

UNIVERSIDADE DE ÉVORA

DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGIA

Mestrado em Sociologia

Área de Especialização : Família e População

“Desvitalização do Espaço Urbano – O Caso do Centro Histórico de Évora”

“Devitalisation of the Urban Space – Evora’s Historical Centre Case”

Dissertação de mestrado apresentada por:

Manuel Francisco Costa dos Santos

Orientador:

Prof^a. Doutora Saudade Baltazar

“ Esta dissertação não inclui as críticas e sugestões feitas pelo júri”

Évora
Novembro de 2003

UNIVERSIDADE DE ÉVORA

DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGIA

Mestrado em Sociologia

Área de Especialização : Família e População

“Desvitalização do Espaço Urbano – O Caso do Centro Histórico de Évora”

“Devitalisation of the Urban Space – Evora’s Historical Centre Case”

Dissertação de mestrado apresentada por:

Manuel Francisco Costa dos Santos

147 147

Orientador:

Prof^a. Doutora Saudade Baltazar

“ Esta dissertação não inclui as críticas e sugestões feitas pelo júri”

Évora
Novembro de 2003

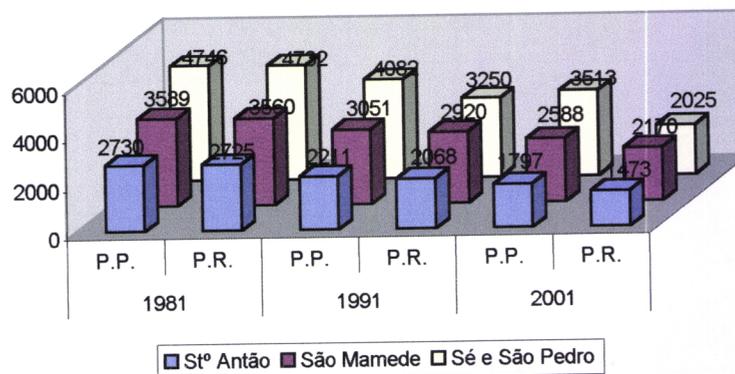
ERRATA

No Índice das Siglas (1º quadro) substituir:

IPPAR	INSTITUTO
Por:	
IPPAR	INSTITUTO PORTUGUÊS DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO
e:	
REHABITA	REGIME ESPECIAL
Por:	
REHABITA	REGIME DE APOIO À RECUPERAÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS URBANAS ANTIGAS

Pag. 36 – Substituir o gráfico n.º 4

Evolução População Presente e População Residente no CHE 1981 - 2001



Pag. 69 – penúltimo parágrafo. Onde se lê “...hipótese uma...” deve ler-se “...hipótese é uma...”

Pag. 70 – a hipótese “**Existem fortes interesses...**” deve vir antes da hipótese “**A responsabilidade para que...**”

Pag. 78 – 3º parágrafo. Onde se lê “...será aplicado...” deve ler-se “...será aplicada...”

Pag. 79 – nota de rodapé. Onde se lê “...preferida...” deve ler-se “...preferido...”

Pag. 81 – último parágrafo. Onde se lê “...natureza do...” deve ler-se “...natureza ético - profissional do...”

Pag. 82 – 4º parágrafo. Onde se lê “...concretizar...” deve ler-se “...concretização de...” e onde se lê “...afirma...” deve ler-se “...afirmar...”

Pag. 94 – 4º parágrafo. Onde se lê “...criados...” deve ler-se “...criadas...”

Pag. 104 – último parágrafo. Onde se lê “...motivadores a...” deve ler-se “...motivadoras para a ...”

- Pag. 105 – 2º parágrafo. Onde se lê “...través...” deve ler-se “...através...”
- Pag. 106 – 3º parágrafo. Onde se lê “...situações...” deve ler-se “...situação...”
- Pag. 109 – 3º parágrafo. Onde se lê “...causa...” deve ler-se “...causas...”
- Pag. 112 – 5º parágrafo. Onde se lê “...contribuiu...” deve ler-se “...contribuíram...” e onde se lê “...impediu...” deve ler-se “...impediram...”
- Pag. 114 – 1º parágrafo. Onde se lê “... de casa...” deve ler-se “...de casas...”
- Pag. 129 – 1º parágrafo. Onde se lê “...apesar das...” deve ler-se “...apesar dos...”
- Pag. 130 – 1ª linha. Onde se lê “...que...” deve ler-se “...quer...” e 1º parágrafo, onde se lê “...habitação tendência...” deve ler-se “...habitação a tendência...”
- Pag. 144 – 1º parágrafo. Onde se lê “...elevado porque em determinadas...” deve ler-se “...elevada porque em determinados...”
- Pag. 145 – 3º parágrafo. Onde se lê “...reais, etc. ...” deve ler-se “...reais. ...”
- Pag. 147 – último parágrafo. Onde se lê “...nº pedidos...” deve ler-se “...nº de pedidos...” e onde se lê “...aliado...” deve ler-se “...aliadas...”
- Pag. 152 – 4ª linha. Onde se lê “...tratando-se...” deve ler-se “...trata-se...” e último parágrafo, onde se lê “...grandes quantidade, representam...” deve ler-se “...número elevado, representa...”
- Pag. 156 – 4º parágrafo. Onde se lê “...espaços atraentes cómodos...” deve ler-se “...espaços cómodos...”
- Pag. 158 – 2º parágrafo. Onde se lê “...para venda...” deve ler-se “...para arrendamento...”
- Pag. 166 – 2º parágrafo. Onde se lê “...sujeitara...” deve ler-se “...sujeitar a...”
- Pag. 169 – 2º parágrafo. Onde se lê “... e coloca...” deve ler-se “...e colocam...”
- Pag. 177 – 3º parágrafo. Onde se lê “...campo parar...” deve ler-se “...campo para...”
- Pag. 245 – Substituir quadro nº 10 do Anexo 13

Quadro n.º 10: Evolução da População no CHE entre 1981 e 2001

Anos Freg.	1981		1991		2001	
	PP - %	PR - %	PP - %	PR - %	PP - %	PR - %
Sé São P	4746-100	4732-99,7	4082-100	3250-44,3	3513-100	2025-36,6
S.Mam.	3589-100	3560-99,1	2211-100	2068-48,3	1797-100	1473-45,1
St. Antão	2730-100	2725-99,8	3051-100	2920-49,0	2588-100	2170-45,6

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

AGRADECIMENTOS

Quando se termina uma dissertação de mestrado, verifica-se que os contactos efectuados foram inúmeros e todos eles, de forma mais ou menos acentuada, contribuíram para a concretização desse trabalho.

Nestas circunstâncias, seria muito difícil, quiçá impossível, expressar em tão poucas linhas um correcto agradecimento a todos os intervenientes de forma individualizada. Por isso e para todos eles, proprietários e inquilinos residentes no CHE, que me receberam em suas casas e me facultaram informações imprescindíveis, funcionários da Autarquia, do IGAPHE e do ISSS - Évora, pelo valioso contributo fruto dos conhecimentos profissionais que possuem e que comigo partilharam, funcionárias do Departamento de Sociologia da UE, a todos dirijo estas primeiras palavras de apreço, deixando-lhes aqui o meu muito obrigado.

Paralelamente, outros há que pela sua envolvência directa neste projecto, o tornaram possível. Em primeiro lugar um agradecimento particular para as pessoas que ocupam os diversos cargos de chefia da CME que intervieram nunca colocando qualquer entrave à realização do estudo. De entre estes gostaria de dirigir um especial agradecimento à Eng^a Teresa Torres pela importante colaboração que me prestou, no domínio da informática, área onde os meus conhecimentos e domínio são ainda extremamente limitados.

Igualmente reconhecido estou para com a Dr.^a Marisa Matias que não deixou de estar presente nesta dissertação. Fê-lo através dos elevados conhecimentos de Inglês que possui e que não hesitou em colocar em prática quando lhe foram por mim solicitados.

Depois um muito obrigado a todos os colegas do VII Curso de Mestrado, pelas horas de angústia partilhadas pelo apoio nos momentos de maior fraqueza e pela valiosa troca de conhecimentos, e informações. Aos docentes se deve também um especial agradecimento, pelos conhecimentos, orientações e experiências transmitidos e sem os quais nunca poderíamos tornar este “*sonho*” (por momentos pesadelo) realidade.

Também à minha família devo grande parte deste trabalho. Para além de sempre me apoiarem e incentivarem, foram muitas vezes privados de passeios e momentos de diversão devido à minha ausência, quer na qualidade de pai

como de esposo. Por isso, as minhas desculpas e o meu agradecimento à Rosa, ao Gil e ao Miguel.

Por fim e muito em particular o meu maior agradecimento vai para a Prof^a. Dr.^a Saudade Baltazar que, enquanto orientadora desta dissertação, sempre se disponibilizou, algumas vezes em prejuízo para com a sua vida familiar, nunca deixando de me acompanhar, prestando-me dessa forma uma orientação que eu considero exemplar.

A todos, o meu Bem Hajam.

ÍNDICE DE SIGLAS

SIGLA	DESIGNAÇÃO
CHE	CENTRO HISTÓRICO DE ÉVORA
CLA	COMISSÃO LOCAL DE ACOMPANHAMENTO
CME	CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA
CRP	CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA PORTUGUESA
DCHE	DEPARTAMENTO DO CENTRO HISTÓRICO
DL	DECRETO LEI
FFH	FUNDO FOMENTO DA HABITAÇÃO
IAJ	INCENTIVO AO ARRENDAMENTO POR JOVENS
IGAPHE	INSTITUTO DE GESTÃO E ALIENAÇÃO DO PATRIMÓNIO HABITACIONAL DO ESTADO
INE	INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA
INH	INSTITUTO NACIONAL DA HABITAÇÃO
IPSS	INSTITUIÇÃO PARTICULAR DE SOLIDARIEDADE SOCIAL
IPPAR	INSTITUTO
ISSS	INSTITUTO DE SEGURANÇA E SOLIDARIEDADE SOCIAL
NPRCHE	NÚCLEO PARA RECUPERAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE ÉVORA
OGE	ORÇAMENTO GERAL DO ESTADO
PDM	PLANO DIRECTOR MUNICIPAL
PER	PROGRAMA ESPECIAL DE REALOJAMENTO
PH	PATRIMÓNIO DA HUMANIDADE
PRAUD	PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE ÁREAS URBANAS DEGRADADAS
PRID	PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS DEGRADADOS
PRCHE	PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE ÉVORA
PROCOM	PROGRAMA DE URBANISMO COMERCIAL
PSP	POLICIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
PUE	PLANO DE URBANIZAÇÃO DE ÉVORA
RAU	REGIME DO ARRENDAMENTO URBANO
RECRIA	REGIME ESPECIAL DE COMPARTICIPAÇÃO NA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS ARRENDADOS
RGEU	REGULAMENTO GERAL DE EDIFICAÇÕES URBANAS
REHABITA	REGIME ESPECIAL
SITEE	SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTES E ESTACIONAMENTO DE ÉVORA
SOLARH	PROGRAMA DE SOLIDARIEDADE E APOIO À RECUPERAÇÃO DE HABITAÇÃO
U.E.	UNIVERSIDADE DE ÉVORA
UNESCO	UNITED NATIONS EDUCATIONAL SCIENTIFIC AND CULTURAL ORGANIZATION

RESUMO

Desde 1940 que o CHE tem vindo a registar um decréscimo na sua população residente. Este fenómeno sócio - demográfico acentuou-se nas últimas décadas do século passado, facto que tem causado alguma preocupação junto das entidades locais nomeadamente da CME. Foram entretanto realizados alguns estudos e reflexões sobre a situação e foram colocadas em prática algumas medidas com vista à alteração do sentido progressivo do problema.

Pese embora tais esforços, de âmbito local e nacional, a realidade actual demonstra que os efeitos práticos dessas medidas não resultaram, e como tal o problema não só se mantém como se agrava dia após dia.

Foi esta constatação, aliada à actividade profissional que desempenho, que motivou o desenvolvimento da presente dissertação. Trata-se de uma investigação de natureza eminentemente qualitativa, sob a forma de estudo de caso do tipo descritivo, subordinada ao tema “ Desvitalização do Espaço Urbano – O Caso do Centro Histórico de Évora”.

Pretende-se perceber e descrever como interagem os grupos sociais mais directamente envolvidos, por forma a caracterizar o fenómeno, identificar causas e consequências e se possível sinalizar os principais responsáveis. Para além disso, fazem também parte dos objectivos, analisar os efeitos produzidos através da aplicação dos programas de recuperação habitacional e conseguir apresentar algumas sugestões ou propostas para intervenção futura.

A desvitalização do CHE é um fenómeno social tão evidente quanto complexo. Nestas circunstâncias, optou-se por tomar como referências teóricas em termos metodológicos, a análise sistémica e holista, numa perspectiva de investigação/acção.

O instrumento privilegiado de recolha de informação foi a entrevista semi estruturada, sobre a qual incidiu posteriormente uma análise de conteúdo categorial ou temática. As unidades de análise foram seleccionadas por conveniência de acordo com os objectivos e atendendo ao universo em estudo, por forma a abordar os principais intervenientes no processo (inquilinos proprietários e funcionários das entidades com competências na matéria).

Do cruzamento da informação pode concluir-se que o problema é facilmente perceptível, mas de difícil resolução. Não resulta de uma causa isolada, mas sim de um conjunto de causas, todas elas com um determinado “peso” em todo o processo. De entre estas, destacam-se as questões relacionadas com os problemas habitacionais (falta de condições, obras, rendas, etc.) e também as relacionadas com o normal evoluir das sociedades, tais como o aumento do trânsito, as novas dinâmicas da vivência nas cidades e sobretudo as relacionadas com a expansão dos serviços da UE que provocou um aumento significativo do número de estudantes no CHE que por sua vez se reflectiu de forma acentuada no mercado de arrendamento local.

As consequências mais evidentes são o abandono dos residentes, o envelhecimento demográfico acentuado, a degradação da qualidade de vida e a descaracterização do local com a quebra acentuada nas relações de vizinhança. Também aumentam os conflitos e pressões na relação proprietário/inquilino, nas quais está subjacente a lógica economicista de obtenção do máximo lucro com perda significativa dos valores morais e éticos que pautavam as relações humanas neste local. Desta dinâmica resultam situações de exclusão e segregação social na medida em que são condicionados os locais de residência em função das capacidades ou incapacidades financeiras dos agregados familiares. Regista-se também um crescente sentimento de insegurança e insatisfação por parte dos moradores de gerações mais antigas em face das novas condutas sociais protagonizadas pelos mais jovens (bares, discotecas, actividades nocturnas de lazer)

Em termos de responsabilidades, elas encontram-se repartidas pelos diferentes subsistemas envolvidos. No entanto, o Governo e as entidades locais, principalmente a CME, surgem em lugar de destaque.

Resta dizer que em termos estruturais a dissertação está dividida em quatro capítulos, destinando-se o primeiro à introdução onde são relatados os conhecimentos sobre o objecto de estudo, motivações pela opção entre outros, o segundo destinado exclusivamente à metodologia, o terceiro sobre o enquadramento teórico e o quarto para registo dos resultados, conclusões e sugestões para intervenção futura.

As palavras – chave desta dissertação representam simultaneamente os principais conceitos envolvidos que são:

Desvitalização

Interesses económicos

Ineficácia legislativa

Degradação física das habitações

Instabilidade/insatisfação familiar

Exclusão social

Movimentos pendulares urbanos

ABSTRACT

Since 1940, Évora's historical center has noticed a decrease on its residential population. This social and demographical phenomenon has increased in the last decades of last century, a fact that has been worrying the local institutions, namely Évora's city council.

In the meantime, some studies and reflections concerning the situation have been made, as well as it were taken some moves in order to reverse the problem's tendency.

Although those local and national efforts, the actual reality shows that those moves had no practical results, and so the problem not only persists but it is also increasing day after day.

The reasons that induced me to make this written essay were not only the evidence of the available facts but also the job I have at the moment.

It is a highly qualitative investigation, based on a case study, subordinated to the following theme: "Devitalization of the urban space – Evora's historical center case".

The main goal is to understand and describe how the social groups directly involved interact with each other, in order to characterize the phenomenon, identify the causes and the consequences and, if possible, to mark the most responsible ones. Besides that, to analyse the effects produced throughout specific programmes, to recover the inhabitants and show some suggestions or proposes for a future intervention, are also very important goals.

The devitalisation of Evora's historical centre is a social phenomenon which is as evident as complex. Under these circumstances, the theoretical references taken in methodological terms were the systemic and holistic analysis, following an investigation's perspective.

The open and the semi structured interview, were the chosen instruments to gather the data (life stories) on which it was made an analysis of categorical or thematic content.

The unities of analysis were selected in accordance with the goals, considering as well the target universe, in order to approach the main figurants of the process (lodgers, owners and employees of the official institutes).

By crossing the information it can be concluded that the problem is easily perceptible, but difficult to resolve. This doesn't result of an isolated cause, but from an amount of causes, each of them with a certain importance in the entire process.

Among those, we can put in evidence the questions related to the habitational problems (lack of conditions, repairs, rents, etc.) and also the ones related to the normal evolution of the societies, such as the traffic's increase, the new lifestyle of the cities and mainly the ones related with E.U. services expansion, that caused a significant raise in the students' number inside Évora's historical center, which turned into the local rental market.

The most evident consequences are the inhabitants' exodus, the increased demographical aging, the degradation of life's quality and the loss of the local characteristics due to the decreasing of the neighbourhood relations.

The conflicts and the tensions between the owners/lodgers are also increasing, due to the market logic whose main goal is to achieve the highest profit with the significant loss of the moral and ethic values that ruled the human relations in this place.

Of this dynamics result exclusion situations and social segregation since the residence places are conditioned by the family's financial abilities or disabilities.

There is also an increasing feeling of insecurity and unhappiness by the residents of older generations facing the recent social behaviours of young people (Bars, Discos, Night activities).

In terms of responsibilities, they spread through several involved subsystems. Nevertheless, the Government and the local Institutes, mostly Évora's City Council get a distinguished place.

It is still important to say that in structural terms, this essay is divided into four chapters, being the first the introduction, where the facts concerning the case study are related, motivations for the choice among others, the second one is exclusively dedicated to the methodology, the third is about the theoretical context and the fourth is to mark the results, conclusions and suggestions for a future intervention.

