

## **Afinal a habitação ainda interessa, e muito! Sobre uma nova Habitação de Interesse Social e uma cidade reabilitada e mais habitada (I)**

***António Baptista Coelho***

Este artigo pretende ser o primeiro de uma pequena série em que se irá discutir sobre o que pode e deve ser a nova "habitação de interesse social" que é ainda necessária em Portugal, a sua articulação com o binómio do construir novo e/ou reabilitar e, ainda, naturalmente, o sentido de habitar, em geral, e de reabilitar e melhor habitar a cidade, que está subjacente nessas opções.

Mas em primeiro lugar uma confissão, que tem a ver com a minha surpresa quando na edição de 19 de Janeiro do jornal Público (p. 2), num artigo de fundo da jornalista São José Almeida, referido ao estudo "A Qualidade da Democracia em Portugal: a Perspectiva dos Cidadãos", realizado por António Costa Pinto, Pedro Magalhães, Luís de Sousa e Ekaterina Gorbunova, é sublinhado, entre outros aspectos, que 55% dos inquiridos (num amplo universo de inquirição), consideram que "a Habitação", em termos de "Garantia dos direitos sociais", está, em Portugal, "pouco ou nada garantida"; e salienta-se que entre os quatro "direitos sociais" que terão sido considerados no estudo – Educação, Saúde, Segurança Social e Habitação –, a Habitação é considerada por maior número de inquiridos como direito social "Pouco ou nada garantido", mas também aquele que é considerado por menos pessoas como "Totalmente ou muito garantido".

A surpresa que aqui refiro não tem a ver com qualquer ideia que tivesse, quer sobre a menor importância do "direito social" a uma habitação e a um habitar que além de adequado, seja efectivamente qualificado e possa apoiar activamente na qualidade de vida de cada um e de cada família e na qualidade de vida de uma cidade bem habitada, quer sobre o muito que considero haver ainda a fazer, entre nós, seja nos direitos básicos habitacionais, seja sobre as fundamentais exigências de um habitar minimamente adequado e completo; a surpresa tem a ver com a discrepância entre estes resultados e a quase ausência de uma política habitacional que tem marcado a realidade portuguesa desde há anos, uma situação provavelmente marcada pela dificuldade de financiamentos comunitários nestas áreas, mas uma situação que não se pode manter, pois afecta necessidades habitacionais básicas, o bem-estar de muitos cidadãos, e a saúde urbana de muitas cidades e povoações.



Fig. 01: Um espaço urbano acolhedor, bem habitado e desenhado - Vista parcial das "células" de habitação de interesse social que integram o "miolo" do Bairro de Alvalade em Lisboa, que teve projecto urbano do Arq.º Faria da Costa, realizado durante os anos 40 e 50 do século passado.

Uma questão básica em tudo isto tem a ver com o sentido de "habitação" que devemos privilegiar, considerando o como se pode e deve habitar e tendo em conta as actuais e vitais exigências de uma cidade mais "económica", menos gastadora de recursos naturais não renováveis e mais humana nos seus quadros de vida diária.

Uma outra questão tem a ver com o sentido de "Habitação de Interesse Social"

(HIS), que poderia constituir um serviço habitacional universalmente disponibilizado pelo Estado, embora considerando as especificidades regionais e locais, capaz de dar resposta a um leque amplo de carências, necessidades de apoios e desejos habitacionais, embora, naturalmente, no respeito de uma gradação de prioridades de resposta consoante os níveis de necessidades e de carências, e sempre numa perspectiva em que cada um tivesse de participar consoante as suas disponibilidades em termos de bens e de rendimentos.

