estudo realizado sirva de base para o esclarecimento da população em geral das matérias afetas à reabilitação urbana sobre as quais o referido estudo incide. Para terminar, considera-se que é fundamental que se acompanhe a evolução da reabilitação urbana em Portugal através da realização futura de trabalhos que incidam sobre:



- A análise do impacte da aprovação da nova legislação de arrendamento urbano recentemente proposta;
- A análise do impacte da transformação das ACRRUs em ARUs;
- Contabilização das quantidades de materiais reaproveitadas em obras de reabilitação e seu impacte no custo global das respetivas obras.



6 BIBLIOGRAFIA

Aguiar, J. (s.d.). A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares. Gabinete Técnico Local de Guimarães. Acedido em 3 de abril de 2012, em: de <http://www.cm-guimaraes.pt/files/1/documentos/470419.pdf>

Aires, B. A. (2009). Estratégias de reabilitação urbana - Caso de estudo: Bairro dos Ferreiros. Dissertação de Mestrado, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Vila Real, Portugal.

Albrecht, C. F. (2008). Sustentabilidade na reabilitação de centros urbanos. Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Viçosa, Minas Gerais, Brasil.

Barandas, R. V. (2009). Gestão de resíduos de construção e demolição em Trás-os-Montes e Alto Douro. Dissertação de Mestrado, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Vila Real, Portugal.

Barbosa, B. S. (2010). Reabilitação: Uma via rumo à sustentabilidade. Dissertação de Mestrado, Universidade do Minho, Guimarães, Portugal.

Castro, D. P. (2010). Sustentabilidade na reabilitação. Dissertação de Mestrado, Universidade do Porto, Porto, Portugal.

Câmara Municipal de Lisboa. (2011). Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa - 2011/2024. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa.

Costa, C., Águas, C., Curto, P., & Presumido, M. (2006). 10º Congresso Nacional de Geotecnia. Reciclagem de resíduos da construção e demolição - Alguns exemplos portugueses. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa.

Dinis, R. S. (2010). Contributos para a reabilitação sustentável de edifícios de habitação. Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, Portugal.



Universidade do Minho

Decreto-Lei n.º 44/88 de 14 de janeiro. *Diário da República n.º 11/88 – I SÉRIE*. Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações. Lisboa.

Decreto-Lei n.º 39/2001 de 9 de fevereiro. *Diário da República n.º 34/2001 – I SÉRIE – A*. Ministério do Equipamento Social. Lisboa.

Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de maio. *Diário da República n.º 107/2004 - I SÉRIE – A*. Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação. Lisboa.

Euroconstruct. (2010). *Macroeconomic Trends and Forecasts for the European Construction Market to 2012: Summary Report - 69th Euroconstruct Conference*. Dublin, República da Irlanda.

European Environmental Agency. (2012). *Material resources and waste – update 2012*. Copenhaga, Dinamarca.

Ferreira, A. S. (2007). *Implementação de uma política de manutenção e reabilitação em Portugal*. Dissertação de Mestrado, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, Portugal.

Fischer, C., & Werge, M. (2009). *EU as a Recycling Society*. Copenhaga: European Topic Centre on Resource and Waste Management.

Gomes, G. M. (2010). *Medidas Preventivas na Execução de Trabalhos de Demolição e Reabilitação de Edifícios Antigos – Técnicas e Equipamentos de Demolição*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Vila Real, Portugal.

Gabinete Técnico Local. (2012). Município de Guimarães. Acedido em 12 de março de 2012, em: http://www.cm-guimaraes.pt/PageGen.aspx?WMCM_PaginaId=3160

IRHU. (2011a). Portal da habitação. Acedido em 5 de novembro de 2011, em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/recria.html>



Universidade do Minho

IRHU. (2011b). Portal da Habitação. Acedido em 8 de novembro de 2011, em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/rehabita.html>

IHRU. (2011c). Portal da Habitação. Acedido em 16 de novembro de 2011, em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/recriph.html>

IHRU. (2011d). Portal da Habitação. Acedido em 29 de novembro de 2011, em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/solarh.html>

IRHU. (2011e). Portal da Habitação. Acedido em 21 de dezembro de 2011, em: <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/sociedadesreabilitacaourbana/menusru.html>

IRHU. (2011f). Portal da Habitação. Acedido em 12 de janeiro de 2012, em: www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html

Instituto Nacional de Estatística. (2002). CENSOS 2001 - Resultados Definitivos. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (2011). Estatísticas da Habitação e Construção 2010. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística.

Jesus, E. N., & Rodrigues, J. C. (2007). Sistema espacial de apoio à decisão para intervenções de renovação urbana. Congresso de Construção 2007. Coimbra: Universidade de Coimbra.

Lanzinha, J. C. (2006). Reabilitação de Edifícios - Metodologia de diagnóstico e intervenção. Tese de Doutoramento, Universidade da Beira Interior, Covilhã, Portugal.