The key words of this written essay represent the most important concepts involved, which are:

- Devitalization
- Economical interests
- Inefficient laws
- Physical degradation of the residences
- Family instability/dissatisfaction
- Social exclusion
- Pendular Urban movements

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Nº	TÍTULO	PÁGINA
1	EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE EDIFÍCIOS E ALOJAMENTOS NO CHE ENTRE 1911 E 2001	31
2	TÍTULO DE UTILIZAÇÃO DOS ALOJAMENTOS NO CHE ENTRE 1981 E 2001	33
3	EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NO CHE E NA RESTANTE ÁREA URBANA ENTRE 1911 E 2001	35
4	EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO NO CHE ENTRE 1981 E 2001	36
5	ENVELHECIMENTO DEMOGRÁFICO NO CHE ENTRE 1981 E 2001	37
6	EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE FAMÍLIAS NO CHE E NA RESTANTE ÁREA URBANA ENTRE 1981 E 2001	39
7	COMPOSIÇÃO DAS FAMÍLIAS RESIDENTES NO CHE ENTRE 1981 E 2001	40
8	DISTRIBUIÇÃO DA MÃO DE OBRA POR SECTORES DE ACTIVIDADE NO CHE ENTRE 1981 E 2001	41

INDICE DE ANEXOS

Nº	TÍTULO	PÁGINA
1	QUADRO N.º 2: PROBLEMÁTICA TIPO DOS CENTRO HISTÓRICOS	197
2	QUADRO N.º 3: MEDIDAS PARA MELHORAR A HABITABILIDADE NO CENTRO DAS CIDADES	198
3	QUADRO N.º 4: OBJECTIVOS, PROJECTOS E ACÇÕES DA ESTRATÉGIA B DO PLANO ESTRATÉGICO PARA A CIDADE DE ÉVORA	199
4	QUADRO N.º 5: SÍNTESE DAS GLO'S - GRANDES LINHAS ORIENTADORAS E OBJECTIVOS ESPECÍFICOS PREVISTOS NA REVISÃO DA METODOLOGIA DE RECUPERAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE ÉVORA – PROPOSTA DE PROGRAMA E DE MODELO DE INTERVENÇÃO.	200
5	QUADRO N.º 6: MODELO DE ANÁLISE	202
6	GUIÃO DA ENTREVISTA A PROPRIETÁRIOS	204
7	GUIÃO DA ENTREVISTA A TÉCNICOS DO IGAPHE	207
8	GUIÃO DA ENTREVISTA A TÉCNICOS DO ISSS	210
9	GUIÃO DA ENTREVISTA A FUNCIONÁRIOS DA CME	213
10	GUIÃO DA ENTREVISTA A INQUILINOS	216
11	GUIÃO DO QUESTIONÁRIO	217
12	GRELHA DA ANÁLISE DE CONTEÚDO CATEGORIAL OU TEMÁTICA APLICADA ÀS ENTREVISTAS	228
13	QUADROS N.ºs 7 A 14: VALORES ABSOLUTOS E RESPECTIVAS PERCENTAGENS, RELATIVOS AOS GRÁFICOS N.ºs 1 A 8 (PONTOS 4.1 E 4.2 DO I CAPÍTULO)	245

14	MAPA DO CHE COM LIMITES GEOGRÁFICOS E ÁREAS DAS FREGUESIAS	247
----	--	-----

ÍNDICE

CAPITULO I - INTRODUÇÃO	18
1. A ESCOLHA DO TEMA E A PERTINÊNCIA DA OPÇÃO.....	18
2. MOTIVAÇÕES PELA OPÇÃO.....	21
3. NOVAS DINÂMICAS NAS CIDADES DE MÉDIA DIMENSÃO COM CENTROS HISTÓRICOS.....	22
4. CONHECIMENTO SOBRE O OBJECTO DE ESTUDO	26
4.1 <i>Caracterização do parque habitacional</i>	27
4.2 <i>Caracterização humana</i>	34
4.3 <i>As particularidades do problema em Évora</i>	42
4.4 <i>Estratégias e propostas de intervenção com vista à recuperação e revitalização do CHE</i>	44
4.4.1 Acções de âmbito local / municipal.....	45
4.4.1.1 Efeitos das acções de âmbito local	51
4.4.2 Acções de âmbito nacional / estatal.....	52
4.4.2.1. Efeitos das acções de âmbito nacional.....	54
5. PRESSUPOSTOS	55
5.1 <i>Pressupostos de natureza empírica</i>	55
5.2 <i>Pressupostos de natureza teórica</i>	56
5.3 <i>Pressupostos de natureza ético – profissional</i>	57
6. A ESTRUTURA DO TRABALHO	58
CAPITULO II - METODOLOGIA	61
1. ORIENTAÇÕES TEÓRICAS.....	61
1.1 <i>As dinâmicas em interacção segundo a perspectiva sistémica</i>	61
1.2 <i>O modelo de investigação / acção</i>	64
1.3 <i>A importância de uma abordagem holista</i>	65
2. ORIENTAÇÕES METODOLÓGICAS	67
2.1 <i>As questões consideradas mais pertinentes</i>	67
2.2 <i>Os objectivos que norteiam a investigação</i>	68
2.2.1 Objectivo geral.....	68
2.2.2 Objectivos específicos	68
2.3 <i>As hipóteses de trabalho</i>	69

3.	O MODELO DE ANÁLISE	71
3.1	Os principais conceitos envolvidos	72
3.1.1	Desvitalização.....	72
3.1.2	Interesses económicos	73
3.1.3	Ineficácia legislativa.....	74
3.1.4	Degradação física das habitações.....	75
3.1.5	Instabilidade/insatisfação familiar	75
3.1.6	Exclusão social	76
3.1.7	Movimentos pendulares urbanos.....	77
4.	ELEMENTOS DESCRITIVOS DAS UNIDADES DE ANÁLISE.....	77
4.1	O universo em estudo e o plano amostral.....	77
4.2	Os instrumentos de recolha da informação.....	78
4.2.1	A entrevista.....	80
4.2.2	Observação directa.....	81
4.2.3	Pesquisa bibliográfica	82
4.3	Análise categorial temática	83
CAPITULO III – ENQUADRAMENTO TEÓRICO DO ESTUDO.....		86
1.	REFERÊNCIAS TEÓRICAS DE CARACTER GERAL.....	86
1.1	A desvitalização e a recuperação do património – uma perspectiva interdisciplinar.....	88
1.2	A desvitalização e os conflitos de interesse.....	91
1.3	A revitalização dos centros e a importância do comércio a retalho	93
1.4	Preservação da cultura – aspecto vital	96
2.	REFERÊNCIAS TEÓRICAS DE CARACTER ESPECÍFICO	97
2.1	Evolução e morfologia do espaço urbano de Évora.....	98
2.2	Recuperação habitacional no CHE como factor de desertificação	101
2.3	O planeamento como instrumento de revitalização	102
CAPITULO IV – O PROCESSO DE DESVITALIZAÇÃO NO CHE / 1981-2001		103
1.	SUBSISTEMAS ENVOLVIDOS E DINÂMICAS DA SUA INTERACÇÃO – ALGUMAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	103
2.	A PERSPECTIVA INDIVIDUAL	108

2.1	<i>Os proprietários</i>	108
2.2	<i>Os inquilinos</i>	115
3.	A PERSPECTIVA INSTITUCIONAL	128
3.1	<i>Funcionários de outras entidades</i>	128
3.2	<i>Funcionários da Autarquia</i>	138
4.	APRECIÇÃO GLOBAL	150
5.	SUGESTÕES PARA INTERVENÇÃO FUTURA	160
CONCLUSÕES		169
BIBLIOGRAFIA		187
ANEXOS		

CAPITULO I - INTRODUÇÃO

1. A escolha do tema e a pertinência da opção

O presente trabalho pretende abordar, sob a forma de uma Investigação em Ciências Sociais a questão da desvitalização progressiva do CHE, com especial incidência nas duas últimas décadas do Sec. XX. Esta investigação insere-se no âmbito do VII Curso de Mestrado em Sociologia, promovido pelo Departamento de Sociologia da UE.

A análise a este fenómeno social, incidirá essencialmente na diminuição progressiva da população residente no local durante o período temporal em estudo. Relacionados com o fenómeno surgem outros, mais adiante designados por causas e consequências, que numa dinâmica sistémica evoluem em interacção contínua. A sua identificação, análise e descrição, no decurso da investigação, constituir-se-á como mecanismo principal de compreensão do problema e base fundamental para elaboração de propostas de intervenção futura.

Centrei a análise no período temporal mediado pelos censos de 1981 e 2001 porque considero que neste intervalo, ocorreram, no objecto de estudo, alterações relevantes que poderão estar relacionadas com as dimensões actuais do problema.

De entre essas alterações destacam-se a classificação da cidade como PH, pela UNESCO em 1986, a expansão da UE, e as inovações ao nível dos instrumentos de planeamento urbanístico (alguns dos quais pioneiros no país – PDM, Plano de Circulação e Transportes ou Plano de Salvaguarda do Centro Histórico) decorrentes da mais recente legislação sobre esta matéria.

A desvitalização do CHE constitui-se simultaneamente como um problema social e sociológico, por isso integra o âmbito de estudo da Sociologia. Considero-o como um problema social porque se traduz numa dinâmica social que resulta da interacção humana no seio da comunidade eborense, afecta o quotidiano de um conjunto significativo de pessoas, e algo pode ser feito através de uma intervenção social colectiva para o atenuar.

É também um problema sociológico porque o seu estudo pode ser planeado e desenvolvido de acordo com os princípios metodológicos que

caracterizam a investigação em ciências sociais tal como sugere José Rodrigues dos Santos (2000).

Apesar da sua evidência, nem sempre é fácil transformar em trabalhos académicos, sob a forma de investigação, problemas ou fenómenos desta natureza que nos circundam ou com os quais trabalhamos diariamente. Torna-se necessário respeitar determinados princípios metodológicos para que adquiram a classificação de trabalho científico e que não se situem na forma de simples opiniões. Para além desses princípios, Francisco Ramos (2002) elege também o princípio da replicabilidade como fundamental para a elaboração de uma investigação.

Através deste princípio uma investigação adquire as características de poder ser abordada por outros investigadores, revelar sobre o objecto de estudo coisas que não tenham já sido ditas ou ver o assunto sob uma óptica diferente. Para além disso deverá ainda revelar utilidade ou, no mínimo, fornecer elementos que confirmem ou rejeitem as hipóteses de trabalho.

No fundo, uma dissertação de mestrado, deverá representar um contributo inovador face ao conhecimento produzido em trabalhos anteriores. Nestas circunstâncias, espero que a presente investigação, respeite o princípio da replicabilidade.

A selecção do tema é normalmente uma tarefa mais difícil e mais importante do que aparenta. Sem fugir à regra, também na presente investigação foi difícil esta escolha, particularmente devido ao principal conceito envolvido. Desvitalizar significa perder de vitalidade, no entanto, e no caso em concreto farei incidir a análise sobretudo na saída de população residente e não tanto na vitalidade que o centro urbano da cidade continua a apresentar, principalmente em horário laboral. Assim, perante o cenário sucintamente descrito, atribuí à presente investigação o tema: ***“Desvitalização do Espaço Urbano – O Caso do Centro Histórico de Évora”***.

Esta opção foi muito influenciada por aspectos de ordem ético-profissional, directamente relacionados com as funções específicas que desempenho na CME, na área da habitação social. No entanto, considero que assenta nos princípios da utilidade e pertinência, coincide com motivações pessoais e profissionais e, para além disso, atendendo aos recursos disponíveis parece exequível.

Trata-se de uma investigação de carácter predominantemente qualitativo, inserida no âmbito do estudo de caso, com o objectivo principal de descrever e compreender as dinâmicas que interagem e influenciam directa ou indirectamente o processo contínuo de saída de população residente no CHE, no final do Sec. XX.

Através da análise às interacções dos subsistemas envolvidos na problemática em estudo, pretendo apreender causas e consequências que se reflectem não só nas partes envolvidas como também na comunidade em geral.

Por fim e como resultado do aprofundar desse conhecimento, espero no final da investigação, estar em condições de apresentar algumas sugestões de intervenção, que possam vir a constituir-se como instrumentos úteis ao planeamento de acções futuras. Poderá ainda servir de base para futuras investigações mesmo em áreas de intervenção social diferentes da minha.

No que concerne aos pressupostos que orientam a investigação, eles podem agrupar-se em três ordens de classificação distintas mas interligadas. Denominei-os por pressupostos de natureza empírica, de natureza teórica e de natureza ético-profissional. Os pressupostos requerem uma atenção particular para que não sejam classificados como conclusões antecipadas, pelo que serão abordados mais ao pormenor em ponto específico desta introdução.

No que concerne aos modelos teóricos que norteiam a investigação, e de acordo com as mais recentes abordagens às questões de natureza eminentemente social, optei por tomar como principal referência o modelo de investigação/acção apresentado por Isabel Carvalho Guerra (2002). Este modelo cuja génese remonta ao período pós primeira guerra mundial (1914-18), é actualmente sustentado pelo paradigma Sistémico “...o paradigma de suporte à pesquisa tradicional é o paradigma cartesiano, enquanto que o paradigma de suporte à investigação-acção é o paradigma sistémico.” (Guerra,2002:63).

Compatível com esta perspectiva teórica, surge a visão holista de Jan Smuts (considerado o teórico fundador do movimento holístico no século XX) que completa o quadro de referências teóricas que sustentam a presente investigação.

Ao nível metodológico, apostei também na complementaridade. As técnicas de recolha de informação incidiram sob três vertentes. Para além das pesquisas bibliográficas (toda a bibliografia consultada, planos e programas de intervenção e resultados dos censos) e observação directa (conversas informais com funcionários da Autarquia e residentes do CHE) foram também realizadas entrevistas semi-estruturadas.

Entrevistas essas que visaram, obter informação junto dos inquilinos (histórias de vida), dos proprietários (perspectiva individual) e das entidades públicas (perspectiva institucional), enquanto partes integrantes do processo. Desde os aspectos financeiros, passando pelas disposições legais, ou ainda as propostas e/ou planeamentos de intervenção ao nível dos programas locais ou nacionais, serão abordados neste trabalho.

Recolhida a informação foi necessário proceder à sua análise e tratamento, optei por uma análise de conteúdo do tipo categorial temática, tendo em conta as orientações de Laurence Bardin (1979). Esta análise, de natureza eminentemente qualitativa, parece-me adequada aos objectivos e ao tipo deste estudo.

2. Motivações pela opção

Ao nível das motivações que estiveram na origem da opção pela presente investigação, posso afirmar que as mesmas estão, um pouco à semelhança dos pressupostos, relacionadas com duas origens distintas mas interligadas. Distingo-as assim em motivações profissionais e motivações pessoais.

Em primeiro lugar surgem as motivações profissionais que estão obviamente associadas ao desempenho das minhas funções ao serviço da CME. Como já tive oportunidade de relatar, sou um dos técnicos responsáveis pelas questões de habitação social, e diariamente contacto com esta realidade que apresenta dimensões verdadeiramente preocupantes e para as quais considero ser urgente tomar medidas.

Apesar das alterações registadas ao nível da recuperação do edificado no CHE nas três últimas décadas, a situação não é ainda a desejável em virtude do número de habitações degradadas existentes nas áreas onde a função

residencial está mais localizada. Situação comprovada pelo resultado da análise aos censos apresentada em ponto específico deste trabalho e materializadas nos pedidos de obras que chegam diariamente à Câmara.

Apesar dos esforços a desvitalização continua a acentuar-se no CHE o que demonstra alguma ineficácia ao nível das medidas propostas e em curso. Será importante repensar estratégias de intervenção, e fundamentalmente agir.

Nestas circunstâncias, sou motivado pela convicção de que existem possibilidades de alterar o cenário actual. Espero que esta investigação venha a confirmar essa convicção e se revista de utilidade e pertinência, sob risco de que este agravar do problema, possa vir a provocar uma completa descaracterização da cidade em geral e do CHE em particular, com graves consequências sociais para as classes mais desfavorecidas.

Eventualmente poderá servir também como documento de consulta e/ou ponto de partida para novas investigações por parte de outros técnicos ao serviço do município ou de outras entidades locais, o mesmo significa dizer ao serviço dos eborenses.

Quanto às motivações pessoais, elas resumem-se sobretudo ao prazer pelo conhecimento. É muito estimulante abordar questões sociais que resultem de conflitos de interesses e que nos conferem uma visão diferenciada dos problemas. Na posição de observador, o investigador toma contacto com os diferentes pontos de vista, conhece as causas e consequências, percebe os motivos e as razões que provocam determinadas evoluções em determinados problemas. Adquire assim um conhecimento muito mais profundo e fundamentado que lhe poderá ser útil para encontrar caminhos e alcançar os objectivos delineados.

3. Novas dinâmicas nas cidades de média dimensão com centros históricos

Efectuadas algumas leituras sobre a temática, apesar da especificidade de cada local, sobressai a ideia de que as cidades de média dimensão com centros históricos apresentam dinâmicas semelhantes, independentemente da região do mundo onde se situam.

A evolução das cidades onde ocorrem transformações sociais, funcionais e morfológicas a um ritmo sempre crescente, acabam por colocar em evidência, nestas áreas urbanas, problemas que não resultam exclusivamente do normal ciclo de envelhecimento e degradação dos edifícios mas sim muito mais de uma lógica de economia de mercado.

A globalização, os contactos mais frequentes entre os povos, a revolução nas comunicações e na tecnologia, enquanto fenómenos que resultam da evolução das sociedades, fazem emergir uma dinâmica de consumo que coloca os valores económicos acima de outros valores tradicionais. Surgem novos consumos tais como espaço, tempo, informação, balizados por uma cultura de obtenção de prazer e satisfação individual imediatos.

Estas e outras situações de natureza mais específica de cada local resultarão de um conjunto de relações e interações que se geram em torno dos diferentes interesses que cada sistema ou subsistema coloca em prática através das mais variadas acções. Por consequência, tal situação vai provocar efeitos diferentes em cada subsistema da comunidade em estudo e simultaneamente reflectir-se no sistema mais abrangente, na circunstância toda a cidade.

Começaria então por referenciar aqueles que são considerados problemas gerais e de certa forma comuns, às cidades médias com núcleos históricos. Para o efeito será importante referenciar o trabalho de Emílio Martínez (2001), um sociólogo espanhol que abordou o tema com bastante clarividência.

Considera à partida cinco categorias afectadas pelo fenómeno da evolução das cidades com centros históricos, população e estrutura social, uso do solo, edificação e habitação, estrutura urbana e trânsito (ver anexo 1).

A primeira categoria, população e estrutura social caracteriza-se por um esvaziamento demográfico, assente em processos de expulsão dos grupos sociais mais desfavorecidos, onde proliferam situações de exclusão e segregação social de base financeira, étnica e geográfica. Também o acentuar do envelhecimento demográfico é fenómeno comum nestes centros urbanos, tal como a nova fixação de classes sociais mais favorecidas financeiramente nos locais mais nobres da cidade. Trata-se de um fenómeno que acontece quer ao nível funcional quer social, segundo o conceito de "*invasión-sucesión*",

utilizado pelos ecologistas da Escola de Chicago para explicar a substituição das populações tradicionais residentes em determinados locais por “novos ricos”. “...es interesante advertir cómo afectan a determinados centros antiguos, bastante deteriorados, los procesos de estigmatización socioespacial.”. Que resultará em parte de “la extensión da la producción capitalista al espacio, haciendo de él una mercancía mas;”. É também uma forma de atribuição de status social. “Por outro lado la vivienda es un objeto cuyo consumo, al margen de la necesidad, marca el status fuertemente.” (Martinez, 2001:95).

Quanto ao uso do solo, regista-se na perspectiva do autor uma escassez de zonas verdes, um aumento da função terciária em detrimento da função residencial e serviços comunitários. Perda de vitalidade funcional, diminuição das fontes de empregabilidade tradicionais (comércio a retalho, lojas de artesanato, indústria urbana de restauração e outras).

Por seu lado o património edificado torna-se cada vez mais degradado e obsoleto, inadequado aos novos usos familiares. O aumento de fogos devolutos e em ruína são uma realidade crescente, devido em parte às fortes condicionantes legais de natureza histórico-cultural e tipológica impostas pelas entidades oficiais.

A estrutura urbana apresenta um tecido inadequado e pouco esponjoso (grande densidade e aglomerado de construções), com parcelas muito reduzidas e de formas bastantes irregulares. Apesar disso sofrem de uma forte especulação imobiliária.

Por fim o trânsito, com o aumento da utilização do automóvel provoca nesta estrutura morfológica enormes problemas de estacionamento, congestionamento, poluição e contaminação acústica. Regista-se um grande défice entre o trânsito pedonal e o trânsito motorizado.

Após identificação dos problemas, o autor salienta que os mesmos poderão ser as possíveis explicações para a tendência crescente do fenómeno da desvitalização. Fenómeno esse que em sua opinião, se caracteriza sobretudo pela saída das camadas mais jovens e pela gravidade que representa no futuro destes espaços, assumindo uma centralidade que merecerá análises e atenções muito específicas por parte das entidades competentes.

A revolução nas comunicações, nas informações e a política das instituições internacionais financeiras, tem contribuído bastante para o desenvolvimento do turismo global. Miguel Corzo (1997), Director do Getty Conservation Institute in Los Angeles, alerta-nos para o papel do turismo global e coloca em destaque a sua quota parte de responsabilidade no processo de desvitalização.

A já referida valorização das leis e do poder financeiro acabam por transformar a cultura (grande parte existente nas cidades históricas) em mais um produto que se vende sob a forma de turismo global. “*existe um mercado enorme para transformar a cultura num produto.*” (Corzo,1997:61).

O turismo global que se encontra nas cidades históricas vende-se e serve também para revitalizar e promover recuperação nos centros históricos, contudo ele poderá originar tantas oportunidades como ameaças. Um crescimento sem controlo do turismo, pode ter um efeito bastante negativo na economia local e na vida dos residentes. Problemas como o aumento do trânsito, sobrevalorização do arrendamento, diminuição das zonas de descanso, comercialização descontrolada, aumento da inflação, poluição, aumento da insegurança e criminalidade, entre outras poderão destruir os valores culturais locais e descaracterizar completamente uma comunidade.

Em boa parte das cidades com centros históricos com elevado número de monumentos e edifícios classificados, que representam uma mais valia do ponto de vista turístico, a noção de reabilitação sofreu até ao momento de várias enfermidades directamente relacionados com dinheiro e lucro. Normalmente a recuperação dos edifícios adoptou uma postura de “*peça de museu*”, ou como meros pólos artificiais de atracção turística, onde foram efectuadas operações de cosmética.

Esta opção, ou melhor a permissão do surgimento de condições para que tal suceda não alterou na substância o problema da desvitalização. Funciona como atractivo para utilizadores temporários e mantém na zona residencial, normalmente não coincidente e portanto oculta da zona mais rica os problemas habitacionais de longa data.



4. Conhecimento sobre o objecto de estudo

Évora é uma cidade de média dimensão que neste momento se constitui como o principal pólo de desenvolvimento da região Alentejo. À semelhança do que aconteceu em várias cidades portuguesas, principalmente as da faixa litoral, também Évora recebeu milhares de pessoas vindas do campo à procura de melhores condições de vida. Estes movimentos demográficos ocorridos em larga escala durante a década de setenta, provocaram um crescimento desordenado da cidade, principalmente nas zonas extra-muros. Esta situação contribuiu também para um aumento da pressão sobre o CHE a todos os níveis (empregabilidade, movimentos diários, criação de serviços e equipamentos, transportes públicos, etc.).

