

# Revista Portuguesa de Estudos Regionais

n.º 32, 2013, 1.º Quadrimestre

## DIREÇÃO EDITORIAL

Pedro Nogueira Ramos, Universidade de Coimbra

## COMITÉ EDITORIAL

Adriano Pimpão, Universidade do Algarve  
Alejandro Cardenete, Comissão Europeia e Universidade Pablo Olevides  
Ana Lúcia Sargento, Instituto Politécnico de Leiria  
António Figueiredo, Universidade do Porto  
António Pais Antunes, Universidade de Coimbra  
António Rochette Cordeiro, Universidade de Coimbra  
António Simões Lopes, Universidade Técnica de Lisboa  
Armando Carvalho, Universidade do Porto  
Arnab Bhattacharjee, Universidade de Dundee  
Artur Rosa Pires, Universidade de Aveiro  
Carlos Azzoni, Universidade de São Paulo  
Celeste Eusébio, Universidade de Aveiro  
Conceição Rego, Universidade de Évora  
Eduardo Anselmo de Castro, Universidade de Aveiro  
Eduardo Haddad, Universidade de São Paulo  
Fernando Perobelli, Universidade de Juiz de Fora  
Francisco Carballo-Cruz, Universidade do Minho  
Francisco Diniz, Universidade de Trás-os-Montes  
Geoffrey D. Hewings, REAL e Universidade de Illinois em Urbana-Champaign  
Iva Miranda Pires, Universidade Nova de Lisboa  
João Guerreiro, Universidade do Algarve  
João Oliveira Soares, Universidade Técnica de Lisboa  
Joaquim Antunes, Instituto Politécnico de Viseu  
José Cadima Ribeiro, Universidade do Minho  
José Pedro Pontes, Universidade Técnica de Lisboa  
José Reis, Universidade de Coimbra  
José Silva Costa, Universidade do Porto  
Lívia Madureira, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro  
Manuel Brandão Alves, Universidade Técnica de Lisboa  
Mário Fortuna, Universidade dos Açores  
Mário Rui Silva, Universidade do Porto  
Miguel Marquez Paniagua, Universidade da Extremadura  
Nuno Ornelas Martins, Universidade Católica Portuguesa, Porto  
Paulo Pinho, Universidade do Porto  
Paulo Dias Correia, Universidade Técnica de Lisboa  
Paulo Guimarães, Universidade da Carolina do Sul  
Pedro Costa, ISCTE – Instituto Universitário de Lisboa  
Pedro Guedes de Carvalho, Universidade da Beira Interior  
Peter Nijkamp, Universidade Livre de Amsterdão  
Regina Salvador, Universidade Nova de Lisboa  
Rui Nuno Baleiras, Universidade do Minho  
Rui Ramos, Universidade do Minho  
Teresa Noronha Vaz, Universidade do Algarve  
Tomaz Ponce Dentinho, Universidade dos Açores  
Xésus Pereira López, Universidade de Santiago de Compostela

**Secretariado executivo** Ana Margarida Nunes Pimentel

**Propriedade** © APDR

Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional

Universidade dos Açores, Terra Chã

9700-851 Angra do Heroísmo – PORTUGAL

+351 295 332 001 (telf./fax) • rper@apdr.pt

<http://www.apdr.pt/siteRPER/index.html>

## ÍNDICE

<b>Editorial</b>	3
<i>Pedro Nogueira Ramos</i>	
<b>Os Padrões Espaciais do Mercado da Habitação: Uma Noção Multidimensional não Euclideana do Espaço</b>	5
<i>João Lourenço Marques</i>	
<i>Eduardo Castro</i>	
<i>Arnab Bhattacharjee</i>	
<b>Análise dos Contributos das SRU para a Reabilitação Habitacional e o Arrendamento: Um Estudo de Caso e Algumas Propostas Metodológicas</b>	25
<i>Frederico Sousa</i>	
<i>Paulo Conceição</i>	
<b>Estratégias de Habitação nos Processos de Reabilitação Urbana: O Caso do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga</b>	35
<i>Daniel Soeiro Miranda</i>	
<i>Elisa Pérez Babo</i>	
<b>Segundas Residências e Turismo Residencial: Novas Formas de Habitação, Novo Mercado Imobiliário</b>	57
<i>José António Oliveira</i>	
<i>Maria de Nazaré Oliveira Roca</i>	
<i>Zoran Roca</i>	
<b>A Classificação do Solo e a Flexibilidade do Plano</b>	73
<i>José António Lameiras</i>	
<i>Teresa Corujo</i>	
<b>Ordenamento do Território e Política de Habitação: Que Caminhos para Portugal?</b>	79
<i>Jorge Carvalho</i>	

**Edição** Príncipia (uma chancela da Príncipia Editora)

Rua Vasco da Gama, 60-C; 2775-297 Parede • +351 214 678 710 (telf.) +351 214 678 719 (fax) • [www.principia.pt](http://www.principia.pt) • [principia@principia.pt](mailto:principia@principia.pt)

**Periodicidade** Quadrimestral • **Preço** Avulso € 15 • Assinatura € 30

**Capa** Maia Moura Design • **Impressão** Empresa Diário do Minho, Lda. • **Tiragem** 500 exemplares

**Depósito legal** 190875/03 • **ISSN** 1645-586X

A *Revista Portuguesa de Estudos Regionais* está referenciada nas bases bibliográficas EconLit, JEL on CD, e-JEL e no *Journal of Economic Literature*.

**Todos os direitos reservados de acordo com a legislação em vigor; reprodução proibida.**

Sem o prévio consentimento escrito do editor, são totalmente proibidas a reprodução e a transmissão desta obra (total ou parcialmente) por todos e quaisquer meios (eletrônicos ou mecânicos, transmissão de dados, gravação ou fotocópia), quaisquer que sejam os destinatários ou autores (pessoas singulares ou coletivas), os motivos e os objetivos (incluindo escolares, científicos, acadêmicos ou culturais), à exceção de excertos para divulgação e da citação científica, sendo igualmente interdito o arquivamento em qualquer sistema ou banco de dados.



# EDITORIAL

Escrevo este editorial dividido entre duas notícias bem distintas. Morreu António Simões Lopes. O meu professor, o fundador da APDR, o primeiro bastonário da Ordem dos Economistas (de cuja lista tive a honra de participar), o membro proeminente do Conselho Editorial da *Revista Portuguesa de Estudos Regionais*. Nesta última qualidade, sempre nos apoiou e contribuiu explicitamente para o sucesso que o segundo parágrafo anuncia. Ciente da enorme perda que os estudos regionais portugueses acabam de sofrer, endereço nestas breves linhas à família de António Simões Lopes, em nome da *Revista Portuguesa de Estudos Regionais* e de todos os que trabalham neste projeto, as nossas sinceras condolências. Continuaremos em frente, Professor, no rumo que tão bem nos soube traçar.

A *Revista Portuguesa de Estudos Regionais (RPER)* foi aceite para indexação na Scopus. A Scopus é uma base de dados bibliográfica, sobretudo de revistas científicas, pertença da Elsevier, uma das bases deste tipo de maior prestígio a nível mundial, constituindo esta indexação um

inequívoco reconhecimento da relevância internacional da *RPER*. Esta aposta no reconhecimento internacional, contudo, não ocorreu à custa de negarmos a nossa qualidade de revista portuguesa. Sempre assumimos essa especificidade junto do comité avaliador, traduzida no facto de irmos continuar a publicar em português, para além do inglês, e de mantermos como nosso escopo fundamental o estudo da realidade regional portuguesa. Este último aspeto, porém, não obsta a que a *RPER* esteja também aberta – como já acontece – a artigos oriundos de outros espaços do globo, com particular saliência para o Brasil, Espanha e África, mas também de qualquer outra origem, desde que relevem para a ciência regional enquanto tal. Esta indexação na Scopus, para além de orgulhar a revista, é também um fator de prestígio para todos os que conosco publicam. É pois oportuno apelar neste momento a todos os nossos leitores para que sejam também autores, e tragam até nós outros novos autores que nos confiem os seus artigos. É com muitos, diversos e bons artigos que se faz a qualidade de uma revista.

*Pedro Nogueira Ramos*  
(Diretor da RPER)



# OS PADRÕES ESPACIAIS DO MERCADO DA HABITAÇÃO: UMA NOÇÃO MULTIDIMENSIONAL NÃO EUCLIDEANA DO ESPAÇO

## SPATIAL PATTERNS OF THE HOUSING MARKET: MULTI-DIMENSIONAL NON-EUCLIDEAN NOTION OF SPACE

**João Lourenço Marques**

jjmarques@ua.pt

Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território, Universidade de Aveiro

**Eduardo Castro**

ecastro@ua.pt

Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território, Universidade de Aveiro

**Arnab Bhattacharjee**

a.z.bhattacharjee@dundee.ac.uk

Department of Economic Studies, Universidade de Dundee (Reino Unido)

Os autores agradecem o apoio da Unidade de Investigação em Governança, Competitividade e Políticas Públicas (GOV-COPP) da Universidade de Aveiro e à Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) pelo financiamento ao projeto DONUT (PTDC/AURURB/100592/2008), bem com ao Programa Operacional Temático Fatores de Competitividade (COMPETE) do Quadro Comunitário de Apoio (QCA III – Comissão Europeia) e do Fundo Comunitário Europeu (FEDER). Um agradecimento especial, também, para o Mestre Paulo Batista pela sua sempre total disponibilidade para discussões e reflexões em torno das temáticas aqui tratadas. Gostaríamos, por fim, de agradecer os contributos, em jeito de críticas e sugestões, do revisor anónimo que contribuiu em grande medida para uma melhoria deste artigo, sendo que as falhas e omissões são da inteira responsabilidade dos autores.

### RESUMO/ABSTRACT

Este artigo realça três aspetos fundamentais da abordagem quantitativa do espaço na análise do mercado da habitação: i) heterogeneidade espacial; ii) interação espacial; e iii) escala espacial. A dificuldade de identificar mercados habitacionais e compreender as suas interações é amplamente referida na literatura, bem como a diversidade de métodos adequados para os analisar. No entanto, não há consenso sobre as metodologias a serem aplicadas. De modo a contribuir para a compreensão da estrutura espacial da habitação, com especial enfoque na dependência espacial, serão apresentados uma metodologia e os resultados da sua aplicação empírica. Contrariamente à abordagem tradicional, que considera a definição *a priori* de uma matriz de pesos espaciais ( $W$ ),

This paper highlights three key aspects of the quantitative analysis of space in the housing market: i) spatial heterogeneity ii) spatial interaction, and iii) spatial scale. The difficulties of identifying housing markets and understanding the levels of interaction established between sub-markets is widely stressed in the literature, as well as a range of appropriate methods to analyze them. However, there is no consensus on the methodologies to be applied. In order to contribute to the understanding of the spatial structure of housing market, with special emphasis on spatial dependence, we present a methodology and results of their empirical application. Contrary to the traditional approach that considers an *a priori* definition of spatial weight matrix ( $W$ ), we present a non parametric approach that allows estimating  $W$ .

é apresentada uma abordagem não paramétrica que permite estimar essa mesma matriz ( $W$ ).

Palavras-chave: Interação Espacial, Heterogeneidade Espacial, Escala Espacial, Mercado da Habitação, Modelos Hedônicos Econométricos Espaciais

Código JEL: C18, R14, R21, R23

## 1. INTRODUÇÃO

Este artigo tem como objetivo compreender a importância do espaço no mercado da habitação, realçando três aspetos fundamentais da análise espacial: a heterogeneidade, a dependência e a escala espacial. A análise apresentada tem como ponto de partida um modelo hedónico espacial e é aplicada à área urbana e suburbana de Aveiro e Ílhavo.

A heterogeneidade espacial é um aspeto relevante no contexto do mercado da habitação, que se caracteriza por ser segmentado e não determinado por um único padrão territorial (Marques, Castro *et al.*, 2012). Na prática, a heterogeneidade espacial, no mercado da habitação, segundo Malpezzi (2003), pode ser analisada a três diferentes escalas territoriais: i) Nacional ou regional (Linneman, 1981; Mills and Simenauer, 1996); ii) Metropolitana (Follain and Malpezzi, 1980); e iii) Urbana (Straszheim, 1975; Grigsby, Baratz *et al.*, 1987; Maclennan e Tu, 1996). A literatura, a este respeito, não sugere uma escala territorial apropriada para analisar os padrões habitacionais; tal depende dos objetivos e propósitos da análise, bem como da disponibilidade de dados e do nível de desagregação necessária. Concetualmente, os submercados habitacionais podem ser definidos segundo três perspetivas: i) Baseado na similaridade das características hedónicas; ii) Baseado na similaridade dos preços hedónicos; ou iii) No princípio da substituíbilidade das habitações (ver Bhattacharjee, Castro *et al.*, 2012a; Marques, Castro *et al.*, 2012). Para aplicar estes princípios são usadas técnicas estatísticas variadas; no entanto, a determinação de submercados habitacionais pode ser feita através de conhecimento subjetivo e especializado (Palm, 1978; Michaels and Smith, 1990). A heterogeneidade espacial não será metodologicamente objeto de grande aprofundamento neste artigo; apenas serão definidos segmentos habitacionais que permitam a aplicação da metodologia para estimar a matriz de interação espacial ( $W$ ).

A análise da dependência espacial é amplamente discutida na literatura de econometria espacial; contudo, a prática comum de representar as interações espaciais usando uma matriz de pesos ( $W$ ) previamente definida tem-se manifestado muitas vezes insatisfatória (Anselin, 2002; Fingleton, 2003). A abordagem tradicional para a representação das interações espaciais é construir uma matriz  $W$  que define teórica e aprioristicamente essas relações

Keywords: Interaction Space, Spatial Heterogeneity, Scale Space, Housing Market, Econometric Spatial Hedonic Models

JEL Codes: C18, R14, R21, R23

de interdependência (autocorrelação espacial), geralmente representadas por medidas de distância e de contiguidade (Anselin, 1988; LeSage and Pace, 2009). Contudo, e uma vez que as interações espaciais podem resultar de outros fatores de natureza intangível (como sejam a económica, social, cultural, etc.), a escolha da matriz de pesos baseada numa lógica bidimensional euclidiana do espaço pode não ser a mais adequada (Bhattacharjee, Castro *et al.*, 2012b; Marques, 2012). Deste modo, e em consonância com a noção de espaço multidimensional não euclidiano, expresso em Lefevre [1974 (1991)], Massey (1991) e na Nova Geografia Económica (Krugman, 1998; Fujita, Krugman *et al.*, 1999), é apresentada uma metodologia, explicada e desenvolvida em maior detalhe em Bhattacharjee, Castro *et al.* (2012b) e em Marques (2012), que permite estimar uma matriz de pesos espaciais desconhecida; esta metodologia é aplicada ao contexto urbano suburbano de Aveiro e Ílhavo, permitindo obter efeitos de dependência espacial negativos, que traduzem submercados habitacionais diferenciados ou ciclos de procura e oferta habitacionais assíncronos.

A escala territorial, não sendo tanto um aspeto puramente econométrico, mas antes uma importante questão empírica, tem vindo a ser amplamente discutida na literatura da economia urbana (Malpezzi, 2003). Definir a escala territorial mais adequada para analisar os aspetos relevantes da estrutura urbana é uma questão-chave.

De modo a contribuir com algumas respostas para as preocupações anteriormente apresentadas, segue a apresentação sumária da metodologia (secção 2), bem como dos resultados da aplicação empírica, que é feita através de dois estudos empíricos (secção 3 e 4). As conclusões são apresentadas na secção 5.

## 2. METODOLOGIA

O ponto de partida desta análise é a determinação de um modelo hedónico que traduza a melhor capacidade explicativa do valor de uma habitação, que é dada pela seguinte formulação (Rosen, 1974; Maclennan, 1977):

$$\ln p = f(H, v) + \varepsilon \quad \text{Eq. 1}$$

Em que:  $p$  é o vetor de preços unitários (euros por  $m^2$ ) das habitações, transformado no seu logaritmo;  $v$  é o vetor

de preços hedónicos, que traduz a importância dos atributos na explicação do preço habitacional;  $H$  é a matriz que quantifica os atributos das habitações (referentes às suas características intrínsecas e à sua localização);  $\varepsilon$  é o vetor que representa a componente estocástica ou o erro.

Refira-se que, para a quantificação da matriz  $H$ , em vez das variáveis independentes iniciais são usados, neste artigo, indicadores agregados de atributos que resultam de uma análise de componentes principais (secções 3.2 e 4.2). A utilização dos *scores* dos fatores é nesta aplicação muito vantajosa, na medida em que: i) Uma vez que se pode usar centenas de atributos para caracterizar uma habitação (Malpezzi, 2003), esta técnica permite evidenciar as suas dimensões fundamentais, conduzindo a uma interpretação dos coeficientes do modelo mais parcimoniosa; ii) Permite também, e porque existem habitualmente muitas variáveis com casos omissos, imputar valores em falta a partir dos valores observados; iii) Outra vantagem é, e porque os fatores são por natureza ortogonais, evitar problemas de multicolinearidade; e iv) Refira-se ainda que a utilização dos *scores* dos fatores é particularmente vantajosa na estimação da matriz de pesos espacial desconhecida ( $W$ ).

Nesta análise o espaço é analisado quantitativamente, com recurso a duas bases de dados; uma cobre geograficamente apenas a área urbana de Aveiro (secção 3) e outra é alargada aos concelhos de Aveiro e Ílhavo (secção 4), segundo três aspetos distintos: i) Heterogeneidade espacial; ii) Dependência espacial (efeitos de *spillover* ou interação espacial); e iii) Escala espacial.

**i)** A heterogeneidade espacial (ou padrões espaciais), no contexto da habitação, ocorre quando existem submercados específicos definidos quer por características habitacionais, quer por preços hedónicos distintos. Os parâmetros estimados no modelo de regressão ( $v$ ) ou as características habitacionais ( $H$ ), não sendo constantes ao longo do território ( $j$ ), conduzem a diferenças estruturais nos vários submercados habitacionais que são expressas da seguinte forma:

$$\ln p_j = f(H_j, v) + \varepsilon_j \quad \text{Eq. 2}$$

- A segmentação do mercado para a primeira análise empírica (subsecção 3.3) é feita com base na divisão administrativa, considerando os limites de freguesias. Neste sentido, foram considerados quatro submercados habitacionais (Figura 1): Vera Cruz, Glória, Esgueira e área suburbana (que agrega as freguesias de São Bernardo, Aradas e Santa Joana).
- No caso da segunda análise (subsecção 4.3), onde se considera um território mais abrangente, foram definidos sete submercados habitacionais (Figura 4). Esta delimitação de submercados considerou os seguintes critérios: a estrutura urbana, as características demográficas e históricas e o nível de desenvolvimento urbano.

**ii)** Por sua vez, a dependência está associada a efeitos de interação espacial, ou seja, quando o preço de uma habitação, localizada num determinado local, depende de outras observações situadas numa determinada vizinhança. A especificação funcional deste modelo de autocorrelação espacial pode ser consultada na vasta literatura de econometria espacial (veja-se como exemplos Anselin, 1988; LeSage and Pace, 2009; Marques and Castro, 2010), e sumariamente pode ser descrita da seguinte forma:

$$\ln p = \rho W_1 p + H v + \lambda W_2 \varepsilon + u \quad \text{Eq. 3}$$

Em que:  $W_1$  e  $W_2$  são matrizes de pesos espaciais que medem a interação de locais vizinhos;  $W_1 p$  e  $W_2 \varepsilon$  são componentes autorregressivas espaciais (variáveis dependentes espacialmente desfasadas e termo do erro espacialmente desfasado, respetivamente);  $\rho$  e  $\lambda$  são os coeficientes autorregressivos espaciais estimados, que captam a influência média da unidade vizinha;  $\mu$  é o vetor dos termos de erro (Anselin, 1988; Anselin, 1999). O problema da escolha de pesos espaciais é uma questão central em muitas aplicações de interação espacial.

Considerando a matriz de pesos espacial ( $W$ ), como o termo que define a dependência espacial, foram feitos dois ensaios:

- O primeiro (subsecção 3.4) segue em grande medida a abordagem tradicional de assumir *a priori* a matriz  $W$ , quer por critérios de distância, quer por critérios de contiguidade. Como tal, foram realizados testes globais de autocorrelação espacial (índice de Moran) e testes mais específicos de autocorrelação espacial, como seja o cálculo dos termos da dependência espacial do erro (*spatial error dependence* – SED) e da dependência espacialmente desfasada (*spatial lag dependence* – SLD);
- O segundo ensaio (subsecções 3.4 e 4.4) segue uma abordagem não paramétrica, onde se estima a matriz de pesos não considerando qualquer restrição de partida da estrutura espacial. Em vez de se usar uma matriz  $W$  predefinida, estima-se a matriz de pesos desconhecida através de métodos de inferência estatística [consultar Bhattacharjee and Holly (2009) e (2010) para uma descrição detalha dos pressupostos e dos desenvolvimentos metodológicos para dados em panel e Bhattacharjee, Castro *et al.*, (2012b) para dados em análise cruzada]. A grande vantagem desta metodologia, quando comparada com a abordagem tradicional, é que, não considerando suposições restritivas relativas aos efeitos de interdependência espacial, permite o entendimento da natureza dessas interações.

**iii)** Por fim, a escala espacial, está estreitamente relacionada com o nível a que queremos analisar a heterogeneidade e dependência espacial do mercado da habitação. A ideia subjacente do efeito da escala territorial é que quer

a heterogeneidade, quer a dependência espacial está fortemente condicionada pela maior ou menor especificação em que se analisam os fenómenos.

- A utilização de duas bases de dados (secção 3 e 4) com níveis de detalhe diferenciados (no que à localização das habitações diz respeito) permite comparar as análises anteriores e averiguar a robustez dos resultados, ainda que sejam duas bases de dados com características relativamente distintas.

No texto que se segue apresentam-se os resultados mais importantes da análise e a respetiva interpretação. Para uma análise mais aprofundada dos resultados bem como a compreensão da metodologia utilizada, ver Bhattacharjee, Castro *et al.* (2012b) e Marques (2012).

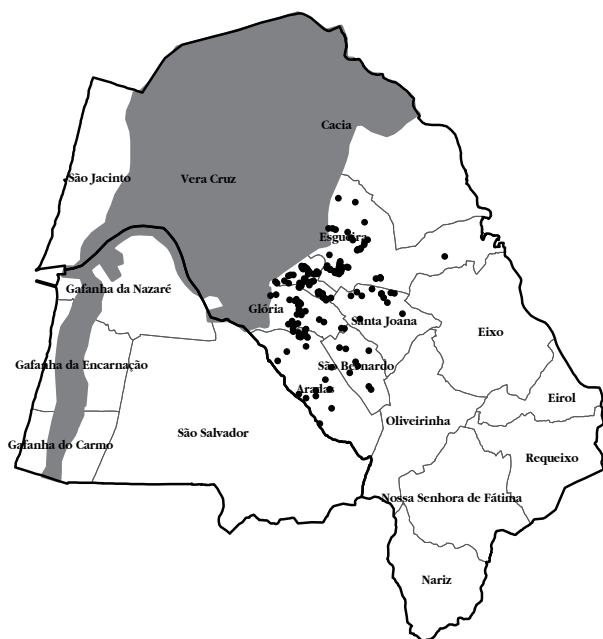
### 3. ANÁLISE EMPÍRICA 1: O MERCADO URBANO DA HABITAÇÃO EM AVEIRO

#### 3.1. DADOS INICIAIS

Esta primeira abordagem considera o mercado da habitação da cidade de Aveiro, mais especificamente das seis freguesias urbanas e suburbanas do total das 14 do concelho (ver Marques, Castro *et al.*, 2009, para mais detalhes sobre esta base de dados).

Esta amostra inclui 166 imóveis vendidos no ano de 2007 por uma agência imobiliária de Aveiro. A distribuição espacial das habitações é apresentada na Figura 1.

**FIGURA 1. LOCALIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES DA AMOSTRA PARA AVEIRO**



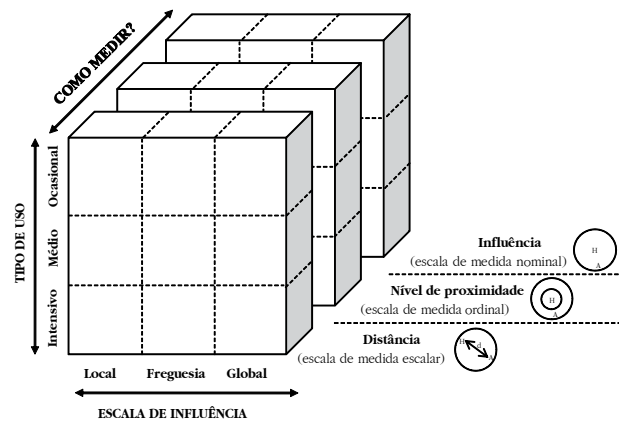
Os dados abrangem moradias unifamiliares (12,3%) e apartamentos (87,7%), novos (11,8%) e usados (88,2%)

que, localizados em diferentes zonas urbanas e suburbanas da cidade de Aveiro, representam o mercado habitacional da cidade. As variáveis independentes consideradas no modelo hedónico e nas respetivas estatísticas descritivas são apresentadas no Quadro 1. A seleção dos atributos intrínsecos da habitação é limitada pela disponibilidade de informação por parte da agência imobiliária; os atributos de localização e vizinhança são definidos a partir da georreferenciação dos imóveis e das respetivas distâncias ou medidas de potencial a diversas amenidades urbanas. O potencial ( $P_i$ ) gerado por um conjunto de amenidades urbanas ( $S$ ) num determinado ponto ( $i$ ) é dado por:

$$P_i(S) = \sum_{j=1}^n \frac{S_j}{d_{ij}} \quad \text{Eq. 4}$$

Onde:  $S_j$  é o serviço, equipamento ou ponto de interesse localizado em  $j$  e  $d_{ij}$  é a distância entre os pontos  $i$  e  $j$  (ver Stewart, 1947). A figura seguinte sistematiza os princípios gerais para a escolha dos diferentes tipos de medida utilizados na construção dos atributos de localização de uma habitação.

**FIGURA 2. DIMENSÕES FUNDAMENTAIS PARA A DEFINIÇÃO DOS ATRIBUTOS DE LOCALIZAÇÃO**



Fonte: Marques, 2012.

A variável dependente usada nos modelos de preços hedónicos é o preço de transação por metro quadrado [ $\ln(P/m^2)$ ]. Algumas variáveis foram também transformadas no seu logaritmo tal como é apresentado no Quadro 1.

As variáveis apresentadas no quadro anterior foram submetidas a uma análise fatorial de componentes principais, através do método de rotação *Varimax*, de modo a estimar dimensões habitacionais ortogonais com o máximo poder explicativo. Os resultados são apresentados na secção seguinte.

QUADRO 1. ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS DAS VARIÁVEIS

		Unidades	N	Min	Máx	Média	Desvio-padrão
<b>Características intrínsecas</b>							
d	Tipo	(Morad.=1, Apart.=0)	166	1,00	2,00	1,13	0,34
d	Duplex	(Sim=1; Não=0)	162	1,00	2,00	1,20	0,40
d	Varanda	(Sim=1; Não=0)	166	0,00	1,00	0,19	0,40
d	Terraço	(Sim=1; Não=0)	166	0,00	1,00	0,10	0,30
d	Garagem	(Sim=1; Não=0)	166	0,00	1,00	0,59	0,49
d	TV cabo	(Sim=1; Não=0)	166	0,00	1,00	0,26	0,44
d	Gás natural	(Sim=1; Não=0)	166	0,00	1,00	0,38	0,49
	Número de quartos	(Número)	165	1,00	5,00	2,32	0,84
d	Estado de conservação	(Usado=1, Novo=0)	165	0,00	1,00	0,88	0,32
	Pisos	(Número)	166	1,00	12,00	3,46	2,16
ln	Área de cozinha	(m <sup>2</sup> )	139	1,70	3,21	2,48	0,31
ln	Área da sala	(m <sup>2</sup> )	147	2,12	3,35	2,53	0,19
ln	Preço	(Euros/m <sup>2</sup> )	166	5,98	8,01	7,11	0,34
ln	Área total	(m <sup>2</sup> )	166	3,50	5,52	4,67	0,39
<b>Características de localização</b>							
ln	Amenidades centrais	(Dist. Min. -metros)	166	4,51	8,58	7,19	0,74
ln	Amenidades locais	(Dist. Min. -metros)	166	8,35	9,26	8,72	0,17
ln	CBD Aveiro	(Dist. Min. -metros)	166	5,54	8,63	7,30	0,68
ln	Comércio local	(Dist. Min. -metros)	166	3,49	7,96	6,14	0,93
ln	Escolas do ensino básico	(Dist. Min. -metros)	166	3,16	6,76	5,48	0,69
ln	Escolas secundárias	(Dist. Min. -metros)	166	3,14	8,23	6,39	0,95
ln	Universidade	(Dist. Min. -metros)	166	6,06	8,70	7,49	0,58
ln	Hospital	(Dist. Min. -metros)	166	4,96	8,37	7,08	0,62
ln	Centro de saúde	(Dist. Min. -metros)	166	5,32	8,60	7,31	0,66
ln	Farmácias	(Dist. Min. -metros)	166	3,39	7,83	5,86	0,88
ln	Parques e jardins	(Dist. Min. -metros)	166	5,17	8,20	6,81	0,72
ln	Estação de caminho de ferro	(Dist. Min. -metros)	166	4,88	8,21	6,90	0,70
ln	Nós de acesso	(Dist. Min. -metros)	166	5,41	8,31	7,19	0,51
ln	Bombas de gasolina	(Dist. Min. -metros)	166	2,08	7,67	6,07	0,95
ln	Polícia	(Dist. Min. -metros)	166	3,57	8,41	7,11	0,67
p	Serviços de administração	(Potencial)	166	5,49	9,09	6,89	0,72
p	Cultura	(Potencial)	166	6,04	8,66	7,19	0,50
p	Comércio especializado	(Potencial)	166	6,56	8,75	7,71	0,43
p	Restaurantes	(Potencial)	166	7,80	10,15	8,90	0,54
p	Hóteis	(Potencial)	166	5,48	8,15	6,72	0,65
p	Monumentos	(Potencial)	166	7,95	10,90	8,71	0,48
p	Bancos, correios e multibancos	(Potencial)	166	7,87	10,19	8,85	0,47
p	Desporto	(Potencial)	166	7,04	8,81	7,88	0,38

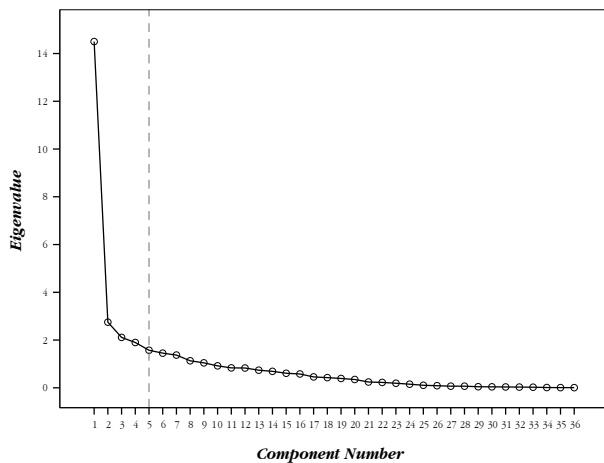
d = variável dummy; ln = logaritmo; p = potencial gravitacional

### 3.2. REDUÇÃO DA DIMENSIONALIDADE DOS DADOS: ANÁLISE FATORIAL

A aplicação de uma análise fatorial de componentes principais neste contexto é particularmente vantajosa, visto permitir, reduzir, arrumar e hierarquizar os dados ini-

ciais, tornando-a mais facilmente interpretável e ao mesmo tempo menos redundante. Assim, e com recurso ao *scree plot* (Figura 3) consideraram-se cinco fatores para a análise, posteriormente reestimados por um procedimento de rotação *Varimax*. Conjuntamente, os cinco fatores explicam 63,4% da variância total dos dados.

FIGURA 3. SCREE PLOT



Os *loadings* resultantes deste procedimento são apresentados no Quadro 2. Para melhor leitura da informação apresentada excluíram-se os *loadings* inferiores a 0,35. Com base nestes *loadings* estimaram-se os *scores* fatoriais que serão usados em análises posteriores.

Uma análise global do Quadro 2 permite distinguir dois grupos de fatores: o primeiro inclui os fatores 1 e 2, que estão relacionados com atributos de localização de uma habitação, enquanto que o segundo inclui os fatores 3, 4 e 5 e descreve características intrínsecas das habitações. Os cinco fatores podem ser descritos em maior detalhe da seguinte forma:

- Fator 1: Este fator agrega um conjunto de indicadores relacionados com a proximidade do centro urbano de Aveiro. Os valores dos *loadings* são positivos para os atributos de localização medidos em distâncias mínimas e negativos quando estes são medidos na forma de potencial gravitacional. A *acessibilidade ao centro* (CDB) é a dimensão associada a este fator.
- Fator 2: Tal como o anterior, este segundo fator também descreve centralidade, mas neste caso relacionada com outros fatores de localização, tais como centros comerciais, estações de caminhos de ferro, hipermercados ou autoestradas. Quanto maior o *score* deste fator, menor a centralidade. A designação deste fator é *acessibilidade a outras centralidades*.
- Fator 3: Este fator está relacionado com uma combinação de atributos que caracterizam o tipo de habitação (apartamento ou casa isolada), a existência de infraestruturas de gás canalizado e TV por cabo. Assim, um alto valor dos *scores* corresponde a apartamentos com gás canalizado e ligação a TV por cabo, designando-se este fator por *tipo de habitação*.
- Fator 4: O quarto fator descreve a *dimensão da habitação*, onde estão agregadas duas variáveis fundamentais: o número de quartos e a área total da habitação.
- Fator 5: Por fim, o último fator refere-se a outras *características físicas habitacionais* não relacionadas com a dimensão, tais como área da sala de estar e da cozinha, existência de garagem, terraço ou varanda.

QUADRO 2. LOADINGS DOS FATORES

	Fator 1	Fator 2	Fator 3	Fator 4	Fator 5
Cultura	-0,953				
Restaurantes	-0,940				
Universidade	0,930				
Hoteis	-0,923				
Amenidades centrais	0,921				
Desporto	-0,919				
CBD Aveiro	0,912				
Parques e jardins	0,876				
Bancos, correios e multibancos	-0,860				
Amenidade locais	0,839	-0,413			
Monumentos	-0,809				
Comércio local	0,790				
Hospital	0,788				
Serviços de administração	-0,784	-0,416			
Centros de saúde	0,778				
Escolas secundárias	0,733				
Farmácias	0,640	0,367			
Polícia	0,580	0,426			
Bombas de gasolina	0,397			0,374	
Escolas do ensino básico	0,391				
Comércio especializado	-0,473	-0,814			
Estação de caminho de ferro		0,785			
Nós de acesso		0,593			
Gás natural			0,740		
TV Cabo			0,736		
Pisos			0,585		
Tipo (Moradia=1, Apartamento=0)			-0,473		
Duplex					
Área total				0,794	
Número de quartos				0,749	
Área da sala					0,630
Garagem					0,575
Terraço					0,478
Varanda					0,434
Área da cozinha					0,432
Estado de conservação (Usado=1, Novo=0)					-0,362
<b>Total da variância explicada</b>	<b>37,60%</b>	<b>8,21%</b>	<b>6,48%</b>	<b>5,65%</b>	<b>5,45%</b>

### 3.3. SEGMENTAÇÃO DO MERCADO: HETEROGENEIDADE ESPACIAL

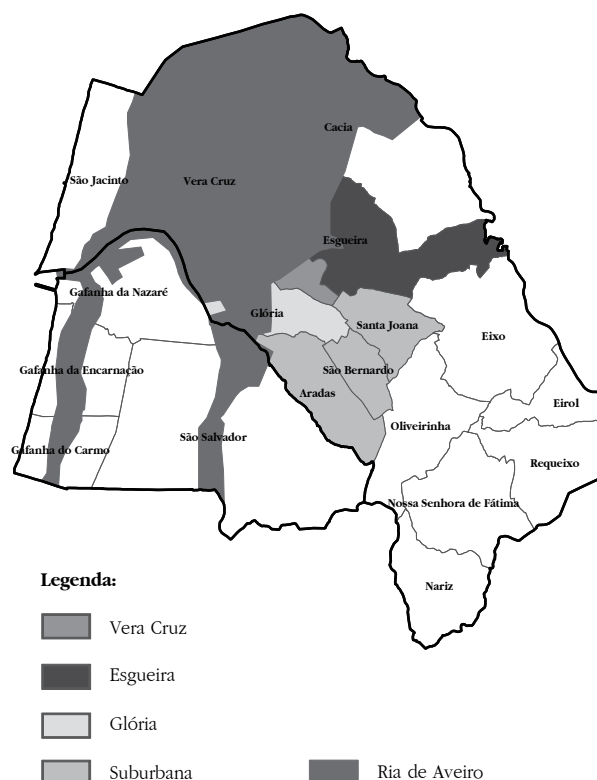
De seguida, é apresentado um modelo hedónico (pelo método de mínimos quadrados), considerando os *scores* dos fatores apresentados no Quadro 2, de modo a analisar a heterogeneidade espacial no mercado habitacional de Aveiro. O modelo funcional é descrito segundo a equação:

$$\ln P_{ij(\text{€/m}^2)} = \alpha_{ij} \ln A_{ij} + \sum_{k=1}^5 \alpha_{ijk} F_{ijk} \quad \text{Eq. 5}$$

Onde:  $\ln P_{j(\text{€/m}^2)}$  é o preço da habitação  $i$  (euros por metro quadrado, medido em logaritmo) em cada submercado  $j$  ( $j=1, \dots, 4$ );  $\ln A_{ij}$  corresponde à área total da habitação  $i$  localizada no submercado  $j$  (logaritimizada);  $F_{ijk}$  são os  $k$  *scores* dos fatores ( $k=1, \dots, 5$ ) que representam as dimensões fundamentais de uma habitação  $i$  localizada no submercado  $j$ .

Foram estimados cinco modelos (Quadro 3): um para o total da amostra (incluindo 166 observações) e um para cada um dos quatro submercados, estes definidos pelos limites das freguesias (Figura 4): Área 1 (Suburbana: São Bernardo, Aradas e Santa Joana), Área 2 (Esgueira), Área 3 (Glória) e Área 4 (Vera Cruz). As duas últimas áreas (3 e 4) são as mais centrais, englobando o CDB de Aveiro; Glória é caracterizada por um tipo de uso predominantemente residencial, enquanto Vera Cruz é simultaneamente orientada para funções residenciais e de serviços. Esgueira mistura áreas urbanas e suburbanas.

FIGURA 4. ÁREAS DOS SUBMERCADOS PARA AVEIRO



QUADRO 3. ESTIMATIVAS DOS COEFICIENTES DOS MODELOS HEDÓNICOS  
USANDO OS FATORES

	Modelo agregado	Área 1 (Suburbana)	Área 2 (Esgueira)	Área 3 (Glória)	Área 4 (Vera Cruz)
Constante	<b>11,49</b> <b>(28,64)***</b>	<b>12,05</b> <b>(10,90)***</b>	<b>10,22</b> <b>(11,18)***</b>	<b>10,64</b> <b>(13,93)***</b>	<b>11,34</b> <b>(11,43)***</b>
Ln Área Total	<b>-0,94</b> <b>(-10,93)***</b>	-1,05 <b>(-4,66)***</b>	-0,70 <b>(-3,51)***</b>	-0,71 <b>(-4,39)***</b>	-0,90 <b>(-4,19)***</b>
Fator 1 ( <i>Accessibilidade ao centro</i> )	<b>-0,06</b> <b>(-3,76)***</b>	-0,03 <b>(-0,59)</b>	0,01 <b>(0,18)</b>	0,09 <b>(-1,58)</b>	-0,23 <b>(-1,36)</b>
Fator 2 ( <i>Accessibilidade a outras centralidades</i> )	<b>0,00</b> <b>(-0,13)</b>	-0,03 <b>(-0,77)</b>	-0,06 <b>(-1,23)</b>	-0,06 <b>(-1,22)</b>	0,26 <b>(1,49)</b>
Fator 3 ( <i>Tipo de habitação</i> )	<b>-0,05</b> <b>(-3,17)***</b>	-0,09 <b>(-2,14)**</b>	-0,07 <b>(-2,17)**</b>	-0,03 <b>(-0,83)</b>	0,02 <b>(0,31)</b>
Fator 4 ( <i>Dimensão da habitação</i> )	<b>0,20</b> <b>(6,49)***</b>	0,26 <b>(2,25)**</b>	0,05 <b>(-0,52)</b>	0,16 <b>(2,68)**</b>	0,16 <b>(1,63)</b>
Fator 5 ( <i>Características físicas habitacionais</i> )	<b>0,21</b> <b>(10,92)***</b>	0,26 <b>(4,49)***</b>	0,27 <b>(8,79)***</b>	0,15 <b>(4,57)***</b>	0,19 <b>(3,65)***</b>
Número de obs.	<b>166</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>27</b>	<b>55</b>
R <sup>2</sup> ajust.	<b>0,583</b>	<b>0,587</b>	<b>0,736</b>	<b>0,587</b>	<b>0,332</b>

\*\*\* significância a 1% / \*\* significância a 5% / \* significância a 10%

Da análise dos dados apresentados no Quadro 3 destaca-se o seguinte:

- i) Para o modelo agregado, as variáveis independentes (fatores) explicam 58,3% da variação do preço, sendo quase todos os regressores altamente significantes (com exceção do fator 2) e com sinais esperados. Assim, o preço por metro quadrado de uma habitação diminui com a área e com a distância ao CBD (fator 1: acesso ao centro da cidade) e aumenta com o fator 4 (dimensão da habitação) e o fator 5 (características físicas habitacionais). O sinal negativo do coeficiente do fator 3 significa que a procura local prefere moradias, mesmo que isso implique ausência de TV por cabo ou infraestruturas de gás natural. Note-se que, uma vez que a contribuição do fator 4 é controlada para a área, o sinal positivo do coeficiente significa que quanto maior for o número de quartos, mais caro é o imóvel. Por outro lado, a dimensão da habitação (área total) está negativamente correlacionada com o seu preço unitário (euros por metro quadrado). De um modo geral os fatores mais importantes na explicação de preço (euros/m<sup>2</sup>) estão relacionados com os atributos intrínsecos da habitação, se bem que a localização e as acessibilidades também desempenhem um papel determinante na valorização de um imóvel.
- ii) Uma análise mais detalhada, por segmentos habitacionais, verifica-se que a significância estatística, assim como as magnitudes relativas e os sinais dos coeficientes variam consideravelmente de modelo para modelo. Verifica-se uma grande heterogeneidade espacial, isto é, existem diferenças significativas nos preços hedónicos em cada uma das quatro áreas da cidade analisadas. Destaca-se desde logo um forte contraste entre Vera Cruz (Área 4) e as outras áreas, mostrando que o núcleo tradicional da cidade tem um mercado habitacional específico. Podemos verificar que o efeito da área (ln área total) é semelhante e altamente significativo em todas as quatro áreas, mas com magnitudes diferentes, mais forte em Glória e Esgueira e mais fraca em Vera Cruz e zona suburbana. O coeficiente do fator 1 mostra que a distância do CBD não é significativa em nenhum dos submercados, mas é altamente significativa no modelo agregado, concluindo-se que a distância ao CBD discrimina as quatro zonas, mas não é importante para discriminar as habitações dentro de cada zona. O fator 2, globalmente, não é significativo mostrando que as centralidades relacionadas com este fator não oferecem nenhum valor marginal. Isto significa que, em Aveiro, a proximidade dos centros comerciais ou hipermercados não faz aumentar o valor das habitações. O fator 3 é significativo apenas nas áreas 1 e 2: as moradias só têm um valor acrescentado fora da cidade. O fator 4 apresenta-se heterogéneo, mostrando que a importância atribuída ao número de quartos é diferente de zona para zona. Por fim, o fator 5 apresenta resultados semelhantes em todos os submercados.

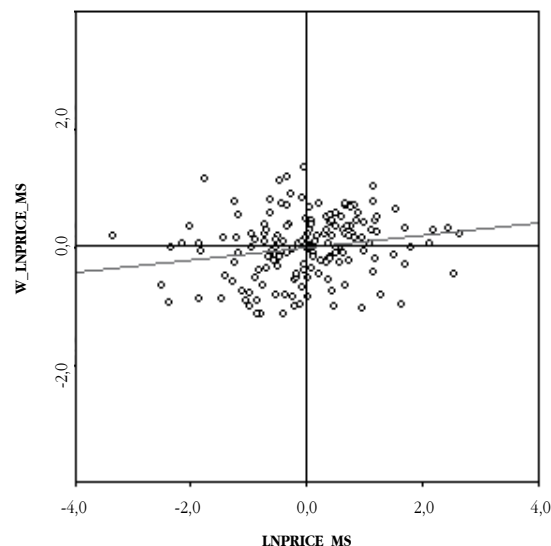
### 3.4. INTERAÇÃO DE MERCADOS: DEPENDÊNCIA ESPACIAL

Os resultados apresentados nesta secção respeitam à análise da interação espacial de submercados. Seguindo uma abordagem tradicional de econometria espacial, isto é, considerando matrizes de pesos (W) baseadas em distâncias e contiguidades, são habitualmente aplicados dois tipos de testes: o primeiro grupo, *Análise Exploratória de Dados Espaciais*, inclui um conjunto de técnicas que permite uma análise preliminar da distribuição dos dados e dos padrões de associação espacial (neste caso apenas se apresenta o índice global de Moran – Quadro 4) (Anselin, 2005). O segundo grupo de resultados analisa a dependência espacial de uma forma mais efectiva, quer ao nível da variável dependente espacialmente desfasado (*spatial lag dependence*), quer ao nível do erro espacialmente desfasado (*spatial error dependence*) (ver Quadro 5). Posteriormente é aplicada uma metodologia de estimação das matrizes de pesos de interação espacial onde os principais resultados são apresentados no Quadro 7.

**QUADRO 4. TESTE DE MORAN PARA SETE MATRIZES DE PESOS ESPACIAIS**

Matrizes W	Índice de Moran
d100	0,1669
d500	0,0952
d1000	0,0954
d1500	0,1001
d3000	-0,0533
d5000	0,2263
Queen/Rook	0,1032

**FIGURA 5. DIAGRAMA DE MORAN  
(MATRIZ DE CONTIGUIDADE QUEEN)**



A análise de autocorrelação espacial depende da escolha da matriz W, quase sempre selecionada arbitrariamente e determinada subjetivamente de forma *ad hoc*, geralmente com pouca evidência formal. Para garantir a robustez da escolha de W exploram-se diversas especificações: pesos binários baseados em distâncias menores a: 100, 500, 1000, 1500, 3000 e 5000 metros, bem como de contiguidade (*Queen* e *Rook*). O Quadro 4 apresenta os resultados do teste I de Moran para sete diferentes especificações e a Figura 5 ilustra graficamente o índice de Moran, considerando uma matriz de contiguidade espacial (*Queen*). Este coeficiente de autocorrelação espacial global varia entre -1 e 1; ser positivo ou negativo significativamente diferente de zero prova a existência de autocorrelação espacial dos preços da habitação (preço metro quadrado). Neste caso particular, as estatísticas de Moran tendem a ser positivas mas não são significantes, mostrando pouca evidência de autocorrelação espacial. Os quatro quadrantes da Figura 5 estão relacionados com a classificação dos diferentes tipos de autocorrelação espacial: alto-alto (acima à direita) ou baixo-baixo (inferior esquerdo) para autocorrelação espacial positiva: alto-baixo (inferior direito) ou baixo-alto (superior esquerda) para autocorrelação espacial negativa. A autocorrelação espacial positiva significa que um local com valor alto (baixo) é rodeado por valores também altos

(baixos) na sua vizinhança. Apesar de o índice de Moran ser útil para detetar a presença de autocorrelação espacial, este não indica a estrutura precisa das interações espaciais; por isso, é necessário especificar através dos termos de dependência espacial (SED e SLD) o comportamento dessas interações (Anselin, Syabri *et al.*, 2006).

O segundo grupo de testes de análises espacial (Quadro 5) inclui uma série de multiplicadores de Lagrange (LM), tanto para a dependência espacial nos termos do erro (LM-erro) como para a variável dependente (LM-lag). O primeiro passo é estimar um modelo, pelo método dos mínimos quadrados, de modo a calcular os resíduos que serão posteriormente utilizados para testar a hipótese de não haver dependência espacial. Podem acontecer duas situações: i) Não-rejeição da hipótese nula em nenhum dos testes, situação em que os resultados do modelo inicial podem ser usados, concluindo-se que não existe dependência espacial; ii) Rejeição da hipótese nula, por um ou ambos os testes, devendo neste caso ser estimado um novo modelo. De acordo com a literatura, quando apenas um dos testes é rejeitado (LM do erro ou LM-lag), a escolha recai sobre o modelo do teste respetivo; se ambos são rejeitados, o modelo mais adequado é aquele que tiver um valor mais significativo (Anselin, 1988; Anselin and Florax, 1995). A síntese dos resultados é apresentada no Quadro 5.