Ainda uma outra questão essencial e que cruza e determina as referidas é a constante e crítica falta de meios financeiros estatais para avançar com intervenções de HIS; e aqui talvez o mercado pudesse ajudar se houvesse uma alteração radical do paradigma que estrutura a HIS, considerando o que foi acima referido e o que em seguida será apontado, num sentido que iria sendo gradualmente muito marcado por um serviço de habitar (habitacional e urbano) que fosse dando resposta às muitas carências, e mais do que isso aos inúmeros "gostos" de habitar, numa perspectiva de serviço socialmente equitativo, que pudesse ser dinamizado pelas pessoas mudando de habitação consoante as suas necessidades e possibilidades, e que iria proporcionar, em cada intervenção, a essencial mixidade sociocultural que é provavelmente o principal factor de êxito, a curto e médio prazos, de cada intervenção residencial e urbana.

Recentrando-nos na situação actual, marcada por carências habitacionais objectivas, mas também por "bairros sociais" que exigem urgente intervenção, importa sublinhar que há problemas que podem ser oportunidades, como zonas urbanas envelhecidas e zonas de habitação de interesse social, que estão social e fisicamente deprimidas, mas que podem ser, simultaneamente: (i) regeneradas no seu quadro físico, funcional e de qualidade urbana preexistente e de sinal negativo, considerando-se, naturalmente, o sítio e as suas ligações cidadinas e paisagísticas; (ii) alteradas e melhoradas em termos de um claro desenvolvimento de uma mixidade sociocultural vitalizadora e durável; (iii) e estratégica e pontualmente preenchidas e eventualmente "substituídas" (o que implicará intervenções pontuais de reconversão ou mesmo demolição) por novos ou renovados edifícios, equipamentos e espaços públicos, numa perspectiva que sirva os dois aspectos anteriores e que garanta sustentabilidade financeira imediata e a prazo da respectiva operação.

A síntese que acabou de ser apontada em termos dos caminhos práticos que parece interessar privilegiar num combate viável às carências pessoais e cidadinas associadas ao habitar, deverá ter em conta um amplo leque de aspectos que iremos identificando, um após outro, e que registamos em seguida numa perspectiva dinâmica, que será revisitada, gradualmente completada e talvez pontualmente ilustrada, com base em casos práticos de referência, em outros artigos desta série.

**Há que actualizar, discutir e interiorizar urgentemente o que se deve entender por HIS**, seja em termos dos seus elementos constituintes e de relação (que ultrapassam muito o simples espaço doméstico), seja em termos dos respectivos grupos-alvo, que continuam a ser os mesmos que eram, mas

que hoje integram outras tipologias de habitantes, seja em termos do(s) serviço(s) que a HIS deve proporcionar aos seus habitantes, às comunidades em que se integra e à própria sociedade; e atente-se que todos estes aspectos são essenciais, oportunos e de enorme utilidade para a própria viabilidade da nova HIS, e por isso devem merecer posterior esclarecimento.

**Há que identificar e interiorizar as carências e as disponibilidades existentes em termos de HIS**, considerando todos os aspectos sociais, urbanos, financeiros e institucionais de cada quadro local e as respectivas disponibilidades para a acção em termos municipais, de empresas privadas e de cooperativas de habitação económica.

**Há que registar e tirar conclusões sobre o que foi feito em termos de HIS e/ou de intervenção urbana**, e nesta perspectiva o desenvolvimento de análises multidisciplinares com expressivo sentido prático e ligado à desejável identificação de caminhos de intervenção, poderá ser uma ferramenta de grande utilidade, desde que aplicada em conjuntos bem apurados, porque com problemas específicos e/ou com determinadas características físicas e sociais.

**Há que transformar em "excepção", quase impossível de voltar a ocorrer, a antiga regra de defeitos na HIS** - desintegração urbanística, conjuntos massivos, tipologias inadequadas, repetição sem sentido de projectos-tipo sem qualidade, estigmatização de HIS e má qualidade arquitectónica e construtiva - **e há que promover a "regra" os respectivos casos de referência muito positivos**, mas para tal há que visitar estes prováveis e supostos casos de referência e há que identificar os aspectos que melhor definem os velhos defeitos – o que será simples –, e as qualidades desejadas, designadamente, em termos de boa Arquitectura e boa construção – o que será mais trabalhoso mas que encontra excelentes referências práticas nos bons exemplos do passado e designadamente do passado recente.