Pese embora o esforço da Autarquia em proceder ao ordenamento do território, ainda hoje proliferam situações de ilegalidade face às regras de construção, degradação de habitações, carências em termos de infra-estruturas e outras inerentes à dinâmica que se gerou em torno destes movimentos.

Quanto ao CHE, ele abrange uma área total de 112,8 hectares, dos quais 104 representam área construída, envolvidos por uma muralha medieval com cerca de 3Km. No início do Sec. XX, a cidade era praticamente representada pelo actual CHE também vulgarmente conhecido por cidade intra-muros (ver anexo 14).

Morfologicamente, apresenta uma malha urbana típica das cidades medievais, do tipo “*radiocêntrico*”, em que os arruamentos mais importantes partem de um núcleo central onde se situam os monumentos mais significativos, estendendo-se até às portas do recinto fortificado.

A rede viária secundária, desenvolve-se em círculos em torno do centro, unindo as vias radiais e caracteriza-se de uma forma geral, por ruas estreitas e sinuosas que desembocam em praças ou pequenos largos, ladeadas por edifícios de um, dois ou três pisos.

4.1 Caracterização do parque habitacional

A análise comparativa aos dados incluídos nos censos referentes ao ano de 1981, 1991 e 2001, complementados com alguma informação constante nos documentos internos da Câmara, nomeadamente PUE, Plano Estratégico e outros estudos de carácter específico, resultaram numa caracterização muito aproximada da situação das famílias e condições habitacionais.

Os edifícios mais elevados, mais ricos arquitectonicamente e mais imponentes, localizam-se próximo do centro nevrálgico da cidade – a Praça do Giraldo. É um local com grandes tradições históricas, configura-se como espaço emblemático da cidade, é o ponto de encontro e de convívio dos eborenses, é também para este local que convergem e de onde partem, as principais artérias e simultaneamente principais percursos pedonais do CHE. É marcado pela existência de arcadas debaixo das quais se concentra grande parte da actividade comercial e de serviços da cidade.

Quanto ao património edificado, nomeadamente no que respeita a edifícios classificados, ele é numeroso¹. Estes edifícios encontram-se dispersos por quase todo o CHE e integrados em áreas de protecção, facto que obriga a uma consulta ao IPPAR antes de quaisquer obras de conservação, restauro, demolição ou outro tipo de intervenção urbanística.

Também a função habitacional está distribuída por todo o CHE, no entanto é no quadrante noroeste, freguesias de São Mamede e Santo Antão, que essa função surge mais acentuada. É simultaneamente nesse local que se encontram as habitações com maiores problemas. Habitações construídas há várias décadas que apresentam elevados índices de degradação física, inadequadas às necessidades das famílias e desenquadradas das normas de construção actuais.

Na freguesia da Sé e São Pedro encontram-se as habitações de maior porte e arquitectonicamente mais ricas. Algumas delas estão adstritas à função residencial enquanto outras são utilizadas pela administração pública para ali prestarem os seus serviços. Para além disso existe ainda um variado conjunto

¹ De acordo com os dados incluídos no PUE (1995 – 3ª revisão), existem em Évora 258 edifícios e monumentos classificados, dos quais 190 estão localizados no CHE. De entre estes 35 são classificados como Monumentos Nacionais e Imóveis de interesse público, os restantes 135 são classificados como edifícios de valor patrimonial e como tal também condicionam a realização de obras.

de casas comerciais muito bem restauradas conjugando o traçado inicial com a modernização das lojas.

Como já foi referido para a grande maioria das cidades com núcleos urbanos históricos, também o CHE sofre do grave problema da utilização do automóvel. A sua morfologia urbana é incompatível com a utilização deste meio de transporte tal como se processa actualmente. A centralidade deste espaço e a vitalidade que resulta das dinâmicas quotidianas que se geram relacionadas com as necessidades de transporte de pessoas e mercadorias, tornam o local quase inacessível. Para tal muito contribui o facto de existirem poucos locais para estacionamento bem como as dimensões das ruas serem bastante reduzidas.

Abordando agora a situação do ponto de vista das edificações destinadas exclusivamente à habitação, importa salientar o percurso durante o Sec. XX. Para tal muito contribuiu o trabalho de caracterização do CHE efectuado por Domingas Simplício (1997), onde são apresentadas classes nas quais e segundo a visão da autora se inserem determinados tipos de habitação.

A primeira constitui-se por casas de índole rural, normalmente com apenas um piso e com grande destaque para a chaminé. Resultam das influências trazidas pelos habitantes das freguesias rurais que se fixaram nesta área urbana. Surgem depois as habitações de transição, onde já se encontram dois pisos e menor importância da chaminé. O terceiro grupo de casas é denominado por classe cidadão, tem sempre mais de um piso e as dimensões das divisões é reduzida. Apresenta também alguns elementos decorativos.

Por fim surgem mais duas classes de casas, as de transição para ricos e as casas de ricos. São casas de dois ou três pisos ou de grande porte e com elementos decorativos acentuados, algumas delas são mesmo apalaçadas.

A par da anterior classificação será também importante referir que as casas se agrupam em diferentes sectores do CHE. A norte e ocidente as casas rurais ou de transição, no centro (praça do Giraldo e áreas adjacentes) as casas de ricos ou de transição para ricos e a oriente as habitações tipo cidadão que são também as que predominam em termos numéricos.

Quanto ao estado de conservação, foram identificados três componentes (fachadas, cobertura e caixilharias) agrupadas em quatro níveis classificatórios (Bom, Sofrível, Mau e Ruína).

Predominam no CHE, os edifícios de classe Sofrível, seguidos dos em Bom estado, depois a classe Mau estado e por fim os fogos em Ruína. Os fogos em Ruína e em Mau estado situam-se nos locais onde predominam as casa tipo rural, ou seja a norte e ocidente (rua Cândido dos Reis, Rua de Aviz e suas transversais, antiga Mouraria e Judiaria, hoje freguesias de São Mamede e Santo Antão).

Quanto aos espaços exteriores, eles são considerados pela autora como peças fundamentais na caracterização identitária e complementares ao património edificado. Se as casas desempenham determinadas funções (segurança, coesão familiar, protecção, etc.), os espaços exteriores desempenham outras (socialização, sociabilidade, comunicação, económicas, didácticas ou recreativas, etc.).

Também nesta classificação foram identificadas quatro classes. Os espaços públicos de permanência, nos quais se incluem jardins, largos e praças. Os espaços públicos de circulação onde são agrupadas as ruas, estacionamento e pequenos largos. Depois os espaços públicos de utilização, constituídos por áreas envolventes a escolas, quartéis, hospitais, ou outros. Por fim os espaços exteriores privados, que se referem aos quintais e logradouros das habitações.

Do ponto de vista funcional a autora refere que existe uma concentração de bancos, seguros e advogados, também os comércios de vestuário, calçado, ourivesarias e relojoarias surgem maioritariamente nos locais centrais. Deslocados de centro ficam as oficinas de carpintaria, de canalização, serralharias. De forma mista encontram-se o comércio alimentar e restauração tal como os serviços pessoais e de administração pública.

Excepção feita aos cafés, cervejarias, restaurantes, bancos, seguros e alguns escritórios, que aumentaram em número devido ao aumento de turistas e estudantes.

Dados insertos no PUE salientam que em 1994 o CHE apresentava, para além dos edifícios destinados à residência das famílias, outros de carácter funcional diferenciados de acordo com a seguinte classificação e representatividade:

Quadro nº1 – Número de edifícios não habitacionais por sector e ramo de actividade

Sector de actividade	Ramo de actividade	N.º edif.
Comércio	Alimentar, vestuário/calçado, automóveis, artesanato, livraria/papelaria, electrodomésticos,	568
Hotelaria Similares	Hotéis, pensões e similares de hotelaria	178
Serviços	Bancos, seguros, escritórios, consultórios	324
Armazéns/ Oficinas		127
Equipamentos	Educativos, religiosos, militares, culturais, saúde, administração pública, parques de estacionamento	67

Fonte : CME – PUE (1995)

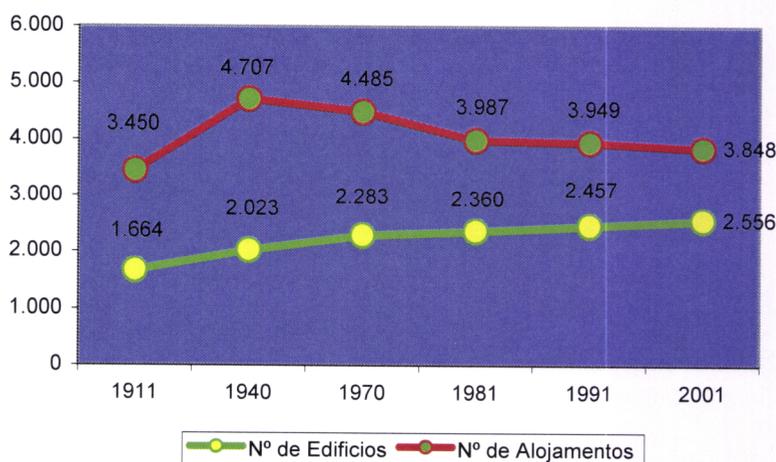
O comércio tradicional (mercearias, mini-mercados, drogarias, venda de farinhas, postos de venda de leite, etc.) escasseiam devido ao aparecimento das grandes superfícies comerciais. Também as actividades artesanais (alfaiates, sapateiros, correeiros, carpintarias, oficinas de reparação de bicicletas e outras) tem vindo a desaparecer.

A este respeito Celino Silva (1991) elabora um trabalho de caracterização do perfil comercial da rua Cinco de Outubro, enquanto um dos eixos principais da actividade comercial do CHE. A conclusão obtida pelo autor permite-nos considerar que em função da classificação da cidade como PH em 1986 e o conseqüente aumento do número de turistas, o perfil comercial daquela rua foi alterado. Por palavras suas considera que *“não só se registaram alterações ao nível dos produtos, dos estabelecimentos e da clientela, como essas alterações se processaram de forma acelerada, após 1986,...”* (Silva, 1991: 34).

Reforça-se a ideia de que a data de 1986 produz na cidade e em particular no CHE alterações ao nível funcional e também ao nível das melhorias nos edifícios *“...como pelas mudanças verificadas, designadamente, obras de beneficiação e acréscimo da área.”* (Silva, 1991: 35).

Gráfico n.º1: Evolução do n.º de edifícios e alojamentos no CHE entre 1911 e 2001

Evolução de Edifícios e Alojamentos no Centro Histórico Sec. XX



Fonte : PUE e INE, censos 1911 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 7)

Abordando agora os dados incluídos nos censos referentes a cada década em análise, temos uma situação aparentemente contraditória.

O que se regista no período em análise é uma ligeira subida do número de edifícios entre 1981 e 2001. De 2360 edifícios em 1981 passa para 2457 em 1991 e fixa-se em 2556 em 2001. Enquanto que o número de alojamentos para o mesmo período temporal diminui. De 3987 em 1981 passam a 3949 em 1991 e situam-se nos 3848 em 2001.

Posto isto, aumentando o número de edifícios e diminuindo o número de alojamentos, será de considerar que a função habitacional diminui face a um aumento da função ligadas ao sector terciário (comércios, serviços ou ainda equipamentos).

Perante este cenário, reforça-se a ideia de que os movimentos de procura e fixação da população é no sentido abandono do CHE. Regista-se uma diminuição permanente da função habitacional em prol de um aumento do sector terciário. Quase todas os fogos devolutos por cessação dos arrendamentos ou alienados pelos seus proprietários foram transformados em comércios, serviços ou actividades liberais. *"A terciarização da cidade intramuros tem-se acentuado desde 1950, com a consequente diminuição do*

número de unidades de alojamento e de população residente.” (Carvalho, 1990:31).

Salienta-se ainda que em 2001 a esmagadora maioria dos alojamentos é do tipo unifamiliar (3.903), só 46 são de alojamento colectivo. De entre os quais se destacam, 17 unidades hoteleiras ou similares, 10 estabelecimentos de educação, 6 militares, 6 religiosos 2 de saúde 2 assistenciais 1 de trabalho e 2 com outras especificidades.

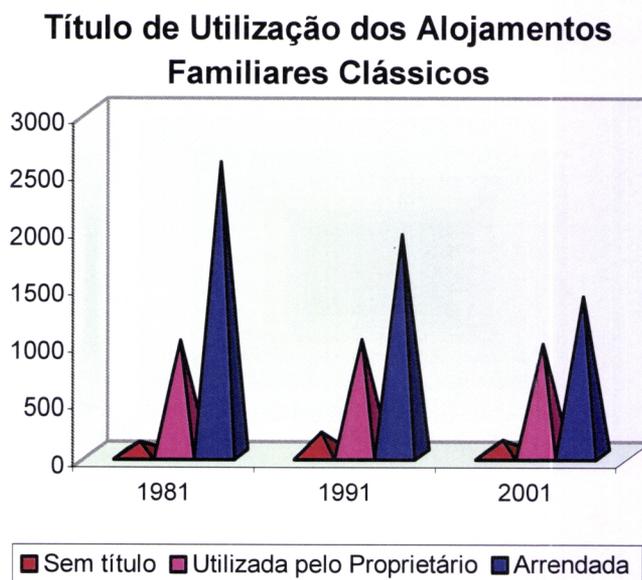
Analisando agora a informação relativa à edificação do ponto de vista da sua tipologia ou n.º de divisões, refira-se que na generalidade as habitações do CHE possuem poucas divisões e simultaneamente são de dimensões muito reduzidas.

Em 1981, dos 3987 alojamentos existentes, 3875 estavam ocupados sendo que 3646 eram utilizados como residência habitual, 229 eram utilizados sazonalmente e 112 encontravam-se devolutos. Quanto a 2001 dos 3.848 alojamentos, 2.470 que representam 64,2% são utilizados como residência habitual, 714 são de uso sazonal e 664 estão devolutos. Em 1991, dos 3.949 alojamentos existentes no CHE destinados à habitação, 3.108 eram ocupados como residência habitual. De entre esses, 584 foram consideradas sem condições de habitabilidade, das quais 150 não dispunham de retrete, 438 não possuíam banho ou duche, e 100 não tinham cozinha. Estes números só por si eram quase idênticos ao somatório de todas as outras zonas urbanas. Ainda que a cidade intra-muros esteja melhor dotada da rede de infra-estruturas (água, saneamento e electricidade) mantinha graves carências ao nível sanitário face às restantes zonas urbanas.

No que concerne aos alojamentos familiares clássicos, dos 3.646 existentes em 1981, quanto ao título de ocupação, 27% dos alojamentos (986) eram ocupados pelo proprietário, 69,9%, ou seja (2550), estavam arrendados e os restantes 110 cedidos a diferentes títulos.

É de salientar que 526 das 584 habitações com problemas, tem 1 ou 2 divisões o que as torna ainda mais inadequadas do ponto de vista das condições de habitabilidade.

Gráfico n.º2: Título de utilização dos alojamentos no CHE entre 1981 e 2001



Fonte : INE, censos 1981 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 8)

Em 1991, dos 3.108 alojamentos familiares clássicos, 996 (32%) eram ocupados pelo proprietário enquanto 1.916 (62%) eram arrendados. Os restantes 196 estavam cedidos a título de empréstimo ou como habitações de função. Quanto a 2001, estavam arrendados 1.376 (55,7%) enquanto só 962 (38,9%) eram utilizados pelo proprietário e 129 tinham outra ocupação. Quanto aos valores de renda praticados saliente-se que, em 1991 dos 96% arrendados, 86,5% eram valores inferiores a 7.000\$/mês e só 6,4% ultrapassavam os 20.000\$/mês.

Verifica-se através dos dados que nas zonas em que cerca de dois terços dos fogos são habitados pelos proprietários as construções são relativamente recentes, nas zonas em que essa relação se reduz a menos de um terço são construções muito antigas. *“É de notar que as carências qualitativas já aqui detectadas, coincidem com estratos sociais de fraca capacidade económica e que estes dificilmente poderão aceder ao mercado habitacional privado ou mesmo cooperativo.”* (PUE - CME, 1995:20).

4.2 Caracterização humana

Em termos humanos podem à priori ser identificados quatro tipos de utilizadores do CHE, os residentes, os presentes, os frequentadores diários e os frequentadores ocasionais.

Quanto aos residentes, estão actualmente representados por pouco mais de 5.500 efectivos, maioritariamente idosos, reformados, com baixos níveis de escolaridade e fracos recursos económicos. Vivem normalmente sós, em habitações arrendadas há várias décadas, com contratos de arrendamento a valores bastante baixos.

Ao contrário, a população presente tem vindo a aumentar, principalmente durante o período temporal em estudo. Esta população que atinge cerca de 2230 indivíduos, é representada por faixas etárias mais jovens, normalmente estudantes universitários que ocupam sazonalmente este espaço e que possuem residência fixa noutra local.

Depois os frequentadores diários, estes, para além dos residentes e dos presentes que também são utilizadores diários do CHE, representam um conjunto de pessoas de difícil quantificação devido à sua variabilidade permanente. Deslocam-se ao CHE para trabalhar, negociar ou utilizar os serviços públicos e são os principais responsáveis pelo aumento do trânsito e das dificuldades em termos de mobilidade, no entanto são imprescindíveis para que este local se constitua como centro vital da cidade.

Por fim, os frequentadores ocasionais, representados pelo elevado e sempre crescente número de turistas² que frequentam o CHE, durante todo o ano. Trata-se de um conjunto significativo de visitantes que para além de fornecerem um importante contributo para o desenvolvimento económico do local, acabam por contribuir para uma excelente divulgação da cidade e do CHE nos países de origem.

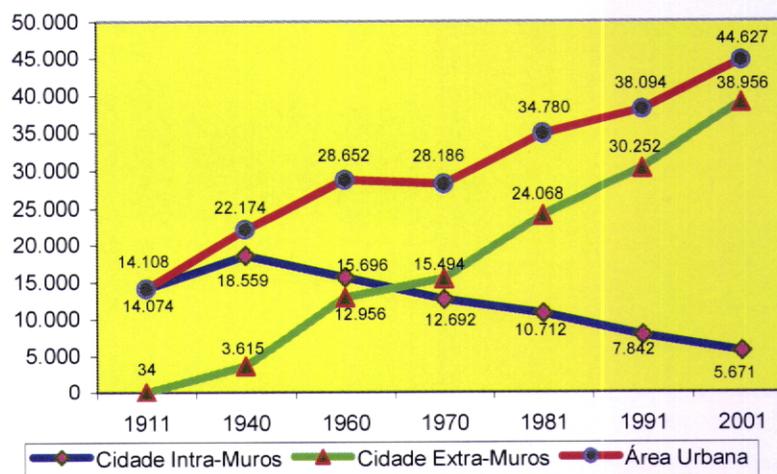
Apesar da investigação centrar a sua abordagem no período temporal referente às duas últimas décadas do Sec. XX, resolvi apresentar a evolução populacional no CHE e na restante zona urbana, durante todo o século para

² De acordo com os dados cedidos pela Divisão de Apoio ao Desenvolvimento Económico da CME, durante o ano de 2002, o CHE foi visitado por 161.842 turistas. Deve ser levado em consideração que este número apenas se reporta aos indivíduos que passam pelo posto de turismo.

que melhor se percepcione o esvaziamento progressivo da área a investigar. Com base nos dados disponíveis, pode constatar-se uma diminuição progressiva do número de residentes neste local ao longo do tempo, mais acentuada nas duas últimas décadas do século passado, contrariamente regista-se um aumento progressivo de população na zona envolvente.

Gráfico n.º3: Evolução da População Residente no CHE e na restante área urbana entre 1911 e 2001.

Evolução da População Residente em Évora Sec. XX



Fonte : PUE e INE, censos 1911 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 9)

Centrando agora a análise no período temporal em estudo, salienta-se que no CHE, a população residente atingia em 1981 os 10.712 indivíduos, diminuiu para 7.842 habitantes em 1991 e situava-se nos 5.671 em 2001. Em termos de variação da população verifica-se um crescimento negativo com uma diminuição percentual de 47,1% (26,8% de 1981 para 1991 e 27,7% de 1991 para 2001). No que respeita ao ritmo de crescimento ele é também negativo e situa-se em -4,71%, o que significa dizer que, em média, nas duas últimas décadas do Sec. XX, por cada cem residentes do CHE, diminuiu-se cerca de cinco por cada ano.