QUADRO 5. ESTIMATIVA DOS MODELOS OLS, SLD E SED

	Modelo hedónico (OLS)	Modelo SLD	Modelo SED
	<b>Coefficientes</b>		
Constante	11,49 (28,64)***	11,31 (14,66)***	11,55 (29,28)***
Log Área Total	-0,94 (-10,93)***	-0,94 (-11,18)***	-0,95 (-11,26)***
Fator 1	-0,06 (-3,76)***	-0,06 (-3,28)***	-0,06 (-3,42)***
Fator 2	-0,00 (-0,13)	-0,00 (-0,17)	-0,00 (-0,13)
Fator 3	-0,05 (-3,17)***	-0,05 (-3,18)***	-0,05 (-3,08)***
Fator 4	0,20 (6,49)***	0,20 (6,66)***	0,21 (6,60)***
Fator 5	0,21 (10,92)***	0,21 (11,06)***	0,22 (11,19)***
Lagrange Multiplier (lag)	<b>0,08 (p-value 0,77)</b>		
Robust LM (lag)	0,27 (p-value 0,61)		
Lagrange Multiplier (error)	<b>0,67 (p-value 0,41)</b>		
Robust LM (error)	0,86 (p-value 0,35)		
Lagrange Multiplier	<b>0,94 (p-value 0,63)</b>		
<b>Número de observações</b>	<b>166</b>		
R <sup>2</sup>	<b>0,598</b>	<b>0,598</b>	<b>0,600</b>
Log likelihood	20,404	20,442	20,753
Lag coefficient (Rho)		<b>0,026 (p-value 0,78)</b>	
Lag coefficient (Lambda)			<b>0,109 (p-value 0,37)</b>

Tal como foi sugerido pelo índice global de Moran, não há evidência de dependência espacial. Para todas as sete matrizes de pesos espaciais, nem o termo LM-erro (p-valor 0,41) nem o LM-Lag (p-valor 0,77) são significantes. A hipótese nula para cada um dos testes é que a ausência de dependência espacial não pode ser rejeitada. Portanto, a dependência espacial está ausente ou não está relaciona-

da com as noções de distâncias geográficas e contiguidade consideradas. Esta conclusão tem subjacente uma importante limitação dos métodos econométricos espaciais que resulta da predefinição arbitrária das matrizes de pesos espaciais para traduzir os processos de *spillover*.

Como foi mencionado anteriormente, há uma área de investigação emergente que tem por base uma perspetiva não

paramétrica sobre a natureza e as forças de difusão espacial. Afastando-se da prática habitual de definição *ex ante* das interações espaciais, tais abordagens são a base para novos métodos de estimação de matrizes  $W$  desconhecidas. Especificamente, foi usada uma extensão da metodologia iniciada em Bhattacharjee e Jensen-Butler (no prelo) e aplicada em Bhattacharjee, Castro *et al.* (2012b) que permite estimar uma matriz de pesos espaciais simétrica a partir dos erros estimados no modelo hedónico apresentado no Quadro 5.

Muito resumidamente, o primeiro passo deste exercício é estimar a matriz de autocovariâncias espacial dos resíduos para os quatro submercados (Quadro 6), usando-se para o efeito os resíduos encontrados nos quatro submercados e seguindo os procedimentos descritos abaixo:

- Escolher uma habitação num submercado  $Z_i$ ;

- Procurar uma outra habitação nos restantes submercados (em  $Z_j$  sendo  $i \neq j$ ) que tenha características semelhantes. Recorreu-se a distâncias euclidianas mínimas entre *scores* dos fatores para este processo de emparelhamento.
- Considerar os resíduos dos imóveis similares;
- Calcular a matriz de autocovariância dos resíduos.

A transformação da matriz de autocovariâncias na matriz de pesos espaciais ( $W$ ) é feita com base na metodologia apresentada em Bhattacharjee and Jensen-Butler (2005) sob a premissa de simetria de pesos espaciais (descrita em Bhattacharjee, Castro *et al.*, 2012b; Marques, 2012).

Contrariamente aos resultados dos modelos do Quadro 5, são obtidos valores altamente significantes de autocorrelação espacial.

**QUADRO 6. MATRIZ DE AUTOCOVARIÂNCIAS DOS ERROS**

Submercados	1 (Suburbana)	2 (Esgueira)	3 (Glória)	4 (Vera Cruz)
<b>1 (Suburbana)</b>	<b>0,057</b>			
<b>2 (Esgueira)</b>	-0,042	<b>0,033</b>		
<b>3 (Glória)</b>	0,085	0,142	<b>0,050</b>	
<b>4 (Vera Cruz)</b>	-0,150	0,031	-0,079	<b>0,045</b>

**QUADRO 7. MATRIZ DE INTERAÇÃO ESPACIAL**

Submercados	1 (Suburbana)	2 (Esgueira)	3 (Glória)	4 (Vera Cruz)
<b>1 (Suburbana)</b>	<b>0,00</b>			
<b>2 (Esgueira)</b>	-0,024	<b>0,00</b>		
<b>3 (Glória)</b>	0,041***	0,074***	<b>0,00</b>	
<b>4 (Vera Cruz)</b>	-0,072***	0,017	-0,037	<b>0,00</b>

O Quadro 7 mostra a matriz simétrica de pesos espaciais que traduz os efeitos de interdependência dos vários submercados analisados. Os resultados são consistentes com a estrutura espacial da cidade de Aveiro, mostrando que Vera Cruz tem uma interação altamente significativa com zona suburbana, enquanto que Glória tem uma interação altamente significativa e positiva com a zona suburbana de Esgueira.

#### 4. ANÁLISE EMPÍRICA 2: O MERCADO URBANO E SUBURBANO DA HABITAÇÃO EM AVEIRO E ÍLHAVO

##### 4.1. DADOS INICIAIS

Na secção seguinte é usada uma outra base de dados que estende a análise do mercado imobiliário para a área urbana de Aveiro e Ílhavo. Esta base de dados abrange uma área mais heterogénea, com mais submercados potenciais, o que permite uma interpretação mais rica dos padrões e das interações espaciais. A base de dados disponibilizada pela maior agência imobiliária de Portugal (Casa

Sapo/Janela Digital) inclui um conjunto de variáveis semelhantes às apresentadas na secção anterior (secção 3). No entanto, abrange o território completo dos municípios de Aveiro e de Ílhavo, o que corresponde também a um número muito maior de observações (12476), distribuídos por um período de 10 anos (ver Marques, Castro *et al.*, 2010) e Marques (2012) para uma análise detalhada das particularidades desta informação de base.

Uma diferença importante em relação à secção anterior é que estes dados se referem a preços de oferta, em vez de preços de venda. Para compensar este efeito, inclui-se uma variável de controlo, o logaritmo do tempo no mercado (o tempo, em dias, decorrido entre o momento em que a habitação começa a ser anunciada e o momento em que é retirada do portal), admitindo-se que quanto maior for esse valor, mais sobrestimado estará o preço. Além disso, incluem-se variáveis *dummies* do tempo (anos) para controlar os efeitos da inflação.

Uma outra importante diferença, relativamente à outra base de dados, é a localização dos imóveis. Estes não estão georreferenciados individualmente, mas sim por zonas (Figura 6), isto é, apenas se conhece que em determinada



(continuação)

		Unidades	N	Min	Máx	Média	Desvio-padrão
<b>Características de localização</b>							
<i>ln</i>	Amenidades centrais	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,42	11,97	8,02	0,83
<i>ln</i>	Amenidades locais	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,04	11,95	7,33	0,63
<i>ln</i>	CBD Aveiro	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,23	11,98	8,08	0,80
<i>ln</i>	Comércio local	(Dist. Min. -metros)	12 467	4,07	9,16	6,58	1,15
<i>ln</i>	Escolas do ensino básico	(Dist. Min. -metros)	12 467	3,65	7,59	5,60	0,83
<i>ln</i>	Escolas secundárias	(Dist. Min. -metros)	12 467	4,38	8,80	6,57	1,01
<i>ln</i>	Universidade	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,46	9,38	8,12	0,63
<i>ln</i>	Hospital	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,39	9,34	7,84	0,88
<i>ln</i>	Centros de saúde	(Dist. Min. -metros)	12 467	4,78	9,16	7,15	0,87
<i>ln</i>	Farmácias	(Dist. Min. -metros)	12 467	3,60	8,61	5,99	0,95
<i>ln</i>	Parques e jardins	(Dist. Min. -metros)	12 467	3,97	8,84	7,04	0,95
<i>ln</i>	Estações de caminho de ferro	(Dist. Min. -metros)	12 467	4,41	9,22	7,55	0,99
<i>ln</i>	Nós de acesso	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,96	8,62	7,47	0,54
<i>ln</i>	Bombas de gasolina	(Dist. Min. -metros)	12 467	3,37	8,79	6,53	0,96
<i>ln</i>	Polícia	(Dist. Min. -metros)	12 467	5,39	11,97	7,84	0,81
<i>p</i>	Serviços de administração	(Potencial)	12 467	2,02	8,71	6,28	1,10
<i>p</i>	Cultura	(Potencial)	12 467	5,24	8,05	6,46	0,69
<i>p</i>	Comércio especializado	(Potencial)	12 467	5,31	8,50	6,59	0,72
<i>p</i>	Restaurantes	(Potencial)	12 467	6,92	10,12	8,44	0,64
<i>p</i>	Hóteis	(Potencial)	12 467	5,79	9,41	7,25	0,69
<i>p</i>	Monumentos	(Potencial)	12 467	7,37	9,90	8,35	0,45
<i>p</i>	Bancos, correios e multibancos	(Potencial)	12 467	6,64	9,80	8,41	0,68
<i>p</i>	Desporto	(Potencial)	12 467	6,39	8,54	7,53	0,44
<i>d</i>	Praias	(Sim=1; Não=0)	12 467	0,00	1,00	0,07	0,25

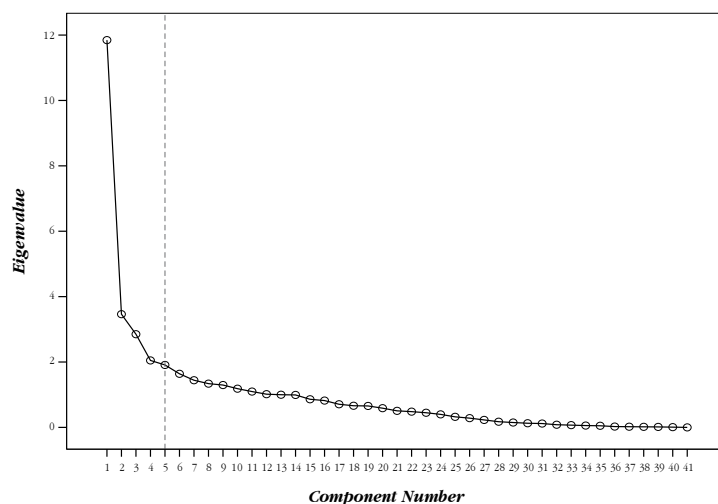
*d* = variável *dummy*; *ln* = logaritmo; *p* = potencial gravitacional

#### 4.2. REDUÇÃO DA DIMENSIONALIDADE DOS DADOS: ANÁLISE FATORIAL

Seguindo a mesma metodologia do ponto anterior, utilizou-se uma análise fatorial de componentes principais para

sistematizar os dados em dimensões fundamentais das características habitacionais. Com base na informação da Figura 7, retiveram-se cinco fatores, descritos em detalhe no Quadro 9.

**FIGURA 7. SCREE PLOT**



QUADRO 9. LOADINGS DOS FATORES

	Fator 1	Fator 2	Fator 3	Fator 4	Fator 5
Comércio especializado	-0,924				
Amenidades centrais	0,913				
CBD Aveiro	0,907				
Monumentos	-0,889				
Hospital	0,853				
Universidade	0,851	0,368			
Hóteis	-0,844		0,443		
Desporto	-0,819	-0,376			
Polícia	0,818				
Cultura	-0,752				
Restaurantes	-0,702		0,548		
Estações de caminhos de ferro	0,646		0,521		
Nós de acesso	0,460				
Centros de saúde		0,878			
Parques e jardins		0,858			
Bancos, correios e multibancos	-0,421	-0,759			
Serviços de administração	-0,563	-0,601			
Bombas de gasolina	0,432	0,520			
Escolas secundárias	0,494	0,518			
Farmácias	0,363	0,399			
Praias			0,849		
Comércio local		0,390	-0,785		
Escolas do ensino básico	0,373		0,690		
Amenidades locais					
Preservação: usados entre 10 e 25 anos					
Área total				0,815	
Tipo (Moradia=1; Apartamento=0)	0,353			0,759	
Número de quartos				0,753	
Preservação: usado com menos de 10 anos				-0,446	
Preservação: em construção					
Preservação: novo					
Garagem					0,779
Varanda					0,614
Aquecimento central					0,575
Lareira					0,458
Lugar de garagem					0,427
Terraço					
Duplex					
Preservação: usado com mais de 25 anos					
Preservação: restaurado					
Preservação: não recuperado					
<b>Total da variância explicada</b>	<b>25,02%</b>	<b>10,10%</b>	<b>8,03%</b>	<b>5,88%</b>	<b>4,91%</b>

Extraction Method: Principal Component Analysis. Rotation Method: Varimax

Tal como na análise da secção anterior, estes cinco fatores organizam-se em dois grandes grupos: um respeita a atributos de localização (fatores 1, 2 e 3) e outro a caracte-

rísticas intrínsecas da habitação (fatores 4 e 5). Mais em detalhe, tem-se:

- O fator 1 explica 25,02% e caracteriza-se pela acessibilidade à centralidade principal (CBD).

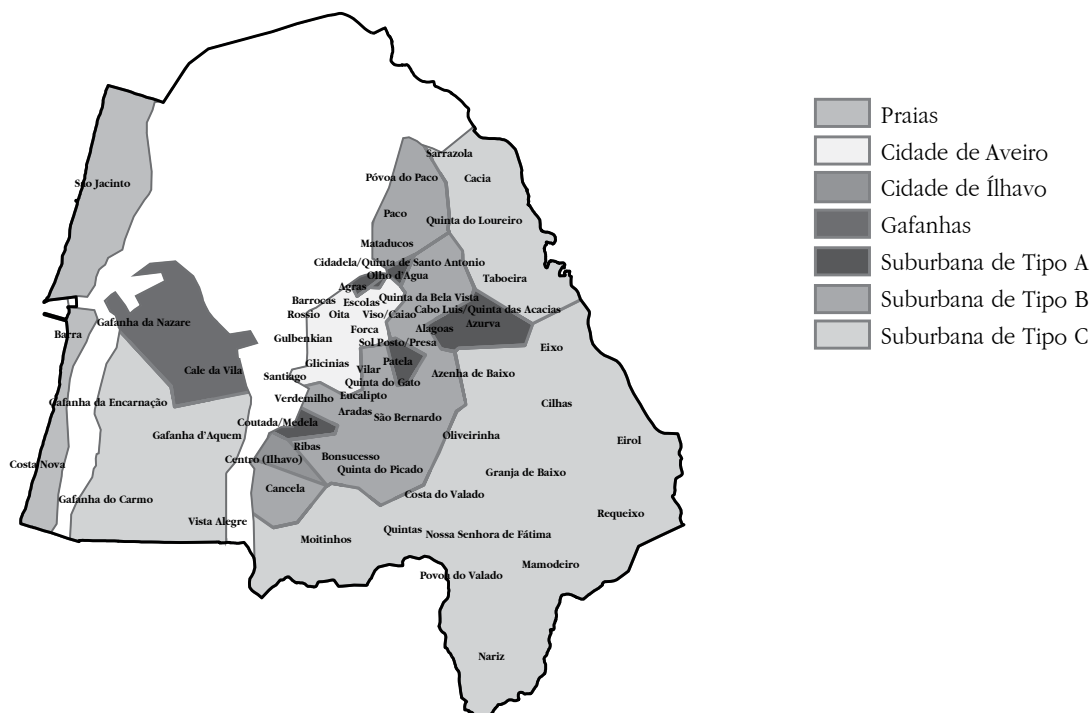
- O fator 2 explica 10,10% e define a acessibilidade a serviços locais, tais como, centros de saúde e parques / jardins.
- O fator 3 explica 8,03% e está relacionado com as praias e os tipos de acessibilidade que as caracterizam.
- O fator 4 explica 5,88% e está associado à dimensão das habitações.
- O fator 5 explica 4,91% da variância total e está relacionado com outras características habitacionais, tais como existência de garagem e aquecimento central.

#### 4.3. SEGMENTAÇÃO DO MERCADO: HETEROGENEIDADE ESPACIAL

Para a análise da heterogeneidade espacial foram considerados sete submercados, utilizando uma combinação de critérios (Maclennan e Tu, 1996; Malpezzi, 2003): limites administrativos; estrutura urbana; características demográficas e históricas; e desenvolvimento urbano. A contiguidade espacial dos submercados foi também considerada como critério, mas nem sempre mantido. Os sete submercados são apresentados na Figura 8 e podem ser descritos da seguinte forma:

- Cidade de Aveiro: é o núcleo urbano de Aveiro, incluindo o centro administrativo e de serviços, bem como a habitação de alta densidade. Inclui, também, duas zonas particulares, o *campus* universitário e o bairro social de Santiago.
- Cidade de Ílhavo: é o centro administrativo do município de Ílhavo e corresponde a uma segunda forma de centralidade da cidade de Aveiro.
- Gafanhas: corresponde a uma mistura de áreas residenciais e industriais, incluindo também o porto mais importante da Região Centro. O mercado residencial mistura habitações localizadas em áreas mais antigas e consolidadas com habitações espalhadas em áreas semiurbanas. Há uma nítida predominância de operários e de moradores de classe média baixa.
- Praias: área com elevada densidade populacional, correspondendo a um território que se estende entre o mar e a ria. A maioria das habitações é de segunda residência ou usada para alugar na temporada alta.
- Suburbana de Tipo A: grupo de pequenas áreas não muito distantes do centro da cidade de Aveiro, essencialmente residenciais, compostas por blocos de apartamentos ou conjuntos de habitações unifamiliares, que por terem preços mais acessíveis alojam pessoas provenientes da cidade de Aveiro. Grupos sociais tradicionais, detentores de uma pequena propriedade agrícola e trabalhadores em fábricas ou em empregos de baixa qualificação vão sendo progressivamente substituídos pelos habitantes urbanos acima referidos.
- Suburbana de Tipo B: as habitações unifamiliares novas predominantemente isoladas ou blocos típicos da zona suburbana do Tipo A são misturados com antigos assentamentos rurais. A percentagem das famílias provenientes das áreas mais urbanas, em relação aos tradicionais grupos sociais, é inferior à da zona suburbana do Tipo A.
- Suburbana de Tipo C: é equivalente à área definida como suburbana de Tipo B mas com uma maior percentagem de antigos assentamentos rurais e grupos sociais tradicionais.

FIGURA 8 – ÁREAS DOS SUBMERCADOS PARA OS CONCELHOS DE AVEIRO E ÍLHAVO



QUADRO 10. ESTIMATIVAS DOS COEFICIENTES DOS MODELOS HEDÓNICOS USANDO OS FATORES

	Modelo agregado	CBD de Aveiro	CBD de Ílhavo	Gafanhas	Suburbana Tipo A	Suburbana Tipo B	Suburbana Tipo C	Praias
Constant	9,890	9,786	10,638	10,560	10,567	10,016	10,375	15,122
	(236,87)***	(101,66)***	(55,36)***	(72,19)***	(86,53)***	(115,73)***	(89,63)***	(-16,56)***
Ln Área Total	-0,598	-0,571	-0,685	-0,761	-0,762	-0,614	-0,693	-0,871
	(-70,79)***	(-30,14)***	(-22,20)***	(-29,30)***	(-29,83)***	(-34,61)***	(-29,28)***	(-25,66)***
Ln TOM	0,005	0,006	0,016	0,003	0,011	0,004	-0,003	-0,007
	(3,69)***	(2,10)**	(3,99)***	(0,98)	(3,19)***	(1,30)	(-0,90)	(-1,53)
Fator 1	-0,043	-0,036	-0,164	0,099	-0,144	-0,025	0,001	-1,761
<i>(acessibilidade do centro)</i>	(-19,77)***	(-3,65)***	(-1,57)	(2,29)**	(-6,34)***	(-2,27)**	(0,13)	-4,46***
Fator 2	0,027	0,010	0,180	0,042	-0,079	-0,098	-0,029	-0,146
<i>(acessibilidade de serviços locais)</i>	(14,65)***	(0,97)	(6,19)***	(2,04)**	(-7,06)***	(-7,58)***	(-2,17)**	(-0,84)
Fator 3	0,077	-0,016	-0,214	0,015	-0,120	-0,016	-0,005	-0,745
<i>(acessibilidades praias)</i>	(38,21)***	(-1,62)	(-2,78)***	(0,32)	(-4,31)***	(-1,29)	(-0,51)	(-5,48)***
Fator 4	0,150	0,199	0,217	0,209	0,242	0,162	0,171	0,211
<i>(dimensão da habitação)</i>	(40,12)***	(19,51)***	(15,64)***	(21,25)***	(20,65)***	(20,01)***	(15,60)***	(7,34)***
Fator 5	0,043	0,061	0,044	0,028	0,038	0,025	0,019	-0,002
<i>(características físicas habitacionais)</i>	(21,34)***	(15,13)***	(6,17)***	(5,15)***	(7,21)***	(5,92)***	(3,28)***	(-0,09)
Efeitos fixos de tempo	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Número de obs.	12 467	3296	1188	1765	1421	2480	1512	805
R <sup>2</sup> ajust.	0,572	0,359	0,459	0,483	0,557	0,498	0,484	0,557

\*\*\* significância a 1% / \*\* significância a 5% / \* significância a 10%

Os modelos hedónicos estimados para cada um dos submercados identificados anteriormente são apresentados no Quadro 10, bem como o resultado do modelo agregado.

Embora o modelo geral mostre que os preços aumentam com a acessibilidade do centro da cidade, a análise dos modelos por submercados conta histórias diferentes. Em locais como Aveiro ou as áreas suburbanas próximas da cidade, o valor negativo ligado à pouca acessibilidade ao centro da cidade é altamente significativo, o mesmo não se verificando nas áreas mais remotas (suburbana de Tipo C) ou lugares como Ílhavo e Gafanhas.

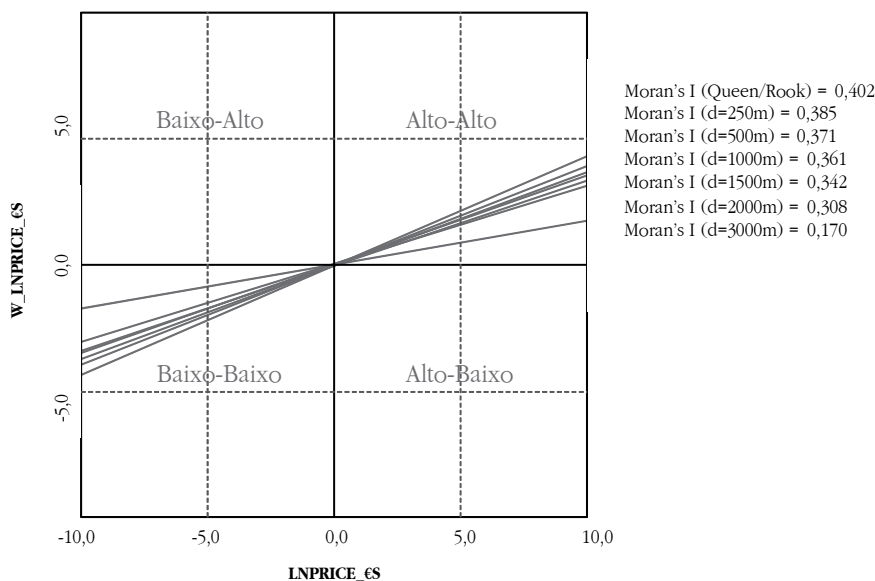
Os resultados evidenciam grande heterogeneidade espacial, destacando-se a área das praias, onde os coeficientes são bastante diferentes dos do resto da área de estudo. Por exemplo, é nas praias (Costa Nova e Barra) que o valor do coeficiente do logaritmo da área é mínimo, sendo o mais elevado o da cidade de Aveiro. Isso significa que a dimensão das habitações destinadas a férias e fins de semana não é muito valorizada, enquanto, na zona mais influente da área de estudo (cidade de Aveiro) é o aspeto conside-

rado mais sensível. Outro aspeto a destacar é a dimensão da sala ou a provisão de garagem que são positiva e significativamente avaliadas em todos os submercados, excepto nas praias, onde tais atributos não são relevantes.

#### 4.4. INTERAÇÃO DE MERCADOS: DEPENDÊNCIA ESPACIAL

Apresentam-se seguidamente os principais resultados da análise de autocorrelação espacial para o mercado urbano e suburbano da habitação em Aveiro e Ílhavo. A Figura 9 representa o índice de Moran para diferentes tipos de matrizes de pesos espaciais, sendo que, para este caso particular, as matrizes de distâncias podem não ser as mais adequadas e a variação é muito grande. Por exemplo, na parte urbana da cidade, a distância média entre as zonas é de 400 metros, enquanto na área rural o valor aumenta para 2000 metros, sendo a distância mais curta de 175 metros. Considerando este argumento, as matrizes espaciais com base em princípios de contiguidade são as mais adequadas.

FIGURA 9. DIAGRAMA DE MORAN (SETE MATRIZES DE DISTÂNCIAS E CONTIGUIDADE)



Os resultados denotam a existência de dependência espacial nos preços da habitação de Aveiro e Ílhavo. O valor do teste de Moran para a matriz de pesos espaciais Queen é de 0,402, diminuindo a magnitude e a significância do valor à medida que aumentam as distâncias, o que seria expectável. Assim, esta associação espacial positiva significa que valores altos (baixos) dos preços de uma habitação (€/m<sup>2</sup>,

medido em logaritmos) estão rodeados também por valores altos (baixos) de habitações localizadas na sua vizinhança.

Esta ideia de forte dependência espacial é também reforçada pela análise apresentada no Quadro 11, que representa a matriz simétrica de pesos espaciais (equivalente à matriz apresentada no Quadro 7) estimada segundo a metodologia descrita na secção anterior.

QUADRO 11. MATRIZ DE INTERAÇÃO ESPACIAL

Submercados	CBD de Aveiro	CBD de Ílhavo	Gafanhas	Suburbana Tipo A	Suburbana Tipo B	Suburbana Tipo C	Praias
<b>CBD de Aveiro</b>	<b>0,00</b>						
<b>CBD de Ílhavo</b>	0,0231**	<b>0,00</b>					
<b>Gafanhas</b>	-0,0089	0,0521***	<b>0,00</b>				
<b>Suburbana Tipo A</b>	0,0415***	0,0495***	-0,0725***	<b>0,00</b>			
<b>Suburbana Tipo B</b>	-0,0190***	0,0047	-0,0404***	0,0189***	<b>0,00</b>		
<b>Suburbana Tipo C</b>	0,0227***	0,0984***	0,0263**	-0,0309**	0,0427***	<b>0,00</b>	
<b>Praias</b>	0,0674***	0,0012	0,0328**	0,0062	0,0274**	0,0406***	<b>0,00</b>

A primeira evidência que resulta da análise do Quadro 11 é que a interação espacial é significativa para 17 das 21 células da matriz. Uma análise mais detalhada permite concluir o seguinte:

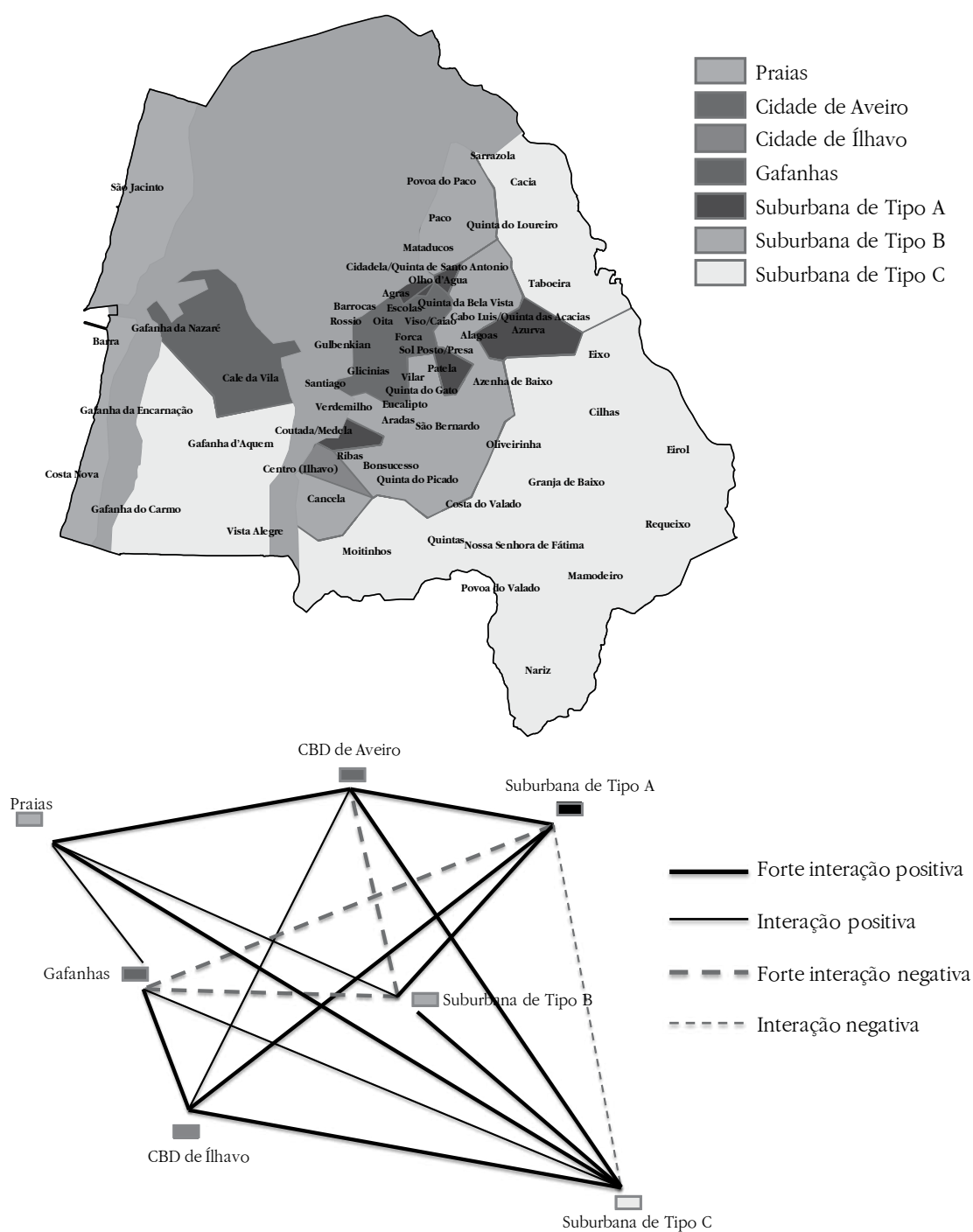
- Como era esperado, a contiguidade e a distância são elementos importantes para justificar as autocorrelações espaciais positivas no mercado de Aveiro (ex.: Praias e Gafanhas; CBD de Aveiro e CBD de Ílhavo, só para citar alguns);
- No entanto, a interação espacial de alguns conjuntos de submercados habitacionais contíguos não é estatisticamente significativa (ex.: CBD de Ílhavo e Praias) ou tem

mesmo interações negativas bastante significativas (ex.: CBD de Aveiro e suburbana de Tipo B);

- Por fim, existem também pesos espaciais significativos relacionados com aspetos de não-contiguidade ou distâncias geográficas (ex.: Praias e CBD de Aveiro).

Os principais fatores de interação espacial resultam de padrões comuns a respostas a choques estocásticos; se, por exemplo, casas com características específicas são da preferência de determinados grupos sociais, espera-se obter interações positivas de lugares com as mesmas estruturas sociais; opostamente, esperam-se interações negativas para os lugares onde grupos sociais dominantes sejam contrastantes.

FIGURA 10. INTERAÇÃO ESPACIAL ENTRE OS SETE SUBMERCADOS



## 5. CONCLUSÕES

O objetivo deste artigo foi estudar o mercado da habitação considerando três aspetos fundamentais da análise espacial: a heterogeneidade, a dependência e a escala espacial. A metodologia apresentada baseia-se na análise hedónica fatorial, que oferece muitas vantagens em termos da interpretação, da melhor estimativa e da facilidade para compreender as interações espaciais. A heterogeneidade não foi objeto de grandes desenvolvimentos metodológicos, assumindo-se para ambas as análises segmentações

habitacionais baseadas em critérios definidos *ex ante*. Importa, assim, em trabalhos futuros desenvolver metodologias para a definição de submercados habitacionais com abordagens *ex post*. Ainda assim fica evidente que considerar o território numa lógica bidimensional euclidiana pode não ser adequada.

As principais ideias que emergem desta análise podem ser sistematizadas em quatro pontos:

- i) Primeiro, existe uma forte heterogeneidade espacial entre as unidades de análise consideradas, ao nível dos atributos físicos e de localização de uma habitação, in-

dependentemente da escala e do número de submercados habitacionais;

- ii) No entanto, para um dos estudos empíricos (secção 3), não foram encontrados efeitos de dependência espacial quando testadas, pelo método tradicional, várias especificações de matrizes de pesos espaciais (distâncias e contiguidade). Informação contrária verificou-se quando essa matriz foi estimada sem assumir uma estrutura rígida de partida. Os resultados mostram que os efeitos de interação espacial, a existirem, podem não estar relacionados com as abordagens tradicionais de considerar o espaço bidimensional euclídeo, uma vez que a força e o tipo das relações que se estabelecem entre as várias unidades de análise não são necessariamente função decrescente da distância física. Tal sugere que a noção de vizinhança é mais complexa do que a restrita ao seu espaço físico envolvente;
- iii) Em terceiro lugar é importante destacar que, embora os atributos intrínsecos de uma habitação sejam importantes para explicar a formação do seu preço, os atributos de localização e vizinhança também são relevantes;
- iv) Finalmente, e em quarto lugar, a análise apresentada no conjunto das duas bases de dados dá importantes contribuições para a questão da escala espacial. Prestando mais atenção à escala urbana, as análises anteriores dão informações úteis no que diz respeito à heterogeneidade e à interação espacial, ainda que sejam limitadas pelo facto de serem duas bases de dados com características relativamente distintas.

Em geral, a heterogeneidade espacial está em consonância com a geografia urbana de Aveiro e reflete a dinâmica do desenvolvimento urbano. A sua análise é importante para compreender a natureza espacial do mercado da habitação e para fornecer orientações informadas e abrangentes da atividade do planeamento urbano e da política habitacional.

#### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Anselin, L. (1988), *Spatial Econometrics: Methods and Models*, Dordrecht, Kluwer Academic Publishers.
- Anselin, L. (1999), "Spatial Econometrics", in *Companion to Theoretical Econometrics*, B. Baltagi, Blackwell, Oxford, pp. 310-330.
- Anselin, L. (2002), "Under the hood: issues in the specification and interpretation of spatial regression models", *Agricultural Economics*, 27, pp. 247-267.
- Anselin, L. (2005), *Exploring Spatial Data with Geoda.Tm: A Workbook*.
- Anselin, L. e Florax, R. (1995), *New Directions in Spatial Econometrics*, Springer-Verlag, Berlin.
- Anselin, L., Syabri, I. e Kho, Y. (2006), "Geoda: an introduction to spatial data analysis", *Geographical Analysis*, 38, pp. 5-22.
- Bhattacharjee, A.; Castro, E.; Maiti, T. e J., M. (2012a), *Endogenous Spatial Structure and Delineation of Submarkets: A New Framework with Application to Housing Markets*, VI World Conference of the Spatial Econometrics Association; July 11-13th; Salvador – Brasil.
- Bhattacharjee, A., Castro, E. e Marques, J. (2012b), "Spatial interactions in hedonic pricing models: the urban housing market of Aveiro, Portugal", *Spatial Economic Analysis*, 7 (1), pp. 133-167.
- Bhattacharjee, A. e Holly, S. (2009), *Understanding Interactions in Social Networks and Committees, Working Paper 1004*, Centre for Dynamic Macroeconomic Analysis, University of St Andrews, UK.
- Bhattacharjee, A. e Holly, S. (2010), *Structural Interactions in Spatial Panels*, Centre for Dynamic Macroeconomic Analysis.
- Bhattacharjee, A. e Jensen-Butler, C. (2005), *Estimation of Spatial Weights Matrix in a Spatial Error Model, with an Application to Diffusion in Housing Demand*, Centre for Research into Industry, Enterprise, Finance and the Firm.
- Bhattacharjee, A. e Jensen-Butler, C. (no prelo), "Estimation of spatial weights matrix in a spatial error model, with an application to diffusion in housing demand", *Spatial Economic Analysis*.
- Fingleton, B. (2003), "Externalities, economic geography and spatial econometrics: conceptual and modeling developments", *International Regional Science Review*, 26, pp. 197-207.
- Follain, J. R. e Malpezzi, S. (1980), *Dissecting Housing Value and Rent*, D. C. The Urban Institute, Washington.
- Fujita, M.; Krugman, P. e Venables, A. (1999), *The Spatial Economy: Cities, Regions and International Trade*, The MIT Press.
- Grigsby, W.; Baratz, M.; Galster, G. e MacLennan, D. (1987), *The Dynamics of Neighborhood Change and Decline*, Oxford.
- Krugman, P. (1998), *What's New about the New Economic Geography?*, *Oxford Review Economic Policy*, 14 (2).
- Lefebvre, H. [1974 ([1991)], *The Production of Space*, Blackwell Publishing.
- LeSage, J. e Pace, R. (2009), *Introduction to Spatial Econometrics*, Taylor and Francis Group.
- Linneman, P. (1981), "The demand for residence site characteristics", *Journal of Urban Economics*, 9 (2), pp. 129-148.
- MacLennan, D. (1977), "Some Thoughts on the Nature and Purpose of House Price Studies", *Urban Studies* 14 (1), pp. 59-71.
- MacLennan, D. e Tu, Y. (1996), "Economic perspectives on the structure of local housing systems", *Housing Studies*, 11 (3), pp. 387-406.
- Malpezzi, S. (2003), "Hedonic pricing model: a selective and applied review", in *Housing Economics and Public Policy*, T. O'Sullivan e K. Gibb, Blackwell Science Ltd.
- Marques, J. (2012), *The Notion of Space in Urban Housing Markets*, PhD thesis in Social Sciences, Department of Social Sciences, Policies and Territory, University of Aveiro.
- Marques, J. e Castro, E. (2010), "Modelação do mercado de habitação", in *Desafios Emergentes para o Desenvolvi-*

- mento Regional, J. Viegas e T. Dentinho, Princípia, pp. 257-286.
- Marques, J.; Castro, E. e Bhattacharjee, A. (2009), *A Localização Urbana na Valorização Residencial: Modelos de Autocorrelação Espacial*, 15.<sup>a</sup> Conferência da APDR, Cabo Verde.
- Marques, J.; Castro, E. e Bhattacharjee, A. (2012), *A Heterogeneidade Territorial na Compreensão de Submercados Habitacionais*, 18<sup>th</sup> APDR Congress: Innovation and regional Dynamics/Portuguese-Spanish Workshop on Integrated Management for Sustainable Development, pp. 311-324, June, 14-16.
- Marques, J.; Castro, E.; Pinho, C. e Batista, P. (2010), *O Mercado Habitacional: Uma Análise Econométrica Espacial*, XVI Encontro Nacional da APDR, Universidade da Madeira, 5-10 julho, Funchal, Portugal.
- Massey, D. (1991), "A global sense of place", *Marxism Today*, June, pp. 24-29.
- Michaels, R. e Smith, V. (1990), "Market segmentation and valuing amenities with hedonic models: the case of hazardous waste sites", *Journal of Urban Economics*, 28 (2), pp. 223-242.
- Mills, E. e Simenauer, R. (1996), "New hedonic estimates of regional constant quality house prices", *Journal of Urban Economics*, 39 (2), pp. 209-215.
- Palm, R. (1978), "Spatial segmentation of the urban housing market", *Journal of Economic Geography*, 54, pp. 210-221.
- Rosen, S. (1974), "Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition", *The Journal of Political Economy*, 82 (1), pp. 35-55.
- Stewart, J. (1947), "Suggested principles of social physics", *Science*, 106 (2748), pp. 179-180.
- Straszheim, M. (1975), *An Econometric Analysis of the Urban Housing Market*, N. B. O. E. Research, Cambridge MA.



# ANÁLISE DOS CONTRIBUTOS DAS SRU PARA A REABILITAÇÃO HABITACIONAL E O ARRENDAMENTO: UM ESTUDO DE CASO E ALGUMAS PROPOSTAS METODOLÓGICAS

## ASSESSMENT OF SRU'S CONTRIBUTION FOR HOUSING REHABILITATION AND THE RENTED SECTOR: A CASE-STUDY AND SOME METHODOLOGICAL PROPOSALS

**Frederico Sousa**

Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Portugal  
fredericojrs@sapo.pt, FEUP

**Paulo Conceição**

Centro de Investigação do Território, Transportes e Ambiente – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto  
psc@fe.up.pt, CITTA

### RESUMO/ABSTRACT

Este artigo apresenta os resultados de um trabalho de análise do contributo da Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo para a reabilitação habitacional e o arrendamento, partindo da importância do acompanhamento e da avaliação da ação das SRU, passados alguns anos sobre a legislação que lhes deu origem. O artigo começa por propor uma matriz de análise, com referência aos objetivos e resultados da ação das SRU, bem como às dimensões de contexto mais significativas para a sua interpretação. Apresenta-se, depois, o estudo de caso, baseado na exploração de um conjunto muito diversificado de fontes de informação. Conclui-se que a Porto Vivo parece ser parcialmente responsável pelo desenvolvimento do interesse pela reabilitação habitacional. No entanto, existem dificuldades de natureza local, regional e nacional que a sua intervenção não parece ser capaz de contornar.

Palavras-chave: Reabilitação Habitacional; Arrendamento; Avaliação; SRU.

Códigos JEL: R23, R38.

This paper presents the results of an assessment work of the contributions of Porto's Urban Rehabilitation Society – Porto Vivo – for housing rehabilitation and the rented sector. The starting point is the need for monitoring Portuguese SRU's activities, since their legal framework was established some years ago. First of all, an assessment matrix is proposed, which considers SRU's main goals and the most significant contextual dimensions for its interpretation. Then, the case-study is presented, exploring a diverse range of information to analyze SRU's activities. Even though Porto Vivo appears to be partially responsible for a growth of interest in housing rehabilitation, its action doesn't seem to be able to overcome local, regional and national constraints to Porto's housing rehabilitation process.

Keywords: Housing Rehabilitation, Rented Sector; Evaluation; SRU;

JEL Codes: R23, R38.

### INTRODUÇÃO

Este artigo apresenta os resultados de uma dissertação de mestrado desenvolvida no âmbito do Mestrado Integrado em Engenharia Civil da FEUP, sobre o contributo da

Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo para a reabilitação habitacional e o arrendamento.

O contexto é o centro antigo da cidade do Porto, que os diagnósticos existentes (ver Breda-Vázquez, 2004) referem como um espaço de relativamente elevada densidade

populacional mas em perda demográfica e com uma estrutura etária envelhecida, caracterizado por um processo de declínio da sua base económica e por importantes contrastes nos níveis de qualificação, emprego e desemprego, uma extensão muito significativa do número de alojamentos vagos, um estado de degradação física “generalizada e preocupante” dos imóveis, e pela presença de outros problemas associados às condições e aos níveis de ocupação dos alojamentos. Os dados preliminares dos Censos 2011 apontam para a persistência dos processos de perda demográfica, com decréscimos de população entre 20% e 30% na última década nas freguesias mais centrais da cidade.

A criação, em 2004, das Sociedades de Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio) pretendia responder a este tipo de problemas através da mudança do modelo de ação pública, favorecendo o planeamento estratégico e a concertação de agentes por unidade de intervenção (incluindo as figuras de documento estratégico e de contrato de reabilitação com promotores privados), as possibilidades de reestruturação da propriedade, a intervenção forçada e o recurso à expropriação e a maior agilidade dos processos de licenciamento. As SRU aparecem, assim, como organizações públicas, dos municípios ou destes em parceria com o Estado, com um campo de ação territorialmente delimitado e orientadas sobretudo para a criação de novas condições para o investimento privado em reabilitação urbana.

No caso do Porto, foi criada, ainda em 2004, a Porto Vivo, com a participação da Câmara Municipal do Porto e do Estado, através do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), assumindo, segundo os seus estatutos, o objeto social de «promover a reabilitação e reconversão do património degradado da área crítica de recuperação e reconversão urbanística do concelho do Porto». A sua visão estratégica, definida num documento de 2005, o chamado Masterplan, adota uma referência mais vasta ao conceito de revitalização urbana e social, incorporando os seguintes objetivos: a re-habitação; a promoção do negócio; a revitalização do comércio; a dinamização do turismo, da cultura e do lazer, a qualificação do espaço público e o desenvolvimento de ações estratégicas.

Os instrumentos desenvolvidos ou mobilizados para a concretização destes objetivos têm sido variados: a elaboração de documentos estratégicos para diferentes quarteirões e de programas específicos de reabilitação urbana de mais forte intervenção pública, ou o desenvolvimento de figuras como o Gabinete de Gestão da Área Urbana, a Loja da Reabilitação Urbana, as Bolsas de Imóveis e de Projetistas e Empreiteiros e o programa Viva a Baixa.

O presente artigo pretende ajudar à identificação dos contributos desta experiência, sublinhando assim a importância da avaliação nas políticas urbanas (ver, por exemplo, Breda-Vázquez, 2010 e Pinho, 2012; ou, para o caso das SRU, Neto, 2010). Pretende-se, mais especificamente, estudar a sua capacidade de indução de dinâmicas de investimento em reabilitação habitacional e,

mais especificamente ainda, no arrendamento habitacional. Pretende-se, também, estudar a sua capacidade de indução de transformações no quadro de relações entre os diversos agentes envolvidos.

A importância de atender às ligações entre dinâmicas de investimento e transformação nas relações entre agentes decorre, sobretudo, do que se entende ser a “teoria” subjacente à criação das SRU e, também, dos múltiplos instrumentos desenvolvidos no caso do Porto, que pretendem incidir nessa relação. O enfoque na habitação e no arrendamento, que, como vimos, está longe de esgotar o conjunto de preocupações da Porto Vivo, justifica-se por três razões principais. Em primeiro lugar, pelo lugar de destaque conferido, nas estratégias da Porto Vivo, aos objetivos de “re-habitação”, na dupla perspetiva da preocupação com a manutenção da população residente e da captação de novos habitantes. Em segundo lugar, pela importância do arrendamento na situação atual do centro do Porto. Finalmente, pela importância hoje conferida ao arrendamento em vários documentos estratégicos das políticas de habitação em Portugal, como é o caso dos documentos preparatórios do Plano Estratégico de Habitação (Guerra *et al.*, 2008).

O artigo organiza-se segundo duas partes principais. Numa primeira parte, apresenta-se, justifica-se e discute-se uma matriz para a análise dos contributos das SRU para a reabilitação habitacional e o arrendamento. Numa segunda parte, apresentam-se os resultados de uma primeira aplicação dessa matriz ao caso do Porto. Num ponto conclusivo, apresentam-se possíveis desafios para investigações futuras.

## DESENVOLVIMENTO DA MATRIZ DE ANÁLISE

Este artigo parte do entendimento segundo o qual a avaliação, sobretudo quando encarada como um processo de aprendizagem (Breda-Vázquez, 2010), deve contribuir para identificar e interpretar os resultados das políticas e dos programas de intervenção. Para poder fazê-lo, neste caso da reabilitação urbana e habitacional, deve ter em conta questões como reabilitar para quê, para quem e em que circunstâncias (Ho, 1999), o que significa dar especial atenção à relação dos programas com os seus contextos.

A necessidade de uma atenção a questões como reabilitar para quê e para quem justifica-se, em primeiro lugar, pela diversidade de entendimentos sobre a reabilitação e a regeneração urbana evidenciada pela literatura existente e da qual é sinal a variedade terminológica associada ao tema: regeneração, revitalização, renovação, reabilitação... Se permite identificar, nas práticas europeias, algumas referências comuns a dimensões como a mudança e a inovação, a sustentabilidade, a integração e a coordenação, a coesão espacial e social ou o desenvolvimento de novas formas e instrumentos de governança, a leitura dessa literatura permite também sublinhar a existência de diferentes entendimentos dessas dimensões, ex-

plicados por diferentes visões dos problemas em causa, diferentes conceções dos processos de degradação urbana, das necessidades existentes, dos próprios objetivos e possibilidades de intervenção (ver, por exemplo, Couch, 2011; Nel.lo, 2010; Governa, 2010). A construção de uma matriz de análise dos contributos das SRU deve, portanto, ter em conta o debate em torno dos objetivos e modelos de intervenção.

