

Conferência

Habitação Precária e Realojamentos: Que soluções futuras?

1 – O levantamento da situação no Concelho e os critérios utilizados

A Maia assinou em 1995 um Acordo Geral de Adesão que lhe possibilitou a contratação do financiamento para a construção de 1517 fogos no âmbito do PER. O mesmo devia ter sido executado entre 1996 e 1999 e distribuído por todas as freguesias. O trabalho de campo havia sido já previamente realizado e conduziu ao levantamento de 3426 situações, envolvendo 2504 famílias com carência habitacional.

Em termos gerais, considerou-se que um alojamento não teria as condições mínimas de habitabilidade desde que não se enquadrasse dentro dos seguintes parâmetros:

- Tipologia adequada face à dimensão do agregado familiar;
- Cubicagem interior mínima;
- Ausência ou insuficiência de instalações sanitárias;
- Componentes estruturais de edificação adequadas.

Os resultados do levantamento foram, então, divididos em três grandes grupos:

- Barracos (normalmente pequenas construções em madeira, plástico e metal, sem equipamentos nem instalações sanitárias) – 7%
- Casas abarracadas (construções sem cubicagem interior, com deficientíssima qualidade, em que as instalações sanitárias, quando existentes, não tem o mínimo de requisitos para o uso pretendido) – 32%
- Ilhas (estas no mínimo com 3 alojamentos, com pátio ou entrada comum para as traseiras de prédios existentes, embora algumas já apresentem sanitários privativos) - 61%

Porque as verbas disponíveis eram, como sempre são, insuficientes, houve necessidade de priorizar as situações mais difíceis, diria mesmo, nalgumas circunstâncias dramáticas. Assim, foram estabelecidos os seguintes critérios:



- i – Em mau estado de conservação mais sobreocupação;
- ii – Em mau estado de conservação;
- iii – Sobreocupação e em sofrível estado de conservação;
- iv – Em sofrível estado de conservação

2 – Grau de realização

Dos 1517 fogos contratados só 1142 foram construídos, o que corresponde a 75%. Para esta deficiente execução muito contribuiu a dificuldade na aquisição de terrenos bem com a mitigação dos valores da portaria regulamentadora o que foi de forma drástica agravado pelo facto de a filosofia que presidiu à escolha dos locais teve sempre a ver com três critérios:

- Que as habitações ficassem próximas dos núcleos mais densos de famílias a realojar;
- Que se integrassem no tecido urbano evitando a "centrifugação/guetização";
- Que todos os edifícios fossem dotados de zonas ajardinadas e de estacionamento interior e, tendencialmente tivessem inseridas zonas para condomínio e pequeno comércio (como se sabe o programa não abrangia as frações não habitacionais);

Diga-se ainda que os projetos foram diferenciados e com a qualidade que permite uma perfeita integração arquitetónica e urbanística no tecido urbano o que evita o anátema do bairro social, tanto mais que se apostou em empreendimentos de pequena ou média dimensão.

3 – Propostas à laia de conclusão

3.1 – O Município da Maia, com a aprovação, por unanimidade do "Regulamento Municipal para Atribuição de Habitação a Custos Controlados", optou pela atribuição em dois tipos de regimes:

- a) O contrato de renda apoiada (de ver que 40% do realojados apresentava rendimentos inferiores a 375€);
- b) O contrato atípico de arrendamento e contrato de promessa de compra e venda, a 25 ou 30 anos. Esta modalidade permitiu incentivar e responsabilizar os moradores para um melhor uso e manutenção dos fogos, sempre sob a supervisão da Espaço Municipal. Do ponto de vista sociológico, a atribuição em regimes de renda resolúvel e de renda apoiada, veio reforçar o mix social, tão importante para a qualidade psicossocial da vida quotidiana nos empreendimentos de habitação social, uma vez que a heterogeneidade socioeconómica é comprovadamente fator de desenvolvimento.



O facto dos empreendimentos terem um pequeno, e em alguns casos mesmo muito reduzido, número de habitações - temos empreendimentos com 16 fogos, - merece também uma referência muito positiva, pois traz várias vantagens, quer sociológicas, quer em questões de gestão e conservação da construção., sobre as quais, se tiverem interesse, terei gosto em falar no debate.

Para tal desiderato, a EM constitui “*administrações de condomínio*” através da eleição em assembleias de moradores, normalmente três, dando formação na gestão dos condomínios e participando, no mínimo, numa assembleia geral ordinária para conferência de contas.

3.2 – Como acima se viu, não foi incluído nos critérios de seleção/priorização a questão dos idosos e deficientes o que, num futuro programa não pode ser esquecido quer pela fragilidade inerente à situação quer pela justa localização das habitações que devem atender ao aspeto da mobilidade (edifícios com elevador ou habitações situadas no rés do chão;

3.3 – Um futuro programa deve contemplar o financiamento para a construção de zonas não habitacionais nos mesmos termos que forem estabelecidos para as habitações;

3.4 – Que se preveja o financiamento para realojamento em prédios a reabilitar;

3.5 – Que se preveja o subsídio ao arrendamento para os cidadãos carenciados quer em situação habitacional, quer em situação económica;

3.6 – Que sejam chamadas a colaborar no programa as poucas cooperativas ainda existentes que tem toda uma rica experiência e sabem com cobrir um leque de famílias de nova procura (classe média baixa que caiu na “pobreza envergonhada”)

3.7 - O financiamento deve obrigatoriamente incluir ações de inclusão e desenvolvimento económico e psicossocial das pessoas realojadas e o seu acompanhamento após a atribuição da habitação.

Odivelas, 22 de junho de 2017

Fialho de Almeida,

Administrador Executivo