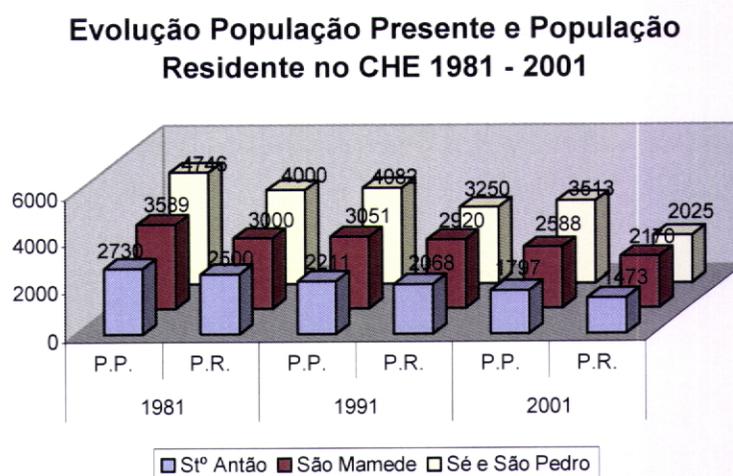
Comparativamente os valores da população residente em toda a área urbana cresceu. Em 1981 residiam 34.780 habitantes, em 1991, situava-se em

38.094 e finalmente em 2001 o valor é de 44.627. Para estes valores temos uma variação da população que se traduz num aumento percentual de 21,9% (9,3% entre 1981 e 1991 e 17,1% de 1991 para 2001) que representa um ritmo de crescimento de 2,8%. O mesmo será afirmar que durante estes vinte anos, por cada ano em cada cem residentes aumentava quase três indivíduos.

Assim, o valor da densidade populacional no CHE era de 95,6 hab/ha em 1981, diminuiu para 70 hab/ha em 1991 e situou-se em 50,3 hab/ha em 2001. Para valores tão elevados muito contribui o facto de ser uma zona bastante edificada com uma área geográfica muito reduzida, característica bastante antiga e que não se aplica nas construções actuais.

Será oportuno destacar aqui a tendência crescente da população presente no CHE durante o período temporal em estudo. Sendo que a população residente corresponde a todas as pessoas com residência oficial fixa em determinado local, enquanto que a população presente representa o número de pessoas que estão temporariamente em determinado local e possuem residência oficial noutra local. A título de exemplo, podem ser considerados como população presente, os estudantes, os turistas, os trabalhadores sazonais, etc.

Gráfico n.º4: Evolução da População no CHE entre 1981³ e 2001



Fonte : INE, censos 1981 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 10)

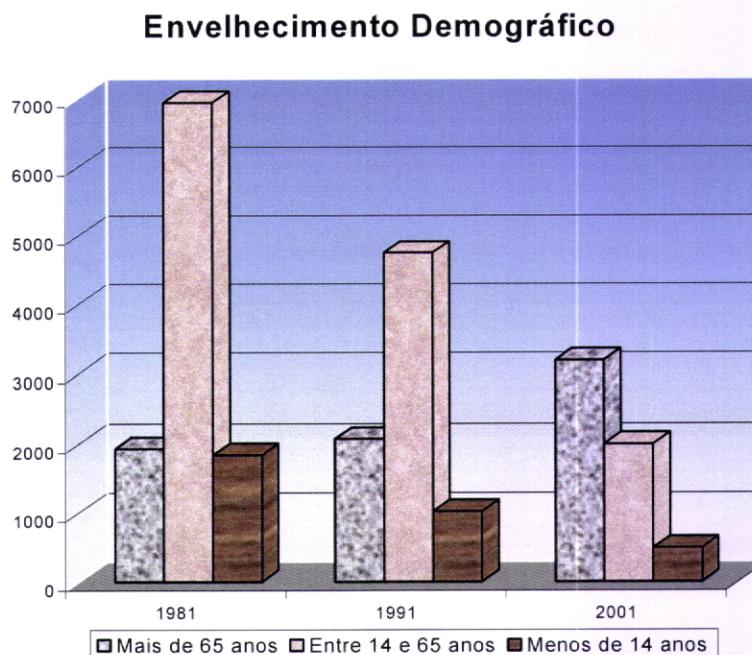
³ Por insuficiência de dados fornecidos pelo INE, os valores apresentados para o ano de 1981 foram calculados por estimativa percentual realizada com base na evolução dos valores entre 1991 e 2001

Os valores da população presente em 1981 era praticamente coincidentes com os da população residente. No entanto esse valor duplicou de 1991 para 2001, sendo que esse aumento foi mais acentuado na freguesia de São Mamede, onde a função residencial é mais acentuada. Em 1981 a diferença entre residentes permanentes e residentes periódicos era de 48 pessoas, em 1991 atingia os 1106 indivíduos e em 2001 situava-se nos 2230 sujeitos.

Considerando a população presente como a soma de indivíduos residentes e não residentes ou residentes periódicos, cheguei à conclusão que em 1981 os moradores no CHE eram quase todos residentes permanentes, em 1991, por cada 100 moradores, 12 eram periódicos ou seja 12% da população desta área urbana e em 2001 essa percentagem subiu para os 28%.

Posto isto, parecem não restar muitas dúvidas acerca do abandono progressivo do CHE por parte dos seus residentes tradicionais, enquanto que o número de frequentadores periódicos aumenta consideravelmente. Paralelamente continua a concentração urbana da população eborense na zona extra-muros.

Gráfico n.º5: Envelhecimento demográfico no CHE entre 1981 e 2001



Fonte : INE, censos 1981 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 11)

À semelhança do que acontece por todo o Alentejo, há algumas décadas que a população da cidade intra-muros vem apresentando um claro e progressivo envelhecimento demográfico. Neste local, esta tendência acentuou-se profundamente na década de 90. Em 1981 residiam 1932 indivíduos com mais de 65 anos que representavam 18% da população desta área geográfica, peso percentual semelhante ao grupo etário abaixo dos 14 anos representado por um total de 1841 indivíduos (17,2%). Em 1991 o número de idosos aumentou para 2.071, o que passou a representar 26,4% da população do CHE. Apenas 13% dessa população, o que equivalia a 1.020, tinham menos de 14 anos. Em 2001, como já verificamos a população do CHE diminuiu bastante, no entanto, o total dos idosos aumentou significativamente situando-se nos 3.186 indivíduos, aumentando o seu peso relativo para mais de metade da população total ou seja 56,2%. Os jovens reduziram-se a menos de metade do que eram em 1991 (488), diminuição de tal forma acentuada que o seu peso relativo se situou nos 8,6%.

Nestes vinte anos, os idosos em termos absolutos aumentaram 39,4% a um ritmo de crescimento de 3,2%. Os jovens apresentam uma diminuição absoluta de 75,4% a um ritmo de crescimento negativo de 3,8%. Para o efeito significa dizer que em média, por ano e para cada cem habitantes a residir no CHE entre 1981 e 2001, três pessoas e meia atingiam a idade da reforma e em simultâneo quase quatro indivíduos deixavam a idade jovem. Esta situação é ainda mais acentuada se centrarmos a análise somente na década de 90 em que a proporção é de 3,5% para -5,2%.

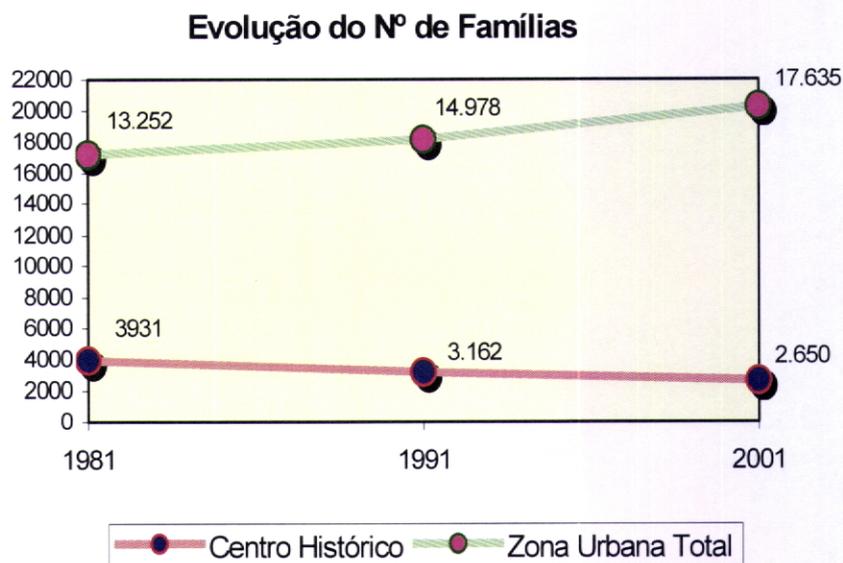
Este aumento deu-se à custa da faixa etária da população em idade activa que em 1981 era de 6.939 indivíduos (64,8% da pop.), em 1991 representava 60,6% (4.751 indiv.) e em 2001 representa simplesmente 35,2% (1.997 indiv.) da população total do CHE. Em termos de crescimento absoluto a população activa do CHE diminuiu 71,3%, a um ritmo de crescimento negativo de -3,6% o que será dizer que por cada ano e para cem pessoas em idade activa durante os vinte anos em estudo, em média quase quatro indivíduos atingiam a idade de reforma, sendo que esse valor é mais acentuado na década de 90 do que na década de 80 (-5,8% para -3,1%).

Para comprovar este envelhecimento basta olhar para o índice de envelhecimento ou de vitalidade que se situa nos 652,9, ou seja por cada cem

jovens existem quase 653 idosos em 2001, enquanto o índice de juventude apresenta valores de 15,3, ou seja por cada cem idosos temos apenas pouco mais de quinze jovens. *“Globalmente, tem de se considerar a situação preocupante, não tanto pelo momento presente, dado que a presença habitacional, embora diminuindo muito, ainda apresenta uma densidade satisfatória, mas sobretudo pela dinâmica instalada. Esta, conjugada com o envelhecimento populacional, pode conduzir a um esvaziamento residencial e, à descaracterização do Centro Histórico.”* (PUE - CME, 1995:20).

De salientar que na anterior análise não foram considerados os indivíduos que compõem a população presente. Estes a serem contabilizados contribuiriam para o atenuar do envelhecimento demográfico constatado.

Gráfico n.º6: Evolução do n.º de famílias residentes no CHE e na restante área urbana entre 1981 e 2001



Fonte : INE, censos 1981 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 12)

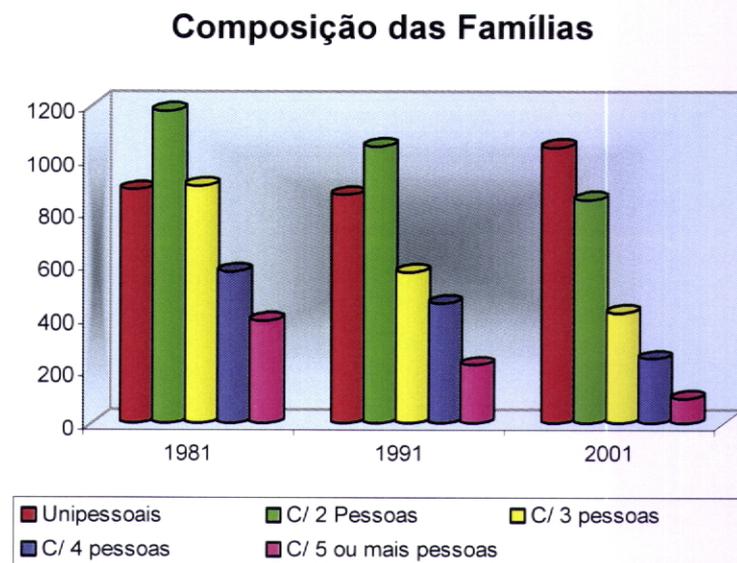
Os dados demonstram também um aumento do n.º de famílias em toda a zona urbana sendo mais significativo na década 90 (de 14.978 para 17.635) do que na década de 80 (de 13.252 para 14.978). Quanto à zona intra-muros a tendência é inversa, de 3932 famílias residentes em 1981 passou para 3.162 famílias em 1991, situando-se nas 2.650 em 2001. À semelhança dos dados recolhidos para a população residente também os dados referentes à fixação

das famílias demonstram uma maior incidência crescente na zona extra-muros e decrescente no CHE.

As famílias que residiam no CHE em 1981 representavam 29,7% do total das famílias existentes em Évora. Em 1991 esse valor era de 24,6% e em 2001 diminuiu para 15%.

Quanto à sua composição, em 1981, 52,6% tinham 1 ou 2 pessoas, correspondendo a 2.069 agregados sendo que 886 eram pessoas a viver isoladas quase exclusivamente idosos a necessitar de apoios sociais aos mais variados níveis. Seguem-se 900 com 3 elementos tipo família nuclear, 575 com 4 elementos e finalmente 388 com 5 ou mais indivíduos.

Gráfico n.º7: Composição das famílias residentes no CHE entre 1981 e 2001



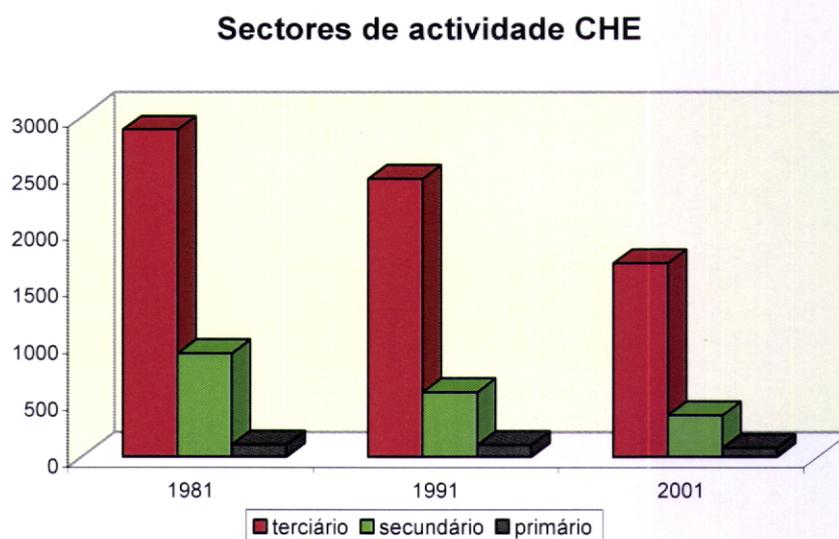
Fonte : INE, censos 1981 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 13)

Em 1991, 60% possuíam 1 ou 2 pessoas, ou seja 1.918 agregados, das quais 866 a viver sós. Depois surgiam 572 famílias com 3 elementos, 453 famílias com 4 indivíduos e finalmente 219 famílias com 5 ou mais elementos. Os dados de 2001 mantêm esta tendência, a esmagadora maioria das famílias são constituídas com 1 ou 2 elementos (1894) sendo que 1048 pessoas vivem sós. Com 3 pessoas temos 416 famílias, com 4 indivíduos 245 e com 5 ou mais elementos 95 famílias. Devo salientar aqui o grande aumento de pessoas a viver sós (de 886 em 1981 para 1048 em 2001) e as grandes quebras nas

famílias mais numerosas. A dimensão das famílias situa-se nos 2,1 indivíduos ou seja o limiar para garantia da renovação das gerações.

Quanto à distribuição por sectores de actividade, refira-se que o sector terciário surgiu sempre como o grande detentor da mão de obra no CHE. Em 1981, eram 2.886 os trabalhadores naquele sector o que representava 73,9% da população empregada do CHE com mais de doze anos. O sector secundário ocupava 912 empregados (23,4%), enquanto o sector primário 105 indivíduos (2,7%). Em 1991 estes valores distribuíam-se em 2.455 indivíduos no sector terciário (78,6%), no sector secundário 568 empregados (18%) e o sector primário com 102 trabalhadores (3,3%). Quanto a 2001 os valores continuaram a diminuir, no sector terciário existiam 1.702 pessoas empregadas ou seja 79,3%, no sector secundário apenas 365 indivíduos (17%) e no primário 77 que corresponde a 3,6% dos empregados.

Gráfico n.º8: Distribuição da mão de obra por sectores de actividade no CHE entre 1981 e 2001



Fonte : INE, censos 1981 a 2001 (ver anexo 13 - quadro n.º 14)

4.3 As particularidades do problema em Évora

Évora, como já foi referido, é uma cidade com as suas particularidades mas não se afasta muito dos problemas comuns apresentados por Martinez (2001) para as cidades médias com centros históricos.

Assistimos hoje em termos de desenvolvimento e recuperação dos edifícios a uma realidade dicotómica dentro do CHE. A Praça do Giraldo e principais áreas adjacentes, tem sido alvo de melhorias significativas ao nível do edificado, contrariamente os sectores mais a norte e ocidente, onde se situa a maioria da função residencial e as maiores carências habitacionais, essas melhorias não se verificam com a mesma intensidade.

Uma das particularidades tem a ver com o facto de que actualmente o CHE perde e recebe efectivos. A população residente que maioritariamente reside nos fogos mais degradados e que mantém os contratos de arrendamento de longa data, a valores bastante baixos, diminui. Contrariamente, a população presente, ou seja, o número de efectivos que utilizam ou frequentam o CHE periodicamente, seja em períodos temporais longos, curtos ou mesmo diariamente, aumentou nas três últimas décadas do Sec. XX.

O afluxo de população jovem, embora de permanência temporária, permitiu contrariar a tendência acentuada de envelhecimento demográfico e possibilitou uma animação deste local em particular e da cidade em geral. Animação essa que se traduz no aluguer de quartos e casas, na frequência de restaurantes, bares, discotecas e naturalmente compras no comércio local.

Durante a década de 80, o CHE assistiu à expansão da UE e à classificação de PH, pela UNESCO (1986). Estes dois acontecimentos poderão estar na base da justificação para esse aumento, nomeadamente através da entrada de mais estudantes e turistas. Em simultâneo, registaram-se melhorias ao nível da actividade hoteleira, o comércio relacionado com o artesanato, a restauração e o comércio local em geral. Destaca-se a ideia de que entre 1985 e 1995, ao nível da estrutura funcional, as alterações registadas não foram pautadas por um aumento da densidade mas sim por uma alteração funcional, *“a abertura de novos estabelecimentos, corresponde na maioria dos casos, a*

uma mudança de ramo e não à criação de novas unidades funcionais" (Simplício, 1997:312).

Convicta de que a degradação dos edifícios mais antigos e ou a falta de condições dos mesmos poderá estar relacionada com o fenómeno da saída de efectivos do CHE, a Autarquia colocou em prática alguns programas de apoio financeiro de âmbito local e nacional para recuperação de fogos.

Apesar disso, os referidos programas, principalmente os de âmbito nacional, apresentam níveis de adesão muito reduzidos. De salientar será o facto de que tais programas colocarem determinadas condições de adesão e pós concretização das obras, que limitam a colocação no mercado de tais fogos de acordo com as leis da oferta e da procura.

Contactados informalmente alguns funcionários da Autarquia, fico com a ideia de que o número de fogos onde se realizam obras, para além de serem feitas sem o recurso a tais programas também não são sujeitas a licenciamento. Existe a percepção de que o número de obras é bastante superior ao volume de solicitações para licenciamento, principalmente as que se desenvolvem dentro das habitações e que se destinam apenas a melhorar as condições sanitárias ou dividir compartimentos.

Outra especificidade prende-se com o facto de que em termos legais, existirem dificuldades acrescidas em compatibilizar a renovação do parque habitacional com a preservação do património histórico. Exige-se a aplicação de materiais específicos e também as acções inerentes às obras (carregar/descarregar materiais, cortar trânsito, etc.) que tornam essa recuperação mais cara. Por outro lado, existem fortes restrições em licenciar alterações na estrutura das habitações ou modificar a volumetria e/ou o traçado iniciais (sectores mais necessitados).

Quanto aos problemas relacionados com o trânsito, comuns a quase todas as cidades do mundo, restará salientar que no caso particular do CHE, se está a falar uma zona urbana que recebe em média mais de 40.000 viaturas por dia, quando apenas dispõe de 3000 lugares para estacionamento. Atendendo à sua estrutura morfológica (já sucintamente descrita), estes movimentos pendulares diários provocam graves problemas de poluição ambiental, poluição sonora, engarrafamentos, dificuldade de acesso a determinados locais e serviços.

4.4 Estratégias e propostas de intervenção com vista à recuperação e revitalização do CHE

Évora cresceu rápida e desordenadamente nos anos setenta, acentuou a sua importância enquanto polo central das actividades da região. Começaram então a emergir problemas relacionados com esse crescimento e com as dinâmicas sociais que se geraram.

Pode afirmar-se que só a partir de finais da década de 70 se começaram a desenvolver um conjunto de acções e medidas de planeamento sobre as questões urbanas com vista à melhoria das condições de vida das pessoas e ordenamento do território.

Inicialmente os grandes problemas situavam-se nas áreas extra-muros, local para onde se fixaram as grandes quantidades de pessoas que vinham das freguesias rurais. *“... , herdámos um património valorosíssimo, que corresponde ao que hoje denominamos de Centro Histórico, mas herdámos também, fora das muralhas, uma cidade a crescer de forma totalmente desordenada, bairros sem redes de água, carências de alojamento, de equipamentos, das infra – estruturas mais primárias.”* (Fernandes, 1997: 38).

Porém, pouco tempo decorrido começaram a fazer-se sentir também problemas no CHE. Novos problemas que resultam dos movimentos sociais diários e centralidade que aquele sector representa na vida eborense e problemas relacionados com a idade e características específicas do parque habitacional.