A preocupação com os objetivos e os modelos de intervenção implica, ao mesmo tempo, a atenção ao modo como estes se inscrevem em estratégias ou condicionantes – locais, regionais ou nacionais – mais vastas.

Alguns autores (ver Cameron, 2006) chamam precisamente a atenção para a relação entre estratégias de regeneração e estratégias regionais, argumentando, por exemplo, que as pressões de estratégias regionais guiadas por objetivos e interesses de competitividade podem funcionar como promotoras de estratégias voltadas para a reabilitação puramente física do edificado, em detrimento de estratégias voltadas para a solução dos problemas sociais das áreas de intervenção. No entender de Cameron (2006), verifica-se uma tensão entre a perspetiva da revitalização das áreas de vizinhança e perspetivas de reestruturação da habitação e da população baseadas na transformação dos mercados de habitação.

No caso português, a interligação entre regeneração urbana e competitividade e entre habitação e mercado de emprego (dotado de uma crescente mobilidade) aparecem como elementos importantes do discurso político, o que se pode verificar pela aprovação, no ano de 2011, de um pacote de medidas de incentivo à reabilitação urbana associadas a objetivos de competitividade e de emprego.

Outros autores, por seu lado (ver Van Gent, 2010), enfatizam as condicionantes que o contexto regional coloca às estratégias de transformação seguidas. Defende o autor que, no contexto europeu, as oportunidades e os constrangimentos das políticas nacionais e dos mercados regionais de habitação ajudam a explicar as estratégias adotadas localmente (Van Gent, 2010). A construção de uma matriz de análise dos contributos das SRU deve, assim, ter em conta todo o debate em torno das relações entre as intervenções urbanas e os seus contextos.

Refira-se, finalmente, que esta leitura do contexto envolve não apenas as questões das escalas de intervenção, ou seja, das relações entre as escalas locais, regionais, nacionais ou europeias, mas também as questões dos agentes envolvidos, ou, se quisermos, do sistema de agentes e da sua governança. No campo mais específico de que se ocupa o presente artigo, o do arrendamento habitacional, são de referir os diversos contributos de Andersen (1998, 2008), que mostram que as estratégias de investimento na reabilitação habitacional e no arrendamento privado e os obstáculos que se colocam a essas estratégias não são independentes dos tipos de senhorios existentes. Argumenta, por isso, o autor que a compreensão dos tipos dos envolvidos no arrendamento privado, dos motivos que os movem na gestão das suas propriedades e dos pro-

blemas que enfrentam é importante para o desenho ou o desenvolvimento de políticas de habitação e, especialmente, para os programas de reabilitação habitacional. A construção de uma matriz de análise dos contributos das SRU deve permitir, assim, analisar a relação entre os instrumentos de intervenção utilizados e os tipos de agentes envolvidos.

Estas referências, aqui apresentadas de forma breve (ver Sousa, 2011), ajudam a fundamentar a matriz de análise proposta. Esta matriz é sintetizada no Quadro 1, que apresenta também as fontes de informação utilizadas na análise.

Os objetivos apresentados pela Porto Vivo, em especial os de reabilitação do património, de “re-habitação” na dupla perspetiva referida e de transformação do modelo de ação pública, constituem o ponto de partida da análise. Nesse sentido, a matriz proposta incorpora dimensões associadas aos resultados diretos da intervenção, às transformações verificadas, nomeadamente as que dizem respeito à população e às suas características, bem como às diversas questões do modelo de intervenção: perspetiva estratégica, enquadramento das relações entre agentes e eventual desenvolvimento de novos tipos de instrumento de ação, bem como importância concedida à monitorização e à avaliação. Ao mesmo tempo, a matriz de análise procura ser sensível aos diversos aspetos da relação entre a SRU e o seu contexto, em particular os aspetos de transformação do investimento em habitação e em arrendamento, e o modo como são percebidos, de uma forma geral, por outros agentes – “externos” em relação à SRU e à área de intervenção – desse investimento.

Referem-se, de seguida, algumas das questões analisadas. Sendo a Porto Vivo uma sociedade de reabilitação urbana, que percentagem da reabilitação já realizada teve como fim a ocupação residencial? Que percentagem dessa ocupação é realizada em regime de arrendamento e quais são os tipos de inquilinos que operam? As possíveis transformações sociais das áreas de intervenção estão a acontecer? Com que impacto?

Procurando relacionar tais resultados com as políticas e os instrumentos aplicados, propuseram-se as seguintes perguntas: como se relacionam os resultados com a visão estratégica e com a utilização dos instrumentos por parte da Porto Vivo? Que princípios estão a ser aplicados na intervenção? Até que ponto são utilizados os instrumentos disponíveis e qual é o seu real impacto? É realizada uma avaliação ou uma monitorização que permita relacionar a atividade com os resultados?

Conhecer a opinião de agentes externos à Porto Vivo e as dinâmicas externas à sua área de atividade pode aproximar as conclusões retiradas da realidade e ajudar à leitura do impacto da intervenção numa perspetiva mais global.

Finalmente, uma das questões que abrange a totalidade da análise é a seguinte: qual é a capacidade de indução de dinâmicas de investimento em reabilitação e de indução de transformações no setor do arrendamento privado?

QUADRO 1. MATRIZ DE ANÁLISE (COM BASE EM SOUSA, 2011)

Campos de análise	Conteúdo ou questões a abordar	Elementos de análise/ /indicadores	Fontes mais determinantes de informação
<b>Resultados diretos: habitação e arrendamento</b>	Dinâmicas de reabilitação geradas e sua relação com o arrendamento habitacional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelas reabilitadas para habitação</li> <li>• Variação do estado de conservação das habitações</li> <li>• Estado de conservação das parcelas intervencionadas</li> <li>• Ocupação das parcelas habitacionais</li> <li>• Taxa de ocupação das parcelas reabilitadas</li> <li>• Tipologias das habitações reabilitadas</li> </ul>	Documentos estratégicos; base de dados – Porto Vivo; entrevistas a funcionários
<b>Transformação no arrendamento</b>	Alteração dos tipos de investidor/senhórios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transformação dos tipos de senhorios das parcelas reabilitadas</li> </ul>	Base de dados – Porto Vivo; entrevistas a funcionários
<b>Transformação social</b>	Alteração do perfil social dos residentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenção de anteriores residentes/inquilinos</li> <li>• Perfil social dos novos residentes</li> </ul>	Base de dados – Porto Vivo; entrevistas a funcionários
<b>Contributos do planeamento estratégico</b>	Efeitos dos processos de planeamento estratégico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Efeitos de facilitação do investimento: períodos de licenciamento dos projetos de arquitetura</li> <li>• Efeitos espaciais: localização/seletividade do investimento</li> </ul>	Base de dados – Porto Vivo; entrevistas a funcionários
<b>Governança e integração</b>	Transformação/inação nas formas de relação entre agentes e entre mecanismos de intervenção	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inovação nos mecanismos contratuais</li> <li>• Parcerias Porto Vivo/investidores privados</li> <li>• Integração de programas</li> <li>• Mecanismos participativos</li> </ul>	Base de dados – Porto Vivo; entrevistas a funcionários
<b>Avaliação e monitorização</b>	Existência de formas de avaliação e monitorização e respetivos contributos/benefícios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabalhos de avaliação e monitorização das condições de habitação</li> <li>• Usufruto do conhecimento acumulado</li> </ul>	Entrevistas a funcionários; relatório de atividades – Porto Vivo
<b>Indicadores de reabilitação habitacional</b>	Relação com as dinâmicas presentes no contexto local/regional	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evolução dos indicadores de investimento habitacional</li> </ul>	Dados estatísticos INE
<b>Visão de agentes externos</b>	Contributos de agentes externos para leitura contextualizada sobre a atividade da SRU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerações sobre os incentivos à reabilitação urbana</li> <li>• Considerações sobre a Porto Vivo</li> </ul>	Inquéritos

A matriz adotada e o método aplicado têm como atributos importantes a capacidade de síntese e de reunião da informação disponível em vários formatos e fontes e a capacidade de projetar uma visão geral sobre os contributos prestados pela SRU, já que integra uma significativa variedade de campos de análise.

Os resultados da análise de cada campo podem posteriormente ser relacionados e também ser alvo de análises comparativas, por exemplo comparando os resultados obtidos para a SRU Porto Vivo com outras SRU do país ou com políticas de reabilitação habitacional anteriores à sua existência.

#### APLICAÇÃO DA MATRIZ DE ANÁLISE À PORTO VIVO, SRU

Definida a matriz de análise, o seu “preenchimento” recorreu, principalmente, à contribuição dos seguintes tipos de informação:

- Declarações, opiniões e estimativas de envolvidos na atividade da Porto Vivo (em junho e julho de 2011);
- Informação disponibilizada pela Porto Vivo relativa aos edifícios com a intervenção de reabilitação concluída;
- Opiniões e perspectivas de agentes externos à Porto Vivo (neste caso, agências de mediação imobiliária);
- Consideração de conclusões de estudos anteriores;
- Tratamento de dados estatísticos do Instituto Nacional de Estatística e de portais com informação imobiliária.

O Quadro 1 esclarece os papéis fundamentais de cada fonte de informação para a análise efetuada. Devem ser referidas, no entanto, algumas dificuldades metodológicas do presente trabalho. Em primeiro lugar, deve dizer-se que se trata de analisar um processo contínuo e que alguma da informação disponível não se encontra completamente atualizada. Optou-se, então, por tratar, sobretudo, as intervenções de reabilitação já concluídas. Por outro lado, a informação disponível, tendo uma organização adequada a uma utilização operacional e não para

este estudo em concreto, apresenta algumas limitações em aspetos relevantes para a matriz de análise proposta, em especial no que diz respeito à caracterização dos tipos de proprietários existentes e das suas transformações. Finalmente, trabalha-se muitas vezes com a perceção e a sensibilidade dos diversos agentes, o que, sendo um elemento importante da análise, não é ainda suficiente para

uma leitura mais aprofundada de todas as transformações verificadas.

O Quadro 2 apresenta as observações mais relevantes da aplicação da matriz de análise. A leitura dos comentários que seguem o quadro permite uma compreensão mais aprofundada de alguns tópicos da análise que nele é sintetizada.

**QUADRO 2. MATRIZ DE ANÁLISE: SÍNTESE (COM BASE EM SOUSA, 2011)**

<b>Campos de análise</b>	<b>Elementos de análise/Indicadores: observações mais relevantes</b>
<b>Resultados diretos: habitação e arrendamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 39 parcelas (edifícios) de intervenção concluída à data da análise</li> <li>• As 39 parcelas significam 0,5% do total dos edifícios com necessidades de reabilitação da zona de intervenção prioritária.</li> <li>• As mesmas representam 6% das parcelas nos quarteirões com DE aprovado.</li> <li>• Cerca de 90% de parcelas predominantemente habitacionais entre as parcelas de intervenção concluída</li> <li>• Estimativa de 70% a 80% de área bruta de construção de vertente habitacional nas parcelas de intervenção concluída</li> <li>• Forte melhoria das condições de habitação nas parcelas de intervenção concluída, já que 80% das parcelas intervencionadas estavam em médio ou mau estado de conservação</li> <li>• Maioria das intervenções em parcelas em mau estado de conservação</li> <li>• A Porto Vivo participou ativamente na grande maioria das parcelas de intervenção concluída que se encontravam em mau estado de conservação. Os investidores ou proprietários privados focaram a intervenção em parcelas com ligeiras ou médias necessidades de intervenção.</li> <li>• Cerca de 60% de ocupação no momento da análise</li> <li>• 63% das parcelas com algum grau de ocupação colocadas total ou parcialmente para arrendamento</li> <li>• Persistência de tipologias pequenas nas parcelas intervencionadas e estimativa global de pouca transformação das parcelas em propriedade horizontal</li> </ul>
<b>Transformação no arrendamento</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Predominância de senhorios particulares com negócio de arrendamento de pequena dimensão (entre uma e sete habitações para arrendamento)</li> </ul>
<b>Transformação social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimativa: em 60% das parcelas reabilitadas no eixo Mouzinho/Flores, os promotores da reabilitação são os proprietários.</li> <li>• 71% das parcelas concluídas ocupadas mantiveram total ou parcialmente os inquilinos anteriores.</li> </ul>
<b>Contributos do planeamento estratégico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Período médio de licenciamento do projeto de arquitetura de 66 dias nas parcelas de reabilitação concluída</li> <li>• Foco da intervenção no quarteirão de Carlos Alberto e no Eixo Mouzinho/Flores</li> </ul>
<b>Governança e integração</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimativa: 10% da reabilitação no Eixo Mouzinho/Flores por parceria entre os proprietários e empresas privadas – parcerias promovidas pela Porto Vivo</li> <li>• Recurso pontual à venda forçada</li> <li>• Em 19% das 36 parcelas habitacionais concluídas as intervenções envolveram financiamento pelo programa RECRUA.</li> <li>• Utilização de mecanismos participativos na formulação dos documentos estratégicos</li> </ul>
<b>Avaliação e monitorização</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escasso trabalho de monitorização das condições de habitação nas áreas de intervenção. Parece existir pouco uso da informação disponível para efeitos de monitorização.</li> <li>• Uso do conhecimento gerado para apresentação de propostas de incentivos e pressão sobre a legislação do arrendamento</li> </ul>
<b>Indicadores de reabilitação habitacional</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tendências positivas dos indicadores de reabilitação habitacional ao longo de 15 anos (1995-2009) (INE)</li> </ul> <p><b>No período de atividade da Porto Vivo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• O número de reabilitações concluídas na ACRRU aumenta progressivamente e em 2009 o valor é mais do dobro do de 2003</li> <li>• O número de licenças para reabilitação de cariz habitacional conhece a maior subida anual seguida da maior descida anual no período de análise disponível, sugerindo uma independência dos resultados relativamente à Porto Vivo.</li> <li>• Os valores da percentagem habitacional das reabilitações concluídas e das licenças, apesar de uma descida, mantêm-se 10% a 20% superiores aos do período anterior a 2001.</li> <li>• Interpretação dos indicadores sugere forte intervenção de fatores externos.</li> </ul>

(continuação)

Campos de análise	Elementos de análise/Indicadores: observações mais relevantes
<b>Perspetiva de agentes externos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interesse generalizado na reabilitação habitacional e no arrendamento privado, mas pouca atividade nesse âmbito por parte dos inquiridos;</li> <li>• Incentivos criados pela Porto Vivo considerados pouco relevantes</li> <li>• Na opinião dos inquiridos, a situação de habitação e arrendamento no Porto não estaria melhor sem a atividade da Porto Vivo.</li> <li>• Opinião generalizada de que a Porto Vivo presta bons contributos para a reabilitação habitacional e o arrendamento no centro antigo da cidade.</li> <li>• Os contributos mais salientados pelos inquiridos foram os seguintes: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Atribuição de confiança aos investimentos em reabilitação;</li> <li>– Celeridade processual;</li> <li>– Apoio e aconselhamento em questões técnicas;</li> <li>– Esclarecimento sobre incentivos;</li> <li>– Controlo e otimização do desenvolvimento, ao acelerar a reabilitação nas áreas com maior potencial.</li> <li>– Divulgação da reabilitação.</li> </ul> </li> </ul>

### **RESULTADOS DIRETOS: HABITAÇÃO E ARRENDAMENTO**

Ao longo do período de atividade da SRU, a reabilitação concluída, na área atual de intervenção da Porto Vivo, representa apenas uma diminuta fração perante as reais necessidades do centro da cidade (cerca de 0,5%), com 39 parcelas (edifícios) de intervenção de reabilitação concluída. Sendo estas 39 parcelas a amostra de análise, a Porto Vivo aparece na base de dados como diretamente envolvida na promoção da reabilitação de 19, ou seja, quase 50% de toda a reabilitação. Pode-se interpretar, por um lado, que, até à data, a obra concluída ainda está muito dependente da intervenção direta da Porto Vivo, o que pode questionar a sustentabilidade do modelo de intervenção. Por outro lado, isto pode ser visto como um reflexo da estratégia da Porto Vivo para criar o impulso necessário no início da sua intervenção, onde, por exemplo, se invocam os conceitos de *quarteirões-piloto* e *projetos-alavanca*, com o objetivo de difundir a reabilitação habitacional promovida pelos proprietários privados. Para os dados analisados, ou seja, para o reflexo direto dos sete anos de intervenção, tal investimento ainda não parece ter tido o respetivo retorno, argumentando-se que “o período é muito curto no que se refere a processos de reabilitação urbana» (Arlindo Cunha, ex-presidente do conselho de administração da SRU Porto Vivo, à revista *Porto Sempre*, em abril de 2011). De qualquer forma, nesta análise não são contabilizados efeitos externos às áreas com documentos estratégicos (DE) aprovados.

A intervenção concluída compreende uma significativa área habitacional (cerca de 70% a 80% em termos de área bruta de construção), com presença de uma taxa significativa de arrendamento privado (63% das parcelas ocupadas com algum fogo em arrendamento), tendo a intervenção representado um significativo aumento da qualidade habitacional nas parcelas intervencionadas, dada a incidência sobre parcelas com elevados estados de degradação.

Sublinhe-se, porém, que a totalidade das parcelas com intervenção mais direta da Porto Vivo recebeu interven-

ções profundas, o que equivale a 19 das 20 parcelas com intervenção profunda. Isto significa que as intervenções de reabilitação mais independentes da SRU nos quarteirões com DE aprovados incidem em reabilitações de parcelas com estados de menor degradação física.

A informação recolhida aponta para cerca de 60% das parcelas com algum grau de ocupação. A dificuldade na venda de alguns dos investimentos em reabilitação urbana, realizados sob a intervenção da Porto Vivo, foi relatada nos contactos realizados no trabalho e esse é um facto que parece apontar para alguma desadequação entre os tipos de oferta e os tipos de procura, sugerindo-se que a segunda é maior do que a primeira em número de interessados. Esta desadequação poderá ser explicada por uma diversidade de fatores, como a relação entre os preços praticados e a natureza dos interessados, as tipologias disponíveis ou a existência de estratégias de investimento a mais longo prazo que não se concretizam na ocupação imediata dos alojamentos. Embora com pouco acesso à informação exata sobre as tipologias, gerou-se o sentimento, ao longo do trabalho, de que têm vigorado tipologias pequenas e de que as parcelas habitacionais não sofrem fortes alterações tipológicas, sendo que isso pode ter reflexos na concretização da reabilitação e da venda ou do arrendamento das parcelas existentes. Existindo problemas de adequação entre a oferta e a procura, deve notar-se o aparente insucesso de instrumentos desenvolvidos pela Porto Vivo para atuar precisamente sobre essa relação, como a bolsa de imóveis.

### **TRANSFORMAÇÃO NO ARRENDAMENTO**

A atividade da Porto Vivo ainda não parece ter conseguido criar condições para a existência de transformações significativas no sistema dos agentes do arrendamento, através, nomeadamente, da atração de investidores institucionais ou da coexistência de vários tipos de investidor. Apenas numa das 15 parcelas reabilitadas com algum fogo para arrendamento este é gerido por uma empre-

sa privada. Esta conclusão, que merece aprofundamento através da análise dos tipos de investidores em arrendamento, é uma das mais relevantes do trabalho. Por outro lado, é referida no Quadro 2 a situação atual, em que os senhorios são predominantemente investidores privados com pequenos negócios de arrendamento e em que as intervenções mais profundas pareceram depender da intervenção direta da Porto Vivo. Ao mesmo tempo, as entrevistas e os inquéritos realizados evidenciaram a persistência de dificuldades associadas ao investimento em arrendamento associadas ao enquadramento legal do arrendamento (a atualização das rendas antigas, algumas questões relacionadas com o incumprimento nas relações de arrendamento...). O conhecimento das condicionantes associadas aos diversos tipos de investidores ou proprietários pode ser essencial para a formulação das políticas de intervenção.

O aumento substancial do sentimento de segurança conferido aos promotores das reabilitações é o contributo da Porto Vivo, que é visto pelos diversos agentes contactados ao longo do trabalho como um dos mais fortes para a atração de investimentos. O apoio e o esclarecimento prestados aos eventuais investidores, para além da capacitação dos envolvidos no processo de reabilitação, contribuem para este sentimento de segurança e de diminuição de riscos, o que é útil para todos os tipos de investimentos e investidores, inclusive para grandes investimentos por instituições profissionais possivelmente associados a riscos elevados, os quais podem ser associados a mais rápidas e positivas transformações no mercado de arrendamento e no desenrolar da reabilitação habitacional.

### **TRANSFORMAÇÃO SOCIAL**

A análise efetuada permitiu confirmar a expectativa por parte dos inquiridos e entrevistados de que a intervenção da Porto Vivo e o avanço da reabilitação habitacional não se traduzam em fortes transformações sociais negativas, nomeadamente através da estimativa de que 71% das parcelas com a intervenção concluída e ocupadas mantiveram total ou parcialmente os inquilinos anteriores.

### **CONTRIBUTOS DO PLANEAMENTO ESTRATÉGICO**

Uma clara estratégia de distribuição espacial parece valorizar a reabilitação em eixos fundamentais do centro da cidade. Estão presentes preocupações com o investimento em áreas com concentração de problemas. Porém, esta preocupação concretiza-se em áreas afetas aos eixos do foco da intervenção (Carlos Alberto numa primeira instância e Eixo Mouzinho-Flores em seguida) que se combinam com interesses de outras naturezas, como o da promoção do turismo. Independentemente do potencial desta estratégia, outras áreas da cidade em elevado estado

de degradação urbana não são diretamente consideradas. A manter-se esta estratégia, essas áreas terão de esperar pelos presumidos efeitos de difusão da reabilitação, o que realça a necessidade de monitorização dos efeitos para, possivelmente, ajustar a intervenção tendo em conta os resultados das experiências passadas.

A realização dos documentos estratégicos tem o potencial de canalizar investimentos para as áreas de intervenção da Porto Vivo, nomeadamente pela agilidade que atribuem aos processos de licenciamento dos projetos de arquitetura dos edifícios que integram a sua área de intervenção. A celeridade processual é um dos contributos frequentemente assumido como um dos fortes contributos resultantes dos trabalhos afetos ao planeamento estratégico da Porto Vivo. O período médio de aprovação dos projetos de arquitetura das parcelas analisadas é de 66 dias. No entanto, 27% das parcelas viram os projetos de arquitetura serem aprovados em menos de 15 dias. Estes valores poderão ser comparados com os de outras operações semelhantes, nomeadamente a cargo da Câmara Municipal do Porto, para permitir conclusões contextualizadas. De qualquer forma, estes resultados parecem ir ao encontro das expectativas assumidas pelos entrevistados e inquiridos ao longo do trabalho, que apontam para períodos curtos. Este ponto poderia ser incluído também no campo de análise seguinte (governança e integração), mas foi aqui inserido por se tratar de um instrumento diretamente associado à implementação das estratégias definidas.

### **GOVERNANÇA E INTEGRAÇÃO; AVALIAÇÃO E MONITORIZAÇÃO**

A Porto Vivo denota preocupações com a aplicação de princípios de planeamento estratégico subjacentes ao próprio modelo de ação das SRU, nomeadamente a integração da sua atividade noutros programas com objetivos de desenvolvimento da reabilitação ou a utilização do conhecimento dos residentes locais no desenvolvimento dos documentos estratégicos. Um aspeto da intervenção salientado no decurso das entrevistas realizadas foi o facto de a Porto Vivo procurar promover parcerias entre proprietários privados e empresas privadas. A incapacidade de alguns proprietários para reabilitar os seus imóveis pode ser ultrapassada por formas de parceria com uma empresa privada (por exemplo, uma empresa do ramo da construção). Pode, assim, acelerar-se o processo de reabilitação e evitar investimentos por parte da SRU em expropriações. Além do mais, isso significa desenvolver oportunidades que não surgiriam sem este tipo de interação entre agentes.

Verificou-se também, ao mesmo tempo, que era escasso o trabalho de sistematização e avaliação das experiências produzidas e de monitorização das condições de habitação na área de intervenção. E denotou-se uma necessidade de aumento do material de apoio à análise do sucesso das estratégias implementadas.

## INDICADORES DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL

Analisaram-se, para o período de 1995 a 2009 (ver Sousa, 2011), indicadores do Instituto Nacional de Estatística relacionados com a evolução do número de licenças e de edifícios concluídos para reabilitação, bem como da importância da habitação no conjunto das obras de reabilitação de edifícios. Apresentam-se, de seguida, alguns resultados dessa análise, referentes ao contexto mais imediato da ação da SRU, as oito freguesias centrais do Porto que integram a ACRRU (Área Crítica de Recuperação e Reabilitação Urbanística).

No seu conjunto, os indicadores descrevem uma evolução da reabilitação habitacional que não é linear no tempo. Em geral, o número de edifícios habitacionais concluídos com obras de ampliação, alterações e reconstruções aumentou na área referida, o que quer dizer que a reabilitação na vertente habitacional é uma atividade que tem ganho relevo no centro antigo da cidade. No entanto, a evolução do número de licenças concedidas em cada ano é mais variável, atingindo o seu máximo no ano de 2006, o que quer dizer que estes números têm de ser interpretados a partir de outros fatores que não apenas a existência da Porto Vivo.

Comparando a dinâmica do investimento em habitação com o conjunto das obras realizadas, verifica-se uma diminuição da importância relativa da habitação no conjunto das obras de reabilitação. Durante o período de atividade da Porto Vivo, essa importância varia entre 40% e os 60%, apresentando em 2009 valores mais baixos nas freguesias centrais da cidade, o que pode sugerir a existência de dinâmicas mais fortes relacionadas com outros usos do edificado, associados, por exemplo, ao turismo. Trata-se de um dado para o qual é possível estabelecer um contraste com períodos anteriores: a importância da habitação é baixa no período até 2001, sobe consideravelmente entre 2001 e 2004 para, depois, diminuir no período seguinte, embora assumindo valores superiores aos registados até 2001.

## VISÃO DE AGENTES EXTERNOS

Por fim, numa síntese da opinião dos inquiridos e entrevistados, a Porto Vivo tem uma prestação positiva no que toca à promoção da reabilitação habitacional e ao arrendamento privado e é parcialmente responsável pelo aumento do interesse em habitação no centro do Porto, pela série de contributos prestados que são apresentados no Quadro 2. No entanto, os inquiridos consideram que os incentivos à reabilitação urbana gerados pela Porto Vivo têm pouco relevo quando comparados com os incentivos provenientes do Estado central ou da administração municipal. Finalmente, os mesmos consideram que o alargamento dos incentivos à reabilitação urbana é o fator mais determinante para a promoção da reabilitação habitacional na cidade. Sendo o modelo da Porto Vivo orientado, em princípio, para a dinamização da intervenção privada, não

deixa de ser significativa esta perceção dos agentes privados entrevistados sobre a necessidade de uma intervenção pública mais expressiva.

## CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

A cidade e o país atravessam um período de mudança e a reabilitação urbana é entendida como uma oportunidade, na dupla perspetiva de adequação às condicionantes da atualidade e de aumento da competitividade regional.

No Porto, perante um cenário ainda precário no que toca a condições de habitação, surgem interesses no investimento em reabilitação habitacional no centro antigo motivados por características do espaço urbano e do edificado que parecem redescobertas, por efeitos conjunturais de desenvolvimento ou como o resultado de intervenções de reabilitação urbana.

Ao fim de cerca de sete anos de atividade da SRU, foram selecionados alguns dos campos de análise mais relevantes para conceber uma visão geral daqueles que têm sido os contributos mais diretos e valiosos da Porto Vivo para a reabilitação habitacional e o arrendamento privado, objetivos que, de resto, constam da sua estratégia de intervenção na cidade. O que já se fez, como se fez e que dinâmicas, transformações ou tendências derivam dos resultados obtidos? Foram estas as perguntas às quais se pretendeu dar resposta.

A matriz de análise desenvolvida representa a sistematização da análise pretendida e é, em si, como proposta metodológica, um dos contributos do trabalho realizado. A aplicação da matriz permitiu identificar e analisar os mais importantes contributos da SRU para a reabilitação habitacional e o arrendamento, ao mesmo tempo que inclui, na análise, a grande variedade de possíveis contributos, dada a estratégia abrangente e integrada de intervenção da SRU. A matriz não adquire um estatuto de conclusão, na medida em que outros campos de análise e, principalmente, outros indicadores ou elementos de análise poderiam ser considerados. Nomeadamente, o aprofundamento de questões associadas a preços e rendas das habitações reabilitadas poderá valorizar a análise. Finalmente, a matriz reúne material cujo tratamento pode ser utilizado para análises posteriores que, por exemplo, pretendam identificar as qualidades da política de intervenção da Porto Vivo, SRU no contexto nacional ou na história das políticas de reabilitação urbana no Porto.

O volume de intervenções de reabilitação é pequeno tendo em conta as reais necessidades da cidade, mas assume um significativo cariz habitacional, respondendo-se, desta forma, a uma das questões fulcrais, que era a de perceber qual era a ligação com a habitação da política de reabilitação urbana exercida. Os valores obtidos necessitam então de comparações para identificar a eficácia da mesma política.

Tendo em conta a amostra utilizada, não são ainda verificáveis fortes efeitos de mobilização dos investidores

privados para a difusão da reabilitação habitacional, na medida em que é grande o peso da intervenção direta da Porto Vivo na obra concluída.

Na questão do arrendamento, ainda não se criaram condições para a mobilização de outros tipos de investidores que não investidores privados com pequenos negócios de arrendamento, sendo este um aspeto que talvez mereça uma atenção especial na política de reabilitação habitacional, dada a fundamentação existente na literatura sobre a importância do tipo de agentes envolvidos no arrendamento para o desenvolvimento de estratégias de intervenção.

Alguns indicadores analisados apontam para a reduzida relevância da SRU Porto Vivo nas dinâmicas de reabilitação habitacional existentes, sugerindo que a sua atividade não tem conseguido superar as dificuldades sentidas às escalas local, regional ou nacional. No entanto, na opinião dos inquiridos, a Porto Vivo tem uma prestação positiva para a promoção da reabilitação habitacional e detém responsabilidades nas dinâmicas de reabilitação habitacional no Porto. Perante esta dualidade, a questão central que se coloca é, então, a da construção de instrumentos de intervenção adequados às características mais significativas do contexto.

#### BIBLIOGRAFIA

- Andersen, H. S. (1998), "Motives for investments in housing rehabilitation among private landlords under rent control", *Housing Studies*, Vol. 13, n.º 2, pp. 177-200.
- Andersen, H. S. (2008), "Is the private rented sector an efficient producer of housing service? Private landlords in Denmark and their economic strategies", *European Journal of Housing Policy*, Vol. 8, n.º 3, pp. 263-286.
- Breda-Vázquez, I.; Conceição, P.; Marques, T.; Moia, P. e Sá, F. (2004), *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*, Porto, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Breda-Vázquez, I.; Conceição, P. e Moia, P. (2010), "Learning from urban policy diversity and complexity: evaluation and knowledge sharing in urban policy", *Planning Theory and Practice*, Vol. 11, n.º 2, pp. 209-239.
- Cameron, S. (2006), "From low demand to rising aspirations: housing market renewal within regional and neighborhood regeneration policy", *Housing Studies*, Vol. 21, pp. 3-16.
- Couch, C. (2011), "Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency", *Progress in Planning*, Vol. 74, pp. 1-52.
- Governa, F. (2010), "Competitiveness and cohesion: urban government and governance's strains of Italian cities", *Análise Social*, Vol. 45, pp. 663-683.
- Guerra, I. et al. (2008), *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013*, Lisboa, CET-ISCTE/IRIC/A. Mateus e Associados.
- Ho, Y. S. (1999), "Evaluating urban regeneration programs in Britain: exploring the potential of the realist approach", *Evaluation*, Vol. 5, n.º 4, pp. 442-438.
- Nel.lo, O. (2010), "The challenges of urban renewal. Ten lessons from the Catalan experience", *Análise Social*, Vol. 45, n.º 197, pp. 685-715.
- Neto, L., Pinto, N. e Burns, M. (2010), "The impacts of urban regeneration companies in Portugal: The case of Porto Vivo SRU", *Advances in Urban Rehabilitation and Sustainability*, Universidade do Algarve, Portugal.
- Pinho, A. (2010), *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana: Análise da Experiência Portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*, tese de doutoramento, Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- Sousa, Frederico (2011), *Análise do Contributo da Sociedade de Reabilitação Urbana Porto Vivo para a Reabilitação Habitacional e o Arrendamento*, dissertação de mestrado, Porto, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.
- Van Gent (2010), "Housing context and social transformation strategies in neighbourhood regeneration in Western European cities", *International Journal of Housing Policy*, Volume 10, n.º 1, pp. 63-87.



# **ESTRATÉGIAS DE HABITAÇÃO NOS PROCESSOS DE REABILITAÇÃO URBANA: O CASO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA**

## **HOUSING STRATEGIES IN URBAN REGENERATION PROJECTS: BRAGA'S URBAN REGENERATION STRATEGIC PROGRAMME CASE STUDY**

**Daniel Sociro Miranda**

Quatenaire Portugal – Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.  
dmiranda@quatenaire.pt

**Elisa Pérez Babo**

Quatenaire Portugal – Consultoria para o Desenvolvimento, S.A.  
elisab@quatenaire.pt

### **RESUMO/ABSTRACT**

A análise do problema da habitação nas cidades portuguesas tem vindo a demonstrar que, nas últimas décadas, a função habitacional nos núcleos centrais das cidades tende a desaparecer ou a reduzir-se a segmentos de mercado de menores recursos e qualidade e menos competitivos. Este esvaziamento dos centros das cidades, no que respeita à habitação e à população, está infalivelmente associado ao crescimento desmedido da oferta de habitação nas zonas de expansão dos centros urbanos e nas periferias, o qual, atualmente, constitui um problema fulcral no mercado imobiliário em Portugal.

Os esforços mais recentes de reestruturação da política nacional para as cidades despoletaram novos desafios para o planeamento e a gestão das zonas urbanas consolidadas, particularmente, em matéria de regeneração urbana. Neste contexto, foram criados novos instrumentos de planeamento, de gestão urbanística e de financiamento, com condições para influenciar o setor da habitação e o mercado imobiliário. Contudo, as práticas de aplicação e execução do novo quadro legal e político têm demonstrado dificuldades diversas: a interdependência dessas práticas com os contextos políticos locais no que respeita à formulação de estratégias territoriais globais; a articulação e a compatibilização entre os diferentes quadros legais e instrumentais, da política de solos, de reabilitação urbana e de habitação; a capacidade de interação e de cooperação entre o setor público e o setor privado.

Recent analysis of the housing problem in Portuguese cities has shown that, in the past decades, the housing function in inner city areas tend to be reduced to less competitive market segments with lower income and less quality. This emptying of the inner city areas, with regard to housing and population, is inevitably linked to the excessive growth of housing supply in urban sprawl areas, this being a key problem of the Portuguese housing market.

The most recent efforts to restructure the National City policies triggered new challenges for the planning and management of consolidated urban areas, particularly in respect of urban regeneration. Within this framework were created new planning, urban management and financing tools, able to influence the housing sector and real estate market. However, the implementation and execution of the new legal and political framework have shown several difficulties: the interdependence of such practices with local political contexts regarding the formulation of global territorial strategies; the coordination and compatibility between the different legal frameworks and instruments, such as land, urban regeneration and housing policies; the ability to the public and private sector to interact and cooperate between them.

Throughout this paper, the authors tried to highlight some of these considerations based upon a particular case: the Braga's historic centre Urban Regeneration Strategic

A presente comunicação procurará concretizar algumas das principais linhas de reflexão propostas através da apresentação do caso concreto do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga, enquadrado no regime jurídico da reabilitação urbana (D-L 307/2009).

Palavras-chave: Governança, Habitação, Política Urbana, Reabilitação Urbana

Códigos JEL: R30, R31, R38

## 1. INTRODUÇÃO

A presente comunicação procura, a partir do caso concreto do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga, elaborado no quadro do último diploma legal sobre reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro), levantar um conjunto de questões sobre as problemáticas da política de habitação no quadro das políticas e dos processos de reabilitação urbana.

Evidenciando sobretudo os aspetos mais diretamente relacionados com a questão da habitação, procuramos retirar algumas conclusões finais sobre determinados constrangimentos dos processos de reabilitação urbana, os quais se refletem de modo mais ou menos intenso na vertente da habitação em zonas da cidade consolidada.

A comunicação começa por fazer uma apresentação, em traços muito gerais, das características morfológicas do centro histórico de Braga e da evolução dos alojamentos, especialmente nas últimas quatro décadas, contextualizando esta última análise territorial e demograficamente.

Seguidamente, penetramos de forma igualmente abreviada nas principais componentes da problemática da habitação na cidade de Braga nos últimos anos, incluindo breves referências às políticas locais de habitação e à sua articulação com outras políticas, especialmente no âmbito da renovação urbana.

A terceira parte recai, por sua vez, na descrição das principais linhas de proposta para a vertente da habitação, em termos de objetivos e de propostas de intervenção, elaboradas no quadro do referido Programa do Centro Histórico de Braga. Neste capítulo são enumerados alguns desafios específicos no que se refere à forma de abordar a estratégia de habitação em contextos de reabilitação de áreas consolidadas da cidade. Contudo, é nas conclusões finais que concentramos um conjunto de reflexões sobre as problemáticas que pretendemos destacar dentro da temática trabalhada.

## 2. CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA: A QUESTÃO DA HABITAÇÃO

### 2.1. NOTAS ELEMENTARES DE CARACTERIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA

Os limites atuais do centro histórico de Braga correspondem, *grosso modo*, aos limites da Área Crítica de Rea-

Programme (adjusted to the new urban rehabilitation legal framework – Decree-Law 307/2009).

Keywords: Governance, Housing, Urban Policy, Urban Regeneration

JEL Codes: R30, R31, R38

bilitação e Reconversão Urbanística (ACRRU) declarada em 1996 (Decreto Regulamentar n.º 13/96, de 13 de novembro), com alguns ajustamentos introduzidos aquando da delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) proposta pelo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)<sup>1</sup>, aprovado em 2011 pela Câmara Municipal de Braga<sup>2</sup> e pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana<sup>3</sup>.

Os ajustamentos introduzidos nos limites da ARU (Figura 1) tiveram como principal preocupação adequar este novo instrumento à operacionalização do processo de reabilitação urbana e, nessa medida, procurou-se acertar cadastros e inserir ajustes em termos das áreas de proteção do património, para além de um ou outro caso pontual de ajustamento referente à integração na área de equipamentos estruturantes ou de valor estratégico para o processo de reabilitação.

O centro histórico de Braga ocupa uma parte significativa da cidade consolidada, incluindo, para além do seu núcleo medieval, uma área envolvente que se estende principalmente para nascente/norte. Nessa área envolvente distinguem-se, quer pelas características morfológicas, quer pelas tipologias do edificado existente, três formas urbanas principais:

- Alguns espaços de carácter renascentista associados à intervenção de D. Diogo de Sousa (século XVI) e que correspondem a um anel de “campos” (espaços urbanos extramuros) que circundam o núcleo medieval – Campo Novo, Campo das Hortas, Campo de Santana, Campo de São Sebastião, Campo de São Tiago e Campo de São Marcos;
- O conjunto do Campo Novo, que, durante o período barroco (século XVIII), vai estruturar um setor da cidade com a formação de grandes quarteirões urbanos onde surgem edifícios de grande erudição arquitetónica, bem como espaços interiores nos quarteirões destinados a jardins de significativo interesse ambiental (na sua maioria sem acesso público);

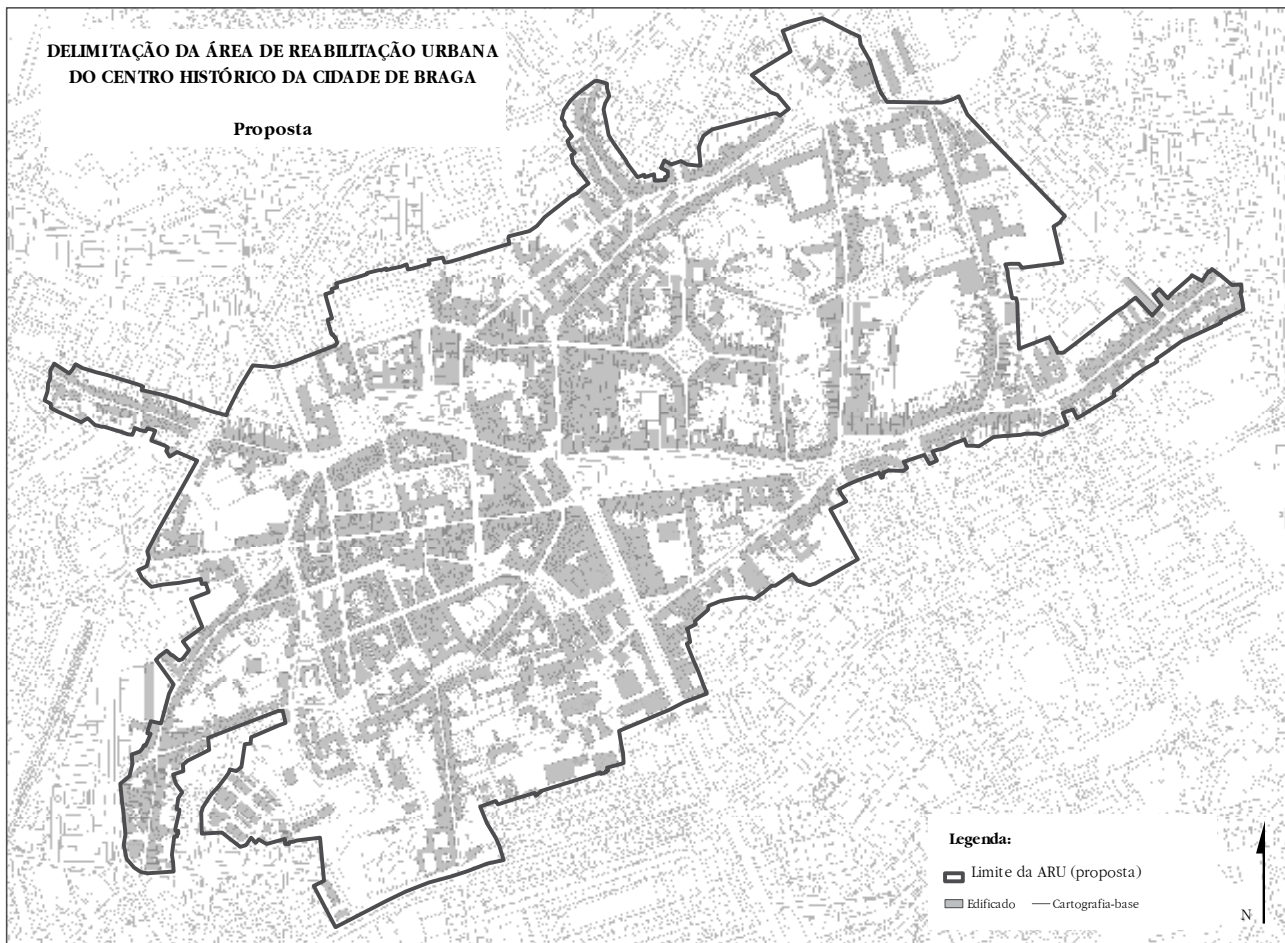
<sup>1</sup> Programa elaborado pelo consórcio das empresas Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, S.A, Rui Passos Mealha Arquitetos, Lda. e SOPSEC Projeto, S.A.

<sup>2</sup> Aprovado pelo executivo camarário em reunião da câmara a 8 de setembro de 2011.

<sup>3</sup> Aprovado em Conselho Diretivo do IHRU a 14 de outubro de 2011.

- Alguns eixos que correspondem a um crescimento tentacular da cidade extramuros, assimilando alguns núcleos rurais mais próximos (durante o século XIX), nas três freguesias de Maximinos, São Vicente e São Vitor.

FIGURA 1. ARU DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA (DELIMITAÇÃO)



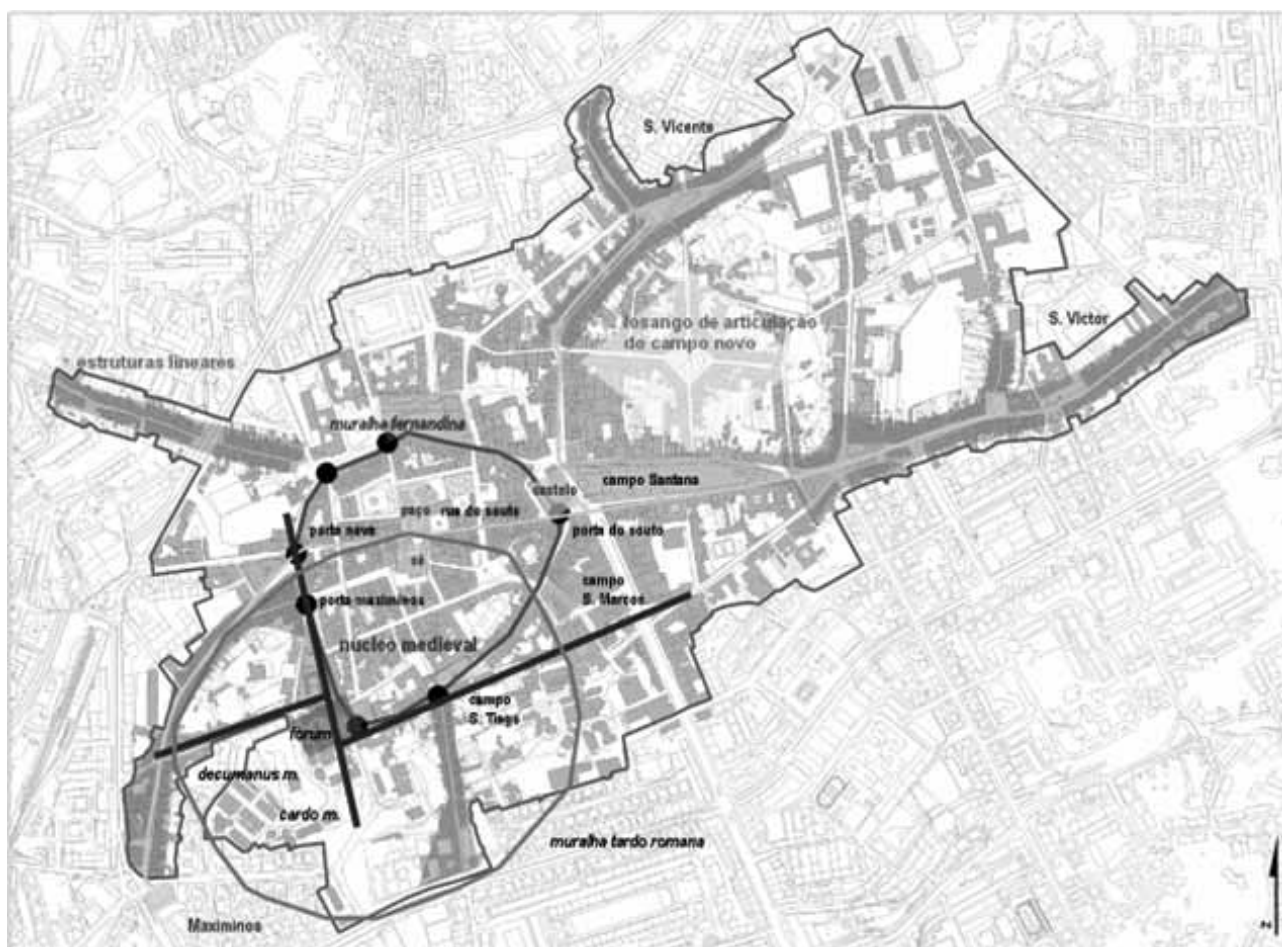
Fonte: C.M. Braga (2011), *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga*.

Esta complexidade urbana é acentuada ainda por intervenções posteriores (principalmente no século XX) relacionadas com a abertura ou a regularização de arruamentos, implicando ruturas de escala significativas e a destruição de algumas preexistências (caso da muralha ou do castelo de que apenas resta a torre de menagem), bem como com a substituição de edificações ou a introdução de alterações estruturais na ocupação de lotes vagos, com impacto significativo na homogeneidade tipológica e volumétrica existente.

Conforme se sublinha no próprio PERU, a complexidade das formas urbanas sucintamente referidas neste texto e as diferentes dicotomias de morfologia urbana que a área do centro histórico de Braga encerra (Figura 2) tornaram-se simultaneamente fatores de condicionamento da evolução da ocupação funcional da zona (incluindo a componente habitacional) e constrangimentos nos processos de renovação urbana promovidos ao longo dos últimos anos. No entanto, esse complexo jogo de formas e dicotomias tem de ser visto também como potencial e desafio para as novas estratégias de reabilitação, designadamente no campo da função habitacional.

