OPINIÃO

LUIS VAZ
Deputado do PS

MEIO URBANO: A BUSCA DA REVILALIZAÇÃO

DECORREU da 22 a 26 de Março passado, no Rio de Janeiro, o V Forum Urbano Mundial, no âmbito da Agenda Habitat das Nações Unidas, sob o tema "Direito à Cidade: Unindo o Urbano Dividido".

O grande problema em discussão para as cidades e sobretudo para as "mega cidades" de muitos países é a existência e proliferação de "bairros de lata" e de "favelas", onde, em todo o mundo, vivem milhões de pessoas, em número que tem vindo a aumentar assustadoramente, estando já nos 830 milhões.

Para as nossas cidades, felizmente, esse é praticamente um problema do passado.

Portugal, com especial destaque para Lisboa, sobretudo na gestão de João Soares, deu um exemplo notável na erradicação dessa pecha urbana e social, como frisei em intervenção no IV Forum Europeu da Agenda Habitat, em Haia. Hoje a nossa capital e o país estão praticamente livres de "bairros de lata".

O esforço e as medidas tomadas pelos nossos decisores políticos foram eficazes, embora subsista o problema dos "bairros críticos".

Um outro problema das nossas cidades – os edifícios degradados – tem vindo a ser alvo de várias medidas ao longo do tempo e por vários governos, sem que, ao nível do edificado antigo, se tenha obtido o êxito alcançado na erradicação dos "bairros de lata".

À reabilitação dos espaços públicos, onde o poder autárquico tem realizado um trabalho notável, não correspondeu a desejável e tão necessária reabilitação dos imóveis mais antigos.

O surto de construções novas que durante as últimas décadas dinamizou o sector da construção civil, fez secundarizar ou mesmo esquecer, ao nível do investimento privado, a reabilitação e agravou o processo de desertificação humana do coração das nossas cidades, já iniciado pela ocupação de áreas de habitação para armazém de lojas do rés-do-chão e para escritórios e pela escassez de estacionamento.

Portugal é um dos países que menos reabilitam na Europa e onde o peso relativo das construções novas é mais marcante.

Apesar de toda a legislação produzida e das medidas de acção governativa e autárquica nesta área, desde o Programa Especial de Realojamento (que poderia também ser direccionado para a reabilitação), às várias Sociedades de Reabilitação Urbana, não é raro que as zonas mais antigas das nossas cidades e vilas continuem pejadas de imóveis degradados e sem condições de habitabilidade.

Perante esta constatação, há que repensar as soluções para o problema e enveredar por novos caminhos, simplificando procedimentos administrativos, envolvendo proprietários, inquilinos, técnicos e a sociedade em geral num esforço colectivo e de necessidade sentida, para acabar com o triste espectáculo da habitação degradada, revitalizando e repovoando os nossos "centros".

Nesta óptica, como complemento, entre outras, das medidas preconizadas no DL-307/2009 de 23 de Outubro, três níveis de actuação são necessários e urgentes:

1.º – Agilização e simplificação de todo o processo de constituição de propriedade horizontal, que hoje constitui um dos factores de desmotivação de proprietários perante a necessidade de investimento prévio.

É fundamental eliminar actos e procedimentos desnecessários, bastando, por exemplo, que a generalidade dos requisitos legais sejam cumpridos com declaração de viabilidade técnica a apresentar no acto da escritura pública.

No respeito pelas condições mínimas de habitabilidade, continuando obrigatória a vistoria camarária para venda, aluguer ou arrendamento após alteração do regime de propriedade, seria possível dispensar, entre outros, os seguintes formalismos:

- A exigência da certificação pela Câmara Municipal que o edifício satisfaz os requisitos legais, para o efeito da sua constituição em regime de propriedade horizontal.

- A exigência, para efeitos de escritura pública, de documento emitido pela Câmara Municipal comprovativo do cumprimento dos requisitos legais.

2.º – Criação do "Licenciamento na Hora", para a reabilitação de edifícios degradados, com a garantia da legalidade dos procedimentos a contemplar, por certificação presencial do Técnico responsável pelo projecto. À semelhança da "Empresa na Hora", cujo sucesso é reconhecido também além-fronteiras, este seria mais um passo na linha da modernização administrativa e um incentivo sério à revitalização das áreas degradadas das nossas cidades.

3.º - Que aos edifícios mais antigos não se apliquem as regras de acesso definidas no Decreto-Lei 163/2006, de 08 de Agosto, que, em muitos casos, são de muito difícil concretização, sendo forte impedimento ao investimento na reabilitação dos imóveis.

Estas e outras medidas de agilização e simplificação dos processos são de extrema importância para tornar eficaz o esforço dos governos e das autarquias na resolução deste grave problema.

A Associação Nacional dos Engenheiros Técnicos divulgou um interessante documento, sob o título "Reabilitação Urbana e Mercado de Arrendamento", que merece ser analisado, discutido e tido em conta pelos poderes públicos.

No momento de crise em que vivemos, o "ataque" aos imóveis degradados, para além da resolução dos problemas de habitação e embelezamento da malha urbana das cidades, constituiria um forte incentivo ao investimento privado, provocando a animação do sector da construção civil e a consequente criação de emprego.

Há que repensar as soluções para o problema e enveredar por novos caminhos, simplificando procedimentos administrativos, envolvendo proprietários, inquilinos, técnicos e a sociedade em geral num esforço colectivo e de necessidade sentida, para acabar com o triste espectáculo da habitação degradada