Os problemas relacionados com as condições de habitabilidade, infra-estruturas, trânsito e ambiente, tomavam então proporções preocupantes. Facto que motivou a aposta no planeamento⁴, através de uma visão integrada e estratégica apoiada na cooperação entre as várias entidades locais.

⁴ “ O conceito de planeamento estratégico está ligado à ideia de planeamento a longo prazo, através de cujo processo se incorpora o papel activo de todos os actores sociais e económicos e põe o acento tónico na discussão em grupo dos agentes que influenciam o desenvolvimento de uma comunidade.” (Silva, 1995:20).

“ O planeamento estratégico urbano é uma forma de intervenção política na sociedade, na cidade ou território.” (Silva, 1995:200)

4.4.1 Acções de âmbito local / municipal

Pode afirmar-se que só a partir da década de 80⁵ é que o poder local começou a desenvolver um conjunto de acções com vista ao planeamento e posterior intervenção no CHE. Em 1980 a CME aprova e coloca em prática o primeiro PDM (aprovado em 1979 é pioneiro no país).

O PDM do Município de Évora foi realizado de Fevereiro de 1978 a Julho de 1979. É constituído por um conjunto de propostas de âmbito municipal abrangendo diversos níveis de planeamento com a intenção de permitir um suporte operacional à administração urbanística municipal. Os seus objectivos principais são reforçar o papel da cidade enquanto polo regional, melhorando os ritmos de crescimento demográfico; estabilizar a população nos aglomerados rurais; satisfazer as necessidades básicas da população e proteger os valores históricos, culturais e ambientais do concelho. Posteriormente estes objectivos são operacionalizados em estratégias e acções diversas que não irei aqui especificar, mas que poderão ser consultadas, a qualquer momento no referido documento, que é público e existe na CME.

Paralelamente foi elaborado um primeiro estudo metodológico, cujo grande objectivo se situava na recuperação e preservação do CHE. Com base neste estudo foi colocado em prática o PRCHE que deu origem à criação, na Autarquia de um serviço específico denominado NPRCHE.

A preocupação com Centros Históricos tem como principais objectivos, manter ou dar vida própria e condigna às populações ali residentes, normalmente idosos com fracos recursos financeiros. Proporcionar, àqueles que ali exercem as mais variadas actividades, boas condições de trabalho e acessibilidades adequadas ao normal desempenho das suas funções. Proporcionar aos visitantes ou utentes a possibilidade de visita a monumentos, conjuntos arquitectónicos, edificios e mesmo actividades que são memória da evolução histórica de uma população e que se constituem como a sua identidade cultural.

⁵ Situação perfeitamente compreensível atendendo a que só a partir de 1974/75 foram descentralizadas determinadas competências para o poder local

Os conceitos metodológicos que caracterizavam na época o programa de recuperação, apresentavam alterações qualitativas face à visão tradicional de recuperação. A recuperação constitui-se como elemento fundamental do desenvolvimento da cidade. No seu essencial conferiam especial destaque à preservação do património histórico construído, tendo em conta que esse património não representa exclusivamente os edifícios classificados mas sim todo o tecido urbano. A preservação física passa também pela preservação de valores sociais, económicos e culturais dos seus moradores. Nestas circunstâncias, começa a preocupação com o combate ao fenómeno da desvitalização e conseqüente perda desse património cultural.

Em meados da década de 90, aquela entidade considerava atingidos parte dos objectivos (preservação física) e que o CHE apresentava uma melhoria significativa no património edificado.

Regra geral os autores admitem que a população em geral interiorizou a ideia de necessidade de recuperação e preservação, sendo que, para tal muito contribuiu a classificação de PH atribuída pela UNESCO em 1986. *“A distinção da UNESCO, se constitui motivo de orgulho e satisfação para os eborenses, veio trazer a toda a população e à autarquia uma maior responsabilidade e consciencialização da necessidade de manter e revitalizar todo o núcleo antigo.”* (Simplício, 1997:123).

No entanto, os dados apresentados pelo INE (ver gráfico n.º 3), demonstram a continuação da desvitalização do CHE, a continuação de problemas relacionados com as habitações, principalmente onde a função residencial é mais acentuada. Em simultâneo, os pedidos para atribuição de habitação social ou para realização de obras, não param de chegar aos serviços municipais.

Surgiram então dois novos instrumentos de planeamento autárquico com alterações qualitativas ao nível de objectivos e conceitos de intervenção.

O primeiro foi criado pelo “Gabinete da Cidade” e denominou-se como Plano Estratégico para a Cidade de Évora. Na elaboração do referido plano, participaram a CME, o Centro Dramático de Évora, a Comissão de Coordenação da Região Alentejo, o Núcleo Empresarial da Região de Évora, a União dos Sindicatos do Distrito de Évora e a UE.

Pretenderam enunciar um conjunto de linhas gerais de orientação, domínios estratégicos e acções decorrentes do objectivo geral que estava direccionado para *“criar um ambiente de cultura e inovação capaz de transformar Évora numa cidade socialmente justa. Organicamente integrada na região e com projecção internacional.”* (Gabinete da Cidade, 1995:36).

Directamente relacionada com o problema do CHE, está uma das estratégias específicas desse Plano, a Estratégia B - Melhoria e valorização da qualidade ambiental e das condições de vida (ver anexo n.º 3).

O segundo instrumento de planeamento, está relacionado com a alteração do documento criado em 1980 e deu origem à implementação do já referido PRCHE. Foi elaborado por uma equipa multidisciplinar de técnicos ao serviço da Autarquia e denominou-se, Revisão da Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora - Proposta de Programa e de Modelo de Intervenção (ver anexo 4).

Uma das grandes alterações centrou-se em tornar prioritários os conceitos de revitalização, valorização e requalificação urbana. Mantendo na mesma ordem de prioridade o conceito de preservação e tornando o conceito de recuperação num objectivo secundário.

Resumidamente saltaram à vista duas alterações de fundo nesta revisão. A primeira consiste na aplicação de uma estratégia mais globalizante alargando o âmbito geográfico da intervenção e enquadrando os problemas do CHE no planeamento de toda a cidade. A segunda, relaciona-se com a substituição do conceito de recuperação pelo de revitalização em termos de ordem de prioridades.

Foram assim definidas quatro grandes linhas orientadoras de intervenção das quais decorrem quinze objectivos específicos e inúmeras acções concretas que remeto para anexos deste trabalho para não tornar demasiado exaustivo a sua consulta.

À elaboração do Plano Estratégico Para a Cidade e Revisão da Metodologia seguiu-se a Revisão do Plano de Urbanização que possibilitou a integração da problemática do CHE numa área mais vasta – a Cidade. *“Torna-se agora evidente a necessidade de uma maior estruturação da cidade como um todo e da procura de uma qualidade acrescida.”* (Fernandes, 1997:39).

Esta perspectiva de reabilitação integrada é hoje fortemente defendida por Luísa Barbosa (2002), Directora da Revista Centros Históricos, abordada mais adiante no enquadramento teórico da presente investigação.

Em linhas muito gerais pode afirmar-se que a revisão do PUE, no que concerne ao CHE, não será muito mais do que formalizar as intenções estabelecidas nos estudos anteriores que deram origem aos referidos instrumentos de planeamento.

Fora do âmbito das acções previstas nos documentos de planeamento enunciados, a Autarquia adoptou outras medidas de combate aos problemas emergentes no CHE.

Um exemplo é o aumento da actividade cooperativa na construção de habitação, recorrendo ao apoio da Autarquia, permitiu a muitas famílias resolver o seu problema habitacional. Foi também em final da década de setenta e durante toda a década de oitenta que se construiriam os Bairros da Cruz da Picada (479 fogos), Malagueira (418 fogos) e Escurinho (75 fogos), destinados a habitação social que permitiram o realojamento de várias famílias que residiam no CHE em péssimas condições.

Registo ainda para a venda de lotes por parte da Câmara a particulares a preços altamente subsidiados também destinados aos mais carênciados.

Outra medida destaca a intenção para aquisição de habitações devolutas e degradadas pela Câmara (três por ano). Esses fogos, depois de recuperados, seriam destinados à venda a casais preferencialmente jovens. A criação de alojamento temporário, destinadas a manter as pessoas alojadas enquanto decorrem obras nas suas casas. Foi estabelecida uma parceria com a UE com vista à criação de residências para estudantes, através da qual competia à Câmara a recuperação física das casas devolutas. Depois de mobilados os referidos fogos seriam atribuídos a estudantes, tarefa que competia à Universidade.

Optou-se pela realização de algumas obras de conservação coercivas, com posterior imputação de responsabilidades aos respectivos proprietários. Foi também lançado um concurso de Projectos, patrocinado pela Caixa Geral de Depósitos, destinado a premiar os três melhores projectos para recuperação de fogos particulares.

Foram criados programas específicos de âmbito municipal para apoio financeiro à recuperação de fogos no CHE (Programa Municipal de Recuperação de Caixilharia em Madeira; Programa Casa Caiada; Programa Municipal de Reabilitação de Fogos).

Foram também colocados em execução programas de âmbito nacional (DL 329 C/2000 de 22 de Dezembro – RECRIA; DL 39/2001 de 09 de Fevereiro – SOLARH e DL105/96 de 31 de Julho - REHABITA).

Em termos de reabilitação de edifícios destinados a actividades comercial, foi lançado em 1997 o programa EVORACOM que teve a sua génese no programa de urbanismo comercial de âmbito nacional – PROCOM; DL 184/94 de 01 de Junho.

Este programa resultou de uma parceria estabelecida entre a Autarquia e a Associação Comercial do Distrito de Évora e teve como finalidade contribuir para a modernização urbanística e comercial do CHE. Muito sucintamente prevê a comparticipação de apoios financeiros a comerciantes que efectuem melhorias nas suas superfícies comerciais e ainda apoio também financeiros para requalificação dos espaços públicos.

Outras medidas não directamente ligadas com a recuperação física de edifícios foram também levadas a cabo pela Autarquia. De entre elas destacam-se a libertação da muralha de construções adjacentes, a abertura de uma passagem pedonal na muralha para dinamizar o acesso pedonal ao CHE e as restrições ao trânsito junto ao Templo Romano e impedimento de aceder ao seu interior. Destaque também para o controle na transformação de edifícios, substituição de habitações por comércio, recuperação/remodelação de edifícios maiores para instalação de equipamentos sociais e instituições de interesse colectivo e a atribuição de graus de protecção a edifícios, traçado de fachadas.

Ao nível do trânsito, para além das restrições no acesso a determinadas áreas, o destaque irá para a colocação em prática do já mencionado SITEE. Este serviço consiste numa rede de autocarros de transporte público que possibilita o deslocamento de pessoas dos bairros da zona extra-muros para o CHE, mediante o pagamento de um bilhete. O projecto é gerido por uma empresa inter-municipal criada para o efeito que, para além disso é responsável pelos paquímetros e selos de residente. A Câmara, através da sua

Divisão de trânsito colabora bastante nestes serviços, nomeadamente coloca dentro do CHE um conjunto de agentes municipais de trânsito com vista a facilitar o trabalho da PSP, identificando com a colocação de um “*ticket*” amarelo os veículos em infracção.

Mais recentemente, na sequência das comemorações do dia europeu sem carros (22 de Setembro de 2000) foi levada a cabo uma iniciativa de colocar ao dispor dos frequentadores do CHE um número de bicicletas (as “*Biclas*”) que permitiam a deslocação da zona extra para a zona intra-muros. Em 2001 voltou a colocar-se em prática a mesma iniciativa mas por dois dias, dando lugar à colocação em locais estratégicos (principais entradas do CHE e locais centrais desta área) parques para as referidas “*Biclas*”. Em 2002 essa iniciativa foi restringida apenas a determinadas áreas e pouco depois seria cancelada. Os motivos que estiveram na origem do cancelamento da medida foi à fraca adesão que teve durante os restantes dias do ano e também os danos causados na bicicletas principalmente por actos de vandalismo. De salientar que no primeiro, uma grande percentagem das “*Biclas*” foi mesmo roubada pelos utilizadores.

No período de 13 de Janeiro a 08 de Fevereiro de 2003, decorreu uma demonstração gratuita de autocarros eléctricos amigos do ambiente. O objectivo será criar uma rede de transportes públicos entre a zona extra e intra-muros, de tal forma eficaz que consiga motivar as pessoas a deixar as suas viaturas particulares fora do CHE.

No passado dia 22 de Setembro de 2003 Évora voltou a aderir à iniciativa do dia europeu sem carros, no entanto para além das limitações em termos de acesso ao CHE, coordenadas pelos agentes da PSP, não foi colocado ao dispor da população outro meio de transporte.

Qualquer das iniciativas demonstram um reconhecimento por parte da autarquia em que as medidas colocadas em prática até ao momento, são insuficientes face à dimensão crescente dos problemas, existindo assim uma grande necessidade em o diminuir tal como aos seus reflexos. Será esse reconhecimento, o principal elemento motivacional para que a Autarquia e outras entidades locais, continuem a desenvolver esforços ao nível do planeamento e da acção com vista a conferir aos eborenses uma cada vez

maior qualidade de vida, preservando-lhe aquilo que de maior riqueza possuem, a sua identidade cultural.

Por fim, destaque também para uma aposta na valorização de espaços públicos (Praça Joaquim de Aguiar, Mercado 1º de Maio), as dinamização de actividades de animação cultural de rua.

4.4.1.1 Efeitos das acções de âmbito local

As referidas medidas surtiram algum efeito, no entanto, a percepção actual, fundamentada pelos dados empíricos e comprovada com informações veiculadas por técnicos municipais que possuem um vasto conhecimento destes problemas, indica-nos que os efeitos não foram tão visíveis e eficazes quanto o desejável.

Para além disso muitas das medidas anteriormente anunciadas não chegaram a ser colocadas em prática principalmente por falta de meios financeiros. Nomeadamente a aquisição de fogos devolutos e posterior venda, a realização de tantas obras coercivas quantos os pedidos chegados ao município, ou mesmo a adesão aos programas de apoio financeiro. Aliás tudo parece indicar que foi o aspecto financeiro que maiores dificuldades colocou à implementação das medidas propostas nos diferentes instrumentos de planeamento.

Apesar de tudo, foram concretizadas melhorias ao nível do património histórico-cultural, nos edifícios e no espaço público, especialmente ao nível da zona central do CHE (Praça do Giraldo e principais eixos comerciais adjacentes). Enquanto que nas áreas mais críticas que são menos visitadas e cuja intervenção admite alguma conflitualidade, a situação tende a manter-se ou mesmo a agravar-se.

Em termos de impactes que as acções desenvolvidas tiveram na comunidade, eu consideraria que está criada uma realidade dicotómica dentro do CHE. Por um lado uma área central, mais desenvolvida, onde foram realizadas algumas intervenções urbanísticas melhorando principalmente os edifícios comerciais, turísticos e áreas públicas. Por outro, uma área mais escondida onde se mantêm os problemas habitacionais e onde se gera toda

uma dinâmica de relações opostas ou no mínimo divergentes. Sobre estas dinâmicas recai uma motivação pessoal e profissional em as conhecer melhor, daí a presente investigação.

4.4.2 Acções de âmbito nacional / estatal

Ao nível governamental, antes da década de setenta, renovação urbana significava demolição e nova construção destinada a estratos sociais diferentes, alterando completamente o traçado existente. Mais recentemente ganha força a ideia de recuperar e reutilizar sem demolir, numa tentativa de manutenção das populações (combate à desvitalização), das funções e dos espaços. Esta ideia viria a dar origem, na última década do século passado ao conceito de *“revitalização urbana”*.

Com base nessa convicção, o Governo colocou em prática alguns programas de apoio financeiro com vista à recuperação de edifícios. Em 1976 lançou o PRID, através do FFH. Este programa foi relançado em 1983 e consistia essencialmente na cedência de empréstimos às Câmaras ou a particulares com vista à realização de obras em edifícios habitacionais.

Em 1985 foi lançado um programa de reabilitação urbana que consistia na criação de gabinetes de apoio técnico nas Câmaras, através da constituição de equipas multidisciplinares com vista a prestar todo o apoio ao nível legislativo, área de projecto, licenciamento, etc.

Apesar dos esforços a degradação aumentava, pelo que em 1988 foi lançado o RECRIA, ano em que surge também o PRAUD.

Em 1992 é colocado em prática mais um programa de apoio financeiro estatal através do IGAPHE denominado IAJ. Através deste programa, os jovens (até 30 anos) podem obter um subsídio de renda que lhes permita suportar os preços actualmente praticados no mercado de arrendamento privado.

Em 1996, especialmente para núcleos históricos antigos considerados como áreas críticas foi criado o REHABITA, este programa vem reforçar o já em curso RECRIA.

Em 1999, surge mais uma iniciativa estatal, denomina-se SOLARH e prevê a cedência de um empréstimo a proprietários que pretendam realizar obras em suas casas e que não disponham de recursos financeiros suficientes. Trata-se de um empréstimo sobre o qual não são cobrados juros e que é pago em prestações mensais de acordo com os rendimentos do agregado familiar. Em 2001 este programa viria a ser reforçado não só no valor a conceder, mas também no alargamento das candidaturas aos municípios e outras entidades, ou mesmo a particulares, proprietários de fogos devolutos que após a recuperação sejam destinados ao arrendamento, sob o regime de renda condicionada.

Como já foi referido, todos os programas de âmbito nacional foram colocados em execução na CME. Refira-se no entanto a particularidade de que o RECRIA, por decisão municipal apenas se aplica dentro do CHE.

Apesar desta colocação em prática dos programas, as respostas obtidas continuaram a ficar aquém das expectativas da Autarquia. Assim, com vista a impedir a continua degradação do parque edificado do CHE, solicitou ao Governo que aquela área urbana fosse declarada como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, ao abrigo do artigo 41º do DL n.º 794/76 de 05 de Novembro.

Obtido esse reconhecimento, o CHE pode beneficiar do programa REHABITA um programa de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas, que possibilita a reabilitação e renovação urbanas melhorando as condições de habitabilidade e a vida dos residentes dentro dos padrões urbanos actuais.

Através desta melhoria procura-se criar condições para a fixação de pessoas, evitando que os seus actuais moradores continuem a sair e simultaneamente sejam possibilitadas a entrada de novos residentes, principalmente jovens casais que ajudem a combater a desertificação do local.

Foi efectuado um levantamento ao actual estado de degradação dos fogos no CHE através do qual foram sinalizados 339 edifícios habitacionais o que corresponde a 18% do parque habitacional em muito más condições, nos quais urge intervir, sob risco de virem a ruir.

Nestas circunstâncias foi assinado no passado dia 01 de Março de 2002 um acordo de colaboração entre o IGAPHE e a CME para concretização do

programa REHABITA com vista à realização de obras de conservação e manutenção em 116 edifícios habitacionais localizados no CHE, durante os anos de 2002 a 2005 inclusive. Através desse acordo serão abrangidas 149 fracções habitacionais e 17 não habitacionais. Para os restantes 218 edifícios sinalizados no levantamento efectuado, poderão ser celebrados aditamentos ao referido acordo, com vantagens significativas para a recuperação habitacional no CHE.

De salientar que em termos de custos, a legislação estabelece que 60% do valor total das obras serão suportados pelo IGAPHE, ficando os restantes 40% à responsabilidade da Autarquia, sempre que esta se substitua aos proprietários na realização das obras.

4.4.2.1. Efeitos das acções de âmbito nacional

Após avaliação sobre o número de pedidos e concretização efectiva dos diversos programas, verifica-se uma clara diferença em termos de adesão. Os programas municipais são muito mais solicitados do que os programas de âmbito nacional. Na origem desta diferença estará uma muito melhor adequação dos programas locais às necessidades que se fazem sentir, em função do elevado conhecimento que se possui sobre as particularidades do problema em Évora.

Refira-se que nos anos mais recentes, chegaram ao DCHE candidaturas ao programa RECRIA para intervir em dezassete fogos das quais só oito foram deferidas, ao SOLARH só dois processos foram solicitados encontrando-se um concluído e outro em execução.

Quanto aos resultados do acordo de colaboração entre a Câmara e o IGAPHE, referido no ponto anterior, ainda não se verificam efeitos práticos devido à sua recente aplicação.

Parece no entanto evidente que os programas municipais estão muito mais adequados à realidade eborense, do que os nacionais. Mas para além disso, a maior evidencia é que os proprietários preferem realizar as obras por sua conta “ *muitas das obras são realizadas a título particular, sem recurso aos programas referidos.*” (Simplicio 1997:197).

5. Pressupostos

Os pressupostos que orientam esta investigação são tendencialmente de três ordens. Os pressupostos de natureza empírica, de natureza teórica e de natureza ético-profissional.

Sem pretender estabelecer qualquer nível hierárquico entre eles, no que concerne à sua importância para o estudo, gostaria de salientar que, foram os de natureza ético-profissional que mais influenciaram a presente investigação.