Ainda no que se refere às dicotomias encontradas ao nível da morfologia urbana, valerá a pena destacar, pela sua escala, as diferenças entre o traçado irregular do núcleo medieval e a trama regular do conjunto barroco do Campo Novo. Estas duas estruturas urbanas encontram-se potencialmente articuladas por dois eixos: um linear, regular e consolidado e um outro irregular, serpenteante e que necessita de consolidação. No primeiro caso, trata-se da sequência de espaços urbanos de racionalidade renascentista ou barroca, incluindo o Campo das Hortas (num limite poente), a Rua do Souto (que atravessa o núcleo medieval) e o Campo de Santana, que se prolonga até ao núcleo extramuros de São Vitor (no limite nascente). No segundo caso, a composição deste eixo é mais fragmentada e menos contínua, seguindo o trajeto das antigas muralhas (desde o limite sudoeste do centro histórico), pelo Campo de São Sebastião, a Porta da Cividade, os Campos de São Tiago e de São Marcos, as arcadas (onde cruza o eixo longitudinal), o Campo Novo, seguindo até ao núcleo extramuros de São Vicente (de certo modo, o limite nordeste do centro histórico).

FIGURA 2. MORFOLOGIA URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA



Fonte: C. M. Braga (2011), *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga*.

## 2.2. TRAÇOS GERAIS DA EVOLUÇÃO RECENTE DE POPULAÇÃO, EDIFÍCIOS E HABITAÇÃO

A função residencial esteve ao longo dos tempos – e continua a estar, atualmente – muito presente no centro histórico de Braga. Apesar de uma ocupação significativa por funções comerciais e terciárias, não só no núcleo medieval, mas também em determinados eixos da restante área do centro histórico e, por outro lado, dos constrangimentos que as tipologias do edificado no núcleo medieval mantêm face aos novos padrões de exigência e de conforto habitacional contemporâneos, o centro histórico de Braga mantém o seu perfil residencial e dispõe de um elevado potencial de ampliação.

Analisando as tendências recentes (nas últimas quatro décadas) da população e dos alojamentos no centro histórico, nomeadamente em relação à restante cidade de Braga e ao concelho<sup>4</sup>, confirma-se a manutenção do per-

fil residencial, se bem que com alguma perda relativa de dinamismo.

Hoje, como no passado, a função habitacional nesta zona da cidade depende não apenas das condições endógenas, designadamente do perfil tipológico do edificado, mas também de fatores exógenos que decorrem da forma

---

do centro histórico, considerou-se a totalidade das freguesias de São João do Souto, Cidade, Sé e São Vicente, apesar de, segundo dados de 2001, uma parte dos edifícios das freguesias da Sé (cerca de 8%), da Cidade (cerca de 12%) e de São Vicente (cerca de 33%) não se encontrar dentro dos limites do centro histórico, conforme foi anteriormente traçado. Contudo, ainda fazem parte desses limites do centro histórico algumas parcelas das freguesias de Maximinos (cerca de 36% dos edifícios), de São Vitor (cerca de 10% dos edifícios) e de São José de São Lázaro (cerca de 6% dos edifícios), que não foram considerados dentro da análise feita. No caso da cidade, foi considerada a totalidade dos dados referentes às freguesias que têm uma parcela pertencente à cidade, segundo o INE (2004). No total, são 22 as freguesias que têm uma parcela dentro dos limites da cidade, e destas 10 estão totalmente inseridas na cidade (sete das quais também pertencem, na totalidade ou em parte, ao centro histórico). Por outro lado, e ainda para efeitos da nossa análise, considerou-se a mesma distribuição das freguesias para o período das quatro décadas referidas.

<sup>4</sup> Para a análise comparativa dos dados relativos a população, edifícios e alojamentos (totais e clássicos) referentes aos quatro últimos censos (1981, 1991, 2001, 2011), optou-se por uma simplificação no que respeita à definição das freguesias que fazem parte do centro histórico e que fazem parte da cidade de Braga. No caso

como as políticas urbanas e as dinâmicas de mercado têm evoluído. Tal constatação confirma a necessidade de se equacionar políticas específicas, inclusive nos domínios da habitação, que reforcem a atratividade e a fixação da população nesta área da cidade.

Dentro do período considerado, entre 1981 e 2011, e no que se refere a algumas variáveis demográficas de base – população residente, edifícios e alojamentos (total e clássicos) –, o centro histórico de Braga acompanha, embora dentro de um ritmo mais suave, as dinâmicas de crescimento do concelho e da cidade, inclusive na pri-

meira década do século XXI. Na última década o ritmo de crescimento da população no centro histórico tem vindo a diminuir muito significativamente, aproximando-se do ritmo de crescimento das freguesias rurais do concelho e do ritmo de estabilização da população na média da Região Norte (conforme dados constantes do Quadro 1). Esta perda de crescimento pode resultar de vários fatores, inclusive de uma degradação das condições de oferta de habitação (designadamente, com elevação dos preços) no centro histórico, seja em termos absolutos, seja relativamente a outras áreas da cidade.

**QUADRO 1. VARIÁVEIS DEMOGRÁFICAS: EVOLUÇÃO ENTRE 1981 E 2011**

Unidade geográfica	População Residente				Alojamentos Familiares								Edifícios			
	1981	1991	2001	2011	Total				Clássicos				1981	1991	2001	2011
					1981	1991	2001	2011	1981	1991	2001					
Norte	3.410.099	3.472.715	3.687.293	3.689.713	-	1.284.120	1.613.781	1.849.181	-	1.278.948	1.605.157	-	978.155	1.100.329	1.210.720	
Braga	125.472	141.256	164.192	181.819	31.975	47.813	70.389	84.754	31.644	47.742	70.035	21.621	28.312	32.668	38.913	
Cidade	78.018	93144	114378	130.816	20.759	33.722	53.361	64.740	20.516	33.687	53.129	11.669	15.908	18.085	21.192	
Freguesias fora da cidade	47.454	48112	49814	51.003	11.216	14.091	17.028	20.014	11.128	14.055	16.906	9.952	12.404	14.583	17.721	
Centro Histórico (proxy)	14.845	16145	18565	19.101	4.050	6.294	8.880	9.578	3.925	6.288	8.829	2.154	2.448	2.445	2.417	
					Variação anual											
Norte	-	1,8%	6,2%	0,1%	-	-	25,7%	14,6%	-	-	25,5%	-	-	12,5%	10,0%	
Braga	-	12,6%	16,2%	10,7%	-	-	47,2%	20,4%	-	-	46,7%	-	-	15,4%	19,1%	
Cidade	-	19,4%	22,8%	14,4%	-	-	58,2%	21,3%	-	-	57,7%	-	-	13,7%	17,2%	
Freguesias fora da cidade	-	1,4%	3,5%	2,4%	-	-	20,8%	17,5%	-	-	20,3%	-	-	17,6%	21,5%	
Centro Histórico (proxy)	-	8,8%	15,0%	2,9%	-	-	41,1%	7,9%	-	-	40,4%	-	-	-0,1%	-1,1%	

Fonte: INE, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011 (dados preliminares). Elaboração Quaternaire Portugal.

Analisando, por sua vez, as variáveis de edifícios e alojamentos, verificamos que o seu comportamento no centro histórico mantém o distanciamento face à cidade de Braga e ao concelho e, neste caso também, face ao comportamento dessas mesmas variáveis no total da Região Norte.

No que se refere aos alojamentos, os dados confirmam a forte expansão da construção de edifícios nas décadas de 80 e 90, com um crescimento na cidade e na generalidade do concelho de Braga que, em cada uma dessas décadas, atinge valores próximos ou mesmo acima de 50%. O mesmo comportamento é encontrado para o caso dos alojamentos clássicos. As dinâmicas do centro histórico acompanham tal ritmo de crescimento nessas duas décadas, um crescimento claramente superior a 50% na década de 80 e ligeiramente superior a 40% na década de 90. Nestas duas décadas, verifica-se um crescimento claramente mais baixo dos alojamentos nas freguesias rurais do concelho (aquelas cuja totalidade fica fora do perímetro urbano da cidade).

A última década veio, no entanto, alterar estes comportamentos de crescimento dos alojamentos. Verifica-se um abrandamento muito significativo do crescimento dos alojamentos em todas as unidades territoriais analisadas – Região Norte, concelho de Braga, cidade de Braga, centro histórico e freguesias rurais. No entanto, enquanto nas freguesias rurais apenas se verifica um abrandamento de três pontos percentuais, nas restantes unidades territoriais analisadas a diminuição da taxa de variação decenal dos alojamentos é muito superior (redução para metade ou muito menos de metade). No caso do centro histórico de Braga, a variação de alojamentos na primeira década deste século é de apenas cerca de 8%, quando a variação

tinha sido de cerca de 55% e de 41%, respetivamente, nas décadas de 80 e de 90 do século anterior. O comportamento desta variável indicia a possibilidade de uma relação entre o abrandamento de crescimento da população residente no centro histórico de Braga na última década e o abrandamento do crescimento dos alojamentos.

Analisando o comportamento da variável edifícios, verifica-se, similarmente, que na última década esta variável no centro histórico evoluiu de forma muito diferente da das restantes áreas do concelho de Braga. Enquanto que, para a totalidade do concelho, para a totalidade da cidade e para as freguesias rurais do concelho, o crescimento de edifícios se apresenta na última década superior ao da década de 90 do século XX, embora inferior à variação na década de 80, no caso do centro histórico, nas duas últimas décadas, não existe uma variação significativa dos edifícios (verifica-se até um ligeiríssimo decréscimo). Por outro lado, é nas freguesias rurais que mais crescem os edifícios na década de 90.

A estabilidade da construção nova no centro histórico pode indicar uma maior propensão para a reabilitação do edificado, tendência que é, com certeza, resultante das orientações políticas da autarquia, explicando de certo modo também o abrandamento da oferta de alojamentos, conforme anteriormente referido. De qualquer modo, é interessante relacionar esta comparação entre a evolução dos ritmos de crescimento dos edifícios e dos alojamentos no centro histórico de Braga com os constrangimentos que as tipologias do edificado mais antigo colocam, em geral, à sua reabilitação ou renovação, sobretudo se tivermos em consideração os padrões de oferta imobiliária e de habitação mais enraizados, nas últimas

décadas, no mercado nacional (tipologias de habitação padronizadas de difícil adequação à tipologia dos edifícios de traça medieval).

As variáveis demográficas analisadas comportam-se de forma diferenciada dentro da área do centro histórico

(conforme dados constantes do Quadro 2). As freguesias do núcleo central do centro histórico (que abrangem a totalidade do núcleo medieval) – São João do Souto, Cidade e Sé – têm perdido sistematicamente população residente.

**QUADRO 2. VARIÁVEIS DEMOGRÁFICAS:  
EVOLUÇÃO 1981-2011/CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA**

Freguesias	População Residente				Alojamentos Familiares								Edifícios				
	1981	1991	2001	2011	Total		Clássicos		Edifícios		1981	2001	2011				
Braga	125.472	141.256	164.192	181.819	31.975	47.813	70.389	84.754	31.644	47.742	70.035	21.621	28.312	32.668	38.913		
Braga (Cidade)	2.945	2032	1884	1.435	857	705	741	699	801	705	736	294	303	243	227		
Braga (Maximinos)	6.174	7720	10030	9.795	1.845	2.972	4.660	5.053	1.828	2.965	4.629	864	993	1.025	1.026		
Braga (São João do Souto)	2.166	1198	932	725	593	503	503	360	569	503	493	376	314	335	220		
Braga (São José de São Lázaro)	10.839	14891	14830	13.569	3.093	5.855	6.741	7.096	3.061	5.846	6.693	1.177	1.538	1.554	1.581		
Braga (São Vicente)	6.802	8447	12162	13.596	1.751	3.249	5.847	6.760	1.720	3.243	5.824	1.067	1.254	1.337	1.463		
Braga (São Vítor)	14.594	18870	25407	29.583	3.958	7.006	14.612	16.612	3.921	7.001	14.570	1.576	2.177	2.648	2.720		
Braga (Sé)	2.932	4468	3587	3.345	849	1.837	1.789	1.759	835	1.837	1.776	417	577	530	507		
							Variação anual										
Braga (Cidade)		-31,0%	-7,3%	-23,8%		-17,7%	5,1%	-5,7%		-12,0%	4,4%		3,1%	-19,8%	-6,6%		
Braga (Maximinos)		25,0%	29,9%	-2,3%		61,1%	56,8%	8,4%		62,2%	56,1%		14,9%	3,2%	0,1%		
Braga (São João do Souto)		-44,7%	-22,2%	-22,2%		-15,2%	0,0%	-28,4%		-11,6%	-2,0%		-16,5%	6,7%	-34,3%		
Braga (São José de São Lázaro)		37,4%	-0,4%	-8,5%		89,3%	15,1%	5,3%		91,0%	14,5%		30,7%	1,0%	1,7%		
Braga (São Vicente)		24,2%	44,0%	11,8%		85,6%	80,0%	15,6%		88,5%	79,6%		17,5%	6,6%	9,4%		
Braga (São Vítor)		29,3%	34,6%	16,4%		77,0%	108,6%	13,7%		78,6%	108,1%		38,1%	21,6%	2,7%		
Braga (Sé)		52,4%	-19,7%	-6,7%		116,4%	-2,6%	-1,7%		120,0%	-3,3%		38,4%	-8,1%	-4,3%		

Fonte: INE, Censos 1981, 1991, 2001 e 2011 (dados preliminares), elaboração Quatenaire Portugal.

A freguesia da Sé, que nos anos 80 tinha manifestado um crescimento muito significativo da sua população residente, nesta última década perdeu relativamente menos população do que as outras duas freguesias desse núcleo central e menos do que na década de 90. Nesta mesma última década, verifica-se que duas das freguesias limítrofes do centro histórico (com pequenas parcelas dentro dos seus limites), Maximinos e São José de São Lázaro, perderam também população. Ou seja, no que respeita aos 10 primeiros anos do século XXI, no centro histórico de Braga apenas as freguesias de São Vítor e de São Vicente apresentaram crescimento da população. Trata-se das freguesias do setor oriental do centro histórico, que abrangem o conjunto barroco do Campo Novo e os eixos urbanos estruturados a partir do crescimento tentacular da cidade sobre os núcleos rurais mais próximos da cidade medieval – São Vicente e São Vítor (embora este crescimento possa não estar a localizar-se dentro dos limites do centro histórico, uma vez que o território abrangido pelas duas freguesias ultrapassa em muito esses limites).

No que respeita aos alojamentos, verifica-se, na última década, uma quebra manifesta de alojamentos na freguesia de São João do Souto (cerca de 29%), uma ligeira diminuição nas freguesias de Cidade e da Sé e o crescimento em todas as restantes freguesias. A evolução decenal dos alojamentos nestas três freguesias tem sido variável. Nas freguesias de Cidade e de São João Souto, verificaram-se decréscimos significativos na década de 80, enquanto que na década seguinte os alojamentos cresceram e estabilizaram, respetivamente. No caso da freguesia da Sé, os alojamentos mais que duplicaram na década de 80 e nas duas décadas seguintes manifestam um ligeiríssimo decréscimo (praticamente sem significado). Nas restantes freguesias abrangidas (parcialmente)

pelos limites do centro histórico, o crescimento dos alojamentos manifesta um acentuado abrandamento na última década. Mas, mais uma vez, é nas freguesias de São Vítor e de São Vicente que o abrandamento no crescimento é menor.

A variação dos alojamentos nas freguesias é acompanhada por variações similares (do mesmo sentido) nos edifícios. Nas freguesias de Cidade e da Sé verificam-se decréscimos de edifícios nas décadas de 90 e na primeira década deste século, com dados relativamente mais baixos na freguesia da Sé. A dinâmica do crescimento dos edifícios nas restantes freguesias apresenta um significativo abrandamento nas últimas duas décadas, especialmente se comparado com os dados da década de 80.

Em suma, a análise do comportamento das variáveis referidas exige algumas reflexões sobre os impactos que os processos de renovação e reabilitação do edificado têm tido nesta zona da cidade. O centro histórico perde, incluindo na última década, uma parte dos seus alojamentos (principalmente na freguesia de São João do Souto, mas também nas freguesias de Cidade e da Sé), que é acompanhada também por uma perda de edifícios e de população residente. Se a inversão desta tendência passa necessariamente por uma reorientação das prioridades políticas para o centro histórico, designadamente em matéria de reabilitação, a estratégia a promover não poderá, contudo, ser independente das orientações para a restante cidade e para o concelho de Braga.

O crescimento dos alojamentos e dos edifícios no concelho de Braga continua a ser superior fora do centro histórico, evolução esta que, na última década, tem mesmo acentuado o afastamento entre as respetivas tendências – o centro histórico cresce muito menos significativamente em termos de alojamento e praticamente

mantém os edifícios. O subcapítulo seguinte relaciona estas questões com outras dinâmicas, nomeadamente ao nível das orientações de política nos domínios da promoção da habitação social e da renovação urbana, bem como com as tendências de evolução do mercado imobiliário e de habitação.

### **3. REFLEXOS DAS POLÍTICAS MUNICIPAIS DE REABILITAÇÃO URBANA E DE HABITAÇÃO NO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE BRAGA**

#### *3.1. BALANÇO DAS INTERVENÇÕES PÚBLICAS DAS ÚLTIMAS DÉCADAS NO CENTRO HISTÓRICO*

Em Braga, como em muitas outras cidades portuguesas, tem-se assistido, em anos recentes, a processos de intervenção na regeneração da área central e histórica da cidade, atendendo tanto à reabilitação urbanística, ambiental e do edificado quanto à revitalização social, cultural e económica. Com este tipo de intervenção, o município procurou estimular outros agentes, públicos e privados, para o desenvolvimento de projetos tendentes a recuperar a atratividade da zona central da cidade.

Intervenções desta natureza apresentavam-se como relativamente unânimes (não estamos a falar da forma e dos resultados das intervenções), fruto dos então evidentes sintomas de degradação ao nível do espaço urbano e do edificado, acompanhados de decadência social e económica, com abandono progressivo, envelhecimento e empobrecimento das populações residentes.

Importa assim recapitular e fazer um balanço expedito da intervenção sustentada e sistemática de reabilitação do centro histórico da cidade que a Câmara Municipal de Braga tem vindo a desenvolver. É essa análise que se propõe para este subcapítulo.

Braga é uma das cidades portuguesas que tem vindo a apresentar nas últimas décadas uma maior taxa de crescimento do efetivo populacional, contrariando a tendência de maior contenção das décadas anteriores (60 e 70), o que resulta num crescimento urbanístico brusco e distribuído no espaço de forma tentacular. Esta forma de crescimento gerou problemas que abrangeram toda a cidade, mas que afetaram particularmente o centro histórico no que diz respeito à sua inserção na malha urbana de uma cidade que se expandiu de forma demasiado rápida e desarticulada. Problemas como o crescente abandono de edifícios – numa primeira fase, abandono da função residencial nos pisos superiores e, numa segunda fase, progressivo abandono das funções de comércio e serviços ao nível do rés do chão –, a acentuada degradação do edificado, resultante em parte do seu abandono, o aumento dos fatores de insegurança e o envelhecimento demográfico da população residente, entre outros, caracterizaram o centro histórico no início da década de 80.

Como forma de solucionar os diversos problemas, a autarquia bracarense elaborou o Plano Geral de Urbaniza-

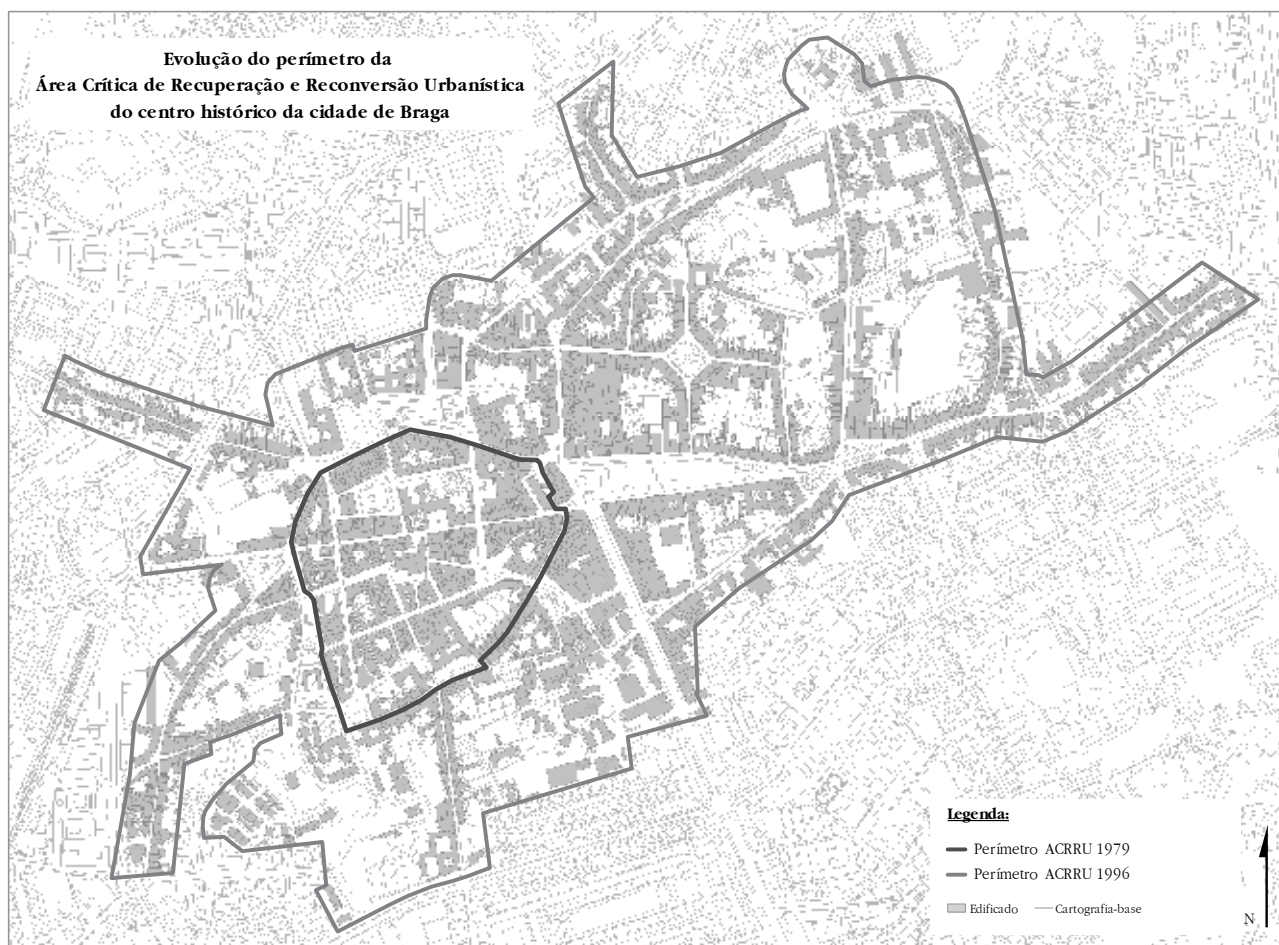
ção de Braga (1978), com o objetivo de ordenar e planejar em termos urbanísticos as intervenções feitas na cidade.

Em 1979, e na sequência deste plano e das preocupações já referidas, o perímetro medieval da cidade foi classificado como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), possibilitando desta forma uma “intervenção expedita da Câmara Municipal de Braga (em colaboração com outras entidades públicas interessadas), com vista a obviar eficazmente aos inconvenientes de ordem urbanística e habitacional existentes” (Decreto Regulamentar n.º 25/79, de 23 de maio). Todavia, em 1996 e em face de uma “progressiva e acelerada degradação de muitos edifícios” que, embora integrados no centro histórico, não se inseriam nesta ACRRU e “em relação aos quais estavam associados problemas sociais inerentes à falta de condições de habitabilidade”, a autarquia considerou fundamental proceder ao alargamento do perímetro da ACRRU com o objetivo de integrar na nova área “parte significativa da zona designada como Centro Histórico de Braga” (Decreto Regulamentar n.º 13/96, de 13 de novembro).

A classificação desta zona da cidade como ACRRU, para além de legitimar e incentivar a reabilitação do património edificado e do espaço público, implicou também ajustamentos na estrutura orgânica da câmara municipal, desde logo com a instituição, em 1985, de um gabinete técnico local cujo principal objetivo foi garantir uma intervenção integrada e sistemática de reabilitação desta área da cidade. Por seu turno, em 1991, e procurando capitalizar o conhecimento gerado no seio desta equipa, a câmara municipal encontrou uma forma de integrar este gabinete na orgânica da autarquia. Nesse sentido, foi criada uma Divisão de Renovação Urbana, na dependência do Departamento de Gestão Urbanística e Fiscalização, por seu turno inserido na Direção Municipal de Gestão Urbanística. Esta solução permitiu reforçar as competências e condições de relacionamento da estrutura dedicada à intervenção no centro histórico com a restante orgânica dos serviços municipais. Terá por isso sido sem surpresa que, em 1992, foi criado o Gabinete de Arqueologia, também dentro da estrutura orgânica da câmara municipal, com o objetivo de abordar sistematicamente e promover uma política consistente de estudo, investigação e salvaguarda dos vestígios e do património arqueológico do concelho e da cidade, mas com especial incidência no centro histórico, fruto das intervenções continuadas de reabilitação e regeneração urbana.

O papel central e dinamizador que o GTL assumiu numa fase inicial no processo de reabilitação do centro histórico de Braga e o simbolismo de algumas das suas intervenções estiveram na origem da decisão do município de elaborar e aprovar, em 1987, um Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga (posteriormente, em 1998, ajustado às condições sociais, económicas, culturais e urbanísticas, bem como à entrada em vigor do plano diretor municipal), o qual veio estabelecer um conjunto de condicionantes específicas no sentido de facilitar e tornar mais transparente a gestão urbanística nesta zona da cidade.

FIGURA 3. ACRRU DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE BRAGA



Fonte: C. M. Braga (2011), *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga*.

Este regulamento, na sua versão em vigor, aplica-se nas zonas de proteção a imóveis classificados ou em vias de classificação e a toda a área do centro histórico, tendo em vista a salvaguarda e a revitalização deste grande conjunto urbano, podendo no entanto a câmara municipal determinar a aplicabilidade total ou parcial deste regulamento a outras áreas do concelho que, pelo seu interesse cultural, mereçam ser salvaguardadas. Tem como objetivos (transcrito do Regulamento Municipal da Câmara Municipal de Braga, de 1998):

- “Conservar e revalorizar todos os edifícios, conjuntos e espaços relevantes, quer para a preservação da imagem do Centro Histórico, quer para o reforço do seu sentido urbano;
- Manter as malhas urbanas, bem como os ritmos e as tipologias do seu suporte edificado nas zonas mais estabilizadas e equilibradas do Centro Histórico;
- Promover a melhor integração do Centro Histórico no desenvolvimento da cidade e assegurar a sua articulação harmoniosa com os espaços confinantes de construção mais recente;
- Definir as condicionantes formais e funcionais a considerar em todos os projetos que visem intervenções no Centro Histórico;

- Incentivar e apoiar o desenvolvimento integrado da área do Centro Histórico, designadamente através do fomento da participação equilibrada dos agentes económicos, sociais e culturais;
- Recuperar o parque habitacional existente no Centro Histórico e ampliar e melhorar os seus diversos equipamentos de apoio;
- Revitalizar os vários espaços públicos existentes no Centro Histórico designadamente através do incremento das atividades que tradicionalmente neles têm lugar”.

De forma muito sintética, pode dizer-se que este regulamento estabelece uma série de princípios gerais para intervenções urbanísticas no centro histórico da cidade, tais como a possibilidade de o município se substituir aos proprietários para executar de forma coerciva obras tidas por indispensáveis à respetiva conservação do edifício, a fixação de prazos para a execução de obras, ou a necessidade de suspensão da obra e de comunicação ao município caso sejam encontrados vestígios ou achados arqueológicos. O regulamento define, por outro lado, um conjunto de normas a serem cumpridas em projetos nas áreas urbanas que se encontram sob a sua alçada, bem como a necessidade de o município promover um conjunto de incentivos, objeto de regulamentação específica,

tendo em vista estimular a salvaguarda e a revitalização do tecido urbano.

Como se sabe, a salvaguarda e a reabilitação do património histórico-cultural em geral, e de um centro histórico em particular, é uma tarefa morosa, complexa e sempre inacabada. Contudo, com estas iniciativas que agora se relataram, o município de Braga dotou a sua estrutura técnica (e de suporte à decisão política) de instrumentos e mecanismos que permitiram começar a desenvolver uma ação rigorosa, coerente e eficiente de reabilitação urbana e que contribuíram para a efetiva salvaguarda de um legado cultural de capital importância para os cidadãos bracarenses. De facto, pode dizer-se que se iniciou na década de 90 um processo estruturado de intervenção pública no centro histórico de Braga (com o apoio do Estado Português e da União Europeia), o qual ainda se prolonga pelos dias de hoje. Os sucessivos executivos municipais acreditaram que uma aposta em projetos públicos de requalificação do espaço público e de estímulo e dinamização do tecido empresarial local (sobretudo o setor do comércio) pode funcionar como alavanca para o investimento privado no parque edificado degradado (e, por inerência, no parque habitacional desta zona da cidade).

Como exemplos mais relevantes de iniciativas públicas de requalificação, reabilitação e regeneração do centro histórico de Braga podem referir-se as seguintes:

- O Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), desenvolvido sensivelmente a partir de meados da década de 90<sup>5</sup>, com uma comparticipação máxima de 25% nos encargos da autarquia em operações de reabilitação ou renovação da área urbana degradada então selecionada;
- O Programa de Reabilitação Urbana (PRU) da zona do centro histórico, aprovado em 1996 e com arranque formal em 1997, com uma dotação financeira global de quase 5 milhões de euros (48% a fundo perdido, 24% provenientes de empréstimo bonificado e os restantes 28% de financiamento nacional) e que tinha, dentro da finalidade de afirmar o centro histórico como “centro cultural e social da cidade”, como objetivos “a consolidação da sua realidade como património artístico e registo material da história, a promoção da conservação da vida social, nomeadamente quanto à permanência da população residente, a dinamização da revitalização, do encorajamento e da criação de todas as atividades, nomeadamente as de carácter social, recreativo, cultural e comercial indispensáveis para que o centro histórico mantenha e retome a sua função de órgão vital da cidade, e ainda prosseguir com a definição e remodelação das infraestruturas urbanas que são indis-

pensáveis ao bom funcionamento de uma cidade com padrões modernos de higiene e conforto” (Relatório Final de Avaliação do Programa de Reabilitação Urbana, 2004). Das diversas ações de renovação urbana levadas a cabo no âmbito deste programa há a destacar a operação realizada no interior do Quarteirão de Intervenção Prioritária (próximo da Sé Catedral), que resultou numa alteração funcional do seu espaço interior para espaço de fruição pública), a criação do Museu da Imagem e a reabilitação de outros dois edifícios para instalação de equipamentos de apoio social e cultural;

- O desenvolvimento de dois programas de urbanismo comercial (PROCOM em 1995 e URBCOM em 2004), numa parceria entre a autarquia e a Associação Comercial de Braga. Estes programas, embora atuassem em áreas específicas, visavam, de uma forma geral, contribuir para a reabilitação do centro histórico, atenuando as suas fragilidades através de ações de renovação urbanística subordinadas a programas de natureza cultural e social, ações de revitalização dos espaços públicos e ações de reabilitação dos espaços comerciais, bem como da atividade comercial em si;
- Mais recentemente (e ainda em fase de implementação), ao abrigo da política de cidades POLIS XXI, a Parceria para a Regeneração Urbana do Centro Histórico de Braga, aprovada no ano de 2009, que permitiu associar uma nova fase de investimentos públicos municipais (muito centrados na reabilitação de espaço público no centro da cidade) a alguns investimentos privados, com a finalidade de “criar novos padrões de urbanidade para Braga, marcada por valores como a qualidade, a escala humana, a sociabilidade, a integração social, a competitividade em espaço alargado” (Programa de Ação da PRU do Centro Histórico de Braga, 2008). Com um investimento previsto de cerca de 10 milhões de euros (e uma taxa de cofinanciamento FEDER de 80%), envolvendo, para além da câmara municipal, uma série de outras entidades públicas e privadas, este programa apresentou como principais objetivos o reforço da “notoriedade cultural e urbana do Centro Histórico de Braga, a projecção no espaço público do capital artístico, cultural e criativo dos principais equipamentos locais, garantindo um maior envolvimento e acessibilidade das populações às práticas culturais, o reforço da coesão social urbana no quadro de uma sociedade progressivamente integradora de segmentos vulneráveis da população, a alavancagem da instalação no Centro Histórico de novos projetos de investimento económico que contribuam para reforçar a centralidade e o cosmopolitismo comercial da cidade, o melhoramento da articulação do espaço do Centro Histórico com soluções de mobilidade mais sustentáveis, a atracção de novas atividades criativas para o núcleo central da cidade, favorecendo a reutilização dos seus activos patrimoniais” (*idem, ibidem*);
- E, finalmente, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana associado à proposta de delimitação da Área

<sup>5</sup> No seguimento do Despacho n.º 23/90, de 6 de novembro, do secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, publicado no *D.R.* n.º 269, II Série, de 21 de novembro de 1990, que vem consolidar as regras de atribuição de financiamento e de acompanhamento dos projetos no âmbito deste programa.

de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga, que lança as bases de uma nova estratégia de reabilitação e revitalização do centro da cidade, tendo o ano de 2021 como horizonte e preconizando a captação de financiamento privado e o estímulo do mercado de arrendamento em ações de natureza física e imaterial, o qual é abordado com maior detalhe no capítulo seguinte (com parecer favorável do IHRU, aprovado a nível municipal e já publicado em *Diário da República*).

Concluindo, é possível constatar que o processo de gestão e intervenção no centro histórico de Braga protagonizado, ao longo das últimas décadas, por iniciativa da autarquia procurou funcionar como elemento indutor da reabilitação do edificado, refletindo-se num incremento das ações de reabilitação de imóveis associadas ao aumento da procura do centro histórico, enquanto área habitacional mas também de comércio e serviços. Poder-se-á dizer que o balanço é positivo, no que respeita ao sucesso das diversas intervenções públicas descritas. No entanto, permanecem algumas dúvidas quanto à sustentabilidade do processo, uma vez que continua a ser muito difícil inverter tendências tão pesadas de degradação e de estagnação, económica e social, apenas com apoio do investimento público ou de parcerias público-privadas de âmbito limitado. A atração de investidores com interesse económico é vital para este processo de reabilitação urbana. Por isso, a intervenção levada a cabo pela autarquia tem procurado, para além do cumprimento dos objetivos que mais diretamente se relacionam com as operações de iniciativa municipal, estimular o investimento de outros agentes públicos e privados em projetos de reabilitação do edificado e de revitalização das funções sociais, culturais, económicas e residenciais.

### 3.2. BREVE INCURSÃO PELAS POLÍTICAS MUNICIPAIS DE HABITAÇÃO SOCIAL

Feito que está o balanço das intervenções públicas de reabilitação urbana no centro histórico da cidade de Braga nas últimas décadas, importa agora focar e analisar uma outra linha de política pública (fundamentalmente de natureza e iniciativa municipal): a política municipal de habitação social.

Há cerca de duas décadas, o executivo municipal então em funções sentiu necessidade de abandonar uma política de habitação social centrada na construção de bairros sociais (o último dos quais foi construído em meados da década de 80), para começar a implementar uma política de apoio ao arrendamento (ou subarrendamento) em fogos dispersos pela cidade. Como se pode constatar pela leitura do quadro seguinte, de 1990 até aos dias de hoje, foram construídos apenas 50 edifícios de habitação social no concelho de Braga, sendo este registo nulo se nos focarmos apenas nos últimos 10 anos.

Este património municipal traduz-se na existência atual de 710 fogos de habitação social no concelho, a grande

maioria dos quais pertencentes às tipologias T2 e T3 e 90% dos quais se encontram ocupados em regime de arrendamento (em 2009, existiam 691 contratos de arrendamento de habitação social em Braga).

Depois de um longo período em que este município (como tantos outros a nível nacional) apenas seguiu o modelo da construção de bairros sociais, a política de habitação social bracarense passou a privilegiar a aquisição e a reabilitação de apartamentos dispersos pela cidade para serem depois entregues a famílias em situação de pobreza.

Esta mudança de política foi reconhecida pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) como uma boa prática, passível de ser replicada noutras cidades portuguesas, conforme se pode ler nas recomendações do Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais do Plano Estratégico de Habitação 2008/2013 (IHRU, 2008): “num contexto de carência habitacional a solução mais imediata prosseguida actualmente, não consiste em dar apoio à família para se manter numa casa, mas sim em disponibilizar a casa. Numa lógica de apoio à renda ou apoio à família, o apoio à renda aparenta ser uma medida mais coerente e legítima. Poderá fazer sentido conter essa oferta pública, fazendo uso do património vago, através do arrendamento. Este cenário poderá resultar em menos pressão do Estado para a construção. Considerando as dificuldades que atravessa o mercado de arrendamento, este mercado deveria ter um papel estratégico e ser pensado em termos de retoma de um certo tipo de mercado apetecível aos novos moldes de vida. Neste sentido, o Estado poderá tentar adquirir casas e arrendá-las ou arrendar as casas e por sua vez proceder ao seu subarrendamento. É possível encontrar exemplos destas soluções no Porto e em Braga”.

Ainda dentro do mesmo quadro político atual, o modelo de realojamento adotado em Braga apresenta diversas vantagens “que começam na vertente financeira e terminam num modelo mais favorável de integração social, em que são minimizados os riscos de conflito cada vez mais associados à massificação” (*idem, ibidem*). De facto, para além de aliviar os municípios no que respeita à sua capacidade de endividamento (uma vez que neste modelo o esforço financeiro não acarreta diretamente endividamento, ao contrário dos investimentos em construção nova), esta solução permite contribuir para uma imagem diferente de cidade, considerando que se reduz de forma acentuada a construção de novos bairros sociais, normalmente associados, num curto espaço de tempo, a índices elevados de degradação física e social.

É também neste contexto que é constituída a empresa municipal BragaHabit, EEM (1999), cujos objetivos passam, para além da gestão social, patrimonial e financeira dos bairros e outros fogos, que passaram da esfera de intervenção da câmara municipal para esta empresa municipal, pela promoção e pelo apoio ao arrendamento social vocacionado para famílias carenciadas, estando igualmente incluída nas suas competências a possibilidade de adquirir fogos para alojar essas famílias.

QUADRO 3. INDICADORES ESTATÍSTICOS RELATIVOS À HABITAÇÃO SOCIAL (2009)

Indicador		Portugal	Norte	Cávado	Braga	
Bairros sociais (N.º) por Localização geográfica; Anual		1938	675	32	8	
Edifícios de habitação social (N.º) por Localização geográfica e Época de construção; 2009	Época de construção	Total	25802	5318	451	356
		Até 1945	1665	107	0	0
		1946 - 1974	6123	946	29	12
		1975 - 1980	3630	1001	159	151
		1981 - 1985	3210	737	26	0
		1986 - 1990	1291	209	153	143
		1991 - 1995	1411	167	0	0
		1996 - 2000	3266	970	54	50
		2001 - 2005	3950	1009	18	0
2006 - 2009	1256	172	12	0		
Edifícios de habitação social (N.º) por e Regime de propriedade; 2009	Regime de propriedade	Total	26936	5318	451	356
		Propriedade total do município	20817	4426	401	344
		Propriedade parcial do município	6119	892	50	12
Edifícios de habitação social objecto de obras de conservação (N.º); 2009		2775	670	28	22	
Fogos de habitação social (N.º) por Localização geográfica e Tipologia dos fogos; 2009	Tipologia dos fogos	Total	116386	42443	964	710
		T0 e T1	12769	3917	4	2
		T2 e T3	91763	33740	763	564
		T4 ou mais	11854	4786	197	144
Fogos de habitação social (N.º) por Localização geográfica e Destino dos fogos; 2009	Destino dos fogos	Total	116386	42443	964	710
		Disponíveis	4465	2204	77	61
		Disponíveis para venda	825	491	53	50
		Disponíveis para arrendamento	3640	1713	24	11
		Indisponíveis	111921	40239	887	649
		Para demolição	809	39	8	8
		Ocupados ilegalmente	592	98	1	0
		Ocupados em regime de arrendamento	110520	40102	878	641
Fogos de habitação social reabilitados (N.º); 2009		7361	3606	178	165	
Contratos de arrendamento de habitação social existentes (N.º); 2009		114735	40025	931	691	
Contratos de arrendamento de habitação social efectuados (N.º); 2009		3000	1451	19	18	

Fonte: INE, 2009.

Dentro do modelo de política então implementado, a autarquia aluga casas aos seus proprietários e depois subarrenda-as às famílias carenciadas que apoia, sendo o valor da renda definido consoante o rendimento do agregado familiar. Além do subarrendamento, o município também apoia este tipo de famílias através do subsídio à habitação. Dentro desta última modalidade, é a família que escolhe o local onde quer morar e a autarquia participa, até um máximo de 75%, no pagamento da renda. Por último, existe ainda a modalidade das residências partilhadas, destinadas a pessoas que estão a viver sozinhas. Como já foi salientado, uma das vantagens deste modelo de subarrendamento adotado pela autarquia refere-se ao facto de todos os encargos de conservação das habitações/ dos edifícios se manterem da responsabilidade dos respetivos senhorios.

Atualmente, o município de Braga é ainda proprietário (através da BragaHabit, EEM), na cidade, de 150 apartamentos e de cinco bairros sociais (num total de 496 frações): Santa Tecla, Andorinhas, Enguardas, Ponte dos Falcões e Complexo Habitacional do Picoto. Relativamente a este património, está previsto que o executivo municipal possa avançar para um dos dois seguintes tipos de solução: a demolição gradual dos bairros sociais onde residem, predominantemente, famílias de etnia cigana (Ponte dos Falcões, Complexo Habitacional do Picoto e Santa Tecla), procedendo ao seu realojamento em fogos dispersos pela

cidade; a alienação do património, nos restantes casos, privilegiando a venda aos atuais inquilinos (um processo que já foi iniciado nalguns bairros).

Porém, e apesar do peso elevado no orçamento da autarquia da requalificação e da manutenção destas habitações sociais, importa salientar que o município tem vindo a levar a cabo obras de requalificação nestes bairros (construídos, alguns, há mais de 30 anos), procurando melhorar as condições de habitabilidade e minimizar a possibilidade de conflitualidades sociais.

Um exemplo do que foi dito é o recente (2009) acordo de colaboração entre o IHRU e a BragaHabit, EEM, enquadrado no Programa ProHabita, que prevê a reabilitação de 97 fogos de propriedade municipal e a aquisição de outros 19 para alojar agregados familiares a residir no concelho em situação de grave carência habitacional (destinados a residência permanente dos agregados familiares, sendo atribuídos em regime de renda apoiada ou em regime de propriedade resolúvel). Este acordo traduz-se num esforço de investimento de quase 5 milhões de euros, a executar até 2012 (cerca de 2 milhões de euros correspondentes a comparticipação a fundo perdido e outros 2 milhões de euros a empréstimo bonificado).

De acordo com o IHRU, a disponibilização de instrumentos financeiros como este visa incentivar a reabilitação do parque habitacional degradado, em detrimento da construção nova. Trata-se, pois, de mais um mecanis-

mo de reabilitação urbana (neste caso, vocacionada para a função habitacional) na cidade de Braga, de iniciativa pública, que se espera venha a contribuir para a requalificação da paisagem urbana e para o aumento da atratividade de novos projetos residenciais (privados) no seu centro histórico.

### 3.3. DINÂMICAS RECENTES DO PARQUE HABITACIONAL E DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE BRAGA

Ao longo deste capítulo destacámos por diversas vezes o papel estimulante e indutor que a intervenção pública de reabilitação urbana deverá, desejavelmente, ter nas intervenções de iniciativa privada. Muitos dos instrumentos de política municipal adotados têm procurado centrar-se neste pressuposto. Importará por isso analisar a evolução recente das dinâmicas construtivas e do mercado imobiliário

na cidade de Braga, à luz das estatísticas oficiais disponíveis à data de hoje (INE).

Recuperando alguma informação de caracterização do parque habitacional existente no concelho e nas freguesias urbanas da cidade de Braga (plasmada no quadro seguinte, recorrendo à informação mais recente disponível à escala da freguesia, ou seja, a do Censo 2001), rapidamente se conclui que são as freguesias mais representativas, em termos da área abrangida, do centro histórico (Cividade, São João do Souto e Sé) que apresentam índices de envelhecimento dos edifícios mais elevados, muito acima das médias concelhias, regionais e nacionais, evidenciando, de igual forma, sinais de degradação acima da média (com maior destaque para as freguesias de São João do Souto e Sé). Não é por isso surpresa que seja nestas mesmas freguesias urbanas que se concentram as mais elevadas percentagens de edifícios que detêm necessidades de reparação (acima dos 60%).

**QUADRO 4. INDICADORES ESTATÍSTICOS RELATIVOS AO PARQUE HABITACIONAL**

Localização geográfica (à data dos Censos 2001)	Índice de envelhecimento (N.º) dos edifícios por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal	Proporção de alojamentos familiares clássicos vagos (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal		Proporção de edifícios degradados (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal		Proporção de edifícios com necessidade de reparação (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal		Idade média dos edifícios (Anos) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal		Proporção de alojamentos clássicos arrendados ou subarrendados (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal		Proporção de edifícios não exclusivamente residenciais (%) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001); Decenal	
		2001	2001	2001	2001	2001	2001	2001	1991	2001	1991	2001	1991
		N.º	%	%	%	%	Ano s	Ano s	%	%	%	%	
Portugal	98,70	10,80	2,90	37,90	33,92	36,16	20,85	27,54	8,83	8,40			
Norte	87,00	10,40	3,50	40,40	32,59	35,25	22,25	29,64	10,04	10,87			
Cávado	47,80	10,30	2,60	34,80	27,46	30,19	16,45	21,81	10,76	8,69			
<b>Braga</b>	<b>54,10</b>	<b>14,40</b>	<b>2,80</b>	<b>37,30</b>	<b>28,59</b>	<b>32,57</b>	<b>25,91</b>	<b>37,39</b>	<b>10,78</b>	<b>8,55</b>			
<i>Braga (Cividade)</i>	139,50	9,70	0,40	23,40	38,24	60,81	33,45	56,14	32,51	26,73			
<i>Ferreiros</i>	35,60	11,10	1,00	24,50	27,71	26,82	27,17	38,06	11,93	3,29			
<i>Fraião</i>	10,80	18,80	2,80	39,10	19,30	23,47	13,34	29,94	4,76	2,11			
<i>Braga (Maximinos)</i>	90,40	16,00	4,50	46,40	33,45	35,76	36,34	51,86	18,83	12,69			
<i>Real</i>	29,40	18,40	0,50	39,10	22,94	29,53	13,37	35,38	3,02	6,38			
<i>Braga (São João do Souto)</i>	277,50	41,30	13,70	63,50	52,64	66,20	57,26	41,21	71,64	32,80			
<i>Braga (São José de São Lázaro)</i>	54,70	16,90	1,20	39,10	27,58	28,47	30,62	34,99	24,45	22,43			
<i>Braga (São Vicente)</i>	78,90	12,30	2,30	53,80	36,38	38,45	27,99	46,91	16,98	22,41			
<i>Braga (São Vítor)</i>	44,30	21,40	4,30	41,70	26,79	32,99	30,56	42,53	18,01	11,44			
<i>Braga (Sé)</i>	810,80	18,00	7,30	60,00	58,40	40,65	32,19	40,75	33,40	27,73			

Fonte: INE, Censos 1991 e 2001.

Relativamente ao regime de ocupação dos alojamentos, constata-se que a cidade de Braga apresentava em 2001 uma percentagem de alojamentos vagos superior às médias regionais e nacionais (em cerca de cinco pontos percentuais), com tendência para ser mais elevada nas freguesias mais centrais.

Os dados apresentados no quadro anterior permitem ainda concluir que a dinâmica do mercado de arrendamento (se bem que mais “forte” nas freguesias mais centrais) decresceu de forma acentuada da década de 90 para a de 2000. De todas as freguesias que constituem a cidade, apenas a de São João do Souto regista, nesse período, um aumento da percentagem de alojamentos clássicos arrendados ou subarrendados.

Em sentido inverso, a percentagem dos edifícios não exclusivamente residenciais (que comportam, por isso,

funções afetas, por exemplo, ao comércio e aos serviços) aumentou de forma mais relevante na cidade e nas suas freguesias mais centrais, quando comparado com a tendência nacional, regional e concelhia.

O decréscimo na percentagem de alojamentos arrendados só poderá ser explicado pelo contexto de grandes limitações da oferta de habitação dentro deste segmento de mercado, uma vez que os dados evidenciam que o valor médio mensal das rendas nos alojamentos arrendados, em 2001, era substancialmente inferior aos encargos médios mensais por aquisição de habitação própria, como se pode verificar no quadro seguinte. Por outro lado, destaca-se ainda que não são as freguesias mais representativas do centro histórico da cidade (Cividade, São João do Souto e Sé) que apresentam valores médios mais elevados, quer quanto ao arrendamento, quer quanto à aquisição de habitação própria.