Fig. 02: Pequeno quarteirão com 53 fogos, na Urbanização do Pinheiro, promovido pela Câmara Municipal da Guarda, arquitecto Aires Gomes de Almeida, 1995.

**Há que aliar, definitiva e sistematicamente, reabilitação urbana e construção nova**, sob o desígnio de se fazer e refazer uma cidade mais humana, funcional e paisagisticamente estimulante, considerando, aqui, o papel-chave da HIS como ferramenta de mixidade essencial para um espaço urbano mais vivo e durável.

**Há que alocar os escassos fundos públicos do apoio do Estado na áreas da HIS e da reabilitação urbana, a operações que tenham múltiplas**

**vantagens sociais e urbanas**, tal como se tem estado a referir e que, preferencialmente, as aliem a operações financeiramente equilibradas e ciclicamente geradoras de meios financeiros reaplicáveis em outras operações com idêntico perfil.

**Há que associar o melhor leque de parceiros que seja possível em cada operação** de modo a obterem-se as mais diversas sinergias, alianças e poupanças. **E aqui, uma gestão cooperativa local, próxima e efectiva será estratégica e terá, sem dúvida, grande utilidade**, pois as cooperativas de habitação económica têm conhecimentos e capacidades específicas tanto na programação habitacional e urbana, como no enquadramento da pré-ocupação habitacional e naturalmente na gestão corrente, física, funcional e social, da pós-ocupação; tratando-se, assim, estas matérias com salutar e eficaz autonomização de processos e numa essencial perspectiva de gestão local de proximidade.

**Há que tentar por todos os meios legítimos transformar os problemas urbanos em vantagens urbanas**, transformar ausências de cidade em pequenos pólos citadinos "únicos", porque bem caracterizados e vantajosos para quem lá vive e lá passa, transformar espaços "urbanos" desagradáveis em novas presenças urbanas estimulantes, e transformar zonas citadinas marcadas por um negativo historial em novas oportunidades urbanas, atraentes e mesmo cobiçadas. E não tenhamos dúvidas que há capacidade instalada nos nossos projectistas e gestores para o fazer, embora tenha de haver, da parte do interesse público, o devido e sabedor cuidado para só aceitar e apoiar as melhores e as mais adequadas concepções e soluções, também porque os fundos públicos têm e terão de ter sempre uma utilidade maximizada.

**Há que adequar, o melhor possível, o que se disponibiliza em termos de tipologias**, dos tipos de habitações, aos tipos de edifícios, aos tipos de espaços urbanos e aos tipos de localizações, adequando esta oferta ao que é mais desejado, objectiva ou até subjectivamente, pelos habitantes, levando-os a terem grande gosto pelos espaços onde irão potencialmente habitar.

**Numa idêntica perspectiva de harmonização da oferta à procura há que desenvolver soluções financeiras e de gestão, que assegurem o mais possível a viabilidade socioeconómica das operações**, considerando-se objectivamente a situação financeira dos carenciados, aplicando-se as metodologias mais adequadas, por exemplo em termos de arrendamento e eventualmente outras "mistas" de venda e de arrendamento, mas procurando sempre salvaguardar a máxima rotação e utilidade social daquelas habitações que foram mais apoiadas pelo Estado.

**Há que alargar e actualizar o sentido de carenciado em termos do "habitar a cidade"**, pois é essencial que ele seja o mais abrangente possível, tanto por haver hoje em dia uma carência habitacional "corrente" que estará actualmente em crescimento - face a todos os problemas que hoje em dia se vivem -, como porque outros grupos sociais diversificados têm também, hoje em dia, carências efectivas em termos de um habitar adequado e que os apoie verdadeiramente na sua vivência diária - da habitação, à vizinhança e à cidade.