Só tomei contacto com o problema da desvitalização, no decurso da minha actividade profissional actual, tal como só através do contacto com a realidade surgiu a consciência da necessidade para aprofundar o conhecimento sobre a matéria.

5.1 Pressupostos de natureza empírica

No que concerne aos pressupostos de natureza empírica, interessará salientar que os mesmos são comprovados pela informação fornecida pelos censos analisada no ponto quatro deste capítulo (conhecimentos sobre o objecto de estudo) e complementados pela análise ao PUE (3ª revisão). Segundo estes dados não restam dúvidas acerca da desvitalização que tem vindo a acontecer nos últimos anos no CHE, com especial incidência no período temporal em estudo.

Outra evidencia que se nos apresenta é o aumento das actividades relacionadas com o sector terciário (comércio e serviços), em detrimento da função habitacional (ver gráfico n.º 8).

Os edifícios habitacionais apresentam elevados índices de degradação física, alguns deles necessitam mesmo uma atenção específica devido ao facto de não responderem às reais necessidades dos moradores. Esses problemas reflectem-se ao nível da qualidade de vida por não estarem garantidas as condições de higiene, salubridade e por vezes segurança.

Regista-se uma crescente diminuição da população residente no CHE e também um acentuado envelhecimento demográfico. Para além disso, são pessoas com níveis de escolaridade baixos e como tal apresentam dificuldades

acrescidas em tomar contacto com as informações disponíveis e legislação em vigor.

Verificou-se nas últimas décadas do Sec. XX, um aumento acentuado da população presente, o que se constata é que não se registam novas fixações de famílias neste local da cidade. População presente é, de acordo com as publicações dos censos, representada pelo conjunto de indivíduos que se encontram a residir em determinado local durante o momento censitário, mas que possuem residência fixa noutra região do país. Tratam-se de utilizadores temporários ou periódicos daquele local.

Registou-se também um aumento ao nível dos preços de arrendamento e venda que atingem no momento valores extremamente elevados.

Há ainda a registar o aumento do problema dos movimentos pendulares diários de e para o CHE provocado pelo aumento do trânsito automóvel principalmente em horas de ponta. Quanto maior for o número de pessoas a residir extra-muros e a trabalhar intra-muros, maior será o problema do trânsito e conseqüentemente maiores serão os problemas da degradação patrimonial e ambiental daquele local.

5.2 Pressupostos de natureza teórica

Quanto aos pressupostos de natureza teórica, resultam do conhecimento obtido através das diversas leituras efectuadas durante o meu percurso profissional. Leituras essas que se tornaram mais intensas e específicas a partir do início da presente investigação.

Numa primeira fase tentei abordar a questão num contexto mais global. Durante esta fase, obtive informações sobre os problemas emergentes, na maioria das cidades de média dimensão com núcleos históricos, a nível nacional e internacional.

Fruto desta análise documental, destacam-se algumas ideias que não sofrerão contestação e como tal se constituem como verdadeiros pressupostos que caracterizam aqueles núcleos urbanos antigos. Ideias estas que vão de encontro aos dados analisados e demais constatações bem patentes na frase seguinte *“Os edifícios situados nos Centros Históricos Antigos, normalmente,*

são propriedade de arrendatários que recebem rendas baixas ou de pessoas com escassos recursos económicos, impossibilitados, uns e outros, de proceder a grandes remodelações que tornem os edifícios mais seguros. O cenário do proprietário interessado na degradação do espaço para desse modo se ver livre do inquilino, ou através da sua ruína obter o necessário licenciamento camarário para demolir e construir um novo edifício, também não é de deixar de ter em conta. Inicia-se, assim, um círculo vicioso: não se fazem as obras e a grande probabilidade de ocorrência de acidente existe; com o tempo, a degradação resultante da inexistência de conservação e manutenção cuidadas e atempadas aumenta...” (Lopes, 1999:86).

No contexto internacional, o cenário traçado por alguns autores que abordam esta temática, como por exemplo Emílio Martinez (2001), parecem não deixar dúvidas de que o problema da desvitalização, afecta muitas cidades com núcleos urbanos antigos ou históricos.

Instala-se nestes locais uma lógica economicista do lucro onde as leis do mercado prevalecem sobre toda e quaisquer norma de conduta moral. A utilização da propriedade enquanto instrumento financeiro com vista à obtenção do máximo de rentabilidade possível conduz a situações de exclusão social que se prendem com a maior ou menor possibilidade financeira de cada indivíduo. *“Esta nova procura pesa sobre a velha cidade e tende a devolver à periferia a sua função de zona de residência para os mais pobres, «expulsos» das zonas degradadas da cidade pelo poder da renovação destinada aos estratos sociais mais favorecidos.”* (Vaz, 1997:351).

Em suma, de entre estas ideias que traduzem realidades semelhantes, acabam por se constituir como pressupostos teóricos da presente investigação.

5.3 Pressupostos de natureza ético – profissional

Por fim, os pressupostos de natureza ético-profissional, que resultam essencialmente da experiência laboral que desenvolvo há cerca de três anos no sector da habitação social da CME.

No desempenho das minhas funções profissionais, constato que chegam a este serviço, vários pedidos diários (realização de obras, compra e/ou

arrendamento de habitação) que comprovam a existência de um problema social para as famílias afectadas. Solicitações essas que na maioria dos casos são comprovadas por escrito ou telefonicamente por técnicos de outras entidades governamentais e não governamentais que desenvolvem a sua actividade na região.

Tais pedidos prendem-se com o facto da não realização de obras em fogos onde as mesmas são necessárias. Esta situação representa uma clara violação à lei, nomeadamente ao DL 321 B /90 de 15 de Outubro – RAU, e ao RGEU que prevêm a obrigatoriedade de manter os fogos em perfeitas condições de habitabilidade, através da realização das respectivas obras em períodos temporais ou em circunstâncias específicas perfeitamente definidas.

Os dados até ao momento analisados dão conta de uma fraca adesão aos programas de recuperação de fogos, principalmente aos nacionais. De salientar também que esses programas impõem determinadas condições que limitam bastante o número de candidatos que reúnem todas as condições de adesão.

Para além destes aspectos, há ainda que contar com a desmotivação que afecta os municípios perante as demoras inexplicáveis e as exigências burocráticas que lhes são apresentadas.

Finalmente, em resultado do conhecimento que possuo acerca do objecto de estudo e da problemática, considero como pressuposto de natureza profissional o facto de que apesar de se tratar de uma questão social extremamente delicada poderá no entanto ser alvo de melhorias significativas.

6. A estrutura do trabalho

Em termos estruturais o trabalho está dividido em quatro capítulos fundamentais. O primeiro Capítulo destina-se à introdução e pretende dar a conhecer o tema da investigação bem como a justificação pela sua escolha. Neste Capítulo são abordadas as motivações pela opção, a sua pertinência e utilidade e os conhecimentos que possuo acerca do tema e do objecto de estudo.

São esplanadas algumas ideias acerca da problemática tendo por base pesquisas bibliográficas realizadas em trabalhos de autores que analisaram este tipo de questões em cidades de média dimensão a nível internacional. Os aspectos particulares do problema no CHE conduziram ao planeamento e desenvolvimento de um conjunto de acções por parte das entidades competentes, nomeadamente a Autarquia, também descritas nesta fase do trabalho, bem como os efeitos produzidos.

Por fim, antes da apresentação estrutural do trabalho, são expostos os pressupostos que possuo acerca da realidade em estudo, destacando-lhe as três origens diferentes, empírica, teórica e ético-profissional.

O segundo Capítulo é dedicado exclusivamente à metodologia. Tem início com a exposição das orientações teóricas que balizam a forma de recolher a informação, face à sua natureza eminentemente subjectiva e interrelacionada com diversos aspectos do quotidiano dos eborenses. Tratando-se de uma investigação voltada para o Paradigma Qualitativo, dimensionou-se o trabalho para uma análise sistémica e holista numa perspectiva de investigação/acção.

Definidas as orientações teóricas acerca da forma de abordar a questão, foram posteriormente apresentadas as questões de partida, os objectivos (geral e específicos) e as hipóteses de trabalho. Seguiu-se a definição do modelo de análise onde foram definidos o plano amostral com respectiva justificação para selecção de determinados grupos sociais para recolha de informação, bem como os instrumentos de recolha preferenciais. Este Capítulo termina com breves referências aos principais conceitos envolvidos.

Quanto ao Capítulo III encontra-se dividido em dois grandes blocos ambos relacionados com o enquadramento teórico do estudo. Surgem primeiro as referências teóricas de carácter geral, salientando os autores considerados mais relevantes a nível internacional, que abordaram o problema da desvitalização dos centros urbanos antigos. Em seguida surgem as referências de carácter específico, representadas pelos trabalhos académicos realizados sobre o objecto de estudo, que embora não abordem a questão da desvitalização de forma directa, acabam por fazer-lhe referências de grande utilidade.

Por fim o quarto e último Capítulo denominado – O processo de desvitalização do CHE 1981-2001. Nele são apresentados os resultados

obtidos após a recolha e análise da informação de acordo com os aspectos metodológicos estabelecidos e as referências teóricas segundo as quais se desenvolve o trabalho.

O fenómeno é descrito tanto quanto foi percebido bem como todo o conjunto de relações de causa efeito, responsabilidades e demais particularidades que o caracterizam. Através desta exposição é dada resposta às questões de partida, são cumpridos os objectivos da investigação e são analisadas as hipóteses de trabalho.

Neste Capítulo são também apresentadas algumas ideias que poderão vir a ser consideradas como propostas para intervenção com base em sugestões veiculadas pelos entrevistados e também resultantes do conhecimento e percepção que consegui aprofundar acerca desta realidade durante o processo de investigação.

Por fim, surgem as conclusões que tentam relacionar a informação obtida com as perguntas, objectivos e hipóteses de trabalho que orientaram a investigação.

Para os inquilinos optei também pela entrevista semi estruturada, mas com recurso a menos perguntas e de carácter mais abrangente por forma a tentar obter o máximo de relatos possíveis sobre as suas histórias de vida. Através desses relatos, espero conseguir perceber aspectos particulares e fundamentais para perceber causas, motivos, alterações ou consequências para o as pessoas e para o local em análise.

4.2.2 Observação directa

Para Marconi e Lakatos (1990), a observação directa é uma técnica de recolha de dados que utiliza os diferentes sentidos para captar determinados aspectos da realidade. Não consiste apenas em ver e ouvir, mas também examinar factos ou fenómenos. Trata-se de um instrumento básico na investigação científica, muito utilizado em trabalho de campo. Ajuda o investigador a identificar e obter provas e informações das quais os indivíduos não tomam consciência que estão a produzir e que orientam o seu comportamento. Apresenta como principais vantagens o facto de permitir estudar em simultâneo uma ampla variedade de fenómenos em interacção, exige menos do investigador do que qualquer outra técnica, permite captar os comportamentos e informações na sua forma mais típica, depende menos da introspecção e reflexão e permite a evidência de novos dados não previstos nos guiões de entrevista ou questionários.

Como limitações surgem a manipulação que pode existir no observado, tentando criar imagens favoráveis ou não junto do entrevistador, a espontaneidade dos acontecimentos que limitam a capacidade de observação total, o surgimento de factores imprevistos que alteram a observação, a limitação ao observador de determinados aspectos da realidade em estudo.

A observação directa resulta como já tive oportunidade de referir (ver ponto 5.3 - Pressupostos de natureza do Capítulo I), dos contactos que estabeleço com proprietários, inquilinos e funcionários da Autarquia ou mesmo do IGAPHE, no desempenho da minha actividade profissional.

ligações ou oposições. O segundo momento tem como principal tarefa a escolha de um modelo teórico ao abrigo do qual o problema vai ser analisado, opção que pode recair sobre um modelo já existente ou criação de um novo. Finalmente a terceira etapa pretende explicitar a problemática, expondo os principais conceitos que a compõem bem como a forma como se estruturam.

A informação recolhida durante as pesquisas bibliográficas e documentais efectuadas, permitiu constituir a primeira fase da problemática. Percebeu-se a existência de um fenómeno social com reflexos diversos na comunidade, alguns dos quais resultam em problemas sociais que afectam a vida de determinados grupos de forma isolada e da comunidade em geral.

Sobre a emergência desses problemas parece existir consensualidade entre os autores que abordam a temática. No caso concreto desta investigação, tratando-se de um problema da comunidade, são colocados em campo diversos sistemas sociais que por inerência às funções que desempenham no seio da mesma, intervêm directamente no fenómeno.

Os proprietários, os inquilinos, a CME com todo o quadro de funcionários qualificados para intervir nesta área, os institutos públicos locais como o IGAPHE e ISSS e o Estado enquanto órgão legislativo de máxima instância que coloca em vigor todo um quadro legal onde a matéria relacionada com a recuperação física das habitações está obviamente inserida.

Analisando mais ao pormenor, outros sistemas estariam também mais ou menos envolvidos ou implicados no processo de desvitalização, tais como empresas de construção civil, cooperativas de habitação, empresas prestadoras de serviços públicos ou privados (bancos, companhias de seguros, etc.) e inclusivamente os tribunais que são chamados a intervir quando os conflitos surgem.

Nestas circunstâncias, aludindo ao segundo momento proposto por Quivy, pretendo investigar o fenómeno da desvitalização do CHE segundo o modelo de investigação/acção (referenciada no ponto seguinte) e tendo por base os princípios teóricos da abordagem sistémica. Segundo este quadro teórico a sociedade funciona como um sistema global onde interagem permanentemente outros sistemas menores também designados por subsistemas. Essa interacção é de tal forma complexa e dinâmica que qualquer alteração ocorrida num dos subsistemas influi em todos os outros de forma mais ou menos

profunda de acordo com o grau de proximidade e interesses existentes entre eles.

A abordagem sistémica surge no início do Sec. XX por reacção à tendência da análise da ciência tradicional que até então não estudava um fenómeno no seu todo, mas apenas em aspectos particulares e isolados.

Segundo Bertalanffy (1967) citado por Bertrand e Guillemet (1988) outros publicaram diversas obras que tentavam vincular a tendência de cada vez mais observar o todo numa visão globalizante. Em 1911 Stéphane Ledue publica *"The Mecanism of Life"*; em 1912 Bogdanov publica *"Tecktology"*, onde pela primeira vez é descrito a criação, a manutenção e a destruição dos sistemas a que se chamavam complexos. Em 1920 A Whitehead e Werner Smut propõem uma visão orgânica e global, particularmente em biologia e filosofia. No entanto a fundação da Teoria Geral dos Sistemas, é atribuída a Ludwig von Bertalanffy com a principal obra escrita em 1920 e publicada em 1934 *"Modern Theories of Developement"*. Durante os anos 40 aperfeiçoa a sua teoria e em 1950 publica os artigos principais que vão constituir a Teoria Geral dos Sistemas. *"Não basta, diz ele, estudar os constituintes e os processos de maneira isolada, é preciso ainda resolver os problemas decisivos que a organização e a ordem que os une colocam; resultam da interacção dinâmica das partes e tornam os seus comportamentos diferentes, segundo quem os estuda isoladamente ou como pertencentes a um todo."* (Bertalanffy 1967 citado por Bertrand e Guillemet, 1988:29).

Os principais pressupostos de intervenção e análise do campo social, estão directamente relacionadas com a interacção ou acção recíproca entre indivíduos e entre sistemas. A visão dinâmica da sociedade, dos problemas sociais e a perspectiva de mudança social enquanto objecto e como objectivo.

A sociedade é vista como um vasto sistema de recursos onde subsistemas interagem entre si, constituindo-se todos eles potenciais fontes/objectos de mudança. O ponto de partida é o sistema da intervenção ou da análise é o sistema inicialmente afectado pelo problema. *" O sistema pode ser visto como um complexo de elementos interdependentes entre si, cuja interdependência entre as partes é um processo que envolve regularidades e relacionamentos verificáveis"* (Ferreira, 1981:15).

O conceito de participação é fulcral, todas as partes são entendidas como actor - sujeito/objecto no sentido de alcançar pequenas mudanças, geradoras de outras mudanças nos sistemas envolventes. Neste contexto, surge outra grande referência teórica que irá nortear os princípios da presente investigação - o modelo de investigação/acção.

1.2 O modelo de investigação / acção

A investigação/acção é um modelo teórico que se apresenta em quatro momentos. Num primeiro momento remonta ao pós primeira guerra mundial (décadas de 20 e 30) inspirou-se no movimento da escola moderna e fundamenta-se em ideais democráticos. J. Dewey destaca-se como figura principal nesta crítica ao papel da escola tradicional. Concebia que a prática tinha efeitos importantes sobre a consciência e acreditava que o pensamento científico seria interiorizado democraticamente por todos, tornando-se num hábito para educadores e educandos.

No entanto é a Kurt Lewin que se atribui a paternidade deste modelo com destaque especial para a metodologia implementada durante a segunda guerra mundial (1939-45) com vista à alteração comportamental dos indivíduos ou populações com vista à sua integração no meio-ambiente que os rodeia. Nomeadamente alterar hábitos alimentares face às graves carências de produtos que se registava na época.

O terceiro momento identifica-se com a emergência das ciências humanas, no período pós segunda guerra e caracteriza-se pela divisão operada neste modelo, particularmente ao nível da intervenção. Nos Estados Unidos, a investigação/acção acompanhava a acção pública, nomeadamente em programas de intervenção social e educação. Na Europa, a investigação/acção era politizada e colocava-se ao lado dos “*oprimidos*” e dos ideais de luta pelos seus direitos.

Actualmente, a fase correspondente ao quarto momento, caracteriza-se pela pluralidade dos campos de aplicação do modelo. Desde a intervenção psicossociológica, a intervenção pela informação de grupos, a intervenção clínica, a intervenção pela formação ou a intervenção em grupos de encontro,

são áreas sociais individuais ou de grupo onde a investigação/acção se desenvolve com sucesso. Inclusivamente é de aplicação obrigatória em muitos dos programas de intervenção local de âmbito comunitário (União Europeia).

O principal objectivo da investigação/acção é constituir-se como uma alternativa à investigação tradicional. Não se trata apenas de uma ruptura epistemológica mas também de uma valorização da metodologia de análise sistémica.

A investigação tradicional opera no reducionismo, tentando obter um conhecimento por aproximação sucessiva, refutando hipóteses com vista à repetitividade. Por contrapartida a investigação/acção confronta-se não só pelos métodos e critérios de cientificidade. Utiliza a análise sistémica, com base na interdisciplinariedade, onde prevalecem métodos indutivos de base qualitativa e abordagens globais (holistas).

1.3 A importância de uma abordagem holista

Também a abordagem holista se constitui como referência teórica desta investigação. Em muitas questões científicas e em particular nos fenómenos sociais, o todo é diferente da soma das partes, e é na percepção do todo que se aprofundam os conhecimentos.

O modelo mecanicista reducionista e fragmentador apresentado pelo paradigma newtoniano-cartesiano defendeu sempre que o "*quadro científico*" é como uma janela que deixa ver apenas uma parte da realidade. Esta perspectiva contribuiu e estimulou a constituição de uma visão holística, mais humana, orgânica e ecológica da realidade.

Começa-se a antever e a construir um modelo científico que se baseia no conceito de relação, muito mais amplo do que o de análise, utilizado pela ciência tradicional. Já não são somente as partes constituintes de um objecto que são de fundamental importância para a compreensão da natureza desse objecto, mas o modo como se expressa todo esse objecto, e como ele se insere no seu meio.

As partes que constituem um sistema tem um notável conjunto de características que se vêem no âmbito das partes, mas o sistema inteiro, o

todo, o holos, possui uma característica que vai bem mais além do que a mera soma das características das suas partes. Ex: (As peças de um quebra-cabeças, quando separadas, dizem pouco ou nada do que seja o quebra-cabeças. Só quando vemos as peças no seu conjunto, é que podemos compreender a mensagem do quebra-cabeças).

Enquanto o mecanicismo científico vê o universo como uma imensa máquina determinista, o holismo, sem negar as características "*mecânicas*" que se apresentam na natureza, percebe o universo como uma rede de inter-relações dinâmicas.

Segundo Pessoa (2002), as origens do pensamento holístico, enquanto pensamento filosófico, remontam à antiguidade clássica, com os pré-socráticos, especialmente com Heráclito. Mais tarde verifica-se um eco desse pensamento com os estóicos e com os néo-platônicos, especialmente com Plotino e, mais recentemente, com os Românticos, especialmente com Schelling e os idealistas alemães. Com a publicação do livro *Holism and Evolution*, em 1921, Jan Smuts pode ser considerado o teórico fundador do movimento holístico no século XX.

Parte-se das partes simples, consideradas independentes, para partes em interação, em processo ou em rede. Não é apenas o conjunto de elementos isolados que formam o universo de fenómenos estudado pela ciência, mas a interação, a relação que existe entre esses elementos. Aliás, é mais provável que os elementos sejam frutos da própria relação tanto quanto esta é fruto destes.

Portanto, a abordagem holística não é exclusivamente analítica nem puramente sintética, caracteriza-se pela complementaridade dos dois métodos.