**QUADRO 5. ENCARGOS MÉDIOS MENSAIS COM HABITAÇÃO, 2001**

Localização geográfica (à data dos Censos 2001)	Encargos médios mensais por aquisição de habitação própria (€) à data dos Censos 2001	Valor médio mensal das rendas dos alojamentos familiares clássicos arrendados (€) à data dos Censos 2001
	€	€
<b>Portugal</b>	291	123
<b>Ilorte</b>	303	114
<b>Cávado</b>	278	140
<b>Braga</b>	<b>288</b>	<b>139</b>
<i>Braga (Cidade)</i>	233	117
<i>Ferreiros</i>	278	135
<i>Fraião</i>	317	129
<i>Braga (Maximinos)</i>	267	152
<i>Real</i>	290	130
<i>Braga (São João do Souto)</i>	269	82
<i>Braga (São José de São Lázaro)</i>	247	160
<i>Braga (São Vicente)</i>	297	161
<i>Braga (São Vítor)</i>	308	186
<i>Braga (Sé)</i>	213	112

Fonte: INE, Censo 2001.

Por seu lado, os dados da avaliação bancária (média concelhia em municípios com cidades médias) dos últimos anos, comparando diversos concelhos (Quadro 6), permitem retirar duas grandes conclusões: em primeiro lugar, a de que o preço por metro quadrado em Braga tem vindo

a decrescer desde 2005 (uma tendência semelhante à das restantes cidades em análise); em segundo lugar, a de que Braga é, dos municípios em análise, aquele que evidencia valores médios por metro quadrado mais reduzidos. Este facto pode de igual forma ajudar a explicar a pouca consistência do mercado de arrendamento na cidade, uma vez que, apesar de ele ser mais caro, o valor médio por metro quadrado para aquisição de habitação própria se revela muito competitivo, fundamentalmente quando comparado com as cidades e os concelhos vizinhos.

Esta análise permite-nos considerar ainda que é do interesse do executivo municipal refletir e propor alguns instrumentos de política local de incentivo ao arrendamento no centro histórico, como forma de dinamizar o seu mercado. A Câmara Municipal de Braga pretende colocar no mercado imobiliário de aquisição (com projeto técnico executado pelo município) os (poucos) fogos que o município possui nesta zona da cidade, tendo como alvo prioritário os públicos jovens. Iniciativas deste género, vocacionadas para o arrendamento, poderiam funcionar como alavanca e estímulo do mercado privado de arrendamento e, complementarmente, da reabilitação do edificado.

**QUADRO 6. AVALIAÇÃO BANCÁRIA MÉDIA TRIMESTRAL EM MUNICÍPIOS COM CIDADES MÉDIAS**

Localização geográfica (Municípios com cidades médias)	Tipo de construção	Valores médios de avaliação bancária (€/m <sup>2</sup> ) dos alojamentos em municípios com cidades médias e po tipo de construção							
		4.º Trimestre de 2009	4.º Trimestre de 2008	4.º Trimestre de 2007	4.º Trimestre de 2006	4.º Trimestre de 2005	4.º Trimestre de 2004	4.º Trimestre de 2003	
		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Aveiro	Total	1081	1131	1198	1193	1275	1231	1235	
	Apartamentos	1095	1143	1228	1240	1359	1290	1323	
	Moradias	1095	1171	1138	1100	1114	1096	1022	
Barcelos	Total	903	936	1006	963	971	948	867	
	Apartamentos	852	910	989	975	987	1020	955	
	Moradias	932	957	1022	954	958	893	798	
Braga	Total	885	873	962	999	999	949	928	
	Apartamentos	828	838	912	964	996	930	946	
	Moradias	982	948	1087	1056	1003	986	891	
Fafe	Total	877	836	953	965	998	945	901	
	Apartamentos	838	850	899	791	866	858	883	
	Moradias	908	824	978	1020	1056	986	915	
Guimarães	Total	880	904	949	943	1023	961	906	
	Apartamentos	848	881	913	929	1010	952	942	
	Moradias	917	927	993	958	1036	970	875	
Vila Nova de Famalicão	Total	898	907	939	943	975	944	880	
	Apartamentos	827	810	927	899	995	955	908	
	Moradias	971	1001	951	983	960	935	860	
Coimbra	Total	1312	1251	1435	1444	1457	1381	1396	
	Apartamentos	1433	1375	1547	1504	1575	1540	1488	
	Moradias	1088	1100	1243	1330	1213	1149	1229	
Viana do Castelo	Total	1102	1007	1139	1144	1186	1034	1137	
	Apartamentos	1068	1024	1140	1118	1153	1021	1150	
	Moradias	1149	998	1139	1174	1225	1052	1121	
Vila Real	Total	984	988	1061	1045	1169	1081	926	
	Apartamentos	1022	1028	1078	1040	1217	1141	1010	
	Moradias	963	960	1034	1049	1120	1028	825	
Viseu	Total	979	1006	1097	1118	1053	1065	1051	
	Apartamentos	1026	1066	1168	1088	1128	1091	1074	
	Moradias	943	958	1003	1148	978	1024	1014	

Fonte: INE, Censo 2001.

Seguindo a tendência nacional, também o concelho de Braga tem registado nos últimos 15 anos um decréscimo no número total de obras de edificação, quer sejam construções novas, quer sejam ampliações, alterações ou re-

construções, como se comprova pela análise do quadro seguinte, isto apesar de algumas freguesias urbanas, como são os casos de Maximinos e São Vicente, contrariarem esta tendência (ver Quadro 7).

**QUADRO 7. DINÂMICA CONSTRUTIVA NO CONCELHO DE BRAGA E NAS FREGUESIAS URBANAS NOS ÚLTIMOS 15 ANOS**

Localização geográfica	Ano	Edifícios concluídos (N.º) por tipo de obra e estino da obra									Fogos concluídos (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia do fogo					Fogos licenciados (N.º) em construções novas para habitação familiar por tipologia do fogo				
		Tipo de obra			Construções novas			Ampliações, alterações e reconstruções			Tipologia do fogo					Tipologia do fogo				
		Total de obras de edificação			Destino da obra			Total			Total					Total				
		Total	Hab. familiar	Outros	Total	Hab. familiar	Outros	Total	Hab. familiar	Outros	Total	T0 ou T1	T2	T3	T4 ou mais	Total	T0 ou T1	T2	T3	T4 ou mais
Braga	2010	605	556	49	605	556	49	0	0	0	1.136	121	168	425	422	622	58	85	315	164
	2005	866	786	80	861	782	79	5	4	1	1.558	58	201	694	605	1.695	137	263	622	673
	2000	959	857	102	908	817	91	51	40	11	2.809	280	693	1.254	571	2.566	179	506	1.191	690
	1995	568	547	21	538	521	17	30	26	4	1.613	164	246	639	261	1.774	174	400	845	355
Cidade	2010	4	3	1	4	3	1	0	0	0	3	0	0	2	1	3	0	0	3	0
	2005	4	3	1	4	3	1	0	0	0	3	0	2	1	0	3	1	0	2	0
	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	2	0
	1995	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0
Maximinos	2010	15	14	1	15	14	1	0	0	0	78	0	44	30	4	13	0	0	9	4
	2005	18	18	0	18	18	0	0	0	0	106	1	32	61	12	27	2	14	8	3
	2000	11	11	0	11	11	0	0	0	0	49	1	14	18	16	131	22	12	74	23
	1995	6	6	0	6	6	0	0	0	0	70	20	18	27	5	51	9	15	18	9
São João do Souto	2010	4	3	1	4	3	1	0	0	0	5	2	1	1	1	7	2	5	0	0
	2005	6	5	1	6	5	1	0	0	0	12	1	2	3	6	4	2	1	0	1
	2000	4	2	2	2	2	0	2	0	2	3	0	2	1	0	2	0	2	0	0
	1995	7	6	1	5	5	0	2	1	1	13	10	1	0	0	6	5	0	1	0
São José de São Lázaro	2010	4	4	0	4	4	0	0	0	0	42	6	8	16	12	46	15	21	10	0
	2005	5	5	0	4	4	0	1	1	0	24	1	11	11	1	88	7	36	26	19
	2000	10	9	1	10	9	1	0	0	0	42	1	9	25	7	34	3	5	17	9
	1995	7	7	0	7	7	0	0	0	0	56	3	12	32	9	25	0	7	12	6
São Vicente	2010	13	8	5	13	8	5	0	0	0	32	0	1	14	17	7	1	3	3	0
	2005	22	21	1	21	21	0	1	0	1	144	6	28	96	14	139	4	43	70	22
	2000	16	14	2	15	14	1	1	0	1	86	9	40	26	11	97	9	16	45	27
	1995	16	16	0	15	15	0	1	1	0	279	14	25	175	22	216	34	64	104	14
São Vitor	2010	22	21	1	22	21	1	0	0	0	269	95	40	61	73	6	1	2	2	1
	2005	25	21	4	25	21	4	0	0	0	101	6	19	48	28	80	3	36	36	5
	2000	95	85	10	89	81	8	6	4	2	1.029	118	300	528	83	549	65	133	259	92
	1995	62	58	4	60	57	3	2	1	1	223	38	41	93	20	472	53	141	236	42
Sã	2010	3	2	1	3	2	1	0	0	0	4	0	2	2	0	1	0	0	1	0
	2005	3	3	0	3	3	0	0	0	0	17	5	3	8	1	3	0	0	2	1
	2000	4	4	0	4	4	0	0	0	0	38	6	9	23	0	40	5	9	25	1
	1995	2	2	0	2	2	0	0	0	0	15	1	2	0	12	35	0	1	21	13

Fonte: INE, 2011.

**QUADRO 8. DINÂMICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO CONCELHO DE BRAGA NA ÚLTIMA DÉCADA**

Ano	Localização geográfica	Contratos de compra e venda (N.º e €) de prédios por tipo de prédio							
		Tipo de prédio				Tipo de prédio			
		Total	Urbanos	Rústicos	Mistos	Total	Urbanos	Rústicos	Mistos
		N.º				€ (milhares)			
2009	Portugal	205.285	145.930	56.786	2.569	19.687.930	18.027.632	1.230.085	430.212
	Norte	63.662	45.591	17.593	478	5.578.484	5.129.064	391.848	57.572
	Cávado	6.509	5.040	1.370	99	472.907	420.516	42.578	9.811
	<b>Braga</b>	<b>2.900</b>	<b>2.713</b>	<b>170</b>	<b>17</b>	<b>250.223</b>	<b>240.737</b>	<b>7.215</b>	<b>2.272</b>
2008	Portugal	241.040	173.579	63.551	3.910	24.425.670	21.869.554	1.753.866	802.250
	Norte	72.564	52.927	18.881	756	5.905.562	5.337.009	468.576	99.977
	Cávado	7.544	5.921	1.501	122	600.188	508.472	76.429	15.287
	<b>Braga</b>	<b>3.382</b>	<b>3.170</b>	<b>186</b>	<b>26</b>	<b>351.468</b>	<b>297.827</b>	<b>48.305</b>	<b>5.336</b>
2007	Portugal	281.365	210.892	66.173	4.300	29.630.074	26.236.033	2.340.664	1.053.377
	Norte	81.277	61.026	19.448	803	6.352.626	5.609.228	617.997	125.402
	Cávado	8.144	6.400	1.611	133	623.859	519.262	81.663	22.933
	<b>Braga</b>	<b>3.544</b>	<b>3.325</b>	<b>192</b>	<b>27</b>	<b>336.665</b>	<b>291.280</b>	<b>34.319</b>	<b>11.067</b>
2006	Portugal	285.483	219.466	61.945	4.072	30.406.341	26.620.815	2.937.029	848.497
	Norte	82.597	63.003	18.808	786	7.490.582	5.886.605	1.491.977	112.000
	Cávado	8.833	7.185	1.534	114	697.445	623.924	49.659	23.862
	<b>Braga</b>	<b>4.214</b>	<b>3.954</b>	<b>234</b>	<b>26</b>	<b>415.842</b>	<b>382.098</b>	<b>18.374</b>	<b>15.370</b>
2005	Portugal	300.044	230.925	64.784	4.355	28.043.167	25.712.807	1.595.492	734.869
	Norte	88.665	68.848	19.264	753	6.191.108	5.646.512	446.678	97.918
	Cávado	9.462	7.680	1.645	137	626.109	540.413	64.074	21.622
	<b>Braga</b>	<b>4.550</b>	<b>4.286</b>	<b>221</b>	<b>43</b>	<b>351.921</b>	<b>324.194</b>	<b>17.501</b>	<b>10.225</b>
2004	Portugal	276.292	219.726	52.684	3.882	23.226.244	21.233.051	1.348.837	644.357
	Norte	81.029	64.212	16.107	710	5.395.654	4.939.807	348.749	107.098
	Cávado	9.157	7.361	1.668	128	576.728	488.881	64.781	23.065
	<b>Braga</b>	<b>4.411</b>	<b>4.117</b>	<b>254</b>	<b>40</b>	<b>338.455</b>	<b>297.799</b>	<b>25.142</b>	<b>15.514</b>
2003	Portugal	300.105	230.063	65.532	4.510	20.789.634	18.757.422	1.493.247	538.965
	Norte	90.445	69.552	20.036	857	5.168.570	4.693.776	388.849	85.946
	Cávado	10.058	8.089	1.839	130	527.749	452.935	58.066	16.748
	<b>Braga</b>	<b>4.941</b>	<b>4.525</b>	<b>383</b>	<b>33</b>	<b>295.985</b>	<b>270.929</b>	<b>19.484</b>	<b>5.572</b>
2002	Portugal	329.301	254.645	70.679	3.977	20.023.145	18.181.245	1.406.024	435.876
	Norte	105.391	83.866	20.748	777	5.656.458	5.179.953	407.276	89.228
	Cávado	11.213	9.278	1.815	120	568.379	503.025	54.295	11.059
	<b>Braga</b>	<b>5.816</b>	<b>5.449</b>	<b>338</b>	<b>29</b>	<b>338.460</b>	<b>314.889</b>	<b>19.322</b>	<b>4.249</b>
2001	Portugal	326.732	240.426	81.326	4.980	18.200.623	16.098.243	1.540.578	561.803
	Norte	101.665	77.095	23.560	1.010	5.059.659	4.471.076	504.079	84.503
	Cávado	10.343	8.060	2.111	172	492.201	414.998	61.909	15.294
	<b>Braga</b>	<b>5.478</b>	<b>4.936</b>	<b>490</b>	<b>52</b>	<b>309.220</b>	<b>273.335</b>	<b>28.143</b>	<b>7.742</b>

Fonte: INE, 2011.

No entanto, esta quebra da dinâmica construtiva surpreende pela sua quase insignificância se nos centrarmos apenas nas ampliações, alterações e reconstruções, quer ao nível do concelho, quer ao nível das freguesias centrais da cidade de Braga, revelando práticas construtivas pouco adaptadas a processos de reabilitação de edifícios antigos localizados no centro da cidade. Bastará um reconhecimento informal do terreno para se perceber que a dinâmica da reabilitação do parque habitacional no centro histórico da cidade de Braga se tem caracterizado, numa elevada percentagem, por intervenções de preservação da fachada, com construção de raiz do remanescente do edifício.

Neste sentido, consideramos ser fundamental sensibilizar o setor da construção civil para outros modelos de reabilitação de edifícios antigos localizados no centro histórico. Este mercado exige, entre outras condições, novas abordagens, novos métodos e diferentes estruturas empresariais com diferentes competências na área das tecnologias de reabilitação.

A fraca dinâmica da reabilitação de iniciativa privada deverá igualmente ter reflexos nos instrumentos de política municipal de ordenamento do território a disponibilizar, principalmente ao nível do plano diretor municipal (em processo de revisão), considerando políticas do tipo “saldo zero” de capacidade construtiva (em que o balanço entre perímetros urbanos e urbanizáveis do PDM em curso e do novo deverá ser de 0 m<sup>2</sup>, sendo apenas permitidos ajustes aos perímetros) que poderão ser encaradas como ferramentas de estímulo à reabilitação do parque

edificado de uma forma geral e do centro da cidade em particular.

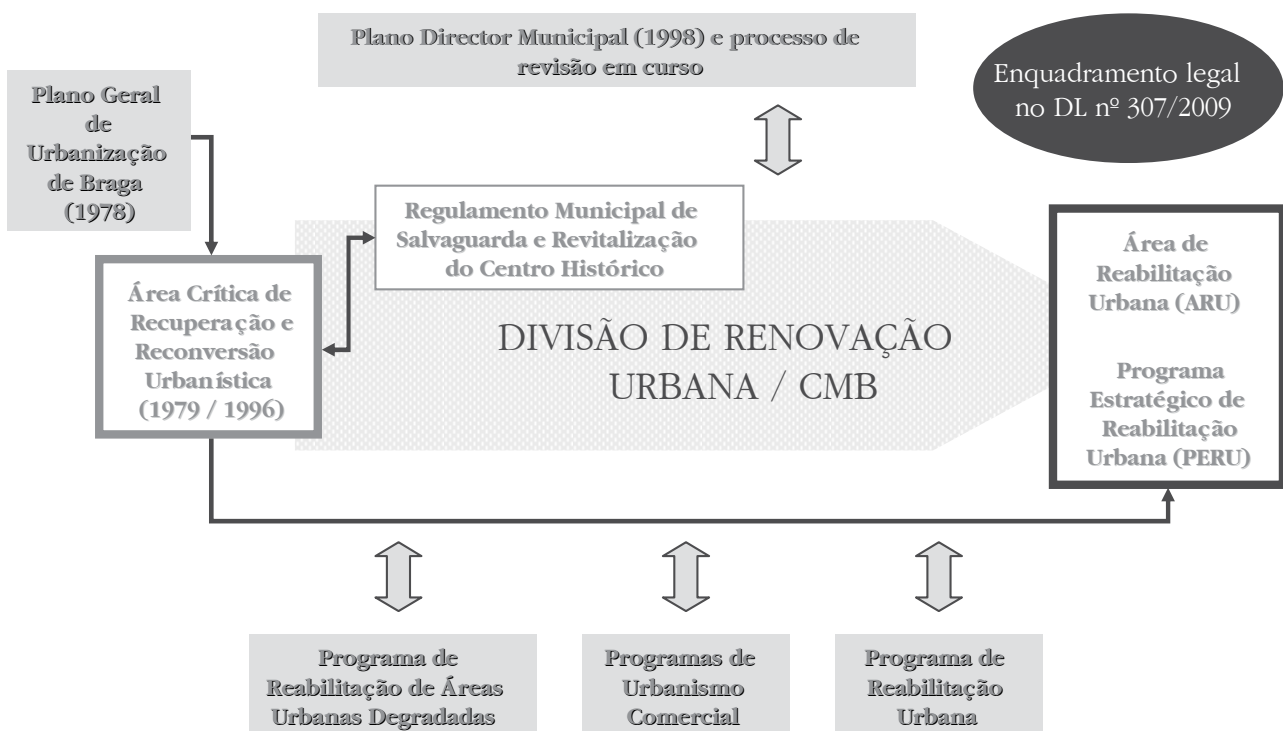
#### 4. O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA – ESTRATÉGIAS PARA A HABITAÇÃO

##### 4.1. METODOLOGIA DE ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

O desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga assentou numa metodologia de trabalho faseada que, para além disso, parte de uma análise aprofundada do conjunto de antecedentes de política urbana e urbanística municipal. A aplicação do novo enquadramento legal do Decreto-Lei n.º 3007/2009, atualmente em vigor, que serve de fundamento aos conceitos de Área de Reabilitação Urbana (ARU) e de Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), implicava uma compreensão minuciosa dos quadros legais e programas anteriormente adotados pela autarquia no que às políticas urbanas e, particularmente, à reabilitação urbana diz respeito.

Nessa medida, conforme se descreveu sucintamente no ponto anterior referente ao balanço das intervenções públicas das últimas décadas no centro histórico, foram analisados, de forma integrada e articulada, os diversos instrumentos e programas de política local diretamente associados à reabilitação e à renovação urbanas (como o diagrama seguinte permite ilustrar).

FIGURA 4. PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA: ANTECEDENTES



Fonte: Quaternaire Portugal, 2011.

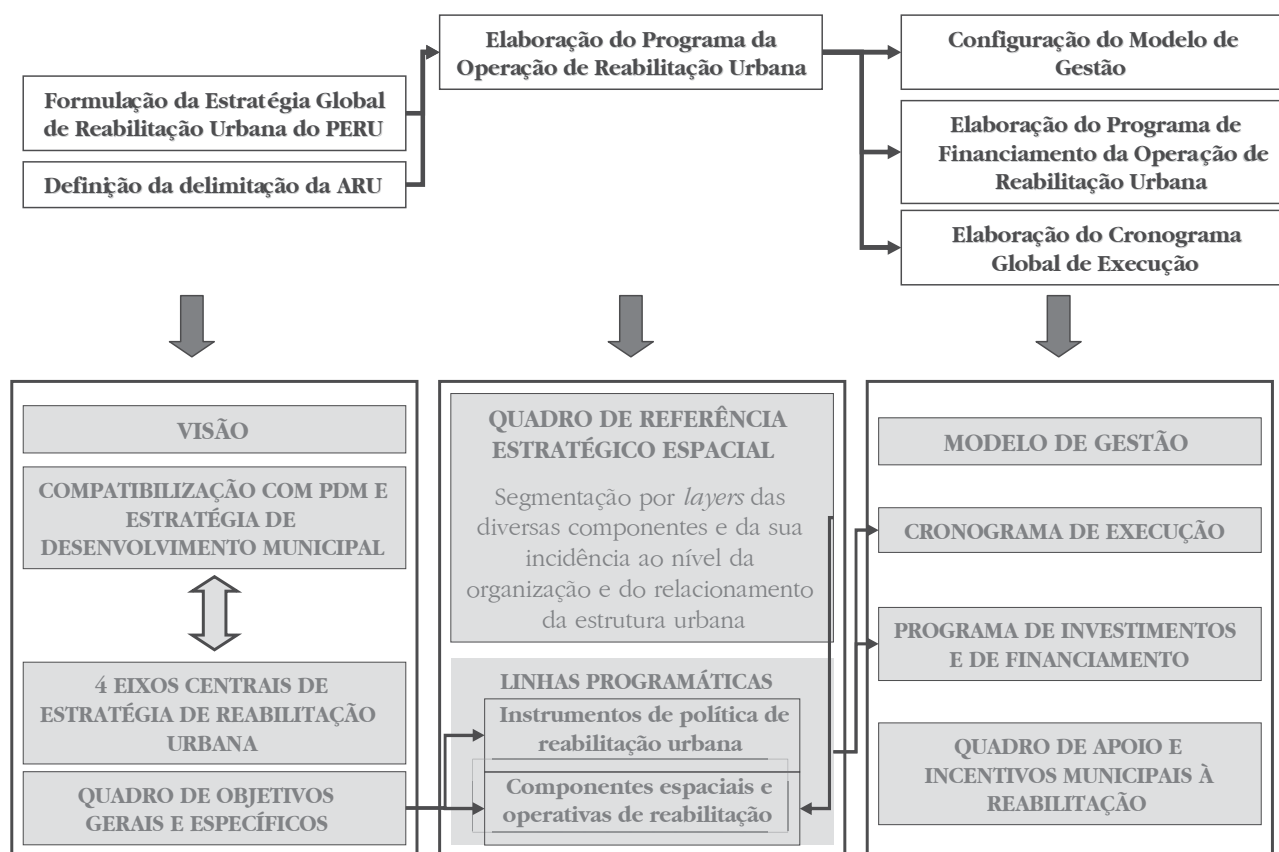
Por sua vez, foi igualmente assumida como princípio metodológico básico a necessidade de enquadrar o exercício de formulação estratégica para a área delimitada do centro histórico de Braga na própria estratégia municipal de desenvolvimento e na estratégia global para a cidade de Braga, bem como no exercício em curso de revisão do respetivo plano diretor municipal.

A metodologia global do trabalho incorporou três fases sequenciais, conforme o diagrama seguinte descreve, que asseguraram, nas duas primeiras fases de trabalho, a formulação de uma visão, dos eixos centrais de estratégia de reabilitação urbana e de um quadro de objetivos estratégicos para o centro histórico de Braga, no horizonte da atual década (2011-2020), devidamente articulados com um quadro de referência estratégico es-

pacial e as consequentes linhas programáticas, ao nível quer dos instrumentos de política municipal de reabilitação urbana, quer das componentes espaciais e operativas de reabilitação.

Estas duas fases de trabalho apoiaram-se fundamentalmente na análise documental (informação secundária de caracterização da área e da cidade e do concelho de Braga), na análise e na observação do terreno e na recolha de informação (com base em entrevistas e reuniões de trabalho) primária qualitativa junto da equipa da câmara municipal e de outros *stakeholders* representativos. A consolidação das propostas de estratégia assentou basicamente na reflexão e na discussão interna da equipa técnica, de perfil multidisciplinar, e desta com a equipa da autarquia, a nível técnico e a nível político.

FIGURA 5. METODOLOGIA: QUADRO GLOBAL E FASEAMENTO



Fonte: Quaternaire Portugal, 2011.

Na terceira fase, o trabalho incidiu fundamentalmente na transformação da estratégia em programa de ação, incluindo, neste programa, a definição de instrumentos de política municipal e a identificação de projetos de iniciativa pública e privada. Complementarmente ao programa de ação e ao respetivo modelo de gestão, foram elaborados uma estimativa orçamental para os projetos apresentados segundo duas categorias, projetos de intervenção estruturante e projetos de intervenção complementares, e um quadro global de fi-

nanciamento da operação, incluindo também a definição de incentivos municipais de apoio à reabilitação.

Esta terceira fase de trabalho recorreu igualmente a análise de informação documental secundária, particularmente nos domínios dos modelos organizativos e de gestão, do quadro de instrumentos de política e das fontes de financiamento e baseou-se também num trabalho de forte interação relacional entre a equipa técnica, responsável pelo trabalho, e a equipa da autarquia.

#### 4.2. AS ORIENTAÇÕES DE ESTRATÉGIA EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO

O reforço e a qualificação da função residencial no centro histórico de Braga constituem uma das dimensões centrais do seu Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU). Segundo a perspetiva formulada para o centro histórico de Braga no quadro deste programa, “o Centro Histórico de Braga tornar-se-á um espaço privilegiado, dentro da cidade e a nível regional, em termos da qualidade de vida e da centralidade das atividades de inovação, seja através das suas estruturas edificadas e urbanas, das funções aí instaladas, ou dos modos, formas e expressões de vivência urbana e culturais”; pretende-se que esta zona consolidada da cidade aumente a capacidade de “fixar novos residentes, com perfis diversos” e de oferecer um “mercado de arrendamento de habitação mais dinâmico”.

A intervenção de reabilitação no centro histórico de Braga deve, primordialmente, contribuir para inverter a tendência de perda da sua população. Impõe-se criar condições para que esta zona da cidade consiga, de forma estruturada e articuladamente com as restantes áreas urbanas, reforçar a sua atratividade residencial.

A aposta no robustecimento da dimensão residencial inscreve-se, de diferentes formas e com intensidades igualmente diversas, dentro dos quatro eixos estratégicos centrais enunciados no PERU do centro histórico: a) Revitalização económica e social centrada em setores baseados no conhecimento e na criatividade; b) Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infraestruturas e dos serviços urbanos; c) Acréscimo da governança no processo de gestão urbana; e d) Reforço da inserção do centro histórico na estrutura e na dinâmica do território envolvente:

**a)** No campo da *revitalização económica e social do centro histórico*, para além da vertente funcional, de modernização das atividades instaladas e de reforço de atividades em setores baseados no conhecimento, nas novas tecnologias e na criatividade, propõe-se que o centro histórico de Braga retome um posicionamento mais competitivo no mercado da habitação. Para esse efeito, entende-se que é necessário assegurar uma oferta de habitação diversificada, ao nível dos diversos segmentos do mercado: mercado de arrendamento e mercado de venda de habitação, incluindo habitação reabilitada ou habitação em edifícios reabilitados.

A fixação de população no centro histórico constitui um objetivo geral no seio deste eixo estratégico. Entende-se que é necessário atrair população, em especial para algumas zonas do centro histórico que têm perdido a sua dimensão residencial e onde esta quebra se tem associado a um aumento dos edifícios ou das parcelas devolutas. Por outro lado, considera-se que o aumento da população deverá conseguir equilibrar a estrutura etária e social da mesma dentro do centro histórico, procurando aumentar alguns segmentos, em especial os da população jovem e da população qualificada, distribuindo-os de uma forma diferenciada pelos setores urbanos onde se pretende intervir.

A estratégia de atração de população jovem e população qualificada para o centro histórico poderá e deverá ser capaz de retirar benefícios da capacidade que a cidade de Braga possui em termos de atração de população. Essa capacidade tem-se mantido associada, designadamente, à dinâmica universitária e empresarial, à oferta de habitação a preços mais baixos do que os de outros centros urbanos próximos (como no caso paradigmático de Guimarães) e, mais recentemente, à atração esperada de estrangeiros, estudantes e investigadores, com a instalação recente do Laboratório Ibérico de Nanotecnologias e a presença de outros centros de I&D ligados à Universidade do Minho.

Este objetivo de fixação da população passa, no quadro da estratégia traçada, pela consubstanciação de um conjunto de objetivos mais específicos relacionados com a função habitacional. Entende-se que é fundamental dinamizar o mercado de arrendamento, envolvendo proprietários de edifícios e empresas imobiliárias e criando instrumentos de diversa ordem, fiscais, de natureza financeira/bancária, capazes de estimular e incentivar uns e outros, no sentido de oferecer mais habitações para arrendamento. Considera-se também essencial aumentar a oferta diversificada de habitação em edifícios reabilitados, o que pressupõe o investimento de proprietários e empresas, imobiliárias e de construção, mas procura também alargar a diversidade de tipologias de habitação oferecidas. Impõem-se soluções de reabilitação que permitam adequar melhor a oferta de habitação aos diversos padrões de procura e às exigências que os diferentes segmentos de mercado apresentam. Pretende-se igualmente atrair novas estruturas de residência coletiva destinadas a estudantes, conseguindo assim fixar no centro histórico mais jovens, cujos contributos para a intensificação das vivências urbanas, inclusive em espaço público, são determinantes. Complementarmente, o programa propõe criar condições favoráveis à residência no centro histórico, inclusive ao nível das soluções de estacionamento, que devem ser diversas. Esta diversidade deverá incluir soluções coletivas, em parques de estacionamento, ou soluções individuais, no edificado reabilitado, procurando neste último caso minimizar as inúmeras limitações que determinadas tipologias de edificado colocam, bem como as que são procedentes de regras referentes à salvaguarda de bens patrimoniais classificados. Para além disso, o programa inclui uma aposta na implantação de novos serviços na área do apoio doméstico (lavandarias *self-service*, *take-away*, etc.) que criem condições de atratividade acrescida para certos segmentos de população, os quais procuram a proximidade entre a habitação e atividades comerciais e de serviços de apoio que facilitam a vida quotidiana e lhes proporcionam uma melhor qualidade de vida.

Se estes objetivos especificamente orientados para as condições de residência contribuem de forma decisiva para responder ao desafio de atrair mais população para o centro histórico, é evidente que existem outras apostas de revitalização económica e social que tendem a potenciar essa atração. Refira-se, no seio da estratégia traçada no PERU, particularmente os objetivos de reforço da presença

no centro histórico de atividades culturais e criativas (inclusive, potenciando a respetiva clusterização), de reforço da polarização comercial, de reforço das vivências e sociabilidades urbanas, facilitando a instalação de associações de jovens ou a localização de estruturas hoteleiras *low-cost*, e por último, de valorização e promoção da identidade e da imagem desta zona da cidade, garantindo para o centro histórico um estatuto e uma carga simbólica que a tornem crescentemente competitiva ao nível da procura residencial.

**b)** *Quanto ao segundo eixo estratégico proposto*, centrado nas questões da inovação associada aos processos de reabilitação, foram igualmente definidos objetivos relacionados com a função residencial. Admitiu-se, no âmbito do programa traçado, que a concentração no concelho de Braga de um número relevante de empresas do setor da construção civil e a oferta, pela Universidade do Minho, de alguns cursos e áreas de investigação relacionados com as tecnologias, as engenharias e o planeamento, por sua vez associada ao facto de o centro histórico de Braga não apresentar níveis muito acentuados de degradação física do edificado, das infraestruturas e do espaço público, constituía uma oportunidade para eleger a inovação como dimensão central da estratégia de reabilitação. Deste modo foram equacionados os seguintes princípios e objetivos orientadores do processo de reabilitação: a inovação tecnológica, em termos de soluções construtivas, com melhores respostas no domínio da sustentabilidade; a inovação tipológica, em termos das soluções de adaptação das estruturas tipológicas originais dos edifícios às condições e exigências de conforto e de modos de vida contemporâneos e às condições prospetivas de dinamização do mercado de habitação; a inovação urbanística, na melhoria da adequação dos quadros legais e regulamentares dos licenciamentos e empreendimentos às tipologias e morfologia do edificado existente; e, finalmente, a inovação nos serviços urbanos, com vista a capacitar as estruturas e infraestruturas urbanas na resposta aos desafios da sustentabilidade – ambiental e territorial – e da competitividade.

A consubstanciação deste eixo estratégico pressupõe a concretização de diversos objetivos gerais e específicos também formulados. Destacam-se, pela relação mais direta que estabelecem com a questão residencial, os objetivos específicos relativos à promoção da inovação tipológica na reabilitação, compatibilizando de forma pouco intrusiva as novas exigências regulamentares e de conforto das habitações, e à promoção de soluções inovadoras para a mobilidade intraurbana, ao nível da mobilidade ciclável e da interoperabilidade com outros meios de transporte.

**c)** *O terceiro eixo estratégico* toca num aspeto essencial para o processo de reabilitação urbana, o do acréscimo de *governance*, que inclui as necessidades crescentes de articulação e de cooperação da autarquia com os diferentes *stakeholders* e, particularmente, com os proprietários e inquilinos das habitações e com os agentes urbanos com intervenção

no mercado imobiliário e de habitação. Para além desta dimensão de cooperação entre parceiros intervenientes, este eixo estratégico do programa propõe aumentar as condições de participação cívica da população no processo de reabilitação e na vida urbana, não apenas os residentes no centro histórico, mas inclusive toda a população residente na cidade.

A proposta de desenvolvimento de um plano de *marketing* e comunicação associado ao processo de reabilitação urbana pode ter consequências na dinamização do mercado de habitação, permitindo aumentar a procura de habitação no centro histórico, quer por residentes noutras áreas da cidade, quer por pessoas que pretendam fixar-se na cidade de Braga. Para além disso, a difusão de mecanismos de promoção da participação cívica dos residentes no centro histórico e da população em geral, no processo de reabilitação e na gestão urbana, tenderá a constituir mais um fator de atração de novos residentes para essa zona.

**d)** Por último, *o quarto eixo estratégico* refere-se ao reforço da inserção do centro histórico na estrutura e nas dinâmicas das áreas urbanas envolventes. Neste âmbito, o programa propõe objetivos que vão no sentido de, nomeadamente, resolver os problemas associados às rótulas ou “portas” e eixos de entrada e saída do centro histórico.

Um dos objetivos inseridos neste eixo refere-se à questão da mobilidade e da acessibilidade ao centro histórico. Tal condição é essencial no sentido de assegurar, a quem faz a opção de residir nesta zona da cidade, padrões mais elevados de mobilidade e de acessibilidade, essencialmente nas deslocações pendulares (casa-trabalho ou casa-escola).

#### 4.3. A ESTRATÉGIA ESPACIAL EM MATÉRIA DE HABITAÇÃO

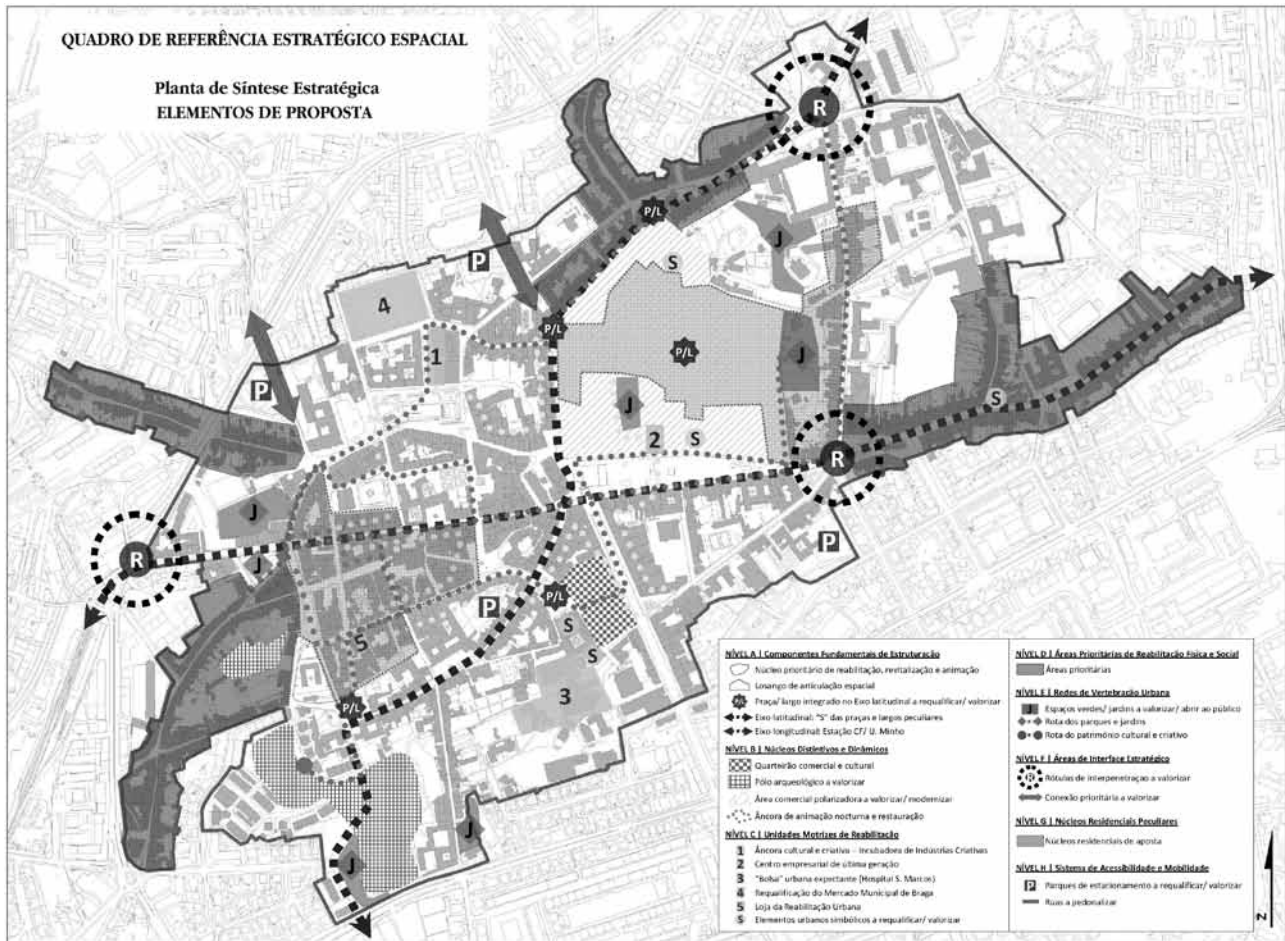
Para além da declinação do objetivo central de reforço da função residencial no centro histórico de Braga em diversos objetivos específicos, que se cruzam de forma articulada com os quatro eixos estratégicos formulados, conforme foi descrito no subcapítulo anterior, o PERU apresenta também uma estratégia espacializada para a função habitacional (com base no quadro de referência estratégico espacial formulado e nas componentes espaciais e operativas de reabilitação).

Como vimos no capítulo referente à metodologia, este PERU encontra-se alicerçado na relação entre um quadro lógico de objetivos estratégicos e a sua configuração espacial. Foram identificados, através de um exercício de segmentação, vários níveis (ou *layers*) de interpretação e prospeção desta área da cidade, a partir de uma leitura integrada de diversas componentes – conjuntos urbanísticos, estruturas edificadas, imóveis de escala e/ou valor singular, espaços públicos coletivos, redes e percursos, etc. Essa segmentação não resultou, exclusivamente, de diferenças de escala das componentes urbanas consideradas, mas sobretudo de diferenças nas relações hierárquicas e de interdependência que as mesmas componentes estabelecem

entre si, com a sua envolvente urbana de proximidade e com a envolvente mais alargada, em relação ao centro histórico e também à cidade de Braga.

A figura seguinte representa a proposta-síntese espacializada da estratégia de reabilitação proposta para o centro histórico de Braga.

FIGURA 6. PLANTA DE SÍNTESE ESTRATÉGICA – QUADRO DE REFERÊNCIA ESTRATÉGICO ESPACIAL



Fonte: C.M. Braga (2011), *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga*.

Dentro de dois dos oito níveis (ou *layers*) definidos – Nível D e Nível G (conforme a Figura 6) –, a componente de habitação assume uma importância estratégica determinante.

A função habitacional é uma componente estruturadora no caso das *áreas prioritárias de reabilitação residencial e social* (Nível D), que abrangem quatro principais conjuntos de arruamentos nas "orlas" do centro histórico e configuram eixos de penetração nesta zona da cidade. Estes eixos apresentam um menor interesse patrimonial, embora constituam por vezes envolventes significativas de imóveis classificados; no entanto, constituem interfaces determinantes da relação do centro histórico com o anel imediatamente envolvente da cidade.

Nestes conjuntos de arruamentos – Rua Direita/Rua Cruz de Pedra, Rua da Boavista, Rua de S. Vicente/Rua Dr. Artur Soares e Rua de São Vítor/Rua D. Pedro V/Rua de São Domingos, a tipologia dos edifícios de habitação, marcadamente unifamiliares, caracteriza-se pela sua arquitetura elementar. No entanto, alguns setores assumem um

significativo interesse patrimonial, dado o valor de conjunto que detêm. Nestes arruamentos encontram-se, na generalidade, manchas de degradação mais concentradas (mais expressivas do que nas restantes áreas do centro histórico), na sua maioria associadas a edifícios residenciais e uma percentagem relativamente mais significativa de habitações e edifícios devolutos. Trata-se, predominantemente, de habitação de baixos padrões de qualidade, ocupada por segmentos de população de baixos recursos.

A estratégia enunciada para o conjunto destes arruamentos formula, como objetivo central, uma intervenção imediata que permita estancar o processo de degradação do edificado e de desqualificação do espaço público envolvente. Tal intervenção exige uma escala razoável no sentido de garantir um efeito gerador da alteração estrutural das suas condições urbanas e socioeconómicas. O programa propõe, considerando a necessidade de articulação de diferentes instrumentos de política e de financiamento de forma a garantir versatilidade suficiente para atender à diversidade das situações (físicas, fundiárias, sociais e eco-

nómicas), designadamente: um programa de realojamento; o apoio a famílias carenciadas, incluindo instrumentos de apoio ao arrendamento, incentivos e sistemas de financiamento à reabilitação do edificado, quer em situações de ocupação da habitação pelo próprio proprietário, quer em situações de habitação arrendada; o apoio à qualificação de estabelecimentos comerciais; a requalificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano; e a dinamização de ações de apoio e animação social e cultural.

O programa atribui também à função residencial um papel determinante na estratégia traçada para os *núcleos residenciais peculiares* (Nível G). Neste caso, trata-se do reconhecimento de áreas prioritárias para a dinamização do mercado de habitação e arrendamento, inseridas no objetivo global de consolidação da função residencial no interior do centro histórico. Um dos pressupostos para a intervenção prioritária nestes núcleos refere-se à necessidade de concentrar esforços de mercado em determinados espaços (conjuntos de quarteirões ou arruamentos) relativamente demarcados, de forma a contribuir para uma oferta com escala de habitação reabilitada, preferencialmente destinada ao arrendamento, mas também orientada para a venda, com capacidade para satisfazer diferentes segmentos de procura.

As duas áreas propostas têm atualmente um perfil residencial relativamente acentuado, com um número significativo de edifícios exclusiva ou predominantemente residenciais, mas, apesar disso, com características distintas. O conjunto dos quarteirões inseridos no núcleo medieval (setor mais a poente do centro histórico) mantém uma presença significativa de comércio tradicional e uma crescente dinâmica de oferta de serviços de restauração e cafetaria, que traduzem vivências urbanas, em espaço público, mais intensas. No caso da zona que envolve o conjunto barroco do Campo Novo (numa posição mais a nascente), a presença da habitação é muito significativa, com uma percentagem relevante de edifícios total ou predominantemente residenciais, bem como a presença de algum comércio de proximidade e de alguns espaços verdes públicos. Estes espaços e a morfologia urbana desta área, de quarteirões de dimensão muito alargada e com interiores ocupados por diversos jardins e áreas verdes privadas, conferem à zona um elevado potencial de conforto urbano e ambiental.

As diferenças referidas entre estes dois núcleos sustentam uma estratégia diferenciada no que respeita à função residencial, na medida em que é possível configurar diferentes segmentos prioritários de oferta habitacional. No caso da primeira área, inserida no casco medieval, a função residencial poder-se-á orientar para segmentos de população mais jovem ou pessoas com profissões relacionadas com a cultura e a criatividade, a animação urbana, pequenos empresários e jovens empreendedores, que procuram em geral tipologias de habitação inovadoras, mais reduzidas na dimensão e menos convencionais, privilegiando a proximidade de atmosferas urbanas de forte convivência e de animação mais enérgica. No segundo caso, a oferta de

habitação poderá orientar-se, dado o perfil ambiental e de conforto urbano existente e potencial, para segmentos familiares e de pessoas que privilegiam tipologias de habitação mais convencionais, níveis de conforto mais elevados e com soluções inovadoras no que se refere aos serviços domésticos, mas que, simultaneamente, valorizam a carga simbólica associada à imagem e à paisagem urbanas.

A consubstanciação desta estratégia diferenciadora passa, segundo o programa, pela criação de novos incentivos e pela agilização de processos de reabilitação do edificado, em especial no âmbito do mercado de arrendamento, pela inovação em termos de reabilitação do edificado, assegurando um *upgrading* da qualidade residencial, pela atratividade de atividades económicas de proximidade, que confirmem o padrão e os modos de vida predominantemente assumidos pelos residentes, e por uma comunicação estruturada e sistemática junto dos *stakeholders*, principalmente junto de proprietários e agentes dos setores imobiliário e da construção.

Considerando as exigências que as apostas no Nível G colocam em matéria de dinamização dos mercados, da habitação e da reabilitação, o programa define como prioridade uma articulação forte entre instrumentos de política pública e as estratégias de ação do setor privado. Incluem-se no primeiro caso os incentivos e apoios de natureza fiscal e urbanística, o bom funcionamento dos mecanismos de financiamento bancário orientado para o setor (no qual se evidencia a importância dos fundos JESSICA constituídos). Por outro lado, impõe-se uma articulação profunda destas intervenções com os instrumentos que virão a resultar do programa em matéria de inovação tecnológica, tipológica e regulamentar. Qualquer um dos níveis de articulação referidos anteriormente remete, de forma muito evidente, para a importância que assumem os mecanismos de reforço da *governance* nos processos de reabilitação e de promoção da habitação na cidade consolidada.

Concluindo, ressalta com evidência o peso que as apostas em matéria de habitação assumem no âmbito da estratégia do PERU para o centro histórico de Braga. Para além dos objetivos específicos traçados no quadro de cada um dos quatro eixos estratégicos e da articulação que estes estabelecem com outros propósitos do programa, ao nível da revitalização económica e cultural da área, da inovação nos processos e práticas de reabilitação e dos modelos de *governance* aconselhados, as propostas para reforço da habitação são delineadas de forma espacialmente diferenciada. Neste caso, as estratégias são elaboradas em função de condições reais atualmente existentes e do potencial de relacionamento a curto e médio prazo com o mercado de habitação (quer do lado da oferta, proprietários e empresas do setor imobiliário e da construção, quer do lado da procura, residentes locais, população residente noutras zonas da cidade e pessoas que potencialmente podem procurar a cidade de Braga para viver, por razões diversas, de ordem profissional, pessoal ou económica).

A concretização dos vetores de estratégia traçados depende do maior ou menor grau de adequação e de su-

cesso dos instrumentos de política disponíveis e criados a nível nacional e municipal. Mas, para além disso, dependerá decisivamente da forma como estes instrumentos se vierem a articular entre si e, para além disso, se vierem a relacionar ou a enquadrar no âmbito de outras políticas, nacionais e locais, em especial as que incidem na realidade urbana.

## 5. CONCLUSÕES

A análise da abordagem da habitação no âmbito da estratégia de reabilitação do centro histórico de Braga permite-nos retirar algumas conclusões relevantes, que se inscrevem no que se considera ser alguns dos aspetos críticos no quadro das políticas de cidade e de reabilitação urbana.