**Há que considerar, ainda, que esta perspectiva, hoje essencial, de um alargado grupo de pessoas poderem/deverem poder ter apoios do Estado em termos habitacionais e do habitar é uma situação, ou um problema, que constitui simultaneamente uma vantagem potencial importante em termos do desenvolvimento de uma mixidade social activa que é vital para o sucesso das operações; e pensa-se aqui num amplo leque de soluções de habitar específicas, por exemplo, para idosos, para jovens sós, para casais, para pessoas que precisem de apoios diversos, para formas de habitar específicas, para soluções integradas de habitação e equipamentos sociais e/ou serviços vários, etc.**



Fig. 03: Sobre a qualidade arquitectónica residencial - Conjunto do Telheiro, S. Mamede de Infesta, 44 fogos, promoção da Câmara Municipal de Matosinhos, arquitecto Manuel Correia Fernandes, 2002.

**Há ainda que ter em conta que a melhor maneira de velar pelo bom futuro das intervenções de HIS - sempre numa perspectiva de construção nova e/ou reabilitação - é considerá-las como podendo servir um muito amplo leque de habitantes**, que poderão ser ou não socialmente carenciados – e portanto tendo direito ou não a apoios específicos (apoio à pessoa e não "à pedra"), situação que resultará em meios habitacionais e urbanos socialmente diversificados, em cada operação, naturalmente dentro de certos limites e correspondendo a distintos esforços em termos de participação pessoal nas respectivas despesas associadas (amortização, renda, condomínio, etc.); e há que ter em conta de forma pormenorizada as despesas associadas e clarificá-las oportunamente de modo a que se minimizem os eventuais e posteriores problemas ligados a esta matéria.

**E será fundamental para o referido objectivo de mixidade sociocultural que cada operação com apoio do Estado integre, sempre que possível, intervenções para outros grupos socioculturais e eventualmente com outras finalidades funcionais**, de modo a que se possa ir contribuindo para um verdadeiro (re)fazer da cidade e da paisagem na multiplicidade dos seus aspectos sociais, físicos e de actividades, utilizando-se estas possibilidades no apoio activo ao desenvolvimento das intervenções urbanas necessárias em cada zona e no equilíbrio financeiro de cada operação.

Nem tudo isto será questão de projecto de arquitectura, pois muitas destas matérias terão a ver com a gestão urbana e condominial, com um acompanhamento social activo e mesmo, por exemplo, com medidas de segurança pública de proximidade; mas sublinha-se que todas estas matérias têm a ver com olhar-se o território edificado e público numa perspectiva humana, cultural e de estima para com o espaço intervencionado, para com quem o habita e para com a respectiva paisagem urbana e natural. Uma opção que exige meios financeiros, sem dúvida, mas que exige e poderá ter um enorme apuro na pormenorização da aproximação que se faz a cada situação, a cada grupo de habitantes, a cada sítio, numa pormenorização que não tem de ser marcada por um serviço "cego" à situação ali existente, mas que a deve considerar de modo adequado, estimulando-se a respectiva integração urbana na envolvente e na rede de acessibilidades urbanas, e visando-se formas de anular e reduzir problemas locais, criando-se sítios estimulantes onde pessoas gostem de viver e habitar e onde a cidade se cumpra na sua sequência de diversidades.

E fica aqui o registo de que se irá voltar a algumas destas matérias e a outras a elas associadas em futuros artigos desta série editorial intitulada: "Afinal a habitação ainda interessa, e muito! Sobre uma nova Habitação de Interesse Social e uma cidade reabilitada e mais habitada".

**Infohabitar a Revista do Grupo Habitar**  
**Editor: António Baptista Coelho**  
**Edição de José Baptista Coelho**  
**Lisboa, Encarnação - Olivais Norte**  
**Infohabitar n.º 379, 29 de Janeiro de 2012**



Etiquetas: [antónio baptista coelho](#), [Habitação de interesse social](#), [habitação e reabilitação](#), [habitação social](#), [nova habitação social](#), [nova política de habitação](#), [é urgente pensar na habitação](#)