A presente investigação, reveste-se de um espírito holista, ao tentar analisar a problemática da desvitalização do CHE, tendo em conta todas as relações que se estabelecem entre os diversos subsistemas, causas e consequências do fenómeno na comunidade como um todo.

2. Orientações metodológicas

2.1 As questões consideradas mais pertinentes

As perguntas de investigação não devem ser realizadas em número tão elevado que tornem inexecutável o estudo. As perguntas tal como os objectivos e as hipóteses, funcionam como linhas base de orientação para o desenvolvimento das acções de pesquisa e estruturação da forma adequada de recolha das informações.

Considero que três perguntas serão suficientes para servir de base à presente investigação. Todas se destinam a tentar compreender e descrever o fenómeno da desvitalização que ocorre no CHE, e encontram-se elaboradas da seguinte forma:

- **Dentro de um sistema social mais amplo – A Comunidade Eborense, quais são os subsistemas mais determinantes ou com maior peso no processo de desvitalização do Centro Histórico e como interagem?**
- **Quais as principais causas do fenómeno e que consequências reflecte na Comunidade ?**
- **De que forma se poderá resolver ou amenizar o problema ?**

Espero que no final da investigação consiga obter uma resposta objectiva para estas perguntas, e que essa ou essas respostas possam contribuir de alguma forma para a melhoria da situação de alguns dos agentes sociais mais afectados por este problema social.

2.2 Os objectivos que norteiam a investigação

2.2.1 Objectivo geral

Como já foi oportunamente referido, pretendo que esta investigação se venha a constituir como um instrumento útil para o futuro planeamento e processo de recuperação da função habitacional no CHE enquanto forma de combate ao processo de desvitalização crescente que afecta esta área urbana.

Espero acrescentar algo ao conhecimento existente acerca desta realidade, numa perspectiva descritiva. Aprofundando tanto quanto possível um conhecimento que embora seja do domínio geral não apresenta até ao momento um grau de sistematização que lhe permita aplicações futuras de âmbito teórico e prático. Principalmente que possa contribuir para a inversão da tendência crescente da desvitalização do CHE, enquanto lugar tradicional da função habitacional e carismático no que concerne à identidade cultural dos eborenses.

Assim o objectivo geral pode ser equacionado da seguinte forma:

“ Perceber como interagem os subsistemas que mais directamente influem na desvitalização progressiva do Centro Histórico de Évora”

2.2.2 Objectivos específicos

Seguindo o raciocínio anteriormente apresentado foram definidos cinco objectivos específicos que decorrem do objectivo geral. Pretendo descrever, caracterizar e compreender a realidade que envolve o processo de desvitalização e acentuada degradação física dos edifícios no CHE e suas implicações sociais nas duas últimas décadas do Sec. XX, segundo os pontos de vista dos diferentes subsistemas envolvidos.

Penso sobretudo, após o aprofundar do conhecimento dentro desta área e com base na legislação em vigor, estar em condições de apresentar propostas concretas de intervenção futura, com vista à melhoria do bem estar dos eborenses residentes naquele local.

- ***Caracterizar o fenómeno da desvitalização progressiva do CHE em termos humanos e respectivas habitações que se encontrem inseridos nesta problemática***
- ***Relacionar as principais causas e consequências de acordo com os diferentes pontos de vista dos interventores directos, como mecanismo de compreensão do problema***
- ***Identificar de entre os subsistemas envolvidos, aqueles que possuem maior grau de responsabilidade na evolução do processo***
- ***Analisar os efeitos produzidos no CHE pela aplicação dos diferentes programas de recuperação habitacional de âmbito local e nacional***
- ***Elaborar sugestões para intervenção futura***

2.3 As hipóteses de trabalho

Dá-se início a este ponto do trabalho com a formalização das hipóteses que orientarão a investigação e que resultam das questões colocadas anteriormente.

“ Uma hipótese uma proposição que prevê uma relação entre dois termos(...) é portanto uma proposição provisória que deve ser verificada. Pode ter duas formas diferentes:

A hipótese apresenta-se como a antecipação de uma relação entre um fenómeno e um conceito capaz de o explicar.

A hipótese apresenta-se como a antecipação de uma relação entre dois conceitos...” (Quivy, 1992:137).

Foram elaboradas sete hipóteses que tentam estabelecer a relação entre conceitos sob a forma de proposição que permitirão compreender a situação e também toda a dinâmica envolvente.

- ***A degradação física dos edifícios afecta essencialmente os inquilinos de fracos recursos económicos e/ou com contratos de arrendamento muito antigos de valores reduzidos devido a uma deficiente aplicação da legislação em vigor.***
- ***A degradação física dos edifícios é a principal causa da desvitalização verificada no Centro Histórico nas últimas duas décadas.***
- ***O fenómeno da desvitalização do Centro Histórico contribui para o aumento da exclusão social no tecido urbano.***
- ***A instabilidade e insatisfação familiares que tem origem na falta de condições das habitações são uma das principais causas para aumento da saída de pessoas do CHE.***
- ***A responsabilidade para que a situação se apresente na configuração actual é da Autarquia.***
- ***Existem fortes interesses económicos subjacentes à problemática da não recuperação dos fogos.***
- ***O problema mantém-se devido à elevada carga burocrática e ineficácia dos programas de recuperação de fogos que conduz à desmotivação dos munícipes perante a morosidade das intervenções.***

Perante estas hipóteses a primeira noção que se destaca é a centralidade do conceito de desvitalização. Assim este conceito é causa e consequência de vários problemas sociais mais directamente ligados a determinados públicos alvo.

3. O Modelo de análise

A presente investigação enquadra-se predominantemente no Paradigma Qualitativo, trata-se de um estudo de caso de tipo descritivo. Pretendo estudar um fenómeno social em evolução durante um período de tempo. As características específicas do objecto de estudo diferem, quer ao nível da composição das famílias quer ao nível das repercussões sociais que poderão emergir ou vir a ser acentuadas com a evolução do processo crescente da desvitalização no CHE. Principalmente se considerarmos que a habitação é o local privilegiado para o desenvolvimento e harmonia da instituição familiar, a relação família/habitação é de tal forma importante que chega a colocar em risco toda a coesão e a equilíbrio familiar quando as condições de habitabilidade não estão garantidas.

O método do estudo de caso é o mais utilizado por investigadores isolados. *“Consiste no exame intensivo, tanto em amplitude como em profundidade, e utilizando todas as técnicas disponíveis, (...) com a finalidade de obter uma ampla compreensão do fenómeno na sua totalidade.”* (Almeida e Pinto, 1976 : 87).

Permite em relativamente pouco tempo estudar de forma profunda um determinado fenómeno social. O estudo de caso *“supõe, genericamente, presença prolongada do investigador nos contextos sociais em estudo e contacto directo com as pessoas e as situações”* (Silva e Pinto, 1989:129).

O estudo de caso tem como principais vantagens a descrição e compreensão pormenorizada de um fenómeno tendo em conta as relações e interações que se estabelecem entre os diversos factores e sistemas intervenientes.

É um método muito importante para identificar pontos-chave que permitirão abordagens posteriores e sob perspectivas diferentes de carácter

mais específico do mesmo fenómeno. Aspectos esses que em abordagens de carácter mais geral ficam normalmente ocultos. Quanto à principal crítica ela prende-se com a dificuldade em generalizar resultados ou conclusões. Dito de outra forma os resultados que obtidos após a realização de todo o trabalho de recolha e análise de informações, que deram origem às conclusões desta investigação, não poderão ser considerados válidos para outras cidades nacionais ou internacionais, onde determinados factores e especificidades locais fornecerão a uma investigação semelhante, resultados diferentes.

Com base nesta orientação foram elencados um conjunto de conceitos, dimensões e indicadores que se constituem como o modelo de análise que irá servir de base na recolha da informação (ver anexo 5).

3.1 Os principais conceitos envolvidos

Foram então identificados os principais conceitos que interagem no fenómeno social em análise e que serão utilizados para instrumentalizar a recolha de informação enquanto mecanismo privilegiado para alcançar os objectivos da investigação.

3.1.1 Desvitalização

Referindo agora a terceira etapa de Quivy (1992), eu salientaria que o principal conceito ou conceito chave envolvido nesta problemática é o conceito de Desvitalização.

Desvitalizar significa retirar a vida, não no sentido de matar, mas sim no sentido de desertificar. Este conceito reveste-se de especial importância no presente trabalho adquire uma centralidade em toda a dinâmica em análise. A grande diminuição de população residente no CHE durante o período em estudo provoca alterações significativas na vida das pessoas e na comunidade em geral. Porque essas alterações afectam de forma diferente determinados grupos ou subsistemas da cidade, pode considerar-se um problema social que importa conhecer melhor.

À partida apresenta-se como causa e consequência face aos restantes conceitos envolvidos na problemática.

Assim eu consideraria que o conceito de desvitalização se constitui como uma causa em relação aos conceitos de insatisfação e instabilidade familiar, movimentos pendulares diários no CHE e exclusão social.

Enquanto consequência ele está ligado aos conceitos de degradação das condições de habitabilidade, ineficácia do quadro legal em vigor e interesses financeiros de particulares.

3.1.2 Interesses económicos

O conceito de interesses económicos está associado à problemática, na medida em que está em “*jogo*” uma actividade humana bastante lucrativa.

Quer a construção de novas habitações, realização de obras ou o arrendamento urbano, são actividades que movimentam grandes volumes financeiros e que colocam em dimensões opostas, ou no mínimo divergentes, pontos de vista e interesses pessoais.

Os proprietários apresentam certamente motivos para algumas condutas que terão como principal objectivo alcançar o máximo de rentabilização possível das suas propriedades. Os inquilinos pretenderão usufruir de um espaço indispensável à vida, a preços mais baixos possível e com condições que lhes permitam viver em conforto. Por fim as entidades públicas e privadas que tem acções directas neste campo mas que também apresentam linhas de orientação legais, altamente condicionadas pelo aspecto financeiro.

Todas estas acções, criam uma rede de interacções com reflexos importantes na problemática em estudo. Pelo que no contexto actual, em que as leis económicas atingem primazia sobre qualquer outro quadro de valores sociais, se considera que o conceito de interesses económicos assume especial importância no objecto de estudo.

3.1.3 Ineficácia legislativa

Através deste conceito pretendo avaliar e medir a capacidade de aplicação e interpretação do actual quadro normativo que regula toda a actividade relacionada com as questões habitacionais. Dentro deste quadro legal, destacam-se, os diplomas relacionados com a realização de obras, onde se podem inserir os programas de recuperação e também onde se insere o regime do arrendamento urbano. Para além disso importa também perceber os condicionalismos (legais, motivacionais, ou outros) que limitam a actuação das partes e colocam os níveis de adesão a determinados programas em patamares muito baixos.

Actualmente existe um conjunto de leis que contempla a grande parte das situações que se estabelecem na relação entre proprietários e inquilinos, em termos de obras, contratos de arrendamento, direitos e deveres, condições de habitabilidade exigidas, prazos e valores, etc.

Aparentemente não existem explicações muito claras para que se mantenham grandes problemas habitacionais, e que o número de pedidos de apoio ao nível habitacional aumente progressivamente nos nossos serviços e nos serviços de outras entidades locais (IGAPHE e ISSS).

Para além de que as determinadas acções que deverão ser levadas a cabo pelas partes envolvidas (proprietários, inquilinos e entidades fiscalizadoras), estarem perfeitamente definidas, existem programas de apoio também devidamente regulamentados. Programas esses que não apresentam, no caso particular do CHE, uma adesão com relevância, face ao volume de casos afectados.

Posto isto será oportuno avaliar o presente conceito segundo a sua dimensão política e institucional, enquanto elemento fundamental na dinâmica em estudo, onde recai sobre a Autarquia uma atenção especial enquanto entidade ao serviço da comunidade.

3.1.4 Degradação física das habitações

Através do conceito de degradação física pretendo identificar quais os principais problemas que afectam as habitações mais antigas, onde normalmente residem os agregados familiares mais carênciados. Serão estas as habitações que, em virtude da sua falta de condições e segundo as principais orientações teóricas da presente investigação, estão na origem do abandono dos seus ocupantes.

Para caracterizar os fogos que segundo as visões teóricas e algumas opiniões de funcionários municipais, serão uma das causas da desvitalização crescente no CHE, torna-se necessário identificar-lhes os principais problemas. Pretendo assim analisar as dimensões infra-estruturais, segurança e lotação das habitações. Tentarei identificar problemas ao nível da cobertura, paredes, infiltrações, insalubridade dimensões das divisões insuficiências das mesmas face ao número de residentes, ausência de casa de banho, etc. Para além disso será também importante perceber o grau de segurança ou insegurança que a habitação proporciona ao seu ocupante, esta será mais uma das vertentes que este conceito pretende medir.

3.1.5 Instabilidade/insatisfação familiar

O conceito de instabilidade familiar está directamente relacionado com o conceito anterior (degradação física das habitações). Pretendo avaliar através do presente conceito alguma incapacidade ou dificuldade de organização e gestão doméstica, enquanto aspecto essencial para a normal e vivência dos agregados familiares.

Podem emergir situações em função da falta de espaço ou inadequada utilização do mesmo, que poderão limitar bastante a privacidade de cada elemento da família e ser então motivo de conflitos familiares. Para além disso as preocupações constantes com falta de recursos financeiros, aliados a alguma falta de informação serão mais alguns indicadores que o presente conceito pretende analisar.

Enfim estarão em campo as dimensões coesão e/ou conflitualidade familiar em função das más condições de habitabilidade.

3.1.6 Exclusão social

O conceito de exclusão está imbricado com todos os restantes e pretende analisar os reflexos que se produzem nas classes mais desfavorecidas que são no caso em estudo as que habitam os fogos mais degradados.

Espero conseguir perceber o nível de ligação que existe entre as dificuldades sentidas por determinadas pessoas em conseguir habitar numa casa com as condições mínimas exigidas e toda a dinâmica de base capitalista acontece actualmente no mercado de construção, recuperação e arrendamento.

Estarão em causa dimensões como limitação ou impossibilidade de acesso ao crédito, limitação geográfica de ocupação dos espaços, falta de apoio por parte das entidades responsáveis na aplicação de programas ou ainda falta de informação disponível.

No caso particular em que aqui se aborda o conceito de exclusão social, incidirei sobretudo nos domínios institucional e territorial, muito embora reconheça que todos os restantes sistemas serão afectados, com alterações ocorridas naqueles.

O domínio institucional abrange dois tipos de sistemas. Os prestadores de serviços onde se inserem a saúde, a educação, a justiça e a habitação, e os relacionados com direitos cívicos e políticos onde imperam os excessos burocráticos.

Quanto ao domínio territorial, onde se insere claramente a vertente da exclusão segundo a perspectiva que pretendo analisar, ele tem a ver com os aspectos de localização das famílias em bairros segundo a sua situação de pobreza. *“É evidente que uma pessoa sem recursos suficientes, não tem acesso ao mercado de bens e serviços, vê dificultado o seu acesso à saúde e vedado o acesso ao sistema de crédito”* (Costa, 1998 : 17).

3.1.7 Movimentos pendulares urbanos

Por fim, através deste conceito conta-se poder caracterizar, em Évora, um dos problemas que mais parecem preocupar as entidades locais e mesmo nacionais por ser comum a quase todas as cidades de média dimensão e grandes metrópoles.

Refiro-me ao problema do trânsito automóvel que provoca no CHE grandes complicações. Pretendo perceber as consequências que provoca neste local, se poderá estar relacionado com a desvitalização e também avaliar os resultados obtidos através das medidas colocadas em prática para o atenuar.

Que motivos estarão na base da maior ou menor eficácia dessas medidas e que alternativas poderiam ser equacionadas para diminuir o problema. Existem actualmente novos métodos colocados em prática em outras cidades da Europa, que merecerão sem dúvida perceber que posição poderão possuir os nossos informantes sobre essas medidas.

Este conceito está directamente relacionado com a centralização das funções vitais da cidade no CHE e coloca um problema ao nível do planeamento. Como será possível reduzir o número de deslocações automóveis ao CHE sem criar nas zonas periféricas novas centralidades que poderão vir a retirar a vitalidade enquanto elemento fundamental da sua identidade e, sem contribuir ainda mais para a sua desertificação.

4. Elementos descritivos das unidades de análise

4.1 O universo em estudo e o plano amostral

Na tentativa de obter uma visão o mais completa possível acerca da problemática, foi delineado um plano amostral por conveniência face ao universo de estudo (população do CHE). Este plano amostral é composto por três grupos de unidades de análise diferentes.

Do primeiro grupo fazem parte seis técnicos que no decurso da sua actividade profissional contactam com a problemática em análise. Optei por seleccionar os referidos técnicos na CME, no recentemente extinto, IGAPHE e no ISSS sobre o qual se aplicaram entrevistas semi estruturadas⁶ (ver anexos 7, 8 e 9).

O segundo grupo, a quem será igualmente aplicada uma entrevista semi estruturada é composto por um número por três proprietários (ver anexo 6). Foram também intencionalmente seleccionados por forma a que tenham habitações arrendadas com elevado estado de degradação preferencialmente com contratos de arrendamento antigos com valores de renda relativamente baixos e conseqüentemente pouco lucrativos para o titular da propriedade.

Por fim o terceiro grupo a quem será aplicado uma entrevista também semi estruturada, composto por quatro inquilinos a residir em habitações degradadas e em diferentes zonas do CHE (ver anexo 10).

Através dos relatos da sua história de vida espero vir a perceber causas e conseqüências, motivos e alterações importantes para ajudar a dar resposta aos objectivos da investigação.

Desta forma posso afirmar que foram seleccionados de entre os actores sociais directamente abrangidos pelo problema, aqueles que melhor o conhecem e o simbolizam, tendo sempre em conta os objectivos e o tipo de estudo.

Espero obter uma visão clara e diferenciada dos vários pontos de vista envolvidos e que transformam esta questão em algo que, parecendo simples, é de facto muito complexa e subjectiva.

4.2 Os instrumentos de recolha da informação

Constatada a existência de um fenómeno social resultante de uma dinâmica complexa, comecei por analisar os aspectos particulares com vista à

⁶ A aplicação desta técnica pressupõe o domínio de processos fundamentais de comunicação humana. Ao contrário do questionário, verifica-se um contacto directo com os entrevistados, caracterizado por uma fraca directividade. A entrevista semi estruturada tem diferentes designações, mas na essência a sua definição é a mesma. " A entrevista semidirectiva, ou semidirigida, é certamente a mais utilizada em investigação social. É semidirectiva no sentido em que não é nem inteiramente aberta, nem encaminhada por um grande número de perguntas precisas." (Quivy, 1992:194)

melhor percepção da totalidade desse fenómeno. Tentarei partir dos fenómenos simples para os aspectos mais complexos, do próximo para o afastado, do facto para a teoria. Por isto optei realizar uma investigação de acordo com os princípios do método indutivo⁷.

No método indutivo o investigador é o primeiro instrumento para a recolha e análise da informação, interessando-se mais pelo significado do que pelas justificações. As análises qualitativas implicam quase sempre trabalho de campo onde o investigador interacciona com o objecto, desta forma, possibilita-se uma visão mais aproximada do fenómeno. No entanto, devido ao elevado subjectivismo que caracteriza a realidade social onde se desenvolvem esses fenómenos, aliada à sobrecarga de valores e enviesamentos inerentes aos actores que neles participam, deverá existir uma preocupação permanente na aplicação adequada das técnicas para eliminar ou diminuir o efeito destes elementos deturpadores da realidade.

No caso particular desta investigação, este tipo de dificuldades fazem-se sentir de forma acentuada, dado tratar-se de um problema social, onde interaccionam duas facções antagónicas (inquilinos e proprietários) com interesses opostos e pontos de vista também diferentes. Para além de proprietários e inquilinos, existe um terceiro conjunto de actores (funcionários de entidades) com responsabilidade na aplicação da legislação.

Estamos perante um estudo de caso onde preferencialmente se utilizaram técnicas como a observação directa, a entrevista e a pesquisa bibliográfica, no entanto, nenhuma outra forma de recolha de dados é excluída à partida. *“É sabido que é frequentemente útil, senão mesmo necessário, recorrer a diferentes técnicas numa mesma investigação”* (Hérbert et al, 1990:25/26) *“nenhuma abordagem depende unicamente de um só método...”* (Bell, 1997:85).

⁷ O método Indutivo teve um papel preponderante durante o Sec. XVI, no processo de afirmação das ciências sociais. Estudava-se uma parcela do real, o mais reduzida possível para chegar à verdade sem sofrer contestação. É por isso que este método continua a ser o preferida das ciências sociais e o mais utilizado nas investigações de tipo descritivo, nomeadamente nos estudos de caso. Parte-se do particular para o geral, do facto para a teoria, do concreto para o abstracto.