Verificamos o caráter decisivo que assume na formulação de uma estratégia de reabilitação urbana para um determinado setor da cidade o modo como esta se inscreve num âmbito mais alargado, respeitante às orientações fundamentais da política local de ordenamento do território e da estratégia global para a cidade. O sucesso das opções políticas e das intervenções em matéria de reabilitação do edificado em zonas consolidadas depende, de forma muito intensa, das opções globais em matéria de estruturação do sistema urbano local e das tendências de expansão urbana. No caso de Braga, as opções para o centro histórico em matéria de densificação da população e da função residencial apresentam-se, em princípio, compatibilizadas com a estratégia municipal formulada em matéria de ordenamento do território, no que incide em termos da melhoria do “nível da programação da ocupação urbana, fazendo depender a expansão urbana da capacidade de reabilitar/revitalizar as zonas urbanas consolidadas ou as áreas urbanizadas, garantindo um desenvolvimento urbano mais compacto e permitindo o reforço de centralidades intraurbanas”<sup>6</sup>.

Por outro lado, o próprio PERU procurou basear as suas opções estratégicas em matéria de habitação nas macro-tendências que se têm feito sentir a diferentes níveis do território regional, abrangendo o concelho e os concelhos limítrofes de Braga, e na cidade. Um dos grandes desafios com que se deparam as equipas técnicas na formulação de estratégias de reabilitação urbana diz respeito à capacidade e à oportunidade de equacionarem essa estratégia no quadro da estratégia global para a cidade. Este desafio, que é muito frequentemente o maior problema nos processos de formulação estratégica, é ainda mais veemente no contexto atual, em que a reabilitação urbana tende a ocupar nas agendas políticas uma “prescrição” para a eventual retoma do setor da construção civil e para a criação de emprego.

O risco de se desenvolverem processos de reabilitação urbana de caráter predominantemente económico, cujos

objetivos se centram na viabilização de empresas de construção e na criação de empregos (mesmo que temporários), sem que tais processos constituam verdadeiramente estratégias de desenvolvimento e de consolidação equilibrada das cidades, tende a aumentar no contexto nacional. Por isso mesmo, consideramos que o caso do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga pode vir a revelar-se uma boa prática no sentido em que tenta evitar soluções economicamente atrativas para a crise que o setor da construção está a sofrer, mas muito menos interessantes do ponto de vista da sustentabilidade, económica e social, da competitividade e da qualidade de vida e da coesão da cidade.

Outra das questões que sobressai em todo o processo e no programa elaborado para o centro histórico de Braga refere-se ao caráter basilar que assumem a integração e a articulação entre as diferentes orientações e os diferentes instrumentos de política nos campos da política de solos, da política urbanística, da política de reabilitação urbana e da política de habitação. A natureza sistémica que caracteriza a cidade coloca as relações entre estes diversos domínios da política nacional e local em evidência. Conforme vimos no subcapítulo 3, a Câmara Municipal de Braga tem mantido uma sequência integradora de diversas políticas municipais no domínio da renovação urbana (especificamente para o centro histórico) no domínio da habitação, particularmente da habitação social e em dimensões que se prendem com o estímulo e o incentivo à revitalização económica (comércio tradicional, principalmente).

Os esforços em determinados vetores destas políticas apresentam-se seriamente limitados nos seus resultados e impactos, pela incongruência que por vezes persiste entre orientações e instrumentos das políticas com impacto na gestão do espaço urbano e do seu funcionamento. O caso da reserva de edifícios devolutos nas áreas antigas ou centrais das cidades, com objetivos de valorização e especulação, ou o predomínio de instrumentos de financiamento bancário à aquisição de habitação própria, situação que prevaleceu nas últimas décadas, são exemplos mais do que evidentes de que não basta inscrever na agenda política a reabilitação urbana como uma prioridade para a revitalização das cidades. Se os inúmeros instrumentos das políticas com interferência na cidade não forem compatibilizados num mesmo sentido de estratégia, conforme se procurou abordar no Programa do Centro Histórico de Braga (e particularmente nas propostas definidas para cada um dos níveis de intervenção do Quadro de Referência Estratégico Espacial, do qual explicitamos neste artigo os vetores referentes aos níveis relacionados diretamente com a função habitacional), os resultados do processo de reabilitação ficarão sempre aquém do esperado, mesmo que para isso se venha a encontrar novas fontes de financiamento (por exemplo, os fundos estruturais aplicados, no quadro da política de cidades – Polis XXI, às parcerias para a regeneração urbana, bem como os recentemente criados Fundos JESSICA). A regulação, a nível macro, dos mercados fundiário, da habitação e imobiliário tem de ser

<sup>6</sup> Documentos do processo de revisão do PDM de Braga (em curso).

garantida, sob pena de as autoridades locais não conseguirem alcançar as metas que se propõem em matéria dos processos de regeneração e de revitalização nas cidades.

Neste último aspeto, como noutros que iremos sinalizar, sobressai, por sua vez, uma outra questão basilar para o futuro da gestão e do desenvolvimento das cidades, que se refere ao modelo e aos modelos de governação. Se a capacidade de equacionar interdependências e de compatibilizar os quadros e instrumentos de política nacional e local com reflexos na cidade é por demais evidente, pressupondo uma adequada cooperação entre os dois níveis da administração pública, a relação entre as autoridades públicas locais ou nacionais desconcentradas, o setor privado e os cidadãos não deixa de ser uma condição indispensável para o sucesso das operações de reabilitação.

A cooperação entre setor público e agentes privados ou cidadãos não se deve colocar apenas na fase da execução das propostas formuladas no quadro dos processos de reabilitação. Essa relação deverá estabelecer-se a montante, procurando identificar as condições e expectativas com que os diversos *stakeholders* estão dispostos a participar no processo global de reabilitação.

Este princípio de melhor *governance* perpassa, igualmente, todos os eixos estratégicos enunciados no PERU do centro histórico de Braga e, nomeadamente, as vertentes mais associadas aos objetivos de valorização e dinamização da função residencial. A dinamização do mercado de habitação e de arrendamento no centro histórico de Braga pressupõe uma intervenção, em escala, dos agentes privados, de modo a garantir uma oferta de alojamentos adequada não só às expectativas dos residentes na cidade, mas também aos objetivos de atração de nova população que o município formulou no âmbito da sua estratégia para a cidade. Por isso mesmo, tornam-se indispensáveis, no contexto do processo de planeamento e de execução do programa, a colaboração e a cooperação entre os diversos quadrantes com intervenção na cidade.

Utilizando também a análise retrospectiva das políticas municipais (Capítulo 3) para refletir sobre os desafios que a Câmara Municipal de Braga tem pela sua frente quanto à execução do PERU para o centro histórico, conclui-se que o maior desses desafios estará possivelmente na capacidade e na determinação do executivo municipal para articular entre si as diversas políticas setoriais, de uma forma integrada dentro do respetivo espaço territorial.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CET-ISCTE, IRIC – UPorto e A. Mateus & Associados (2008), *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013*, Lisboa, Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana.

- Divisão de Renovação Urbana da Câmara Municipal de Braga (2001), *Braga – Reabilitação do Centro Histórico*, Braga, Câmara Municipal de Braga.
- European Union, Regional Policy (2009), *Promoting Sustainable Urban Development in Europe. Achievements and Opportunities*, [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/presenta/urban2009/urban2009\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/urban2009/urban2009_en.pdf)
- European Union, Regional Policy (2011), *Cities of Tomorrow. Challenges, Visions, Ways forward*, [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow\\_final.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/citiesoftomorrow/citiesoftomorrow_final.pdf)
- Leipzig Charter on Sustainable European Cities* [PDF], [www.eufunds.bg/document/355](http://www.eufunds.bg/document/355)
- Manchester City Council (s/data), *South Manchester (SRF) Implementation Plan. The Living City*, [http://www.manchester.gov.uk/site/scripts/download\\_info.php?fileID=7422](http://www.manchester.gov.uk/site/scripts/download_info.php?fileID=7422)
- Manchester City Council (s/data), *South Manchester Strategic Regeneration Framework. The Living City*, [http://www.manchester.gov.uk/site/scripts/download\\_info.php?fileID=7416](http://www.manchester.gov.uk/site/scripts/download_info.php?fileID=7416)
- Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território, Decreto Regulamentar n.º 13/96, de 13 de novembro, *Diário da República*, I Série-B, n.º 263, Lisboa, 1996.
- Ministérios da Administração Interna e da Habitação e Obras Públicas, Decreto Regulamentar n.º 25/79, de 23 de maio, *Diário da República*, I Série, n.º 118, Lisboa, 1979.
- Moniz, F. et al. (2004), *Relatório Final de Avaliação do Programa de Reabilitação Urbana*, Lisboa, Direção-Geral do Desenvolvimento Regional.
- Quatenaire Portugal, S.A. (2008), *Programa de Acção da Parceria para a Regeneração Urbana do Centro Histórico de Braga*, Braga, Câmara Municipal de Braga.
- Quatenaire Portugal, S.A., SOPSEC, Projeto S.A. e Rui Passos Mealha, Arquitetos Lda. (2011), *Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga – Projecto de Delimitação de Área de Reabilitação Urbana Braga*, Câmara Municipal de Braga.
- Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga* (1998), Braga, Câmara Municipal de Braga.
- Toledo Informal Ministerial Meeting on Urban Development Declaration*, Toledo, 22 de Junho de 2010, [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/newsroom/pdf/201006\\_toledo\\_declaration\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/newsroom/pdf/201006_toledo_declaration_en.pdf)
- Vários (2010), *Fazer Acontecer a Regeneração Urbana. Propostas*, Confederação Empresarial de Portugal, <http://www.cip.org.pt/irj/servlet/prt/portal/prtroot/com.sap.km.cm.docs/cip/documentos/centrodocumentacao/Regenera%C3%A7%C3%A3o%20Urbana/CIP%20-%20FAZER%20ACONTECER%20A%20REGENERACAO%20URBANA.pdf>

# **SEGUNDAS RESIDÊNCIAS E TURISMO RESIDENCIAL: NOVAS FORMAS DE HABITAÇÃO, NOVO MERCADO IMOBILIÁRIO**

## **SECOND HOMES AND RESIDENTIAL TOURISM: NEW FORMS OF HOUSING, NEW REAL ESTATE MARKET**

**José António Oliveira**

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias (ULHT) e investigador no TERCUD  
– Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento, ULHT  
ULHT, Lisboa  
jantol@netcabo.pt

**Maria de Nazaré Oliveira Roca**

Departamento de Geografia e Planeamento Regional e Investigadora no e-GEO – Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa  
FCSH – UNL, Lisboa  
mn.roca@fcs.unl.pt

**Zoran Roca**

Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias (ULHT) e investigador no TERCUD  
– Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento, ULHT  
ULHT, Lisboa  
zoran.roca@ulusofona.pt

Investigação co-financiada pela Fundação para a Ciência e a Tecnologia no âmbito do projeto “SEGREG – Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial em Portugal” (FCT/PTDC/GEO/68440/2006)

### **RESUMO/ABSTRACT**

O objetivo deste artigo é contribuir para a discussão sobre a evolução do mercado habitacional em Portugal e o papel da expansão das segundas residências na sua dinamização.

O forte crescimento das segundas residências, apesar de poder ser resultado da acumulação (com eventual abandono) de um parque edificado obsoleto, não deixa também de se poder constituir como um desafio para a revitalização do mercado imobiliário, não só do ponto de vista do alargamento da procura, mas também do encontro de novas formas de comercialização do que pode ser designado por “imobiliário turístico residencial”.

Para além das fontes oficiais de informação estatística, serão também utilizados os resultados do processo de inquirição e entrevista obtidos no âmbito do projeto SEGREG

The aim of this paper is to contribute to the discussion on the evolution of the housing market in Portugal and the role of the expansion of second homes in its dynamics. The strong expansion of second home phenomenon, though it may partly reflect the accumulation (and eventual abandonment) of an obsolete housing stock, can also be considered a challenge to the revitalization of the housing market from the standpoint of the expansion of the demand, as well as of finding new ways of marketing “residential tourism real estate”. Aside from official sources of statistical information, the results of the field survey obtained in the framework of the 2008-2012 project “SEGREG – Expansion of Second Homes and Development Planning in Portugal”, funded by the Foundation for Science and Technology, were used.

– Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial em Portugal, financiado pela Fundação para a Ciência e a Tecnologia no período de 2008-2012.

Palavras-chave: Imobiliário Turístico, Mercado Habitacional, Segundas Residências, Turismo Residencial

Códigos JEL: R21, R31, R58

Keywords: Tourism Real Estate, Housing Market, Second Homes, Residential Tourism

JEL Codes: R21, R31, R58

## 1. INTRODUÇÃO

De um país com um forte défice habitacional, pelo menos até 1981 e de acordo com os dados dos vários censos realizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), Portugal passou, a partir dessa data, a ser um país de *superavit* construtivo. As razões para o défice habitacional podem ser encontradas em três fatores:

- i) A herança e a permanência de um *stock* habitacional antigo e pouco renovado e, por isso, com fraca capacidade de resposta às exigências higieno-sanitárias dos tempos modernos;
- ii) As intensas migrações internas, que criaram novas necessidades habitacionais nas principais áreas urbanas;
- iii) A generalizada insolvência das famílias, que não avançou respostas atempadas por parte do setor da construção civil.

Por outro lado, as razões para o recente *superavit* habitacional alicerçam-se em três outros fatores interrelacionados com os anteriores:

- i) A oportunidade de investimento num setor fortemente deficitário e que, dados os grandes desajustamentos entre oferta e procura, proporcionou elevadas taxas de retorno do capital;
- ii) A promoção de uma “cultura de proprietário” num contexto em que o mercado de arrendamento ou era inexistente, ou apresentava elevadas incertezas de retorno, a par de uma inflação elevada;
- iii) Em correlação com as observações anteriores, com a retração do mercado de arrendamento, a descida das taxas de inflação e a consequente baixa das taxas de juro, a “cultura de proprietário” consolidou-se, apoiada por estratégias de alargamento de mercados por parte do setor bancário.

A problemática habitacional, ao relacionar alojamento e família, é extremamente complexa e diacrónica, pelo que não é fácil estabelecer relações de causalidade que ajudem, de forma sistemática, a perceber a sua evolução. Por um lado, os padrões habitacionais (áreas, número de divisões, existência ou não de retrete, por exemplo), principalmente os relacionados com questões culturais (elas mesmas indissociáveis da economia), têm-se alterado ao longo do tempo. Por outro, também a família tem experimentado mudanças que podemos considerar revolucionárias, desde a generalização da família sem núcleo até à desfragmentação e/ou recomposição familiar, pas-

sando por outras formas de estruturação familiar menos convencionais.

Qualquer uma dessas evoluções tem-se traduzido, em termos do mercado imobiliário, numa reformatação dos principais elementos do sistema. A par da marginalização (abandono que, no caso da construção, não havendo procura, redundando na sua degradação) de algumas tipologias habitacionais (idade, número de divisões, cobertura de serviços), surgem ofertas que estão desajustadas, ou das expectativas da procura (perpetuando assim um ordenamento do território fragmentado e de retorno custoso), ou da capacidade aquisitiva dessa mesma procura, cavando-se assim ainda mais o fosso entre a normalidade e o luxo e correndo, por isso, o próprio mercado imobiliário o risco de saturação, tendo em conta a procura solvente que em cada momento necessita de um bem de grande prazo de amortização.

Uma reflexão sobre o estado da habitação em Portugal não pode deixar de lado o fenómeno emigratório, o qual criou dois grandes efeitos sobre o mercado imobiliário: (i) Por um lado, dinamizou o setor da construção civil, ao tentar dar resposta a um desejo legítimo de “fazer na sua terra” a “casa de acolhimento” na situação de reforma (o desejo do emigrante de “à sua terra voltar”), sendo que este efeito se refletiu num pulular de formas arquitetónicas documentadas por Moutinho (1997); (ii) Por outro, deu origem a investimentos que, apesar de não poderem ser considerados especulativos, porque balizados pelo justo retorno das suas aplicações financeiras, acabaram por ajudar a empolar um mercado com uma forte inércia associada.

Tendo em conta uma herança pesada que ainda hoje condiciona o funcionamento do mercado de habitação português, seja o congelamento das rendas, seja o facto de o País não ter sofrido diretamente os resultados destrutivos de duas grandes guerras, seja ainda a informalidade/ilegalidade de soluções encontradas para resolver alguns problemas habitacionais, tentaremos mostrar como isso acaba por estar na base de um outro problema que emerge na década de 90: o forte crescimento do imobiliário residencial desajustado da procura. Esta procura teve de se apoiar num setor bancário disponível para o crédito. Mas, desde os anos 90, a mesma banca tentou dinamizar um novo segmento de habitação, procurando atrair novos investidores, incluindo estrangeiros, aproveitando as amenidades ambientais de grande qualidade de muitos troços do território nacional para a promoção de segundas

residências e, particularmente, das integradas em *resorts* (Roca *et al.*, 2010)<sup>1</sup>.

O objetivo deste artigo é apresentar as vantagens e desvantagens, para o mercado imobiliário, da expansão de segundas residências, numa lógica em que devem ser valorizados os projetos de investigação que promovem o conhecimento dos seus usos e da sua frequência de utilização, responsabilidades de gestão e manutenção e, assim, a possibilidade de identificar claramente resultados e efeitos desse tipo de promoção (turismo de segunda residência, do qual o turismo residencial é um tipo), *versus* a utilização não controlada de quase um milhão de habitações recenseadas como segundas residências, as quais apenas podem ser identificadas, de forma cabal, a partir do seu registo de escritura, não podendo ser, por isso, objeto de escrutínio público relativamente aos seus efeitos e impactes no desenvolvimento local.

Na elaboração deste artigo, para além da informação estatística oficial, foram também importantes, porque auxiliares no processo de reflexão, os contributos qualitativos resultantes do trabalho de inquirição e entrevista conduzidos no âmbito do “SEGREG – Expansão das Segundas Residências e Planeamento do Desenvolvimento Territorial em Portugal”, projeto executado no período de 2008-2012 no TERCUD – Centro de Estudos do Território, Cultura e Desenvolvimento da Universidade Lusófona de Humanidades e Tecnologias, em parceria com o e-Geo – Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional da Universidade Nova de Lisboa e com financiamento da Fundação para a Ciência e a Tecnologia (FCT/PTDC/GEO/68440/2006).

## 2. AS ORIGENS E AS CONSEQUÊNCIAS DO PROBLEMA HABITACIONAL EM PORTUGAL

Apesar de o problema habitacional em Portugal ter origens históricas que o relacionam com o início do processo de industrialização do século XIX, foi apenas durante a Primeira República que foram tomadas algumas medidas tendentes a minimizar a forte especulação que se fazia sentir num mercado em que a oferta era demasiado insufi-

ciente para uma procura maioritariamente insolvente e em acelerado crescimento. Uma dessas medidas, o designado “congelamento das rendas” (Decreto de 11 de novembro de 1910, Decreto n.º 1097, de novembro de 1914, Lei n.º 2030, de 22 de junho de 1948) viria a tornar-se, ainda no século XXI, num dos maiores entraves ao funcionamento do mercado, com consequências reconhecidamente negativas para a gestão pública do imobiliário urbano.

Como em todos os mercados num contexto de economia capitalista, pese embora o caráter regulador do Estado, é o jogo entre a oferta e a procura que determina os preços. No entanto, em Portugal, este jogo nem sempre decorreu de acordo com as regras, explícitas ou implícitas, de respeito pelos investidores ou pelas diretivas estatais, tendo disso resultado uma interessante e criativa forma de resposta tanto por parte da oferta como, correlativamente, da procura que ainda hoje marca grandes troços da nossa paisagem urbana, sobretudo na Área Metropolitana de Lisboa.

Os bairros clandestinos, ou áreas urbanas de gênese ilegal (AUGI), com considerável peso na conformação de territórios municipais como os de Amadora, Loures, Sintra, Cascais, Oeiras, Seixal, Palmela e Sesimbra, emanam de uma estratégia inteligente de aproveitamento da inoperância dos poderes públicos por parte de investidores e do esforço de autoconstrução por parte de uma procura insolvente que na “grande cidade” tentou replicar “um pedaço da sua terra” (Ferreira, 1985).

Os meados da década de 50, para além de terem correspondido ao início do êxodo rural para a capital (Brito, 1976), viriam também a ser a preparação para o intenso processo emigratório com destino à Europa, o qual se intensificou com a perda dos territórios de Goa, Damão e Diu, e a eclosão dos conflitos armados em África. De facto, é durante a década de 60 que se intensificam os movimentos migratórios tanto em direção a Lisboa como para o estrangeiro. Em Lisboa, as opções habitacionais para a classe trabalhadora menos qualificada são parcas e de má qualidade. Para além das vilas operárias, as principais opções são os quartos ou partes de casa alugados, os bairros de lata ou, então, o bairro clandestino de feição mais digna que o bairro de lata, sendo que o primeiro deles se desenvolveu às portas da capital (Brandoa).

Salgueiro (1972) foi um dos autores que mais contribuiu para o conhecimento do fenómeno dos bairros clandestinos, por via de uma comprovação científica baseada num intenso trabalho de campo. A localização destes bairros fazia-se, por regra, em áreas marginais de dois territórios municipais, aqueles que eram menos percorridos pela fiscalização camarária ou onde permaneciam dúvidas sobre os limites concelhios (Salgueiro, 1972). Essa localização ficava próxima de uma estrada percorrida por transportes públicos, fazendo-se a ligação a essa estrada através de um caminho que garantia a discrição do bairro emergente (Salgueiro, 1972). A forma destes bairros, inicialmente determinada pelo reticulado de caminhos abertos pelo promotor e limitada pela propriedade loteada, era paulatinamente condicionada por uma sucessão de estratégias de ocupação

<sup>1</sup> O INE português procede à definição das segundas residências no âmbito de dois conceitos estatísticos: “residência secundária utilizada para fins turísticos” e “alojamento familiar de residência secundária” (<http://metaweb.ine.pt/sim/conceitos/Pesquisa.aspx>). O primeiro conceito respeita as orientações emanadas da WTO (World Tourism Organization), sendo definido como o “alojamento que não corresponde à residência principal da família e que é utilizado por um ou mais elementos do agregado familiar por motivos de recreação, lazer e férias ou outras atividades que não correspondem ao exercício de uma atividade remunerada nesse local. Incluem-se as unidades de alojamento arrendadas mediante a celebração de um contrato de *timeshare*”, enquanto o segundo é apenas definido como o “alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual”. É esta última definição que é utilizada nos recenseamentos e também neste artigo.

que seguia, de um modo geral, esta sequência: 1) O proprietário do avo vedava o seu terreno e desse conjunto de vedações, normalmente em muro de alvenaria, resultava o primeiro esboço de arruamentos; 2) O proprietário pontuava marginalmente a sua propriedade com árvores de fruto e construía um pequeno anexo num dos extremos; 3) Por fim, procedia à construção da casa de habitação, podendo o anexo ser arrendado. Também havia espaço para a horta (Ferreira, 1985). Haveria igualmente eletricidade. As “baixadas” efetuadas pela empresa fornecedora não atendiam à legalidade da construção desde que houvesse poste público nas proximidades. Também poderia haver telefone, nas mesmas condições que para o caso da eletricidade, apesar de este ser de banalização mais recente (Cavaco, 1995).

Mas, mesmo este fenómeno que se julgava ser apropriação das classes mais insolventes se veio a revelar como alvo de outros grupos sociais, mais abastados na disponibilidade de investimento. Daí termos realidades diversas em termos de composição social ou mesmo de qualidade urbanística, as quais podemos diferenciar entre a Quinta da Cabouca (na margem sul, concelho do Seixal, a poente de Corroios) ou São Domingos de Rana, a norte e no limite do concelho de Cascais com o de Oeiras. O primeiro foi bairro sobretudo ocupado por trabalhadores operários da antiga siderurgia nacional, enquanto o segundo foi na sua origem um bairro de investimento para segundas residências, rapidamente transformadas em primeiras, tal foi a dinâmica de consolidação da atual Área Metropolitana de Lisboa.

### 3. A EMERGÊNCIA DE UM NOVO PARADIGMA DE ACESSO À HABITAÇÃO E O PAPEL DO RAMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

Quando se chega a abril de 1974, enfrenta-se a complexa tarefa de legalização dos bairros clandestinos herdados, para a qual muito contribuiu o apoio do Programa SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local, concebido pelo Arq. Nuno Portas), o qual, para além de ter apoiado os moradores de “bairros problemáticos” nos processos de recuperação, reconstrução ou nova construção de habitação, também apoiou os poderes públicos na promoção de uma “nova vaga” de habitação social. De facto, após um antigo ciclo de habitação social promovida pelo Estado Novo, na maior parte dos casos dirigida a segmentos específicos da população (Matos, 1990), amplia-se no pós-25 de Abril uma filosofia baseada na massificação e na correlativa guetização social, a qual aumentou, por exemplo, os problemas de criminalidade (Ferreira, 1994).

Mas, controlada a expansão da construção ilegal e aumentados os níveis de eficiência na gestão dos territórios concelhios, nomeadamente pela introdução dos planos diretores municipais já durante a década de 80, a par de um mercado de arrendamento quase inexistente, expande-se e consolida-se o hábito de compra da habitação. Esta expansão foi apoiada por dois agentes principais: i) O Estado, através da concessão de bonificações nas taxas de

juro bancário, fosse para casais de baixos rendimentos, fosse para jovens; e ii) A banca (antes da liberalização do mercado bancário, a Caixa Geral de Depósitos – banco do Estado – era a maior emprestadora), através tanto do financiamento da construção como da aquisição (Araújo, 2008).

Com o Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, que estabelece um novo regime jurídico do arrendamento urbano, tenta-se minimizar o efeito da lei do “congelamento das rendas”. No entanto, o mercado de arrendamento continuava a não oferecer condições de rentabilidade, nem para senhorios (desconfiados ou inseguros no rendimento que poderiam obter com a colocação no mercado dos seus imóveis e, por isso, inflacionando os valores das rendas, num contexto de fraca oferta), nem para potenciais arrendatários (valores de arrendamento demasiado elevados). Deste modo, com a participação do Estado e a disponibilidade da banca, continua a expansão de um novo paradigma de relação jurídica habitacional baseado no que podemos designar por “cultura de proprietário”.

A par da crescente procura dirigida à compra de habitação, cristaliza um imenso parque predial urbano, mais ou menos antigo, com usos e ocupações muito diversos. Por um lado, e tendo por referência a cidade (ou o concelho) de Lisboa, abundam as situações de completo abandono e conseqüente degradação do edificado arrendado, porque os valores das rendas são demasiado baixos para financiar obras de restauro e manutenção e porque os senhorios não estão seguros sobre a recolocação no mercado de arrendamento dos alojamentos que vão ficando vagos. Por outro lado, abunda o mesmo tipo de situação, ou porque os mesmos senhorios ficam à espera de que o prédio esteja devoluto para depois poderem realizar capital com a sua venda, ou então porque esperam uma valorização especulativa do terreno ocupado pelo imóvel. Apesar de o planeamento municipal, nomeadamente através da delimitação de “zonas” históricas com regulamentação urbanística apertada, se ter constituído como um obstáculo a este último tipo de atuação, o fenómeno do abandono e da proliferação de prédios devolutos não deixa, ainda hoje, de ser um problema urbano gravíssimo em Lisboa.

Mas qual tem sido o papel do ramo da construção civil e obras públicas (CCOP) em todo o processo antes descrito? Quais são a importância da construção de habitação e o significado da recuperação de imóveis na sua atividade? As respostas a estas questões não são fáceis, não só por causa dos dados estatísticos de fraca qualidade que possuímos, mas também porque a produção de edificado apresenta oportunidades que aumentam a complexidade do funcionamento do mercado: por um lado, a colmatação do défice herdado de muitos anos sem investimento e, por outro, a oportunidade de investimento em imobiliário turístico, uma das mais fortes componentes do chamado turismo residencial.

Do mesmo modo que noutros países, também em Portugal a CCOP tem uma importância inegável, não só no, mas também para o conjunto da economia nacional. No contexto da matriz de relações técnicas entre ramos de atividade, a CCOP é que apresenta se não as maiores inten-

sidades, pelo menos a maior diversidade em termos das relações com todos os outros ramos de atividade económica, correspondendo isso, na matriz de produção nacional, aos maiores volumes de formação bruta de capital fixo (FBCF) e de disponibilização de empregos (alguns autores estimam que por cada emprego gerado pela atividade da construção são criados três novos empregos no conjunto da economia – Afonso *et al.*, 1998, p. 22), a par de menores índices de importação (Lopes, 2007).

Como qualquer outra atividade produtiva, a construção depende em grande medida da vitalidade da economia, sendo sobretudo importantes a quantidade e o valor das encomendas providenciadas pelo setor público. Assim, numa fase de forte contenção do investimento público, o ramo CCOP pode experimentar uma crise profunda que, dadas as suas relações de sinergia e os efeitos multiplicadores sobre outras atividades, acaba por se repercutir numa generalização de efeitos negativos acrescidos em toda a economia.

Em Portugal, à semelhança do que se passa noutros países europeus (Baganha *et al.*, 2000), o ramo da construção civil assume, em termos económicos, e tanto em termos de emprego como do número de empresas, um significado estruturalmente importante. No entanto, o setor da construção civil assume em Portugal características especiais, já que, para além da diversidade de situações empresariais, o próprio País tem uma história e uma prática que o diferenciam de muitos outros países, pois, embora sejam comuns problemas de preço do solo, a nossa história é marcada pela insolvência da maior parte da população no acesso ao mercado da habitação.

Em Portugal, se olharmos para os dados estatísticos mais detalhados disponíveis por município, aqueles que constituem a chamada Base de Dados BELEM, rapidamente chegamos à conclusão de que, em termos do número de empresas,

o ramo da construção civil e obras públicas surge sempre num lugar destacado, logo a seguir, naturalmente, ao comércio, ramo de atividade onde ainda pululam as menos que microempresas, muitas vezes empresas em nome individual ou em comandita, ou sociedades unipessoais, que amenizam os indicadores do desemprego (Cachinho, 2002).

De uma realidade onde vinga um número assinalável de milhares de microempresas, passamos para uma outra onde pontuam algumas dezenas daquelas que, de facto, têm poder económico e financeiro para dar resposta à forte procura de obras públicas que tem marcado as últimas décadas, até à crise financeira de 2008. Isto é, em termos de valores envolvidos, a designada engenharia de obras públicas e a construção de equipamentos correspondiam, em 2007, a 75,4% das receitas das empresas com mais de 20 empregados (absorvendo, assim, a maior parte dos recursos nacionais – decerto quase 100% públicos), enquanto as restantes intervenções (provavelmente de iniciativa privada na sua maioria), correspondentes sobretudo ao imobiliário residencial, se ficavam pela mais pequena parcela (24,6%, em 2007) (Quadro 1).

**QUADRO 1. ESTRUTURA DO VALOR DOS TRABALHOS REALIZADOS POR EMPRESAS COM 20 E MAIS PESSOAS AO SERVIÇO, POR TIPO DE OBRA, EM PORTUGAL, 2005-2007 (%)**

Tipos de obra	2005	2006	2007
Edifícios	44,3	45,9	51,2
Edifícios residenciais	23,4	20,2	24,6
Edifícios não residenciais	20,9	25,7	26,6
Obras de engenharia civil	55,7	54,1	48,8
Total	100,0	100,0	100,0

Fonte: INE (2012).

**QUADRO 2: VOLUME DE NEGÓCIOS (MILHÕES DE EUROS) DAS EMPRESAS POR ATIVIDADE ECONÓMICA (CAE REV. 3) E ESCALÃO DE PESSOAL AO SERVIÇO, 2007 E 2008**

	2007		2008	
	Milhões €	%	Milhões €	%
<i>Total dos ramos de atividade económica</i>	355 691,3	100,0	368 392,4	100,0
Menos de 10	92 033,3	25,9	92 386,5	25,1
10 – 19 pessoas ao serviço	37 793,1	10,6	40 100,8	10,9
10 – 49 pessoas ao serviço	85 745,2	24,1	89 710,8	24,4
20 – 49 pessoas ao serviço	47 952,1	13,5	49 610,0	13,5
50 – 249 pessoas ao serviço	76 681,3	21,6	81 042,5	22,0
250 e mais pessoas ao serviço	101 231,5	28,5	105 252,7	28,6
<i>Total do ramo da construção</i>	35 109,2	100,0	35 987,8	100,0
Menos de 10	12 019,3	34,2	11 316,2	31,4
10 – 19 pessoas ao serviço	4491,3	12,8	4145,9	11,5
10 – 49 pessoas ao serviço	9042,6	25,8	8658,4	24,1
20 – 49 pessoas ao serviço	4551,4	13,0	4512,6	12,5
50 – 249 pessoas ao serviço	6931,7	19,7	7487,2	20,8
250 e mais pessoas ao serviço	7115,6	20,3	8525,9	23,7

Fonte: INE (2012a).

O volume de vendas associado à construção de habitação nova, não só por problemas de recolha de dados estatísticos (apenas empresas com mais de 20 empregados), mas também por razões de funcionamento deste universo empresarial, está muito subestimado.

De facto, se considerarmos os 35 109,2 milhões de euros de volume de vendas das empresas de construção, em 2007 (Quadro 2), em relação aos 29 630,0 milhões de euros do valor dos contratos de compra e venda de propriedades na mesma data (prédios urbanos, rústicos ou mistos) (Quadro 3), e mesmo tendo em conta que as operações de compra e venda se referem, em cerca de 80%, a transações sobre prédios urbanos e que uma parte delas não abrange apenas construções novas e, ainda, que remanesce uma margem de lucro que é necessário deduzir dessas transações, pode colocar-se a hipótese de não estarmos perante uma percentagem de 25% do volume de vendas relativo a imobiliário residencial em contraponto a 75% do volume de vendas associado a obras públicas e à construção de equipamentos. De facto, estimamos que essa relação seja, pelo menos, da ordem dos 50/50.

### QUADRO 3. CONTRATOS DE COMPRA E VENDA (€) DE PRÉDIOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA, 2007

Unidades territoriais	Valor dos contratos	
	Milhões de €	%
Portugal	29 630,0	100,0
Norte	6 352,6	21,4
Centro	4 132,2	13,9
Lisboa	11 888,8	40,1
Alentejo	1 794,2	6,1
Algarve	4 155,9	14,0
Região Autónoma dos Açores	436,7	1,5
Região Autónoma da Madeira	869,6	2,9

Fonte: INE (2012a).

Aliás, para além de terem, na construção, uma representação maior que no conjunto da economia (Quadro 2), as empresas com menos de 20 empregados geram mais de 30% do volume de vendas, pelo que pode também dizer-se que a sua não-consideração introduz um erro equivalente em qualquer indicador de caracterização deste ramo.

#### 4. A EVOLUÇÃO DA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO E A FALSA SATURAÇÃO DO MERCADO

De 1991 para 2001, para o conjunto do País, segundo os Censos da População e da Habitação (INE, 2012b), o número de alojamentos ocupados pelo proprietário aumentou 35,9%. Como é normal, é nas áreas rurais que prevalece a situação de plena propriedade (valores em torno ou superiores a 80%), apesar de nas áreas metropolitanas de Lisboa

e Porto os valores já serem, em 2001, de 67,8% e 65,8%, respetivamente. De modo inverso, é nestas áreas de maior densidade urbana que é maior a parcela dos proprietários endividados (49,6% e 45,8%, respetivamente, enquanto no restante território português esse valor é da ordem dos 22%). Por sua vez, 4,4% do total de proprietários do País com dívida à banca tinham um encargo mensal acima dos 500 euros, valor que, na Região de Lisboa e no Grande Porto, subia para 8,4% e 7,5%, respetivamente.

Quando se tem em conta o montante das transações sobre prédios, ficamos perante um valor nacional de cerca de 30 milhões de euros, sendo que a Região de Lisboa se aproxima dos 9 500 000 euros (INE, 2012a). Este facto, para além de pôr em evidência que pouco mais de duas dezenas de concelhos absorvem quase um terço do investimento em construção de edifícios, é revelador da discrepância geográfica de aplicação de investimentos públicos e privados. Os primeiros desses investimentos são, tendencialmente, igualmente distribuídos por todo o País (investimentos viários e em equipamentos públicos de utilização coletiva), enquanto os segundos encontram na área de maior concentração populacional o terreno para a sua reprodução, em crescimentos que, pelo menos até 2003 (já que desse ano e até 2007 se verifica um abrandamento das taxas de crescimento), pode indiciar o início de uma tendência para a saturação do mercado, com o correlativo ajustamento da atividade construtiva.

A evolução do *stock* de alojamentos tendo por referência os dados disponíveis nas estatísticas da construção e da habitação publicadas pelo INE, entre 1991 e 2007 (Quadro 4) apresenta um padrão geral para o País e as respetivas subdivisões administrativas ou estatísticas ao qual pode ser ajustada uma função de tipo sigmoide ou logística, apesar de o seu parâmetro de “declive” ser muito pouco acentuado, ao contrário do que se passa com outros fenómenos de difusão ou de “ciclo de vida” de produtos. Isto é, a habitação pode ser entendida como um produto pouco perecível e com capacidade de adaptação a novos segmentos de mercado, independentemente da sua qualidade ou capacidade de incorporação de inovações, já que a localização (apesar de relativa face à constituição de novas centralidades urbanas – sociais, económicas ou culturais) é fundamental, tanto no seu usufruto como na perceção da sua valorização.

Tendo em conta aquele padrão, é possível identificar três períodos evolutivos: 1) Um primeiro, correspondente a um acréscimo ligeiro mas contínuo, entre 1991 e, aproximadamente, 1997; 2) Um segundo, com mais elevadas taxas de variação, entre 1997 e 2003; e, por fim, 3) Um terceiro e último, onde se verifica um abrandamento das taxas de acréscimo da construção de novos alojamentos, visível entre 2004 e 2007 (Figura 1).

Mas os valores absolutos escondem uma outra realidade que as taxas de crescimento anual ajudam a esclarecer. De facto, por regiões NUT II, verifica-se um comportamento dissemelhante, apresentando o Algarve e as duas regiões autónomas uma tendência positiva, ao passo que as restantes mostram o inverso (Figura 2). Este maior dinamismo das duas regiões mais atrativas do ponto de vista do turismo de

lazer, a que crescem os Açores, apesar de tudo ainda um destino pouco visitado mas em fase de arranque, pode indicar a emergência de novas oportunidades para a construção de tipologias (sejam moradias, sejam apartamentos) relacio-

nadas com a segunda residência *strictu sensu*, ou o turismo residencial em *resorts*. Por outro lado, todas as outras regiões mostram sinais de saturação, e daí o abrandamento das taxas de crescimento de novo imobiliário habitacional.

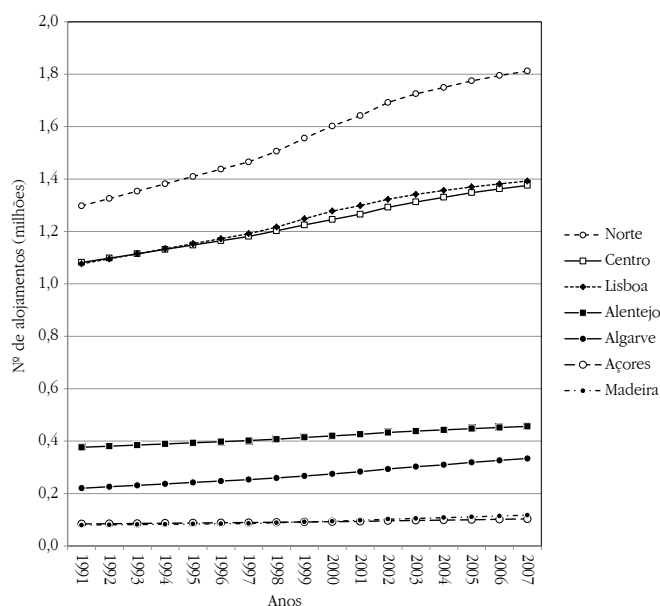
**QUADRO 4. ESTIMATIVAS DO PARQUE HABITACIONAL 1991-2007 – FOGOS, EM PORTUGAL, POR NUTS III**

		Portugal	Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	R. A. Açores	R. A. Madeira
1991	N.º	4 216 541	1 297 894	1 081 789	1 076 267	376 311,4	220 476,7	84 276,98	79 526,22
	%	100,0	30,8	25,7	25,5	8,9	5,2	2,0	1,9
1997	N.º	4 668 220	1 465 416	1 181 103	1 191 486	402 137,3	253 076,4	89 380,9	85 620,29
	%	100,0	31,4	25,3	25,5	8,6	5,4	1,9	1,8
1998	N.º	4 770 778	1 505 628	1 202 474	1 216 493	407 367,3	259 563,5	90 532,76	88 719,96
	%	100,0	31,6	25,2	25,5	8,5	5,4	1,9	1,9
1999	N.º	4 893 773	1 555 762	1 224 958	1 248 507	414 106,8	267 117,2	91 422,41	91 900,25
	%	100,0	31,8	25,0	25,5	8,5	5,5	1,9	1,9
2000	N.º	5 007 100	1 602 099	1 245 460	1 277 803	420 113,3	274 954,9	92 455,64	94 214,72
	%	100,0	32,0	24,9	25,5	8,4	5,5	1,8	1,9
2001	N.º	5 106 441	1 641 812	1 265 697	1 298 343	426 050	283 377	93 410	97 752
	%	100,0	32,2	24,8	25,4	8,3	5,5	1,8	1,9
2006	N.º	5 532 754	1 794 791	1 362 439	1 381 147	451 974	326 320	101 726	114 357
	%	100,0	32,4	24,6	25,0	8,2	5,9	1,8	2,1
2007	N.º	5 590 370	1 811 833	1 375 526	1 392 250	456 193	333 834	103 168	117 566
	%	100,0	32,4	24,6	24,9	8,2	6,0	1,8	2,1
Var. % 1991-2007		32,6	39,6	27,2	29,4	21,2	51,4	22,4	47,8
Var. % média anual 1991-2001		2,1	2,6	1,7	2,1	1,3	2,9	1,1	2,3
Var. % média anual 2001-2007		1,6	1,7	1,4	1,2	1,2	3,0	1,7	3,4

Nota: Para os anos de 2002 a 2005, os dados relativos aos municípios de Lisboa e Seia, e por consequência a Portugal, encontram-se subavaliados, por apenas incluírem informação dos proprietários das obras.

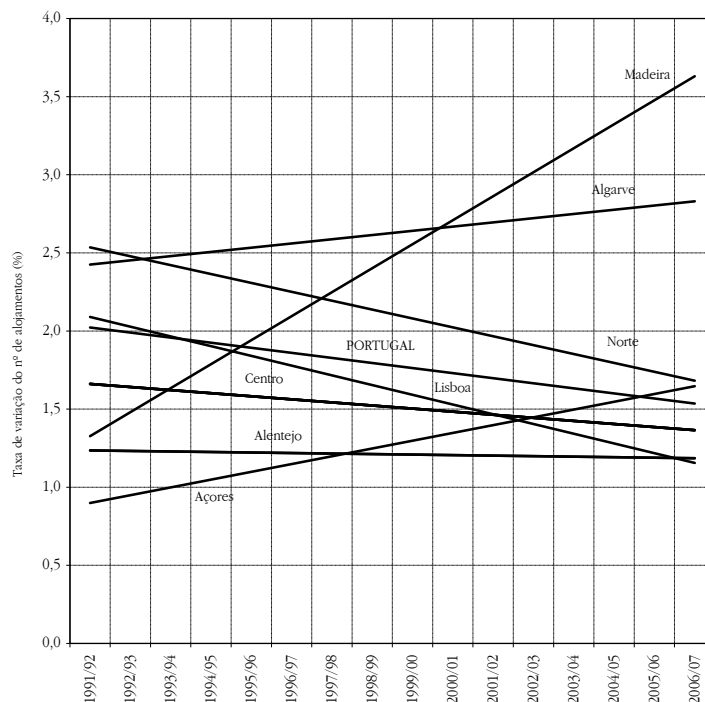
Fonte: INE (2009).

**FIGURA 1. EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE FOGOS POR NUT II, 1991-2007**



Fonte dos dados: INE (2009).

**FIGURA 2. TENDÊNCIAS EVOLUTIVAS DAS TAXAS DE CRESCIMENTO DOS FOGOS, PAÍS E NUT II, 1991/1992-2006/2007**



Fonte dos dados: INE (2009).

As três regiões mais dinâmicas são também aquelas onde, de acordo com o INE (2012a), o preço de aquisição de fogos é mais elevado, juntando-se-lhes também Lisboa, a qual, em 2000 e entre 2002 e 2004, apenas era suplantada pela Madeira. No entanto, se retirarmos o efeito so-

bre os preços induzido pelo facto de, nas ilhas, para além dos custos de importação de materiais, os mercados serem mais exíguos e territorialmente descontínuos, a região de Lisboa é indubitavelmente aquela onde os preços do alojamento são mais elevados.

**QUADRO 5. ÍNDICE DE PREÇOS NO CONSUMIDOR (TAXA DE VARIAÇÃO MÉDIA ANUAL, BASE 2008, %) NO PAÍS E TAXA DE VARIAÇÃO DO VALOR MÉDIO DOS PRÉDIOS TRANSACIONADOS, PARA O PAÍS E POR NUT II, 2000-2009**

Anos	Índice de preços no consumidor(*)	Taxa de variação (%) do valor médio dos prédios transacionados, para o País e por NUT II, relativamente ao ano anterior							
		Portugal	Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	Açores	Madeira
2000	2,9	-	-	-	-	-	-	-	-
2001	4,4	4,4	5,6	1,9	6,5	7,6	9,6	1,4	-1,5
2002	3,6	9,2	7,8	19,8	1,6	8,2	12,5	36,3	18,5
2003	3,2	13,9	6,5	8,0	14,8	13,0	28,2	24,0	23,4
2004	2,4	21,3	16,5	24,1	22,0	24,6	21,4	21,3	16,8
2005	2,3	11,2	4,9	3,4	12,4	21,1	33,5	8,8	-5,4
2006	3,1	14,0	29,9	9,2	10,7	7,7	7,5	12,4	4,2
2007	2,5	-1,1	-13,8	-2,5	3,3	6,3	11,5	7,7	1,0
2008	2,6	-3,8	4,1	-6,5	1,0	-7,7	-5,9	-14,2	-1,7
2009	-0,8	-5,4	7,7	-2,7	-11,4	-7,4	-5,0	21,6	-16,0

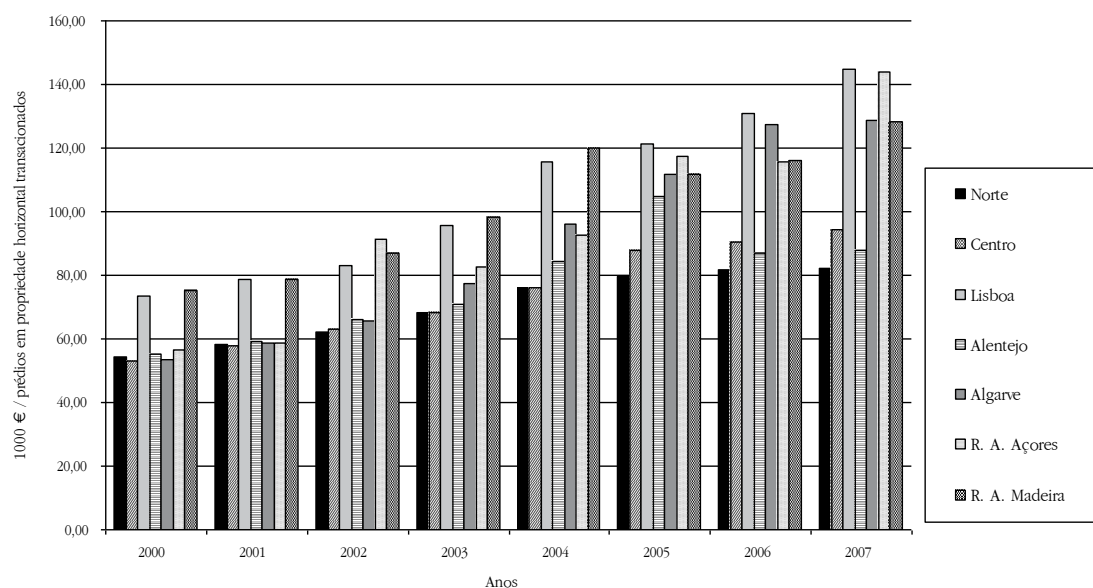
(\*) "A variação média [...] é menos sensível a alterações esporádicas nos preços. O valor obtido no mês de dezembro tem sido utilizado como referência no plano da concertação social, sendo por isso associado à taxa de inflação anual" (INE, disponível em [http://metaweb.ine.pt/sim/conceitos/Detalle.aspx?ID=PT&cnc\\_cod=5497&cnc\\_ini=10-05-2005](http://metaweb.ine.pt/sim/conceitos/Detalle.aspx?ID=PT&cnc_cod=5497&cnc_ini=10-05-2005)).