Lipsmeier, K., & Gunther, M. (2005). Manual de Resíduos da Construção de Edifícios (Vol. I). (I. o. Technology, Ed., S. Jalali, L. Pereira, & T. d. Minho, Trans.). Universidade do Minho, Guimarães, Portugal



Universidade do Minho

Lisboa Ocidental SRU. (2012a). Acedido em 15 de maio de 2012, em: <http://www.lisboaocidentalsru.pt/default.aspx?module=ArtigoDisplay&ID=77&substateactive=13>

Lisboa Ocidental SRU. (2012b). Acedido em 10 de abril de 2012, em: <http://www.lisboaocidentalsru.pt/default.aspx?module=ArtigoDisplay&ID=54&substateactive=16>

Lisboa Ocidental SRU. (2012c). Acedido em 10 de abril de 2012, em: <http://www.lisboaocidentalsru.pt/default.aspx?module=ArtigoDisplay&ID=79&substateactive=17>

Lisboa Ocidental SRU. (2012d). Acedido em 15 de maio de 2012, em: <http://www.lisboaocidentalsru.pt/default.aspx?module=ArtigoDisplay&ID=24&substateactive=2>

Lopes, P. (2008). O processo de salvaguarda e revitalização do Centro Histórico de Braga e os novos desafios. Braga: D.R.U. da Câmara Municipal de Braga.

Lopes, P. (2011). Acedido em 11 de fevereiro de 2012, em: http://www.cm-braga.pt/wps/portal/publico/!ut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os_gAN0evQE8zH09TEzPnMBMTHy9jAwjQL8h2VAQAxIZWRw!!/?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/cmbinfoservicos/is_destaquas+dinamicos/is_gabinete+comunicacao/seminario+de+reabilitacao+u

Lopes, T. F. (2010). Reabilitação sustentável de edifícios de habitação. Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, Portugal.

Lourenço, C. I. (2007). Optimização de sistemas de demolição - Demolição selectiva. Dissertação de Mestrado, Universidade de Lisboa, Lisboa, Portugal.



Universidade do Minho

Machado, A. (2011). Reabilitação urbana vai a conselho de ministros na quinta-feira. *Jornal de Negócios*. Consultado em 28 de setembro de 2011 em: http://www.jornaldenegocios.pt/home.php?template=SHOWNEWS_V2&id=508239

Madeira, C. A. (2009). *A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECREIA, REHABITA, RECRIPH*. Dissertação de Mestrado, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa, Portugal.

Meirelles, J. C. (2010). *A contribuição dos fundos de investimento imobiliário na reabilitação urbana. Relatório de Projeto do Mestrado em Gestão*, Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa, Portugal.

Neto, L. (2011). Reabilitação ainda é a melhor saída para a crise. *Jornal da Construção*. Consultado em 5 de abril de 2011 em: <http://www.jornaldaconstrucao.pt/index.php?id=28&n=1944>

Pavel, F. (2011). *Bairro Alto: Renovação e reabilitação, identidade e risco de gentrification*. Consultado em 1 de junho de 2012, em: [http://aup.org.pt/microsites/congresso/pdf/artigo%20\(7\).pdf](http://aup.org.pt/microsites/congresso/pdf/artigo%20(7).pdf)

Portaria n.º 56-A/2001 de 29 de janeiro. *Diário da República n.º 24/2001 – I SÉRIE – B*. Ministério do Equipamento Social e das Finanças. Lisboa

PORDATA. (2011). *Edifícios segundo os Censos: total e por época de construção*. Acedido em 26 de outubro de 2011, em: <http://www.pordata.pt/Portugal/Edificios+segundo+os+Censos+total+e+por+epoca+de+construcao-93>

Porto Vivo. (2005). *Masterplan (Síntese Executiva)*. Porto: Câmara Municipal do Porto

Porto Vivo. (2010). *Plano de Gestão - Centro histórico do Porto Património Mundial*. Porto: Câmara Municipal do Porto.



Ramos, C. M.. (2011). Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. Acedido em 27 de outubro de 2011 em: http://www.cpci.pt/wp-content/uploads/2011/10/Carlos_Matias_Ramos3.pdf

Reis, C. M. (2010). Processos de reutilização e valorização de resíduos de construção ou demolição. Dissertação de Mestrado, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, Portugal.

Silva, J. M., & Ramos, A. F. (2010). Building's Rehabilitation towards sustainable behavior. XXXVII IAHS - World Congress on Housing. Santander, Espanha

Simões, A. J. (2009). A reconversão de edifícios não habitacionais, para uma (nova) função residencial no âmbito da reabilitação urbana. Relatório de Projeto, Universidade do Porto, Porto, Portugal.

Tiago, D. J. (2010). Requalificação urbana da baixa de Coimbra. Dissertação de Mestrado, Universidade de Coimbra, Coimbra, Portugal.