Fonte dos dados: INE (2012a).

Apesar de os valores não terem sido deflacionados, as taxas de crescimento do valor médio dos prédios transacionados entre 2000 e 2006 são manifestamente superiores à taxa de inflação e, sobretudo entre 2002 e 2006, verifica-se um comportamento em alta relativamente atípico que afetou principalmente o Algarve e Lisboa (Quadro 5). A partir de 2006, no conjunto do País, aquele valor médio diminuiu, a ritmos progressivamente mais acentuados, pelo menos até 2009. A Figura 3 ilustra uma parte

dessa evolução e na sua elaboração apenas foram tidos em conta os valores dos contratos de compra e venda relativos a prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, já que isso corresponde não só à maior parte dos alojamentos, mas também porque a introdução de outros prédios urbanos, rústicos ou mistos – parte rural e parte urbana –, iria introduzir um efeito relacionado com a transação de grandes propriedades, normalmente alvo posterior de loteamento.

**FIGURA 3. EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DOS PRÉDIOS EM PROPRIEDADE HORIZONTAL TRANSACIONADOS ENTRE 2000 E 2007**



Fonte: Oliveira (2011).

Este comportamento aparenta estar relacionado com o aumento do investimento em habitações de segmento mais elevado, já que não tem correspondência no aumento do crédito bancário, pois o indicador “crédito à habitação por habitante” não sofre nesse mesmo período idêntica alteração (segundo o INE, 6192 euros por habitante em 2002 e 7390 euros por habitante, em 2005). Nos dois últimos anos, 2006 e 2007, as variações de preço são muito menos marcadas (e por vezes negativas) em todas as regiões, com exceção de Lisboa, Açores e Madeira. O Algarve regista, de 2006 para 2007, a variação menos acentuada desde o ano 2000 e o Norte fica-se por uma taxa de 0,4%, valores, que, dada a inflação, correspondem na realidade a uma baixa de preço, ou seja, a um ajustamento do mercado imobiliário tendo em conta a reconhecida retração da procura.

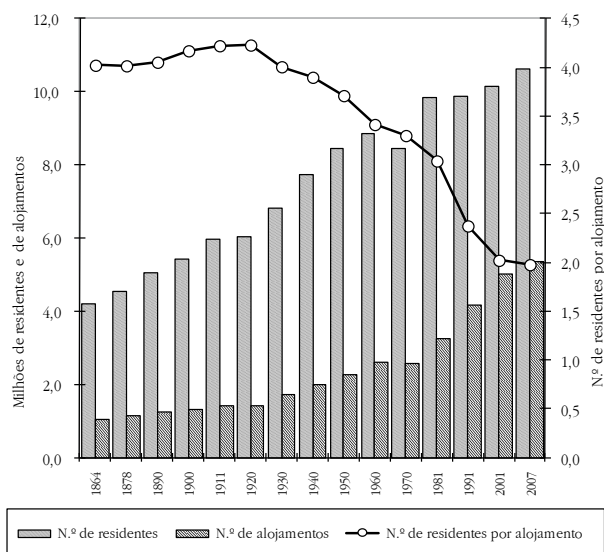
Mas esta redução de preço pouco significa para o esforço das famílias associado à aquisição de uma habitação, num contexto em que os preços do arrendamento são superiores a esse mesmo esforço e, por isso, ainda não são uma alternativa atraente. Por um lado, e tendo em conta que, por exemplo, em 2008, o salário anual médio rondou os 19 000 euros (INE, 2012a), a aquisição de uma habitação em Lisboa, tendo presente o valor médio de 145 000

euros em 2007, poderia corresponder ao investimento de quase oito anos de trabalho enquanto, por exemplo, em Dublin, esse esforço seria de apenas cinco anos e meio, e isto considerando apenas o rendimento máximo de elegibilidade para uma habitação camarária (40 000 euros/ano) ou seja, o limiar máximo de pobreza, a par de valores médios da habitação de cerca de 220 000 euros (Foley, 2004).

Mas, quando confrontamos o esforço de manutenção de uma habitação (rendas, mesmo que de aquisição, e outras despesas correntes) com a estrutura de despesas familiares, chegamos, de acordo com o INE, a um valor de 14%. O que está por detrás deste contrasenso que faz pesar tão pouco um investimento tão avultado? Nada que não tenhamos já referido. Tão-só e apenas, por um lado, a inércia associada à baixa de encargos com habitação adquirida em contextos temporais de elevadas taxas de inflação (por exemplo, em meados dos anos 80, quando as taxas de juro do crédito rondavam os 18% ao ano) e, por outro, a permanência ainda frequente de valores de arrendamento extremamente baixos, mesmo após a liberalização do arrendamento urbano em 1990. De facto, ainda em 2001, 59% dos alojamentos arrendados no País correspondiam a um valor de renda mensal abaixo dos € 99,75 e, em Lisboa e no Grande Porto, essa percentagem subia para 66%.



**FIGURA 5. EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO, DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS E DA DENSIDADE DE OCUPAÇÃO DOS ALOJAMENTOS, 1864-2007**



Fonte dos dados: INE (2012b).

Mas significa isto que as necessidades habitacionais das famílias estão satisfeitas? Os dados dos censos de 1991 e 2001 (INE, 2012b) não mostram isso. Por um lado, apesar de ter diminuído no País, de 1991 para 2001, a percentagem dos alojamentos não clássicos (essencialmente barracas e alojamentos precários em madeira) no total dos alojamentos (variação de -1,2%), regiões houve onde essa variação acusou problemas gravíssimos (+ 98,1% no Algarve – de 801 para 1587, em números absolutos –, + 43,2% no Alentejo – de 1222 para 1750, em números absolutos – e + 29,3% na Região Norte – de 5172 para 6686, em números absolutos). Se do conjunto dos alojamentos não clássicos apenas extrairmos os classificados como “barracas”, já que o conceito de “casas rudimentares de madeira” não é suficientemente claro no censo, então o Alentejo e o Algarve passam a ser as únicas regiões onde este fenómeno aumentou com taxas extremamente preocupantes: 75,6% e 56,5%, respetivamente.

Se a esta realidade de aprofundamento do problema habitacional juntarmos uma outra relacionada com as más condições de habitabilidade, então o problema agravar-se-á ainda mais. Por exemplo, ainda segundo as mesmas fontes, em Portugal, em 2001, 2,5% dos alojamentos clássicos ocupados como residência habitual (e por isso retiradas as situações relacionadas com barracas e quejandos) não dispunham de retrete.

No total, considerando os alojamentos clássicos existentes, mas retirados aqueles que eram segundas residências e os que declaradamente não ofereciam condições de habitabilidade ou eram partilhados por mais do que uma família, chega-se a um valor de 3 591 887, o que, tendo em conta o número total de famílias (3 654 633, em 2001, entre clássicas e institucionais) resulta num défice de 62 746 alojamentos. Se a este valor somarmos as famílias que vivem em alojamentos não clássicos, obteremos um novo total de

90 065 alojamentos em falta. Esta carência pode ser suprida a partir dos alojamentos que, em 2001, se encontravam vagos (516 085, retirados os que se encontravam vagos para demolição). No entanto, se tivermos em atenção que também em 2001, e de acordo com o respetivo Censo (INE 2012b), 568 886 alojamentos estavam sobrelotados (uma ou mais divisões em falta, atendendo ao número de elementos da família), as necessidades de novos alojamentos, mesmo tendo em conta o reajustamento com o existente, alteram-se substancialmente.

De facto, se considerarmos apenas os alojamentos que tinham três ou mais divisões em falta e a esse dado acrescentarmos o número de alojamentos necessários ao funcionamento do mercado (2% do total de famílias, para suprir necessidades de mobilidade, eventuais abates ao *stock* existente, fragmentação/recomposição familiar, etc.), então o volume de alojamentos necessários altera-se para 204 087, um valor que continua a ser amplamente coberto pelos alojamentos vagos. Mesmo tendo em conta o crescimento populacional de 2001 para 2011 (INE, 2012b), amplamente suportado pela imigração, dificilmente se justifica, tendo em conta este balanço geral, a continuação da construção de habitações novas, devendo o mercado entrar numa nova etapa que deverá privilegiar a recuperação do edificado existente. Mas este tipo de balanço obnubila também o fator mais importante: a geografia. O Plano Estratégico de Habitação para o período de 2008-2013, que contou com os contributos de uma vasta equipa de consultores (Guerra *et al.*, 2010), já introduz as componentes das diferenciações regionais e sociais. De facto, é fundamental saber onde, e para quem, faltam alojamentos e onde eles estão em demasia, do mesmo modo que é também fundamental programar a construção de alojamentos junto aos locais onde também é mais previsível o aumento do emprego. Esta relação de proximidade casa-emprego terá maiores probabilidades de ocorrer nas maiores concentrações urbanas do País, exatamente aquelas onde o défice habitacional perdura, mesmo descontando alguma ineficiência na gestão do parque habitacional público, incluindo o de tipo social.

Em acréscimo, também deverá o Estado assegurar que o processo de recuperação do edificado antigo não irá perpetuar as fracas condições habitacionais providenciadas por tipologias inadequadas, pelo que, sobretudo ao nível dos centros históricos das vilas e cidades, devem ser encontradas soluções flexíveis que conjuguem preservação (ou valorização da paisagem urbana) com modernidade (áreas e níveis de serviço nas habitações condizentes com os atuais modos de vida).

## 5. NOVOS SEGMENTOS DE INVESTIMENTO: IMOBILIÁRIO TURÍSTICO RESIDENCIAL E SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

Tendo apenas em conta a informação estatística oficial (INE, 2012a), em 2008 estavam registados 2041 estabelecimentos da hotelaria convencional mais os que a legislação

define como sendo outros empreendimentos turísticos. Desse total apenas menos de 2% eram aldeamentos turísticos e mais de 88% localizavam-se no Algarve. No geral, a evolução de 1995 a 2008 aponta para o seguinte: (i) Um aumento significativo e progressivo dos hotéis e dos hotéis-apartamentos; (ii) Uma tendência para o decréscimo das tipologias de menor valor acrescentado, também as mais frequentes, que em 2008 passaram a ser classificadas como “alojamento local”, deixando, por isso, de ser consideradas “empreendimentos turísticos”; (iii) Após um período de forte crescimento, pelo menos até 2005, os apartamentos turísticos passaram a registar uma taxa de variação negativa em 2008; (iv) Uma quase-estabilização, já desde 1995, do número de “aldeamentos turísticos”, apesar da sua aparente densificação (progressivo aumento da sua capacidade de alojamento).

Estes dados chamam desde logo a atenção, num contexto de natural adaptação da oferta à procura, para algumas observações relevantes cujas modalidades de resposta podem configurar o futuro do turismo em Portugal:

- i) Um comportamento positivo da procura efetiva assente em estadias curtas (*city short breaks*), de lazer ou de negócios;
- ii) O esgotamento da tipologia “aldeamento turístico”, talvez por concorrência dos *resorts*, mas muito provavelmente pela oferta similar mas fora dos procedimentos turísticos (urbanizações dentro dos aglomerados);
- iii) A reconfiguração da oferta nas tipologias de menor valor acrescentado;
- iv) O início da falência da tipologia “apartamentos turísticos”, muitas vezes assente numa exploração em regime de propriedade temporalmente fracionada (*time-sharing*), sobretudo localizada em destinos de sol e mar já com capacidades de carga próximas da exaustão e, por isso, cada vez menos atrativas, tendo sobretudo em conta os custos envolvidos (partilha da manutenção anual) e a concorrência das camas fora do mercado regulado;
- v) Por fim, tendo em conta, pelo menos até há pouco tempo, o comportamento do mercado imobiliário, bem assim como a tendência para o aumento do comportamento psicocêntrico do turista em forte relação com a idade (progressivo envelhecimento da procura potencial), não podemos descurar o efeito da componente de segundas residências enquanto parte do turismo residencial (Romita, 2010; Mazón *et al.*, 2009 e 2011).

Em Portugal, não existe regulamentação específica que se aplique à promoção de segundas residências quando estas se encontram fora de empreendimentos turísticos classificados como “aldeamentos turísticos”, “apartamentos turísticos” ou “conjuntos turísticos”, sendo estes últimos também vulgarmente conhecidos e designados na legislação como *resorts*. Quando não enquadradas numa das tipologias antes referidas, aplica-se a legislação geral que regula a aquisição de habitação própria. De facto, pese embora a recente adoção do conceito de turismo residencial, já desde 1969 que existe a possibilidade de

comercialização de segundas residências no âmbito de outras figuras de “alojamento turístico” enquadradas na legislação portuguesa (mais recentemente alterada em 2008): as moradias turísticas, os aldeamentos turísticos e os conjuntos turísticos. Para melhor se entender esta afirmação, passemos em revista o historial da regulação pertinente para este tema.

O processo de licenciamento e classificação dos empreendimentos turísticos, onde se incluem aqueles em que é possível ser proprietário de uma segunda residência, é atualmente regulado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março. Este texto legal vem na sequência de um longo percurso de regulação turística que teve início em 1954, com a publicação da Lei n.º 2073, de 23 de dezembro desse ano. A este diploma legal seguiu-se, na senda de um conceito segundo o qual a intervenção do Estado era fundamental para a garantia da qualidade da oferta como motor do desenvolvimento turístico do País, o Decreto-Lei n.º 49399, de 24 de novembro de 1969, o qual, para além de definir as tipologias de alojamento hoteleiro, também introduziu pela primeira vez a noção de conjunto turístico. Entre outras normas regulamentares, destacam-se, a seguir, o Decreto-Lei n.º 435/82, de 30 de outubro, onde se estabelecem, pela primeira vez, as normas de classificação e gestão dos aldeamentos turísticos. Em 1986, através do Decreto-Lei n.º 328/86, de 30 de setembro é também revisto o Decreto-Lei n.º 49399, de 24 de novembro de 1969, com a justificação de que “surgiram novas formas de alojamento turístico cujo aparecimento é dos anos 70, ou mesmo dos anos 80”, isto já num contexto político estabilizado em que as regiões autónomas e autarquias locais eram uma realidade e se considerava necessário preservar a qualidade dos equipamentos turísticos e das condições naturais estabelecendo-se pela primeira vez normas destinadas à delimitação de áreas com especiais aptidões turísticas.

Para essas áreas, “estabelece-se a possibilidade de se definirem normas e parâmetros rigorosos, destinados a preservar, por um lado, o seu meio ambiente e o património cultural existente e, por outro, salvaguardar a qualidade do equipamento turístico que nelas será implantado” (CARVALHO, 1988, p. 210). Finalmente, após o Decreto Regulamentar n.º 8/89, de 21 de março, que aprovou o Regulamento dos Empreendimentos Turísticos, foi publicado o Decreto-Lei n.º 167/97, de 4 de julho, o qual estabeleceu o Regime Jurídico da Instalação e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos em vigor até 2008, ano em que foi publicada a legislação já citada (Decreto-Lei n.º 39/2008) e atualmente em vigor.

Relativamente a toda a legislação anterior, as grandes alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 39/2008 referem-se a:

- i) O fim de algumas tipologias de empreendimentos turísticos, tais como estalagens, pensões (incluindo o seu nível superior, que era designado por albergaria), os motéis e as moradias turísticas. A tipologia de turismo no espaço rural (TER) passa a acolher as casas de

campo, o agroturismo, os hotéis rurais e o turismo de aldeia. O turismo de habitação, anteriormente incluído no TER, passa a constituir uma tipologia autónoma;

- ii) A criação de uma nova categoria designada por “estabelecimentos de alojamento local”, a qual inclui os casos que não se enquadrem na definição de empreendimento turístico, isto é, que não “disponham de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares” (artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março);
- iii) A imposição de todas as unidades de alojamento se deverem encontrar permanentemente afetadas à utilização turística, com comercialização sempre a cargo de uma entidade exploradora, sendo vedado esse direito aos proprietários individuais nos casos em que exista um regime de propriedade plural.

Ora, compreensivelmente, foi sobretudo esta última alteração que gerou inúmeras reações de insatisfação por parte de pessoas envolvidas no segmento que preferimos designar por “imobiliário turístico”, já que se levantam grandes problemas de comercialização das unidades de alojamento quando está em causa a capacidade de gerir individualmente a sua utilização e fruição plenas. De facto, a legislação é muito restritiva relativamente à possibilidade de utilização exclusiva das unidades de alojamento por parte do seu proprietário. Apesar de se admitir o regime de propriedade plural (conceito que inclui o regime de propriedade horizontal, na qual coexistem a propriedade exclusiva de uma parte do prédio e a propriedade comum ou compropriedade das partes que a todos servem), a atual legislação manda que todas as unidades de alojamento estejam sempre disponíveis para utilização turística, independentemente do seu regime de propriedade, através da mediação de uma entidade exploradora, a qual poderá ser, ou não, a entidade proprietária.

Uma parte da justificação para esta “atitude legal” pode ser encontrada no sistema de planeamento que tem orientado a ocupação do território em Portugal. Por um lado, num processo que é objeto de duas atitudes, por vezes antagónicas e, também por vezes, política e economicamente justificadas, existe uma supervisão apertada sobre a definição e o alargamento do perímetro dos aglomerados urbanos e, por outro, facilita-se a edificação para fins habitacionais fora desses mesmos perímetros tendo em conta dois argumentos de significado (ou impacto) diferente:

- i) O direito à habitação e ao assento de lavoura de um agricultor (licenciamento casuístico que normalmente entra em conta com critérios de dimensão média da propriedade rústica – 7,5 ha nalguns concelhos do Sul do País, mas podendo ir a 1000 m<sup>2</sup> em municípios de propriedades de muito pequena dimensão média, como é o caso do Minho); e
- ii) A necessidade de desenvolvimento turístico, podendo para isso ser reservadas extensas áreas de território municipal onde se verificam amenidades ambientais específicas desde que não colidam com os valores

do ambiente natural a preservar, sejam do âmbito da Reserva Ecológica Nacional (REN), sejam do da Rede Natura 2000 (RN2000), sejam de qualquer outro tipo relacionado, como as ZPE (zonas de proteção especial, resultantes da RN2000 ou de outras diretivas comunitárias).

- iii) Mas nem tudo é claro quanto às reais diferenças existentes entre “aldeamentos” e “conjuntos” turísticos. De facto, é possível concluir que a legislação estabeleceu como grande diferença entre os dois tipos o facto de os “conjuntos turísticos” deverem integrar, pelo menos, um estabelecimento hoteleiro e outro equipamento, ou de animação, ou de restauração. Aparentemente, a ideia do legislador foi também a de que aos “conjuntos turísticos” poderia estar aberto, ao contrário dos “aldeamentos”, em planos de nível regional e municipal, o caminho para a sua implantação em solos fora dos perímetros urbanos. De facto, as áreas do País que apresentam melhores condições de atração, ou de sucesso de investimento, encontram-se fora dos perímetros dos aglomerados urbanos, ou na envolvente de planos de água (albufeiras de águas públicas interiores ou marítimas), ou na faixa costeira de muito baixa ocupação (quase toda a costa entre Sagres e Troia), ou em zonas de interface entre a costa e o interior rural tradicional preservado (uma faixa de 60 km da costa para o interior).

A consulta do Registo Nacional de Turismo (RNT) (<https://rnt.turismodeportugal.pt/RNET>) mostra um total de 40 empreendimentos classificados como aldeamentos (32) e conjuntos turísticos (oito). Do primeiro tipo, quatro estão em projeto e cinco correspondem apenas a intenções de investimento. Do segundo tipo, um está em projeto e três são intenções. Apesar de no artigo 40.º da lei em vigor ser referido que “o Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet o Registo Nacional dos Empreendimentos Turísticos [...] [do qual] consta o nome, classificação, capacidade e localização do empreendimento [...]”, ainda não é possível obter dados sobre as suas capacidades de ocupação. A maior parte desses empreendimentos (70%) localiza-se no Algarve, não deixando de ser interessante, apesar da fraca relevância, a ocorrência de localizações em Penela, Mortágua e Lamego.

O Quadro 6 ilustra as expectativas de crescimento do imobiliário turístico que existiam em 2006, quando ainda se perspetivavam grandes investimentos em *resorts* integrados. Apesar de nesse quadro os consultores não terem considerado os projetos de investimento em áreas inferiores a 70 ha (o suficiente para, em regime de média densidade, se construírem algumas centenas de moradias), é visível, tendo em conta a dimensão da ocupação territorial, a forte pressão que o Alentejo e a sua costa iriam sofrer.

De facto, se entendermos o turismo residencial como algo que conjuga segunda residência com uma oferta complementar que ultrapassa os simples serviços de apoio na manutenção dessa mesma residência (limpezas,

lavandaria, engomadoria e pequenas obras de reparação, interiores e exteriores), o que pressupõe a disponibilização de outros serviços, como por exemplo os de animação turística, então estaremos face a algo que será merecedor de uma avaliação dos seus efeitos sobre o desenvolvimento local. Mas, se substituirmos a expressão “turismo residencial” por “turismo de segunda residência”, para além da inclusão dos empreendimentos do

tipo *resort* já consolidados desde os anos 70 (ou em vias de conclusão ou ainda em fase de projeto), os dados de base alteram-se substancialmente e teremos de passar a incluir os cerca de 950 000 fogos que ficaram classificados como tal no Censo de 2001, os quais correspondiam a cerca de 20% do total de alojamentos familiares clássicos, com uma taxa de crescimento de cerca de 40% face a 1991.

#### QUADRO 6. PERSPETIVAS FUTURAS – RESORTS INTEGRADOS EM PORTUGAL

Região	Montante de investimento (Milhões de euros)	Dimensão (1000 ha)	Área de construção (1000 m <sup>2</sup> )	Total de unidades
Oeste	1600	2,0	700	3900
Ribatejo	1500	2,0	370	2300
Costa Azul	2500	10,0	5250	15 800
Costa Alentejana	1500	20,7	300	1200
Alentejo Interior	1700	5,5	18 160	5900
Algarve	3900	4,5	1690	8800
Total	12 700	44,7	26 470	37 900

Fonte: Adaptado de THR – Asesores en Turismo Hotelería y Recreación, S.A. (2006), *Turismo Residencial e Resorts Integrados*, Lisboa, Turismo de Portugal, I.P., p. 33.

O forte crescimento do número de segundas residências apresenta, de 1991 para 2001, e também de 2001 para 2011, um padrão espacial que pouco se tem alterado, podendo afirmar-se que se tem verificado uma tendência para a progressiva homogeneização da sua distribuição territorial (Oliveira *et al.*, 2009). Este fenómeno, que também sugere a existência de problemas de classificação censitária, não deixa de se constituir como uma oportunidade acrescida para o mercado imobiliário.

Mas a perceção negativa que por vezes transparece de algumas reacções – nomeadamente por parte de algumas organizações ambientalistas, sobre os efeitos no desenvolvimento derivados da promoção imobiliária para fins de turismo residencial em “resorts integrados”, ancorada no que aconteceu, por exemplo, no Sul de Espanha (Aledo, 2009) – acaba por esquecer a existência deste tipo de alojamento, o qual em 2011 já correspondia a mais de um milhão de unidades. Por outro lado, também todas as regiões NUT II do País estão protegidas por planos de ordenamento em que se incluem os PROT, os quais definem a capacidade máxima em número de camas turísticas, mas infelizmente nada dizem sobre as segundas residências, tanto em meio rural como em meio urbano.

Deste modo, do ponto de vista da produção de efeitos sobre o desenvolvimento a todas as escalas, o que será preferível? Ter claramente conhecidos “n” empreendimentos legalmente enquadrados e escrutinados pelo poder público com a participação dos cidadãos, ou ter atualmente (dados do Censo de 2011) mais de um milhão de habitações, com tendência a crescer, consideradas como de segunda residência e sobre as quais nada ou pouco se sabe? Esse estudo ainda fica por fazer.

#### BIBLIOGRAFIA

- Afonso, F. P. *et al.* (1998), O setor da construção – diagnóstico e eixos de intervenção, Lisboa, IAPMEI (Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento), Observatório das PME.
- Aledo, A. (2009), *Turismo Residencial em Espanha: Experiências e Desafios*, comunicação apresentada na Conferência Internacional “Segundas Residências e Desenvolvimento Local”, Óbidos (consultado a 1 de maio de 2010 in [http://tercud.ulusofona.pt/publicacoes/2009/Present\\_Aledo.pdf](http://tercud.ulusofona.pt/publicacoes/2009/Present_Aledo.pdf)).
- André, I. M. (1994), *O Falso Neutro em Geografia Humana: Género e Relação Patriarcal no Emprego e no Trabalho Doméstico*, tese de doutoramento em Geografia Humana, Universidade de Lisboa.
- Araújo, L. M. S. (2008), *O Imobiliário, a Qualidade Urbana e o Sector Financeiro*, Lisboa, ULHT, dissertação de mestrado em Urbanismo.
- Baganha, M. I.; Marques, J. C. e Góis, P. (2002), O Setor da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal: 1990-2000, Coimbra, Oficina do CES, 173, 35 pp.
- Brito, R. S. (1976), *Lisboa: Esboço Geográfico*, Lisboa, Boletim Cultural da Assembleia Distrital de Lisboa, 82, 206 pp.
- Cachinho, H. (2002), *O Comércio Retalhista Português. Pós-Modernidade, Consumidores e Espaço*, Lisboa, GEPE, 473 pp.
- Carvalho, N. (1988), *Colectânea de Legislação de Turismo*, Lisboa, INCM, 1116 pp.
- Cavaco, C. (ed.) (1995), *As Regiões de Fronteira, Inovação e Desenvolvimento na Perspectiva do Mercado Único Eu-*

- ropeu, Lisboa, Estudos para o Desenvolvimento Rural e Urbano (43), CEG/JNICT, 408 pp.
- Ferreira, A. F. (1994), *Habitação Social: Lições e Prevenções para o PER*, Lisboa, Sociedade e Território, 20, pp. 8-10.
- Ferreira, A. F. et al. (1985), *Perfil Social e Estratégias do "Clandestino": Estudo Sociológico da Habitação Clandestina na Área Metropolitana de Lisboa*, Lisboa, Centro de Estudos de Sociologia do ISCTE, 121 pp. e anexos.
- Foley, P. P. (2004), *Are Irish House Prices Determined by Fundamentals?*, University College Cork, Department of Economics, Working Paper Series 4-01, 38 pp. (consultado a 3 de agosto de 2010, in <http://www.ucc.ie/en/economics/research/workingpaperseries/downloads/DocumentFile,21944,en.pdf>).
- Guerra, I. et al. (2010), *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008-2013, Relatório 1 – Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais*, Lisboa, CET – ISCTE/IRIC/AMA (disponível em <http://habitacao.cm-lisboa.pt/index.htm?no=4005001>; consultado em outubro de 2011).
- INE (2009), *Estatísticas da Construção e Habitação*, Lisboa, Instituto Nacional de Estatística (disponível em [http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes&PUBLICACOESpub\\_boui=95301573&PUBLICACOESstema=00&PUBLICACOESmodo=2](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpub_boui=95301573&PUBLICACOESstema=00&PUBLICACOESmodo=2)).
- INE (2012a), Base de Dados (disponível em [http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_indicadores&indOcorrCod=0002143&contexto=bd&selTab=tab2](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0002143&contexto=bd&selTab=tab2) (acedido em: 5-7-2012).
- INE (2012b), Publicações [Censos] (disponível em [http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine\\_publicacoes&PUBLICACOESpagenum=30&PUBLICACOESrevista=00&PUBLICACOESstema=00&PUBLICACOESfreeText=censo](http://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_publicacoes&PUBLICACOESpagenum=30&PUBLICACOESrevista=00&PUBLICACOESstema=00&PUBLICACOESfreeText=censo) – consultado a 5 de julho de 2012).
- Lopes, E. (2007), *Estimação de Sistemas Integrados de Matrizes de Input-Output para Portugal, para 1996, 1997 e 1998, a Preços de 1999 – Documento de Trabalho N.º 6/2007*, Lisboa, Departamento de Prospectiva e Planeamento e Relações Internacionais, 248 pp.
- Matos, F. L. (1990), "A construção clandestina em Vila Nova de Gaia: o caso dos bairros do Picão e da Madalena Nascente", *Revista da Faculdade de Letras – Geografia*, Porto, 1(4), pp. 149-280.
- Mazón, T; Huete, R. e Mantecón, A. (eds.) (2009), *Turismo, Urbanización y Estilos de Vida: las Nuevas Formas de Movilidad Residencial*, Barcelona, Icaria, 489 pp.
- Mazón, T; Huete, R. e Mantecón, A. (eds.) (2011), *Construir Una Nueva Vida. Los Espacios del Turismo y la Migración Residencial*, Santander, Editorial Milrazones, 267 pp.
- Moutinho, M. C. (1997), *A Arquitectura Popular Portuguesa*, Lisboa, Editorial Estampa, 192 pp.
- Oliveira, J. A. (2011), "The housing problem and the evolution of homeownership culture: from clandestine neighbourhoods to second homes", in Belyaev, D. e Roca, Z. (eds.), *Portugal in the Era of the Knowledge Society*, pp. 305-339, Lisboa, Edições Lusófonas.
- Oliveira, A.; Roca, M. N. e Roca, Z. (2009), *Segundas Residências e Turismo Residencial: Um Enquadramento Teórico-Metodológico*, comunicação apresentada no VII Congresso da Geografia Portuguesa, "Trunfos de Uma Geografia Activa: Desenvolvimento Local, Ambiente, Ordenamento e Tecnologia", APG/Universidade de Coimbra, Coimbra, 26-28 de novembro de 2009.
- Roca, M. N.; Oliveira, A. e Roca, Z. (2010), "Seconda casa i turismo della seconda casa in Portogallo" in Tullio Romita, *Il Turismo Residenziale: Il fenómeno della seconda casa in Europa: nuovi stili di vita e di residenzialità, governance del territorio e sviluppo sostenibile del turismo*, Milano, Editore Franco Angeli, pp. 111-130.
- Romita, T. (2010), *Il Turismo Residenziale: Nuovi Stili di Vita e di Residenzialità, Governance del Territorio e Sviluppo Sostenibile del Turismo*, Milão, Franco Angeli, 203 pp.
- Salgueiro, T. B. (1972), *Bairros Clandestinos na Periferia de Lisboa*, Lisboa, CEG, Estudos de Geografia Urbana, 4, 59 pp. [também publicado em *Finisterra*, Lisboa, 12 (23), pp. 28-55].
- Salgueiro, T. B. (1983), *Mercado de Habitação e Estrutura Urbana na Área Suburbana de Lisboa*, separata do *Boletim Cultural*, Lisboa, Assembleia Distrital de Lisboa, Vol. II, n.º 89, 373 pp.



# A CLASSIFICAÇÃO DO SOLO E A FLEXIBILIDADE DO PLANO

## LAND CLASSIFICATION AND PLAN FLEXIBILITY

**José António Lameiras**

Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, Lda.  
jalameiras@gmail.com

**Teresa Corujo**

Gestão Integrada de Projetos e Planeamento, Lda.  
teresa.corujo@gipp.pt

### RESUMO/ABSTRACT

Atualmente, a definição de áreas urbanizáveis obriga à sua delimitação rígida, o que se traduz numa maior dificuldade de acolhimento de oportunidades, na potenciação da especulação fundiária, na maior dificuldade de regulação do mercado e no incremento de uma atitude passiva por parte dos proprietários. A metodologia proposta procura ultrapassar esta questão e, em simultâneo, enquadrar as grandes preocupações que se colocam a uma política de solos consequente, melhorando a capacidade de resposta dos municípios na gestão de oportunidades e capacitando-os para uma intervenção mais ativa com vista ao cumprimento da estratégia estabelecida, diminuindo a incidência de especulação do solo e incentivando uma atitude proativa e criativa dos particulares.

Palavras-chave: Estratégia, Flexibilidade, Gestão de Oportunidades, Solo Urbanizável.

*Códigos JEL: R11, R14, R52, R58*

Currently, the definition of areas for urbanization requires a rigid demarcation, which translates into greater difficulties in managing opportunities and regulating the market, enhancement of land speculation and the growth of a passive attitude by the land owners. The proposed methodology seeks to overcome this issue and at the same time to address the major concerns faced by a consequent land policy, improving the municipalities' capacity in opportunity management and enabling them to intervene more actively in order to comply its chosen strategy, reducing the incidence of land speculation and encouraging a proactive and creative attitude by the land owners.

Keywords: Strategy, Flexibility, Opportunity Management, Urbanization Land.

*JEL Codes: R11, R14, R52, R58*

### 1. INTRODUÇÃO

O quadro de referência para a delimitação de áreas urbanizáveis remete para a definição rígida geográfica e quantitativa em planta de qualificação do solo das usualmente denominadas áreas de expansão, o que acarreta os seguintes problemas:

- Maior dificuldade no acolhimento de oportunidades: as dinâmicas surgidas durante o período de vigência do plano têm como obrigação a sua materialização nas áreas predefinidas como urbanizáveis;

- Potenciação da especulação fundiária: a valorização do solo através da mais-valia conferida pelo plano é o aforramento pretendido, não havendo disponibilização do solo para o mercado, o que se traduz, consequentemente, numa maior dificuldade na regulação deste;
- Atitude passiva dos proprietários, que não investem na urbanização dos seus terrenos, garantindo que está o aforramento pretendido com a classificação do seu prédio como urbano.

A propósito da elaboração da revisão do PDM de Óbidos, desenvolveu-se uma metodologia que procura ul-

trapassar esta questão e, em simultâneo, enquadrar as grandes preocupações que se colocam a uma política de solos consequente, nomeadamente no tocante a uma intervenção mais ativa das autarquias e ao cumprimento da estratégia estabelecida.

## 2. DICOTOMIA ENTRE SOLO RURAL E URBANO E O VALOR DO SOLO

Atualmente, a legislação portuguesa divide o solo em rural e urbano, incluindo neste último tanto o solo efetivamente urbanizado como aquele que se destina à urbanização. A esta dicotomia de classificação do solo em rural e urbano estão associados os efeitos acima referidos, nomeadamente a potenciação da especulação fundiária, a maior dificuldade de regulação do mercado e o incremento de uma atitude passiva por parte dos proprietários, uma vez que à classificação do solo como urbano não está associada a sua disponibilização para a construção da cidade, ainda que o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na parte dedicada à execução de planeamento territorial, sistemas de execução e mecanismos de perequação compensatória, permita, no campo dos princípios e intenções, ultrapassar a retenção dos solos com fins especulativos e promover a sua disponibilização para fins públicos. No entanto, não se tem verificado a aplicabilidade efetiva destes sistemas e mecanismos, quer pela desarticulação entre os vários regimes que regulam esta matéria (Lei dos Solos, Código de Expropriações e RJIGT), quer por inépcia ou inércia das administrações.

Com efeito, entre os sistemas de execução que a Lei consagra, é o da cooperação o que melhor permite à autarquia direcionar as prioridades de transformação do solo indispensáveis à consecução da sua estratégia de desenvolvimento. Isto, por um lado, porque o sistema de compensação exige vontade e capacidade de concertação/partilha de interesses entre diferentes proprietários, o que ainda não faz parte dos hábitos e da cultura da nossa sociedade e, por outro, porque o sistema de imposição administrativa exige uma capacidade financeira que as autarquias não possuem e, sob o ponto de vista político, constitui uma atitude de confronto só utilizável em situações extremas.

Mas o sistema de cooperação tem também encargos para as autarquias, que podem constituir entraves à sua aplicação, nomeadamente os inerentes à expropriação para substituição de eventuais proprietários não interessados numa determinada operação de urbanização, sobretudo quando o valor da expropriação não reflete a edificabilidade média admitida para a referida operação e o valor do solo está sobrevalorizado pela classificação como urbano que lhe é conferida pelo plano.

Esta sobrevalorização do solo classificado como urbano, mesmo que não urbanizado, assenta na “perenidade” da sua classificação (ainda que o atual regime admita a reclassificação de solo urbano em rural) e na dispensa de

deveres associados ao estatuto de propriedade, o que tem conduzido à situação atual, marcada pelos seguintes efeitos (Lameiras, Miranda, 2007, pp. 4-5):

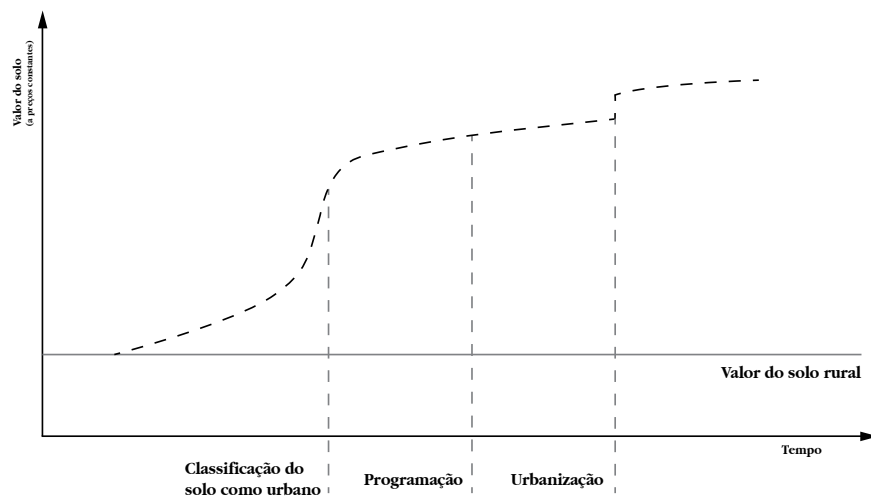
- Excessivo peso do preço dos terrenos no produto final;
- Localização periférica de novos equipamentos urbanos em relação aos seus potenciais utentes, com a ocupação de terrenos em solo rural e, preferencialmente, com a procura de menores encargos de aquisição;
- Existência de terrenos vazios em áreas urbanizadas, não permitindo o devido retorno dos investimentos públicos feitos ao nível das infraestruturas e dos equipamentos;
- Sucessivo adiamento de investimentos na produção de espaço público;
- Manutenção do desejo de que todo e qualquer terreno seja incluído em solo urbano através dos instrumentos de planeamento dos territórios municipais, com vista ao aforramento e à manutenção de um valor elevado para um dado terreno, aparentemente para sempre;
- Estímulo das tendências dispersivas das construções para usos urbanos.

Neste sentido, a discussão sobre se o solo urbanizável deve ser uma categoria de solo urbano ou se deve manter o estatuto de solo rural até à sua efetiva programação, sendo então reclassificado como urbano, tem atravessado o contexto recente da revisão da Lei dos Solos (DGOTDU, 2011, p. 6).

Esta questão torna-se ainda mais fundamental quando se verifica que, no processo de formação do valor do solo num sistema não regulado, é um ato administrativo – o momento da classificação do solo como urbano – que determina o maior diferencial de valor, podendo mesmo dar lugar à criação de diferenciais de valor de solo baseados unicamente em expectativas subjetivas (incluindo a proximidade ou a contiguidade em relação ao perímetro urbano), sem que se tenha realizado qualquer investimento público ou privado no sentido do aproveitamento dos terrenos em acordo com o estabelecido no instrumento de gestão territorial eficaz (DGOTDU, 2011, p. 4).

Atualmente, o que se verifica é que, no processo de formação do valor do solo, é a inclusão no perímetro urbano que determina o maior diferencial de valor. A necessidade da programação prévia do solo urbanizável poderá introduzir aqui algum ajustamento, mas até ao momento, e face à forma como têm sido executados os planos diretores municipais de primeira geração (principais produtores de solo urbano), não é isso que acontece. Finalmente, a efetiva urbanização (com o necessário investimento em infraestruturas), determina um novo momento de valorização do solo, tendo por base já não o seu valor inicial, mas sim aquele que foi gerado pelas expectativas associadas à sua classificação.

Para alterar esta situação, torna-se necessário reduzir o diferencial de valor associado à inclusão do solo no perímetro urbano, reforçando o reconhecimento dos diferenciais de valor que estão associados à programação e à infraestruturização (DGOTDU, 2011, p. 5).

**FIGURA 1. EVOLUÇÃO DO VALOR DO SOLO (SITUAÇÃO ATUAL)**

Fonte: adaptado de DGOTDU (2011).

É neste sentido que a nova Lei de Solos espanhola (Lei n.º 8/2007, de 28 de maio de 2007) define os dois estados básicos em que o solo se pode encontrar na sua situação atual – rural e urbanizado –, incluindo no solo rural o solo para o qual os instrumentos de gestão urbanística prevejam a transformação em solo urbanizado, mas cuja urbanização ainda não ocorreu (Cardoso, 2007, p. 11).

Não se perspetivando, para a revisão da Lei de Solos portuguesa, idêntica definição, a proposta que se apresenta de seguida pretende abordar estas questões tendo em conta o nosso atual quadro legislativo.

### 3. DELIMITAÇÃO DO SOLO URBANIZÁVEL – PROPOSTA METODOLÓGICA

Tal como foi referido na “Introdução”, a proposta metodológica que se apresenta em seguida foi desenvolvida no sentido de dar resposta às questões levantadas por parte tanto da equipa técnica como do executivo municipal no decurso dos trabalhos da revisão do Plano Diretor Municipal de Óbidos.

A premissa a partir da qual é construída a proposta metodológica é a de que o solo urbanizável, entendido como aquele que se destina à expansão urbana, se pode diferenciar em preferencial (que deve ser disponibilizado prioritariamente para a urbanização) e potencial (de reserva) e que, em princípio, o solo urbanizável definido no plano é não programado, devendo a câmara municipal proceder à sua programação quando necessário, inscrevendo-o no plano municipal de atividades.

O solo urbanizável preferencial será aquele para o qual já se conhece, com um grau de certeza aceitável, a necessidade e a disponibilidade para a urbanização, a programar pela câmara municipal e, muito provavelmente, a executar num sistema de cooperação.

O solo urbanizável potencial incluirá, em planta, uma área superior àquela que se considera necessária para ur-

banização no horizonte do plano, sendo o limite da área efetivamente urbanizável estabelecido em regulamento. Da totalidade do solo urbanizável como tal delimitado na planta de ordenamento, só poderá assim ser programada e, conseqüentemente, urbanizada a área definida de acordo com a legislação em vigor, tendo em conta as necessidades do município no horizonte do plano. No caso de Óbidos, as limitações à expansão dos perímetros urbanos são definidas pelo Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e do Vale do Tejo (PROT-OVT), que determina que a expansão não pode ser superior a 30% da área urbanizada consolidada, e desde que esta seja superior a 70% do perímetro urbano em vigor.

Esta definição de um solo urbanizável em excesso garante liberdade para a localização da área que será urbanizada, desde que em contiguidade com o solo urbanizado ou que tenha entretanto adquirido características como tal, respondendo de forma mais eficaz às dinâmicas que se venham a desencadear.

A delimitação destas áreas urbanizáveis potenciais terá em conta:

- O modelo territorial proposto, nomeadamente no que respeita à rede urbana;
- Os valores naturais;
- As condicionantes legais.

A execução deste solo processa-se no âmbito de unidades de execução, podendo a câmara municipal, para cada caso, definir a sua forma de participação através do sistema de execução a adotar.

A delimitação de unidades de execução poderá ser proposta pelos particulares, devendo a câmara municipal ponderar, em cada caso, o cumprimento de critérios preestabelecidos em regulamento municipal. Estes critérios deverão igualmente ser ponderados no caso de existirem propostas para unidades de execução concorrentes, isto é, propostas que esgotem a área programada para o período em curso pela câmara municipal, o que exige critérios definidos antecipadamente.

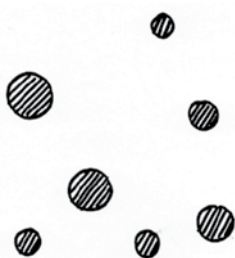
A câmara poderá ainda estabelecer uma base concursal para a urbanização de uma determinada área, caso isso se revele necessário.

Em qualquer caso, a programação destas áreas deverá ser feita através da sua inscrição na programação da atuação urbanística do município, incluindo ainda prazos para urbanização e edificação, regimes de parceria, aquisição e fiscalidade.

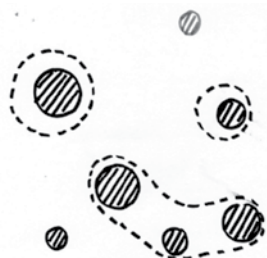
No final do período de vigência do plano, o solo que não seja urbanizado voltará a ser integrado em solo rural.

Esta evolução está patente nas figuras seguintes:

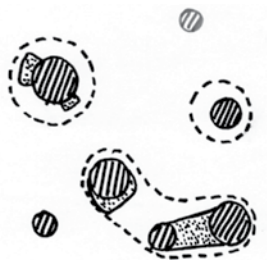
**FIGURA 2. SITUAÇÃO ATUAL COM TODOS OS AGLOMERADOS EM SOLO URBANO**



**FIGURA 3. DELIMITAÇÃO DE ÁREAS URBANIZÁVEIS POTENCIAIS E RECLASSIFICAÇÃO DE UM AGLOMERADO COMO RURAL**



**FIGURA 4. UNIDADES DE EXECUÇÃO PROPOSTAS EM FUNÇÃO DAS DINÂMICAS E DA GESTÃO DE OPORTUNIDADES**



A opção pela figura da unidade de execução como instrumento para a operacionalização desta proposta tem por objetivo assegurar o desenho de conjunto da área a urbanizar, o que poderá ser conseguido através da definição pré-

via dos elementos que constituem a proposta da unidade de execução, sem perder operacionalidade e permitindo o escrutínio público das propostas através da discussão pública.

A hipótese de manter as áreas urbanizáveis potenciais em solo rural, transformando-as em urbanizadas através de um plano de pormenor (que promoveria igualmente a reclassificação do solo) perde esta operacionalidade, sobretudo devido ao tempo de elaboração e aprovação que esta figura de planeamento exige.

**FIGURA 5. SITUAÇÃO FINAL DO SISTEMA URBANO, COM PASSAGEM A SOLO RURAL DAS ÁREAS NÃO URBANIZADAS**



#### 4. CONCLUSÕES

A proposta de delimitação das áreas a incluir no solo urbanizável em sede de plano diretor municipal apresentada neste artigo tem como objetivo dar resposta a algumas das questões que se colocam atualmente ao sistema de gestão territorial, no sentido de diminuir a incidência da especulação fundiária associada ao aforramento de mais-valias conferidas pela classificação do solo sem qualquer investimento ao nível da infraestruturação, aumentando efetivamente a disponibilização de áreas para urbanização.

De facto, a introdução destes diferentes momentos ou etapas para a efetiva urbanização do solo permite, por um lado, diminuir o diferencial de valorização conferido pela classificação do solo como urbano (uma vez que a classificação do solo como urbano, por si mesma, não é garantia de que este venha um dia a ser urbanizado) e, por outro, valorizar o momento da sua programação, ligando o valor do solo de forma mais direta ao seu estatuto.

Para além de diminuir a incidência da especulação do solo, esta proposta apresenta ainda as seguintes vantagens:

- Melhor resposta na gestão de oportunidades;
- Maior participação dos particulares, incentivando uma atitude pró-ativa e criativa.

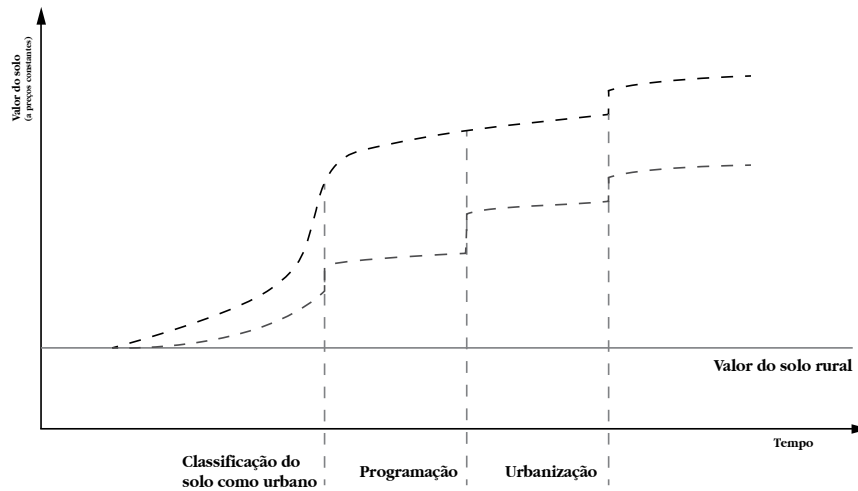
Como principal inconveniente para os particulares, surge a possibilidade de pagamento de IMI urbano dos prédios incluídos em solo potencialmente urbanizável a partir do momento em que seja feita a atualização deste imposto. Será ainda de esperar uma eventual diminuição no investimento em atividades produtivas não urbanas.

Por último, refira-se a importância, para esta proposta, da operacionalização da programação da atuação ur-

banística baseada na estratégia definida pelo plano diretor municipal, explicitando as prioridades do desenvolvimento urbano, bem como do processo de monitorização e de gestão do plano. De facto, será neste campo que se jogará o sucesso de uma proposta como esta. Sem a definição

clara e concreta de critérios para a programação das áreas a urbanizar, para a delimitação das unidades de execução e para as eventuais regras de base concursal a adotar, todo o processo verá diminuída a transparência que se pretende conferir.

**FIGURA 6. EVOLUÇÃO DO VALOR DO SOLO (PROPOSTA)**



Fonte: DGOTDU, 2011, p. 6.

## 5. AGRADECIMENTOS

Os autores agradecem à Câmara Municipal de Óbidos. Agradecem ainda à Professora Doutora Fernanda Paula Oliveira, à Dra. Ana Catita e ao Professor Doutor Jorge Carvalho pelas leituras e os comentários críticos que fizeram à proposta apresentada neste artigo.

## 6. BIBLIOGRAFIA

- Cardoso, Isabel Moraes (2007), *A Nova Lei de Solo Espanhola – Contribuição para a Revisão da Lei de Solos Portuguesa*, DGOTDU.
- Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano (2011), *Preparação do Projeto da Nova Lei do Solo*, DGOTDU.
- Lameiras, José António e Miranda, Manuel (2007), *Avaliação da Aplicação da Lei dos Solos*. DGOTDU.



# ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E POLÍTICA DE HABITAÇÃO: QUE CAMINHOS PARA PORTUGAL?

## LAND USE PLANNING AND HOUSING POLICY: WHICH ROUTES TO PORTUGAL?

**Jorge Carvalho**

Universidade de Aveiro

jcarvalho@ua.pt

### RESUMO/ABSTRACT

O artigo articula ordenamento do território com política de habitação, centrando-se em três temas que, face à situação existente em Portugal, se revelam de grande pertinência:

- Concentração *versus* dispersão edificatória;
- Reabilitação *versus* construção nova;
- Custo da habitação *versus* rendimento das famílias.

Para cada um destes temas é elaborado um diagnóstico e são apontados caminhos para a correção das deficiências detetadas. Tais caminhos são confluentes, podendo ser entendidos como contributo para o desenho de uma nova política fundiária e imobiliária.

Palavras-chave: Habitação, Ocupação Dispersa, Reabilitação Urbana, Rendimento Familiar, Ordenamento do Território

Códigos JEL: R14; R21; R31; R38; R52

The essay relates Land Use Planning and Housing Policy. In doing so, three subjects, considering the Portuguese contemporary context, come to surface with particular relevance:

- Compact versus sprawl;
- Renewal versus new constructions;
- Cost of housing versus household income.

For each subject a diagnosis is done and possible solutions are pointed out. These solutions are confluent and can be understood as a contribution to a new housing and land use policy.

Keywords: Housing, Sprawl, Urban Renewal, Household Income, Land Use Planning

JEL Codes: R14; R21; R31; R38; R52

Uma política de habitação não pode deixar de articular várias questões relativas aos alojamentos: localização, quantidade, características/qualidades, preço, forma e facilidade de acesso, utilização.

Algumas destas questões, com realce para a da localização, mas também a da quantidade e a das características tipológicas dos edifícios, são temas básicos de ordenamento de território, especialmente de territórios urbanos.

Vive-se em Portugal uma situação paradoxal: muitos fogos e infraestruturas espalhados pelo território, muito para além do necessário; e, não obstante, grandes dificuldades das famílias para acederem a uma habitação condigna.

Para resolver a situação, políticas de habitação e de ordenamento, políticas fundiária e imobiliária têm de ser pensadas em conjunto.

Nesta perspetiva integradora, perante a situação atual, surtem-nos três temas de inegáveis importância e atualidade:

- Concentração *versus* dispersão edificatória;
- Reabilitação *versus* construção nova;
- Custo da habitação *versus* rendimento das famílias.

Sobre estes temas nos debruçaremos, procurando, a traço grosso, formular diagnóstico e apontar caminhos.

### 1. CONCENTRAÇÃO *VERSUS* DISPERSÃO EDIFICATÓRIA

A dispersão edificatória é hoje uma realidade incontornável, em Portugal como em muitos outros países, viabilizada pela expansão das infraestruturas e pela democratização da acessibilidade criada pelo automóvel.

Muito discutida, tem sido predominantemente considerada indesejável, excessivamente consumidora de recursos naturais e financeiros. A atual política oficial portuguesa assume claramente esta posição (PNPOT, POLIS XXI, os diversos PROT), enunciando o objetivo de contrariar a ocupação dispersa.

Estará certa, esta atitude? Investigação desenvolvida entre 2008 e 2011<sup>1</sup> conclui que a dispersão é muito consumidora de solo e apresenta custos de infraestrutura na ordem do dobro relativamente aos da ocupação concentrada, mesmo diminuindo o respetivo nível de serviço. Justifica-se, pois, contrariar o alastramento da ocupação dispersa.

Mas, perante a atual realidade territorial, esta afirmação genérica não se afigura suficiente, havendo que completá-la com outros enfoques.

Desde logo, o princípio da racionalidade na utilização dos recursos convida à consideração e ao aproveitamento das infraestruturas já existentes. Para tal, há que admitir, ao longo de cada via, uma densificação que não ultrapasse a carga edificatória compatível com o nível de serviço das infraestruturas que integra<sup>2</sup>.

Além disso, há que considerar a vontade dos utilizadores, as razões que os levam a optar por uma habitação localizada em ocupação dispersa. Do inquérito realizado aos habitantes das cidades alargadas de Aveiro/Ílhavo e de Évora (realizado no âmbito da obra atrás citada) conclui-se que, face às várias formas de ocupação residencial, o fator de maior apreço é o de uma habitação individualizada. Arriscando uma generalização (cientificamente a comprovar), dir-se-á que a dinâmica de construção de habitação dispersa traduz, no essencial, a procura de uma habitação individualizada a um preço compatível.

Perante este cenário justificam-se duas observações, a primeira relativa aos custos suportados pelo utilizador, a segunda sobre o encargo com as infraestruturas.

Quando se fala em “preço compatível” refere-se o preço do solo, o qual, obviamente, é menor em contexto de dispersão do que na antiga cidade concentrada. Mas, na vida da família, há que considerar outros custos, nomeadamente os da mobilidade. Considerando estes, as conclusões comparativas poderiam ser outras, especialmente na fase do ciclo de vida familiar correspondente à existência de filhos em idade escolar, exatamente aquela em que mais ocorre a procura de vivenda/casa grande. Numa atitude prospetiva, vale a pena ainda notar que o anunciado fim do petróleo/energia barata pode originar custos insuportáveis para esta opção de vida e um futuro abandono da edificação dispersa.

Voltando ao contexto atual, importa atentar no custo das infraestruturas correspondentes à ocupação dispersa (custos de investimento e custos de gestão/conservação)

e há que confrontá-los com as atuais taxas urbanísticas municipais. Logo se concluirá que, na grande maioria dos casos<sup>3</sup>, as vivendas espalhadas pelo território pagam um valor irrisório, quando comparado com os custos reais, e quando comparado com os praticados no âmbito da expansão urbana concentrada (na qual a edificação é quase sempre precedida de loteamento). Ou seja, a ocupação dispersa, exigindo infraestruturas mais caras, é a que menos paga. Dito de outra forma, a atual taxação urbanística municipal é irracional e até injusta, contribuindo fortemente para a dispersão, uma situação que deveria ser corrigida.

Em suma, a título conclusivo:

- O alastramento da ocupação dispersa deve, de facto, ser contrariado;
- As vias já infraestruturadas podem/devem admitir uma densificação edificatória compatível com o respetivo nível de serviço;
- As taxas urbanísticas devem desempenhar uma função pedagógica, fazendo perceber aos que optam por viver na dispersão que esta obriga a soluções dispendiosas de infraestruturas, mesmo com um baixo nível de serviço;
- Para responder à procura atual, que alimenta a dispersão, há que providenciar a oferta de lotes/edifícios para habitação individual em áreas de ocupação concentrada.

## 2. REABILITAÇÃO *VERSUS* CONSTRUÇÃO NOVA

Esta dicotomia coloca-se a duas escalas territoriais, complementares entre si: ao nível do tecido urbano (reabilitação urbana *versus* expansão urbana) e ao nível do edifício (reabilitação de edifício *versus* obra nova).

Um simples percurso pelo território ou um olhar sobre uma fotografia aérea<sup>4</sup> permite constatar a expansão dispersa e fragmentada que tem vindo a ocorrer em Portugal, especialmente nas envolventes das cidades.

A consulta aos Censos do INE é também totalmente esclarecedora. Até ao final dos anos 70, alojamentos e famílias cresceram a par, sendo que, em 1981, no continente, existiam 1,16 fogos/família. Nos últimos 30 anos, o número de famílias aumentou 1,1 milhão, mas o número de alojamentos cresceu 2,4 milhões. Existem agora 1,44 fogo/família, abundando os fogos vagos e os de segunda residência, que em conjunto representam quase um terço do total.

Considerando o investimento no setor residencial, constata-se que, no ano 2000, em Portugal, a recuperação apenas representou 10,3% do total, enquanto na média europeia esse valor foi de 58,2%<sup>5</sup>. Esta diferença, abissal, é bem caracterizadora da situação.

<sup>1</sup> Carvalho, 2012, no prelo.

<sup>2</sup> Esta relação nível de serviço/carga edificatória é calculada/estabelecida através de uma abordagem custos/benefícios constante da obra atrás citada.

<sup>3</sup> Carvalho, 2003, pp. 469-487.

<sup>4</sup> Jorge, 2007.

<sup>5</sup> MOPTH, 2004.

Porque tem isto acontecido? Podem ser apontadas algumas razões, de natureza macro, que se afiguram inequívocas:

- Ocorreram obras novas e não a reabilitação de edifícios, porque os promotores obtinham maiores lucros e os utilizadores preferiam as primeiras relativamente às segundas. A obra nova assenta em imóveis de menor custo (solo “virgem” contrapondo-se à existência de edifício a reabilitar), as condicionantes são menores, a construção é mais rápida e os resultados são mais seguros;
- Construiu-se muito, muitíssimo mais do que necessitavam as famílias, porque tudo se vendia. Em fase de crescimento económico, grande parte das poupanças das famílias foi canalizada para o imobiliário, percecionado como um investimento seguro, sendo que a multiplicação da segunda residência tem de ser entendida não apenas como ato de consumo mas sobretudo como aplicação financeira;
- Os edifícios foram ficando sem uso, muitos deles em processo crescente de degradação, porque também eles eram entendidos como reserva financeira, remunerada através da evolução da renda fundiária e, sobretudo, porque não pagavam quase nada de imposto. Esta situação teve alguma correção com a entrada em vigor do IMI (Decreto-Lei n.º 287/2003), mas muito insuficiente, já que a atualização do valor das matrizes de prédios antigos sem obras nem transações os manteve em valores muito baixos (ver artigo 15.º).

Também neste domínio, os documentos oficiais (PNPOT, POLIS XXI, QREN, Programas de Governo) reconhecem a necessidade de evitar este desperdício coletivo, traduzido no abandono do existente e no ir construindo de novo em novas localizações. Apontam então, inequivocamente, o objetivo da reabilitação urbana, objetivo para o qual já foram dados alguns passos, ainda tímidos.

Em síntese, o que há a fazer?

Perante a necessidade de inverter uma prática edificatória de âmbito nacional, há que utilizar instrumentos que atuem a essa escala, os quais são, fundamentalmente, os da fiscalidade. Esta deve ser perspectivada de tal forma que, para os promotores e para os utilizadores, a reabilitação surja como mais vantajosa do que a edificação nova<sup>6</sup>. Em concreto, há que:

- Fazer com que os imóveis sem utilização sejam crescentemente colocados no mercado (de venda ou de aluguer), o que acontecerá se o respetivo IMI for de valor significativo. Tal aumento da oferta originará, previsivelmente, uma diminuição dos preços;
- Eliminar o IMT, já que este, ocorrendo aquando da transação, dificulta o funcionamento do mercado;
- Diferenciar a fiscalidade incidente sobre empresas de construção civil (designadamente IRC), conforme façam reabilitação ou obra nova, beneficiando a primeira;
- Diferenciar a fiscalidade suportada pelos proprietários e/ou pelos utilizadores dos edifícios (IMI e/ou IRS), beneficiando as situações de edifícios reabilitados e as lo-

calizações em áreas assumidas como de reabilitação ou colmatação prioritária.

Complementarmente, ao nível municipal, há que:

- Dificultar operações urbanísticas de expansão, diminuindo os perímetros urbanos (o recente *Diário da República* 11/2009 já aponta esse caminho), estabelecendo condições infraestruturais e processuais para que isso possa ocorrer e aumentando os respetivos encargos urbanísticos;
- Promover operações de reabilitação urbana em áreas identificadas como estratégicas para o desenvolvimento e o ordenamento dos territórios urbanos, dinamizando parcerias entre proprietários, promotores e o próprio município. O Decreto-Lei n.º 380/99 há muito que aponta para a adoção de parcerias em toda a execução urbanística; e o Decreto-Lei n.º 307/2009, referente a “áreas de reabilitação urbana”, acentua essa necessidade e orienta o caminho a trilhar. Aguarda-se, agora, alteração a este diploma para, alegadamente, facilitar a sua aplicação.

### 3. CUSTOS DA HABITAÇÃO VERSUS RENDIMENTO DAS FAMÍLIAS

Referiu-se já acima que os fogos vagos e os de segunda habitação representam quase um terço do total. Esta situação de abundância de alojamentos, não obstante algumas variações, verifica-se em todo o território português.

Numa visão macro, salvaguardando a existência de necessidades em localizações específicas, pode então concluir-se que, globalmente, não existe carência quantitativa de alojamento e que, pelo contrário, existe excesso e desperdício. A questão que se coloca é a do acesso à habitação, é a do funcionamento do mercado: ausência de oferta efetiva de fogos que não estão a ser utilizados, compatibilidade dos preços com o rendimento das famílias.

Esta última problemática afigura-se essencial:

- O custo de uma construção relativamente económica ronda os € 600 /m<sup>2</sup> de abc (área bruta de construção); somando-lhe solo, infraestruturas, demais encargos e lucro, o seu preço poderá poucas vezes ser inferior a € 900 /m<sup>2</sup> de abc. Um alojamento com 100 m<sup>2</sup> de abc (dimensão média/baixa) tem, então, um preço dificilmente inferior a € 90 000. Perspetivando um rendimento bruto de 4%<sup>7</sup>, a renda mensal seria de € 300;
- O rendimento das famílias portuguesas em 2005 era, em média, de € 22 136 /ano<sup>8</sup>, o mesmo é dizer de € 1845/mês. Mas a variação entre rendimentos é enorme. Dividindo-o em quintis, verifica-se que o rendimento médio do quintil de menores recursos não chegava aos € 700/mês, que o do seguinte era de € 1120 e que o do quintil intermédio era de € 1507. Conclui-se, assim, que

<sup>7</sup> Rendimento baixo, se considerarmos custos de manutenção e impostos, sendo de notar que em diploma atualmente em discussão relativo ao arrendamento se fala em 5%.

<sup>8</sup> INE, 2008.

<sup>6</sup> Ribeiro, 2005.

uma parte significativa das famílias, pelo menos 20%, não tem capacidade para aceder ao mercado de habitação e que, para a maioria, isso exige muito esforço.

Refletindo sobre como poderá ser assegurado o direito à habitação das famílias de menores recursos, surgem duas hipóteses, que podem/devem ser complementares: a do subsídio e a de menores custos de construção, diminuindo áreas e requisitos.

A última hipótese confronta-se com as crescentes exigências técnicas impostas à construção ocorridas nos últimos anos, nomeadamente nos domínios da segurança sísmica, da segurança contra incêndios, da acessibilidade (considerando pessoas com mobilidade reduzida), da acústica, do conforto térmico. O conceito de sustentabilidade e, designadamente, o de construção sustentável mais têm acentuado este caminho, nos domínios energético, do ciclo da água e do pré-tratamento dos resíduos.

Este crescendo de exigências, algumas plenamente justificáveis, até porque se traduzirão em poupanças futuras, outras talvez exageradas, vêm acrescentar custos iniciais à habitação, tornando-a ainda mais inacessível a famílias de menores recursos e dificultando/encarecendo muito a reabilitação.

Voltando ao preço da habitação, e continuando a reportar-nos a um fogo de dimensão banal (100 m<sup>2</sup> de abc), há que recordar que € 90 000 é um valor baixo que, em localizações mais valorizadas, poderá facilmente duplicar. Esta diferença de preço, função da localização, está fortemente correlacionada com os diferentes valores do solo (ou do imóvel preexistente). Ocorre então uma situação que, sendo racional do ponto de vista do mercado, é muito perversa na perspetiva do ordenamento do território:

- O rendimento de muitas famílias é incompatível com os preços dos locais mais adequados à instalação de habitação, pelo que esta tende a procurar locais menos caros, na periferia, originando uma ocupação fragmentada e dispersa;
- Edifícios e terrenos com localização e infraestruturização adequadas à localização edificatória vão ficando desaproveitados, uma situação que é alimentada pela convicção de que, para lá de conjunturas, sempre serão remunerados com valorização fundiária.

O que fazer, então, para atenuar estas questões inerentes a uma sociedade de mercado constituída por famílias de rendimentos muito desiguais?

As recomendações a fazer devem ser compatíveis com as anteriores, formuladas a propósito dos outros temas. Ver-se-á que são até, em parte, coincidentes:

- Antes de mais, as referidas alterações do IMI, para que os imóveis (edifícios, mas também terrenos para colmatação urbana) entrem de facto no mercado, fazendo baixar os preços;
- Seletivamente, em áreas específicas, dinamização de operações de reabilitação e colmatação urbana, com programas que se possam pagar a si próprios, articulando produtos de alto valor imobiliário com produtos a preços controlados. De notar que as áreas mais adequadas para o efeito são as que combinam centralida-

de com fraca presença edificatória e/ou usos obsoletos, desde logo pela sua potencial renda fundiária, mas também por permitirem intervenções altamente qualificadoras do território urbano onde se inserem;

- Nas operações de reabilitação urbana e na edificação a custos controlados, aplicação muito mitigada das referidas exigências técnicas à construção. A legislação em vigor, a referente à habitação social como a relativa à reabilitação urbana, já abre esta possibilidade, que deveria ser aprofundada;
- Organização, em cada município, de um banco de imóveis a preços controlados, eventualmente subsidiados, destinado a famílias de menores recursos. Tais imóveis, para se aproximarem da quantidade suficiente, não poderiam deixar de ser de baixo custo e, para evitar situações de segregação social, teriam de ser muito disseminados. Afiguram-se adequados dois tipos de oferta: aluguer imperativo de fogos de pequena dimensão, atualmente devolutos, após suficiente reabilitação; lotes destinados a autoconstrução em urbanizações de edifícios unifamiliares, de colmatação urbana, em localização semiperiférica.

#### 4. NOTAS FINAIS

As recomendações formuladas articulam políticas fundiária, imobiliária e habitacional, inserindo-se numa visão global sobre ordenamento do território.

Exigiriam, para serem viáveis:

- Ajustes significativos do quadro legal em vigor e da *praxis* prosseguida nestes domínios;
- Equilíbrio económico, financeiro e fiscal: aumentos de impostos articulados com reduções fiscais; criação de renda fundiária calculada e repartida de forma rigorosa e transparente, assegurando o financiamento de uma oferta social;
- Forte articulação entre o Governo central e os municípios e entre estes e os diversos agentes presentes no processo de ocupação edificatória, nomeadamente proprietários e promotores.

Acresce que a situação atual, de travagem imobiliária e de crise económica e financeira, é bem menos favorável do que a anterior. Exige iniciativa pública, contas rigorosas, ponderação e determinação.

De qualquer forma: os diagnósticos feitos são suficientes; os caminhos para resolver os problemas existentes são hoje estreitos, mas estão razoavelmente perspetivados. Assim haja vontade e capacidade política para os trilhar.

#### BIBLIOGRAFIA

- Carvalho, Jorge (2003), *Ordenar a Cidade*, Coimbra, Editora Quarteto.
- Carvalho, Jorge (coordenador) (2012), *Ocupação Dispersa, Custos e Benefícios à Escala Local*, Direção Geral do Território (no prelo).

INE (2008), *Inquérito às Despesas das Famílias 2005-2006*, Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.  
Jorge, Filipe (coordenador) (2007), *Portugal Visto do Céu*, Lisboa, Editora Argumentum.  
MOPTH (2004), *O Sector da Habitação no Ano 2003*, Lisboa, Ministério das Obras Públicas, Transportes e Ha-

bitação, Secretaria de Estado da Habitação, Instituto Nacional da Habitação.  
Ribeiro, Rui M. (2005), *Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana*, dissertação submetida à Universidade do Porto para a obtenção do grau de mestre em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano, Porto.



# NORMAS PARA OS ARTIGOS A SUBMETER À REVISTA PORTUGUESA DE ESTUDOS REGIONAIS

## A. NORMAS RESPEITANTES À ACEITAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS ARTIGOS

1. Embora a *Revista Portuguesa de Estudos Regionais* (RPER) não seja membro do Committee on Publication Ethics (COPE), a sua direção editorial decidiu declarar a sua adesão aos princípios do Código de Conduta do COPE, com efeitos a partir de 1 de janeiro de 2012 (<http://publicationethics.org/files/Code%20of%20conduct%20for%20journal%20editors4.pdf>).
2. Só serão em princípio aceites para avaliação na RPER artigos que nunca tenham sido publicados em nenhum suporte (outra revista ou livro, incluindo livros de atas). Excetua-se a divulgação anterior em séries do tipo *working papers* (eletrónicas ou em papel). Outras exceções pontuais podem ser aceites pela direção editorial, se os direitos de reprodução estiverem salvaguardados.
3. Ao enviar uma proposta de artigo para a revista, os autores devem renunciar explicitamente a submetê-la para publicação a qualquer outra revista ou livro até à conclusão do processo de avaliação. Para o efeito deverão sempre enviar, juntamente com o artigo que submetem, uma declaração assinada neste sentido. No caso de recusa do artigo pela direção editorial, os autores ficarão livres para o publicar noutra parte.
4. Os artigos submetidos à direção editorial para publicação serão sempre avaliados (anonimamente) por dois especialistas na área, convidados para o efeito pela direção editorial. Os dois avaliadores farão os comentários que entenderem ao artigo e classificá-lo-ão de acordo com critérios definidos pela direção editorial. Os critérios de avaliação procurarão refletir a originalidade, a consistência, a legibilidade e a correção formal do artigo. No prazo máximo de 16 semanas após a submissão do artigo, os seus autores serão contactados pela direção editorial, sendo-lhes comunicado o resultado da avaliação feita.

O processo de avaliação tem três desenlaces possíveis:

- (1) O artigo é admitido para publicação tal como está (ou com meras alterações de pormenor) e é inserido no plano editorial da revista. Neste caso, a data previsível de publicação será de imediato comunicada aos autores.
- (2) O artigo é considerado aceitável mas sob condição de serem efetuadas alterações significativas na sua forma ou nos seus conteúdos. Neste caso, os autores disporão

de um máximo de seis semanas para, se quiserem, procederem aos ajustamentos propostos e para voltarem a submeter o artigo, iniciando-se, após a receção da versão corrigida, um novo processo de avaliação.

(3) O artigo é recusado.

5. A RPER poderá organizar números especiais de natureza temática, na sequência de conferências, *workshops* ou outros eventos relevantes na sua área de interesse. Embora nestes casos o processo de avaliação dos artigos possa ser simplificado, a RPER manterá ainda assim, escrupulosamente, o princípio de revisão pelos pares de todos os artigos.
6. Exceionalmente, a RPER poderá contudo publicar artigos “por convite”, ou seja não sujeitos ao crivo de revisores. A singularidade destes artigos será sempre assinalada, de forma transparente, na sua primeira página.
7. A RPER reconhece o direito dos membros da sua direção editorial (incluindo o seu diretor) a submeterem artigos para publicação. Sempre que um membro da direção editorial é autor ou coautor de um artigo, então é necessariamente excluído do processo de revisão, em todos os seus passos, incluindo a decisão final.
8. A RPER reconhece o direito de recurso de qualquer sua decisão relativa à aceitação de um artigo para publicação. Esse recurso é endereçado ao diretor que deverá informar toda a direção editorial. Os termos do recurso serão enviados aos revisores, que terão um prazo máximo de 30 dias para se pronunciarem em definitivo. No caso de não haver acordo entre os dois *referees*, a direção editorial tem obrigatoriamente de indicar um terceiro especialista. Não existe novo recurso, para uma segunda decisão que decorra deste processo.
9. A RPER encoraja a publicação de críticas relevantes, por outros autores, a artigos publicados nas suas páginas. Os autores criticados têm sempre a possibilidade de resposta.
10. Os *referees* estão sujeitos ao dever de confidencialidade, quer quanto ao conteúdo dos artigos que apreciam, quer quanto aos seus próprios comentários, devendo mais em geral garantir que todo o material que lhes é submetido é tratado em confiança. Será sempre enviada aos revisores a informação sobre os princípios do Código de Conduta referido em 1.
11. Uma vez o artigo aceite, e feito o trabalho de formatação gráfica prévio à sua publicação na revista, serão enviadas ao autor as respetivas provas tipográficas para revisão. As eventuais correções que este quiser fazer

terão de ser devolvidas à direção editorial no prazo máximo de 5 dias úteis a contar da data da sua receção. Só serão aceites correções de forma.

12. Ao autor e a cada um dos coautores de cada artigo aceite será oferecido um exemplar do número da revista em que o artigo foi publicado.
13. Os originais, depois de formatados de acordo com as presentes normas, não poderão exceder as 30 páginas, incluindo a página de título, a página de resumo, as notas, os quadros, gráficos e mapas e as referências bibliográficas.
14. As propostas de artigo deverão ser enviadas por *e-mail* para rper@apdr.pt, ou pelo correio, para o secretariado técnico da revista: APDR – Universidade dos Açores 9700-042 Angra do Heroísmo – PORTUGAL. Para informações ou para a comunicação posterior o contacto com o secretariado técnico far-se-á pelo *e-mail*: rper@apdr.pt.

## **B. NORMAS RESPEITANTES À ESTRUTURA DOS ARTIGOS**

1. Os autores deverão enviar o artigo completo (conforme os pontos seguintes), por *e-mail* ou em *CD-rom*, para os contactos referidos no ponto 14 das Normas A.
2. Os textos deverão ser processados em Microsoft Word for Windows (versão 97 ou posterior). O texto deverá ser integralmente a preto e branco.
3. Na publicação os gráficos, mapas, diagramas, etc. serão designados por “figuras” e as tabelas por “quadros”.
4. As eventuais figuras e quadros deverão ser disponibilizados de duas formas distintas: por um lado devem ser colocados no texto, com o aspeto pretendido pelos autores. Para além disso, deverão ser disponibilizados em ficheiros separados: os quadros, tabelas e gráficos serão entregues em Microsoft Excel for Windows, versão 97 ou posterior (no caso dos gráficos deverá ser enviado tanto o gráfico final como toda a série de dados que lhe está na origem, de preferência no mesmo ficheiro e um por *worksheet*); para os mapas deverá usar-se um formato vetorial em Corel Draw (versão 9 ou posterior).
5. As expressões matemáticas deverão ser tão simples quanto possível. Serão apresentadas numa linha (entre duas marcas de parágrafo) e numeradas sequencialmente na margem direita com numeração entre parêntesis curvos. A aplicação para a construção das expressões deverá ser ou o Equation Editor (Microsoft) ou o MathType.
6. Salvo casos excepcionais, que exigem justificação adequada a submeter à direção editorial, o número máximo de coautores das propostas de artigo é quatro. Só deverão ser considerados autores os que contribuirão direta e efetivamente para a pesquisa refletida no trabalho.
7. O texto deve ser processado em página A4, com utilização do tipo de letra Times New Roman 12, a um espaço e meio, com um espaço após parágrafo de 6 pt. As margens superior, inferior, esquerda e direita devem ter 2,5 cm.
8. A primeira página conterá exclusivamente o título do artigo, em português e em inglês, bem como nome, morada, telefone, fax e *e-mail* do autor, com indicação das funções exercidas e da instituição a que pertence. No caso de vários autores deverá aí indicar-se qual o contacto para toda a correspondência da revista. Deve ser também incluída na primeira página uma nota sobre as instituições financiadoras da investigação que conduziu ao artigo. Este nota é obrigatória quando pertinente.
9. A segunda página conterá unicamente o título e dois resumos do artigo, um em português e outro inglês, com um máximo de 800 caracteres cada, seguidos de um parágrafo com indicação, em português e inglês, de palavras-chave até ao limite de cinco, e ainda dois a cinco códigos do *Journal of Economic Literature* (JEL) apropriados à temática do artigo, a três dígitos, como por exemplo R11. Os títulos, os resumos, as palavras-chave e os códigos JEL são obrigatórios.
10. Na terceira página começará o texto do artigo, sendo as suas eventuais secções ou capítulos numerados sequencialmente utilizando apenas algarismos (não deverão ser utilizadas nem letras nem numeração romana).
11. Cada uma das figuras e quadros deverá conter uma indicação clara da fonte e ser, tanto quanto possível, compreensível sem ser necessário recorrer ao texto. Todos deverão ter um título e, se aplicável, uma legenda descritiva.
12. A forma final das figuras e quadros será da responsabilidade da direção editorial que procederá, sempre que necessário, aos ajustamentos necessários.

## **C. NORMAS RESPEITANTES ÀS REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

1. A “Bibliografia” a apresentar no final de cada artigo deverá conter exclusivamente as citações e referências bibliográficas efetivamente feitas no texto.
2. Para garantir o anonimato dos artigos, o número máximo de citações de obras do autor do artigo (ou de cada um dos seus coautores) é três e não são permitidas expressões que possam denunciar a autoria tais como, por exemplo, “conforme afirmámos em trabalhos anteriores [cfr. Silva (1998: 3)]”.
3. O estrito cumprimento das normas à frente só é obrigatório na versão final dos artigos, após aceitação. Ainda assim, recomenda-se fortemente a sua adoção em todas as versões submetidas.
4. Os autores citados ao longo do texto serão indicados pelo apelido seguido, entre parêntesis curvos, do ano da publicação, de “,” e da(s) página(s) em que se encontra a citação. Por exemplo, ao citar-se “Silva (2003, 390-93)”, está-se a referir a obra escrita em 2003 pelo

autor “Silva”, nas páginas 390 a 393. Deverá usar-se “Silva (2003, 390-93)” e não “SILVA (2003, 390-93)”. No caso de uma mera referência do autor bastará indicar “Silva (2003)”.

5. No caso de o mesmo autor ter mais de um trabalho do mesmo ano citado no artigo, indicar-se-á a ordem da citação, por exemplo: Silva (2003a, 240) e Silva (2003b, 232).
6. As referências bibliográficas serão listadas por ordem alfabética dos apelidos dos respetivos autores no fim do manuscrito. O nome será seguido do ano da obra en-

tre parêntesis, e da descrição conforme com a seguinte regra geral: Monografias: Silva, Hermenegildo (2007a), *A Teoria dos Legumes*, Coimbra, Editora Agrícola; Colectâneas: Sousa, João (2002), “Herbicidas e estrumes” in Cunha, Maria (coord.), *Teoria e Prática Hortícola*, Lisboa, Quintal Editora, pp. 222-244; Artigos de Revista: Martins, Vicente (2009), “Leguminosas Gostosas”, *Revista Agrícola*, Vol. 32, n.º 3, pp. 234-275.

7. A forma final das referências bibliográficas será da responsabilidade da direção editorial que procederá, sempre que necessário, aos ajustamentos necessários.



# NORMS FOR THE SUBMISSION OF PAPERS TO THE PORTUGUESE REVIEW OF REGIONAL STUDIES

## A. NORMS CONCERNING PAPERS SUBMISSION AND EVALUATION

1. Although the *Portuguese Review of Regional Studies* (RPER) is not a member of the Committee on Publication Ethics (COPE), its Editorial Board decided to adhere to the principles of the COPE Code of Conduct, from January 1<sup>st</sup> 2012 onwards (<http://publicationethics.org/files/Code%20of%20conduct%20for%20journal%20editors4.pdf>).
2. In principle, only papers that have never been published (in another journal or book, including conference Proceedings) can be considered for publication in RPER. The previous publication in a series of “working papers” (electronic or paper format) is an exception to this rule. The Editorial Board may agree with other sporadic exceptions, when copyrights are secured.
3. When a paper is submitted to RPER, authors must explicitly state that it will not be submitted for publication in any other journal or book until the reviewing process is completed. For this purpose, a signed declaration must be sent along with the paper. If the paper is rejected by the Editorial Board, the authors are free to publish it anywhere else.
4. Papers submitted for publication will always be reviewed (anonymously) by two experts in the area, invited by the Editorial Board. Both referees will offer their comments and classify it in accordance with the criteria defined by the Editorial Board. The reviewing criteria include originality, consistency, readability and the paper’s formal correction. The authors will be informed by the Editorial Board of the results of the evaluation within 16 weeks of its receipt. The assessment has three possible outcomes:
  - (1) The paper is accepted for publication just as it is (or with minor changes) and it is included in the editorial plan. In this case, the authors are immediately informed of the expected publication date.
  - (2) The paper is considered acceptable provided that major changes are made to its form or contents. In this case, authors will have a maximum of six weeks to make such changes and to submit the paper again. Once the revised version is received, a new assessment process starts.
  - (3) The paper is refused.
5. RPER may organize special issues on specific themes, following conferences, workshops, or other events relevant in its area of interest. Although, in these cases, a simplifying shorter reviewing process may be adopted, the principle of peer-review selection will always be preserved.
6. Exceptionally, RPER may publish articles “by invitation”, meaning that they are not subject to the reviewing process. These outstanding articles, however, are always clearly signaled as such in their front page.
7. RPER acknowledges the right of the members of its Editorial Board (including its Director) to submit papers to the journal. When an author or co-author is also a member of the Editorial Board, he/she is excluded from the reviewing process in all its stages, including the final decision.
8. RPER acknowledges the authors’ right of appeal on any publishing decision of the Editorial Board. That appeal is made to the Director of RPER that will inform the Editorial Board. The new arguments will be sent to the reviewers, asking for a final judgment within a 30-day term. In case of disagreement between the two referees, the Editorial Board is compelled to appoint a third reviewer. There is no further appeal for a second decision ensuing this process.
9. RPER positively welcomes cogent criticism on the works it publishes. Authors of criticized material will have the opportunity to respond.
10. Reviewers are required to preserve the confidentiality on the contents of the papers and on their comments, and requested, more generally, to handle all the submitted material in confidence. Proper information on the principles of the Code of Conduct referred in 1. will always be provided to the reviewers.
11. Once the paper has been accepted and formatted for publishing, it will be sent to the author for graphics checking and revision. Any corrections the author might want to make must be sent to RPER within five days. Only formal corrections will be accepted.
12. Each author and co-author of accepted papers will be offered a number of the published issue
13. Articles cannot exceed 30 pages after being formatted according to the present norms, including the title page, the summary page, notes, tables, graphics, maps and references.
14. Papers must be sent, by e-mail to [rper@apdr.pt](mailto:rper@apdr.pt) or by normal mail, to the Executive Secretariat of RPER at APDR – APDR – Universidade dos Açores 9700-042 Angra do Heroísmo – PORTUGAL. For further information

or future contact please use the e-mail address: rper@apdr.pt.

## **B. NORMS CONCERNING PAPERS STRUCTURE**

1. The authors must send a complete version of the paper by e-mail or on a CD-Rom by mail, in the original Microsoft Word file, to the contacts specified in point 14 of Norms (A).
2. Texts must be processed in Microsoft Word for Windows (97 or later version). All written text must be black.
3. Graphics, maps, diagrams, etc. shall be referred to as "Figures" and tables shall be referred to as "Tables".
4. Figures and Tables must be delivered in two different forms: inserted in the text, according to the author's choice, and in a separate file. Tables and graphics must be delivered in Microsoft Excel for Windows 97 or later. Graphics must be sent in both the final form and accompanied by the original data, preferably in the same file (each graphic in a different worksheet). Maps must be sent in a vector format, like Corel Draw or Windows Metafile Applications.
5. Mathematical expressions must be as simple as possible. They will be presented on one line (between two paragraph marks) and numbered sequentially at the right margin, with numeration inside round brackets. Equation Editor (Microsoft) or Math Type are the accepted Applications for original format files.
6. The paper must have no more than four co-authors. Exceptions may be accepted when a reasonable explanation is presented to the Editorial Board. Authorship must be limited to actual and direct contributors to the conducted research.
7. Text must be processed in A4 format, Times New Roman font, size 12, line space 1.5 and 6 pt space between paragraphs. The upper, lower, left and right margins must be set to 2.5 cm.
8. The first page shall contain only the paper's title, the author's name, address, phone and fax numbers and e-mail, and the author's affiliation. In the case of several authors, please indicate the contact person for correspondence. A remark on funding institutions of the research or related work leading to the article – that is compulsory when it applies – must be placed as well in this first page.
9. Second page shall contain the title and the abstract of the paper, in English and, if possible, in Portuguese as well, with no more than 800 characters, followed by two lines, one with the key-words to a limit of 5, and the other with the proper Journal of Economic Litera-

ture (JEL) codes describing the paper. JEL codes must be from 2 up to 5, with three digits, as for example R11. The title, the abstract, the key-words and the JEL codes area all compulsory, at least in English.

10. Text starts on the third page. Sections or chapters are numbered sequentially using Arabic numbers only (letters or Roman numeration must not be used).
11. Figures and Tables must contain a clear source reference. These shall be as clear as possible. Each must have a title and, if applicable, a legend.
12. The final format of Figures and Tables will be of the responsibility of the Editorial Board, who will allow some adjustments, whenever necessary.

## **C. NORMS CONCERNING BIBLIOGRAPHIC REFERENCES**

1. The references listed at the end of each paper shall only contain citations and references actually mentioned in the text.
2. To ensure the anonymity of papers, each author's self references are limited to three and no expressions that might betray the authorship are allowed (for example, "as we affirmed in previous works (cfr. Silva (1998:3))").
3. Although their meeting in preliminary versions is recommendable, the bibliographic norms below are mandatory for the final (accepted) version only.
4. Authors cited in the text must be indicated by his/her surname followed, within round brackets, by year of publication, by ":" and by the relevant page number(s). For example, the citation "Silva (2003: 390-93)", refers to the work written in 2003 by the author Silva, on pages 390 to 393. If the author is merely mentioned, indication of "Silva (2003)" is sufficient.
5. In case an author has more than one work from the same year cited in the paper, citation must be ordered. For example: Silva (2003a: 240) and Silva (2003b: 232).
6. References must be listed alphabetically by authors' surnames, at the end of the manuscript. The name will be followed by year of publication inside round brackets and the description, thus:  
 Monographs: Silva, Hermenegildo (2007a), *The Vegetables Theory*, Cambridge, Agriculture Press  
 Collection: Sousa, João (2002), "Weed Killers and Manure" in Cunha, Maria (coord.), *Farming - Theories and Practices*, London, Grassland Publishing Company, pp. 222-244  
 Journal Papers: Martins, Vicente (2009), *Tasty Broccoli*, *Farmer Review*, Vol. 32, n.º 3, pp. 234-275.
7. The final format of the references will be the responsibility of the Editorial Board, who will allow adjustments whenever necessary.

# PRÓXIMOS EVENTOS/COMING EVENTS

## **16.º Workshop da APDR**

*Rede de Ensino Superior em Portugal: Contributos para a Economia e para a Sociedade*  
3 de abril de 2013 | Universidade de Évora, Évora

## **17.º Workshop da APDR**

*Crescimento e Performance das Empresas: Uma Perspetiva Regional, Institucional e Política*  
20 de abril de 2013 | Universidade de Aveiro, Aveiro

## **18.º Congresso da APDR**

*Políticas Públicas de Base Regional e Saída da Crise*  
7.º Congresso de Gestão e Conservação da Natureza  
20-21 de junho de 2013 | Universidade do Minho, Braga

## **19.º Workshop da APDR**

*Análise Espacial Avançada*  
Outubro de 2013 | Universidade de Coimbra, Coimbra

## **Specialization Course**

*Regional Economics – Operational Models of Regional Economies and Spatial Econometrics*  
associado ao  
*Congresso da APDEA*  
Novembro de 2013 | Universidade de Évora, Évora

# LIVROS/BOOKS



## **Ciência Regional em Cabo Verde**

Coordenador: Sousa Brito, Jorge

«O desenvolvimento das regiões depende do capital territorial nelas enraizado e das redes e dos fluxos que as vivificam. Este é um tema seminal da ciência regional que é sempre actual e importa retomar para reflexão e debate. Isto é ainda mais explícito num país como Cabo Verde, onde as facetas tangíveis e intangíveis, públicas e privadas do capital territorial estão intrinsecamente ligadas aos fluxos e redes de pessoas, de capitais, de conhecimento e de bens que a situação geográfica e a força cultural deste país possibilitam e potenciam.»

A presente compilação reúne as comunicações mais relevantes do I Congresso de Ciência Regional de Cabo Verde que a Universidade Jean Piaget de Cabo Verde em boa hora acolheu tendo especialmente em conta a particularidade que é a conjugação do carácter transdisciplinar da universidade com a natureza regional das vivências insulares cabo-verdianas. Uma conjugação que conduz a uma «dinâmica de desenvolvimento complexa, sob o confronto constante de realidades micro-regionais com realidades de dimensão macro-regional».

Jorge Sousa Brito

Data: Abril 2011; ISBN: 978-989-8131-83-6; N.º páginas: 224

## **Compêndio de Economia Regional – Volume I: teoria, temáticas e políticas**

Coordenadores: Silva Costa, José; Nijkamp, Peter

O *Compêndio de Economia Regional* que agora se reedita em colaboração com a APDR (Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional), essencialmente elaborado e escrito por investigadores portugueses ou por estrangeiros que leccionam em universidades nacionais, insere-se nos projectos de apoio ao ensino da APDR.

Trata-se de uma obra de carácter pedagógico, destinada ao público que se interessa pelas questões da economia do território e, em especial, aos estudantes universitários de economia, geografia, engenharia, planeamento e outras ciências que abordam questões do território – esperando-se que venha a ser um contributo significativo para o ensino e a investigação da Economia Regional no mundo que fala português.

Data: Janeiro 2010; ISBN: 978-989-8131-55-3; N.º páginas: 888



## **Compêndio de Economia Regional – Volume II: métodos e técnicas de análise regional**

Coordenadores: Silva Costa, José; Nijkamp, Peter; Dentinho, Tomaz Ponce

A exemplo do que sucedeu com o primeiro volume deste *Compêndio de Economia Regional*, este segundo volume insere-se nos projectos de apoio ao ensino da Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional (APDR) e procura dar resposta ao interesse de professores, estudantes, investigadores e do público em geral pelas questões da economia do território e contribuir de forma significativa para o ensino e a investigação da economia regional no mundo lusófono.

Tendo o primeiro volume sido dedicado, mais concretamente, às teorias, temáticas e políticas associadas à ciência regional, propõe-se agora este segundo explicitar e exemplificar a aplicação prática dos métodos e técnicas utilizados neste domínio científico. Os 23 capítulos do presente volume, escritos por diversos especialistas universitários portugueses e estrangeiros, são agrupados em cinco grandes áreas temáticas: i) Análises Espaciais; ii) Multidimensionalidade Espacial, iii) Econometria Espacial, iv) Modelos de Economia Regional, e v) Instrumentos de Apoio à Decisão.

Data: Janeiro 2011; ISBN: 978-989-8131-78-2; N.º páginas: 760





### **Desafios Emergentes para o Desenvolvimento Regional**

Coordenadores: Dentinho, Tomaz Ponce; Viegas, José Manuel

Este livro corresponde ao primeiro de uma série de três obras e responde a uma proposta da Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional junto dos seus associados para a realização de três estudos sobre temas importantes para o desenvolvimento regional em Portugal: um primeiro sobre os problemas emergentes para o desenvolvimento regional, outro sobre casos de desenvolvimento regional e um terceiro sobre modelos operacionais de desenvolvimento regional.

O objectivo desta primeira obra é responder a questões emergentes para a problemática do desenvolvimento regional em Portugal nomeadamente as que se relacionam com os impactos territoriais que resultam de alterações profundas no movimento de pessoas, de capital, de energia e de mercadorias estimuladas por fenómenos globais. O resultado é um desafio estruturado e fundamentado à reinvenção das políticas tradicionais de desenvolvimento regional; pelo público, pelos políticos, pelos técnicos e pelos cientistas.

Data: Setembro 2010; ISBN: 978-989-8131-77-5; N.º páginas: 400

### **Modelos Operacionais de Economia Regional**

Coordenadores: Ramos, Pedro; Haddal, Eduardo; Anselmo, Eduardo

Num tempo em que, cada vez mais, se tornam claros os riscos de valorização excessiva do curto prazo, vale a pena dar atenção aos temas e aos processos que condicionam a melhoria sustentável da qualidade de vida. É disso que o desenvolvimento regional cuida.

Casos de Desenvolvimento Regional é um livro diferente. No conteúdo e na forma. Focado na economia e política do desenvolvimento regional, estabelece uma ponte entre teoria e prática que visa preencher uma falha no mercado editorial. Foi escrito para satisfazer dois públicos-alvo: inúmeras disciplinas de ensino superior no espaço lusófono e ibérico que versam sobre questões de desenvolvimento económico e social e profissionais ligados à formulação de políticas e à dinamização de acções colectivas visando a competitividade e a coesão dos territórios.

Adopta a metodologia de “casos de estudo”, com exercícios propostos no final de cada capítulo. Possui alguns textos em inglês para viabilizar a sua utilização com estudantes não fluentes em português. Os contributos foram escolhidos através de um processo competitivo para reunir experiências profissionais complementares, da academia à execução operacional, passando pelas formulação e avaliação de políticas e pela dinamização de actores.

Data: Junho 2011; ISBN: 978-989-8131-82-9; N.º páginas: 560



### **Casos de Desenvolvimento Regional**

Coordenador: Baleiras, Rui Nuno

Num tempo em que, cada vez mais, se tornam claros os riscos de valorização excessiva do curto prazo, vale a pena dar atenção aos temas e aos processos que condicionam a melhoria sustentável da qualidade de vida. É disso que o desenvolvimento regional cuida.

Casos de Desenvolvimento Regional é um livro diferente. No conteúdo e na forma. Focado na economia e política do desenvolvimento regional, estabelece uma ponte entre teoria e prática que visa preencher uma falha no mercado editorial. Foi escrito para satisfazer dois públicos-alvo: inúmeras disciplinas de ensino superior no espaço lusófono e ibérico que versam sobre questões de desenvolvimento económico e social e profissionais ligados à formulação de políticas e à dinamização de acções colectivas visando a competitividade e a coesão dos territórios.

Adopta a metodologia de “casos de estudo”, com exercícios propostos no final de cada capítulo. Possui alguns textos em inglês para viabilizar a sua utilização com estudantes não fluentes em português. Os contributos foram escolhidos através de um processo competitivo para reunir experiências profissionais complementares, da academia à execução operacional, passando pelas formulação e avaliação de políticas e pela dinamização de actores.

Data: Setembro 2011; ISBN: 978-989-8131-85-0; N.º páginas: 800



### **Casos de Desenvolvimento Regional: Exercícios e Soluções**

Coordenador: Baleiras, Rui Nuno

Boa economia e boa política do desenvolvimento regional requerem prática e maturação. Assim, a obra *Casos de Desenvolvimento Regional*, sobre aquele tema, dá agora origem a *Casos de Desenvolvimento Regional – Exercícios e Soluções*. Este livro complementa o anterior com uma ampla oferta de desafios aos leitores para ajudar a sedimentar o conhecimento. Trata-se de companhia indispensável a uma obra baseada na metodologia de «casos de estudo» que, pela sua natureza, deve suscitar interrogações e provocar discussão, dentro ou fora de uma sala de aula, de um gabinete de consultoria, de uma direcção de serviços ou de uma sala de reuniões entre actores do desenvolvimento regional.

Os exercícios, totalmente resolvidos, correspondem às tarefas de auto-aprendizagem propostas no final de cada capítulo do livro principal. Embora tenham sido elaborados tendo os alunos do ensino superior como principal público-alvo, muitos exercícios também poderão ser úteis a profissionais que habitualmente utilizam aqueles espaços. As tarefas tanto podem servir para cada leitor autotestar a sua apreensão do caso como para aplicar, individual ou colectivamente, o conhecimento transmitido a novas situações.

A variedade de exercícios visa estimular várias capacidades transversais, como síntese, rigor analítico, redacção técnica, entrevista, trabalho em equipa, exposição oral e negociação. Para o efeito, são propostos exercícios como perguntas de resposta breve, questões para desenvolver, ensaios, sínteses bibliográficas, aplicações de métodos quantitativos, trabalhos de campo (com recolha de informação e entrevistas no local) e jogos de simulação.

Os capítulos do livro de texto redigidos em língua inglesa têm neste manual prático exercícios na mesma língua, tendo em conta o número cada vez maior de estudantes estrangeiros que integram programas de intercâmbio internacional no Ensino Superior português.

Data: Maio 2012; ISBN: 978-989-71603-9-4; N.º páginas: 256