4.2.1 A entrevista

Através da aplicação desta técnica de recolha de informação, considero ter-se obtido uma visão mais adequada e próxima do fenómeno da desvitalização. O investigador deve ser extremamente minucioso na elaboração do guião da entrevista, evitando entre outros aspectos a inclusão de juízos de valor, indução de respostas etc. *“Wiesman e Aron (1972) comparam a condução de uma entrevista a uma expedição piscatória e, explicando esta analogia, Cohen (1976) acrescenta que, «tal como a pesca, a entrevista é uma actividade que requer uma preparação cuidadosa, muita paciência e experiência considerável se a eventual recompensa for uma captura valiosa.»* (Wiesman e Aron, Cohen citados por Bell, 1997:119).

As entrevistas obrigam ao contacto directo com as unidades de análise. Nesse contacto foram utilizadas técnicas correctas de comunicação e interacção humana. Este tipo de observação torna menos objectiva a recolha de dados, porque existem dois intermediários no processo, o sujeito entrevistado ou inquirido e o instrumento de observação seleccionado e utilizado.

Através da entrevista obtive informações importantes tais como, expressões, hesitações linguagem gestual, ênfase no diálogo que me ajudaram a perceber qual a posição dos informantes acerca da problemática em análise e que por vezes poderiam permanecer ocultos.

Com base nos objectivos da investigação e de acordo com o princípio da complementaridade, referenciado por Lessard-Hérbert (1990), no que respeita à recolha de informação, foram elaborados cinco diferentes guiões de entrevistas. Após prévia autorização e marcação foram então aplicadas aos cinco grupos seleccionados - funcionários da Autarquia, funcionários do IGAPHE, funcionários do ISSS, proprietários e inquilinos.

Optei pela entrevista semi estruturada para funcionários das entidades e proprietários, porque através deste tipo de entrevista é possível fazer incidir o discurso e a informação sobre os problemas específicos do CHE, sem retirar aos entrevistados a liberdade de expressão.

Para os inquilinos optei também pela entrevista semi estruturada, mas com recurso a menos perguntas e de carácter mais abrangente por forma a tentar obter o máximo de relatos possíveis sobre as suas histórias de vida. Através desses relatos, espero conseguir perceber aspectos particulares e fundamentais para perceber causas, motivos, alterações ou consequências para o as pessoas e para o local em análise.

4.2.2 Observação directa

Para Marconi e Lakatos (1990), a observação directa é uma técnica de recolha de dados que utiliza os diferentes sentidos para captar determinados aspectos da realidade. Não consiste apenas em ver e ouvir, mas também examinar factos ou fenómenos. Trata-se de um instrumento básico na investigação científica, muito utilizado em trabalho de campo. Ajuda o investigador a identificar e obter provas e informações das quais os indivíduos não tomam consciência que estão a produzir e que orientam o seu comportamento. Apresenta como principais vantagens o facto de permitir estudar em simultâneo uma ampla variedade de fenómenos em interacção, exige menos do investigador do que qualquer outra técnica, permite captar os comportamentos e informações na sua forma mais típica, depende menos da introspecção e reflexão e permite a evidência de novos dados não previstos nos guiões de entrevista ou questionários.

Como limitações surgem a manipulação que pode existir no observado, tentando criar imagens favoráveis ou não junto do entrevistador, a espontaneidade dos acontecimentos que limitam a capacidade de observação total, o surgimento de factores imprevistos que alteram a observação, a limitação ao observador de determinados aspectos da realidade em estudo.

A observação directa resulta como já tive oportunidade de referir (ver ponto 5.3 - Pressupostos de natureza do Capítulo I), dos contactos que estabeleço com proprietários, inquilinos e funcionários da Autarquia ou mesmo do IGAPHE, no desempenho da minha actividade profissional.

As solicitações diárias que os inquilinos efectuam junto dos nossos serviços em função das carências habitacionais que possuem, são normalmente o início de um processo de avaliação em que na maior parte dos casos se realizam visitas domiciliárias. Na sequência dessas visitas, para além do contacto directo com os problemas que nos dá uma visão mais real do problema, obtém-se informações mais profundas em virtude das pessoas se sentirem mais à vontade em suas casas para falar em todas as dimensões do problema que as afecta.

Os proprietários são também contactados em diversas situações numa tentativa de dar resolução às questões, sem recurso a mecanismos formais decorrentes da legislação em vigor, sempre desagradáveis para todas as partes envolvidas. Durante esses contactos podem também ser captadas informações de extrema importância veiculadas pela outra parte envolvida.

Por fim os contactos com colegas de profissão sejam funcionários da CME ou das outras entidades locais com responsabilidades na matéria, seja feito através de acções formais ou simplesmente ao nível de diálogos informais, coloca em evidência as principais debilidades que se verificam no seio destas instituições e que na maior parte dos casos impedem a resolução das situações.

Quando se participa na concretizar uma candidatura a um programa de recuperação de habitações de âmbito nacional, são efectuados contactos com quase todas as questões burocráticas que se possam imaginar (contratos de arrendamento, cálculos de renda, orçamentos, registos prediais, etc.) conhecimentos esses que aliados ao conhecimento real da situação nos deixa em boa posição para afirma que os contactos directos são um ponto forte de recolha da informação.

4.2.3 Pesquisa bibliográfica

Também ao nível da pesquisa bibliográfica, o facto de ser funcionário da Autarquia, me confere algumas facilidades. Existem diversos documentos

específicos com os quais se trabalha diariamente e que fornecem informações muito importantes no âmbito do problema em estudo.

Há que registar a facilidade de acesso a tais documentos como o PUE, os Planos estratégicos, os estudos de planeamento local e outros, que são documentos de carácter específico, mas também a possibilidade de debater determinadas ideias e orientações ali constantes, com outros funcionários.

No que respeita à presente investigação, optei por efectuar dois tipos de pesquisa bibliográfica. Uma de âmbito geral onde tentei obter uma percepção do problema à escala macro, procurando perceber se em outros locais o problema da desvitalização se fazia sentir e quais eram os seus principais contornos. Foram importantes as pesquisas na Internet onde obtive nomes de vários autores que mais tarde consultei as suas obras e que se encontram referenciados na bibliografia.

Depois passei então com maior incidência à pesquisa bibliográfica de carácter específico, onde se destacam os já mencionados documentos produzidos pela Autarquia e existentes no seu núcleo de documentação, e muito em particular os trabalhos académicos que abordaram o tema, realizados pelas professoras Domingas Símplicio e Mariana Cascais e também por Celino Silva, este com a vantagem de ter sido vereador na CME.

4.3 Análise categorial temática

A análise de conteúdo não deve servir unicamente para descrever mas também para realizar inferências e assim poder compreender e interpretar os fenómenos. Esta finalidade obtêm-se através de um processo de desmontagem do discurso e produção de um novo discurso localizando e agrupando categorias pré definidas.

A referência à quantificação inicialmente proposta por Berelson (1952) citado por Vala (1989), desaparece com autores como Madelaine Grawitz (1993) ou Laurence Bardin (1979). Para Grawitz a inferência corresponde ao alargamento da técnica, a qual permite colocar em relação aspectos literais e aspectos sociológicos. Desaparecem as exigências do conteúdo e descrição quantitativa e surgem as noções de forma e estrutura. Para Bardin a análise de

conteúdo não deve ser utilizada apenas para proceder à descrição do conteúdo das mensagens, pois a sua principal finalidade é a inferência de conhecimentos relativos às condições da população com a ajuda de indicadores. Se a descrição é a primeira etapa da análise de conteúdo e a interpretação é a última, então a inferência é a etapa intermédia e conseqüentemente mais importante (Carmo e Ferreira, 1998).

Após a realização das entrevistas seguiu-se a análise de conteúdo. Esta técnica, inicialmente considerada como veículo fundamental de propaganda política na comunicação social, é agora uma das técnicas mais utilizadas em investigações na área das ciências sociais.

Antes de mais, foi necessário proceder à sua transcrição na íntegra. Após realização dessa tarefa foi possível agrupar por temas ou categorias as informações veiculadas. Foi também possível e importante voltar a ouvir determinadas frases ou ideias que são mais tarde utilizadas como citações e a forma expressiva como são mencionadas.

No entanto foi recorrendo aos ensinamentos de Bardin (1979) que se optou pela análise categorial ou temática que é dentro da análise de conteúdo a técnica mais antiga e a mais utilizada. Consistiu na divisão do texto em categorias ou temas que posteriormente foram agrupadas por analogia. “ O tema é geralmente utilizado como unidades de registo para estudar motivações de opiniões, de atitudes, de valores, de crenças, de tendências, etc. As respostas a questões abertas, as entrevistas (não directivas ou mais estruturadas) individuais ou de grupo, de inquérito ou de psicoterapia, os protocolos de testes, as reuniões de grupos, os psicodramas, as comunicações de massa, etc., podem ser e são frequentemente, analisados tendo o tema por base.” (Bardin, 1979:106).

O objectivo principal da aplicação desta técnica foi tornar mais simples e sistematizado o conteúdo das mensagens obtidas durante as entrevistas.

Assim, a categorização foi o passo seguinte desta técnica, as categorias englobaram todo o conteúdo das entrevistas, salvo temas que o entrevistado insistiu em referir, que não interessam aos objectivos do trabalho e os quais não consegui evitar que abordasse. As categorias são exclusivas e foram criadas com base numa pré-análise ao conteúdo das transcrições das entrevistas e também com base no conhecimento que possuo da realidade.

Foram respeitados os critérios da objectividade, pertinência para o estudo e da quantidade (nem excessivas ou pormenorizadas nem insuficientes ou demasiadamente englobantes).

Após a definição das categorias seguiu-se a definição das unidades de análise. Podia à partida optar por unidades de registo formais (palavras, frases, personagens, etc.) ou semânticas (temas, valores, ideais, etc), unidades de contexto que são segmentos mais abrangentes do que as unidades de registo. Nesta circunstância foi efectuado o registo por unidades semânticas, temas ou ideias transmitidas e por fim as unidades de enumeração que representam a quantificação ou seja a frequência ou peso de determinada categoria foi referenciada.

Quanto à análise dos resultados, será apresentada no IV capítulo do presente trabalho, de acordo com a grelha elaborada (ver anexo 12) tendo por base as frequências absolutas que resultem da análise temática aos diferentes grupos de entrevistas.

CAPITULO III – ENQUADRAMENTO TEÓRICO DO ESTUDO

Diversas vezes abordado nas conferências subordinadas à temática do urbanismo, o problema da desvitalização dos centros urbanos antigos tem sido também alvo de algumas medidas políticas de intervenção (programas de âmbito nacional e local). Normalmente são baseadas em estudos específicos que resultam de abordagens pontuais normalmente efectuados pelas Autarquias locais ou por grupos de técnicos contratados para o efeito.

Sendo certo que ninguém melhor que os agentes próximos da realidade terão condições para se pronunciarem sobre ela, não será menos verdade que as perspectivas resultantes daqueles trabalhos, principalmente dos realizados há mais de uma década, apresentam visões limitadas em face das evoluções registadas no seio das comunidades.

Todavia será partindo desses trabalhos que se poderá aprofundar o conhecimento com vista a adequar estratégias de acção com vista à supressão dos problemas.

1. Referências teóricas de caracter geral

As mais recentes abordagens teóricas sobre a matéria adoptam posturas sistémicas e holistas. São considerados os pontos de vista dos diversos sub sistemas envolvidos (proprietários, inquilinos, técnicos, comerciantes, etc.) ao nível das propostas de intervenção a desenvolver, tendo em conta que as mesmas só terão possibilidade de sucesso se forem encontradas dentro de um consenso geral.

A sustentabilidade da conservação não se verifica se for desenvolvida só no âmbito da preservação histórica. Além de bastante mais cara, não resolve problemas de ordem social que contribuem bastante para a degradação do património.

Será oportuno fundamentar esta ideia com base nas considerações de Maria Lucila Bezerra (2002) acerca do desenvolvimento urbano sustentável, onde *“A sustentabilidade é um conceito abrangente que incorpora todas as dimensões e considera todos os aspectos de uma realidade. Nesse enfoque, é*

importante destacar a compreensão sistémica e holística que está subjacente." (Bezerra, 2002:3).

Ainda na linha de pensamento da autora, *"Para a sustentabilidade acontecer, são necessários arranjos institucionais e parcerias entre o público e o privado."* ou *"Com efeito a participação do cidadão torna-se condição principal para a sustentação e a viabilidade política necessárias ao desenvolvimento sustentável."* (Bezerra, 2002:3).

As diferentes abordagens ao problema em estudo destacam alguns aspectos comuns que caracterizaram o planeamento e intervenção ao longo do tempo. No início do Sec. XX imperava uma visão de preservação monumentalista, tipo *"peça de museu"*. Posteriormente, transitou-se para uma visão de recuperação versus reutilização, ainda que para fins diferentes dos iniciais. Mais recentemente surge o conceito de revitalização, mais abrangente e atribuindo ao planeamento um papel preponderante.

Novas questões como o ambiente e a qualidade de vida, assumem destaque especial. Abordam-se de forma participada e sistémica problemas como as acessibilidades, poluição, higiene, segurança e outros de natureza social que resultam da dinâmica actual.

Renovam-se preocupações com a manutenção da identidade cultural de cada comunidade. Identidade essa que se encontra ameaçada com a evidente crise de valores tradicionais e não menos evidente emergência de valores materialistas e individualistas.

O papel das entidades locais, principalmente das autarquias, assume cada vez maior importância, através do planeamento estratégico, da intervenção e da fiscalização.

A este respeito temos como referência importante a que nos chega através da opinião de Paula Mota Santos (2002). Segundo ela, e em relação aos centros urbanos com acentuado valor histórico, existem três diferentes perspectivas ao nível das políticas de recuperação e preservação adoptadas. Durante os anos 50 e 60 perpetuava uma abordagem monumentalista, que tinha como objectivo principal a recuperação de cada monumento de per si, sendo que essa valorização individualizada pretendia tornar o monumento mais atractivo ao turismo.

Os anos 70 e 80 são marcados por uma profunda reflexão e consolidação de conhecimentos. As questões patrimoniais são consideradas no contexto histórico de desenvolvimento urbano.

Por fim, a terceira abordagem correspondente aos anos 90 *“é marcada por um entendimento holístico da preservação da cidade histórica, em que os planos de preservação e conservação da zona histórica se inserem nos projectos de revitalização e desenvolvimento urbano e social da cidade como um todo, não mais sendo vistos isoladamente.”* (Santos 2002 : 42).

As quatro referências teóricas que em seguida serão sucintamente expostas abordam aspectos todos eles identificados ou que facilmente se podem transpor para a realidade eborense. É importante a perspectiva interdisciplinar apresentada por Luísa Barbosa (2002) com base no planeamento de acções integradas e devidamente orientadas para a especificidade de cada situação, neste caso em estudo a desvitalização progressiva. Também de grande utilidade é a sistematização de informação produzida por Martinez (2001) ao identificar os problemas que mais afectam as cidades de média dimensão por todo o mundo.

O mesmo se sugere para a visão de Carlos Balsas (1999) através do estudo realizado em diferentes locais onde se verificam problemas semelhantes, defendendo que é através do ressurgimento do pequeno comércio que se pode inverter a situação. Por último e não menos importante é a preservação da cultura defendida por Miguel Corzo (1997), cultura segundo um conceito lato onde se englobam todos os aspectos de uma cidade ou de um núcleo.

1.1 A desvitalização e a recuperação do património – uma perspectiva interdisciplinar

Luísa Barbosa (2002), vai de encontro à posição de Paula Santos (2002) ao afirmar, que durante o Sec. XX existiu uma preocupação constante em valorizar os grandes monumentos e uma conseqüente despreocupação com os centros históricos. Só após a revolução de 25 de Abril de 1974, se avançou com a consciencialização de que a noção de património representa muito mais

do que um monumento.” *Não menos importante para a nossa identificação histórica, memória do país que somos, temos os centros urbanos que viram nascer, durante o século XX, regulamentos gerais das edificações urbanas ou zonas de protecção que enquadram os monumentos*” (Barbosa, 2002:2).

Foi também na década de 70 que aumentou o fenómeno da desordem e caos urbanístico, devido muito em parte ao regresso de emigrantes que construíam as suas casas à semelhança daquelas onde tinham vivido até então nos países estrangeiros. Estes excessos associados à falta de planeamento, provocaram o surgimento e crescimento de associações de defesa do património que se insurgiram contra a falta de políticas urbanísticas que evitassem a descaracterização das cidades, vilas e aldeias.

Os anos 80 caracterizam-se pela grande expansão das cidades. A par desse crescimento emergiram ou acentuaram-se problemas de natureza social resultantes do desenvolvimento e das dinâmicas quotidianas e que são hoje causadores de grande preocupação dos representantes do poder local e nacional. *“Esta urbanização produziu muitos dos efeitos que hoje vivemos como a desertificação dos centros históricos, o envelhecimento da população, a terceirização das actividades provocando a redução da sua multifuncionalidade, o assalto do automóvel, agravando a degradação do meio ambiente envolvente e a modelagem da paisagem ao gosto do betão armado. Os centros históricos foram assim abandonados. Enquanto durante o dia as suas ruas se enchem de gente, à noite os seus habitantes não tem motivo para sair. É este o panorama que presenciamos em grande parte das zonas históricas.”* (Barbosa, 2002:3).

Também demonstra do ponto de vista do planeamento na intervenção uma perspectiva multidisciplinar, refere que a salvaguarda e reabilitação urbana dos centros históricos deve ser encarada de uma forma global. Desde o arquitecto ao engenheiro, desde o sociólogo ao assistente social ou do economista ao gestor, todos devem proceder a um correcto levantamento dos problemas com o objectivo de definir prioridades nas políticas de intervenção. . *“Manter um centro histórico vivo implica um esforço de todos”* (Barbosa, 2002:4).

Fundamenta a sua visão com base nas orientações oriundas da Cimeira de Nairobi em 1976, onde se definia como conceito de salvaguarda, a

identificação, a conservação, o restauro, a reabilitação, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos.

Considera que actualmente em Portugal os instrumentos políticos são insuficientes e pouco específicos. Em termos de eficácia legislativa, elege os regulamentos para centros históricos e os planos de pormenor⁸ como instrumentos mais adequados pois podem e devem conter todas as regras de intervenção municipal ou mesmo particular em virtude do carácter contratual que vincula a população os técnicos e os políticos.

Regista-se ainda uma deficiente participação da população residente nos centros históricos no estudo e/ou planeamento de intervenções. Esta situação, para além da perda de um contributo valioso devido ao elevado conhecimento e vivência directa dos principais problemas que afectam aquelas áreas, provoca também uma falta de compreensão e uma indiferença que contribuem para uma descaracterização daqueles locais. Os centros históricos, deixam de ser referência e morrem, desertificam-se ou degradam-se, as pessoas deixam de se referir ao seu lugar, deixam de o perceber e não transmitem às gerações posteriores os valores e a identidade de um povo.

Segundo a opinião de alguns funcionários da Autarquia, do ponto de vista dos apoios financeiros do Estado com vista à salvaguarda e conservação dos centros históricos, o OGE reserva uma fatia muito pequena. Se o poder central ou local não conseguem disponibilizar meios para intervir, naturalmente os processos de recuperação cairão no domínio privado. Nessas circunstâncias os perigos da economia de mercado, da globalização, da concepção individualista e do liberalismo económico puro, pairam constantemente sobre esta temática. Certamente será menor o número de recuperações habitacionais e bem mais dispendiosas, o que tornará ainda mais caro viver nos centros históricos.

⁸ "O plano de pormenor é um instrumento de planeamento que desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma e da ocupação. Serve de base aos projectos de execução das infra estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes no PDM e PU." (DL n.º 380/99)

1.2 A desvitalização e os conflitos de interesse

Outra referência “*de peso*”, surge no trabalho de Emílio Martinez (2001). Este autor já referido diversas vezes no presente trabalho, coloca a tónica na dinâmica dos problemas comuns e específicos dos centros históricos urbanos. Nesta condição será oportuno e indispensável enquanto referência teórica pois esta sua abordagem coincide com os objectivos da minha investigação.

As dificuldades que surgem em conciliar a função residencial nos centros históricos com a actividade turística, com os interesses individuais (proprietários, comerciantes) e com algum desinteresse ou incapacidade da administração local, transformaram os actuais residentes em verdadeiros resistentes.

Considera os centros históricos actuais como locais frágeis devido a motivos externos e internos. Aos problemas morfológicos e consequências sócio-demográficas há que juntar os interesses imobiliários, os aproveitamentos turísticos de luxo e a descentralização das actividades funcionais com criação de novos centros funcionais periféricos.

Para este autor, existem três critérios que caracterizam os centros históricos e os diferenciam das restantes áreas urbanas. São eles a morfologia, a tipologia das construções e monofuncionalidade.

Quanto ao critério morfológico, em termos urbanísticos os centros representam uma estrutura de espaços com formas caprichosas e irregulares, contrariamente às zonas periféricas que representa uma estrutura de volumes e sólidos geometricamente desenhados quase na perfeição.

No que se refere à tipologia, os centros históricos são muito mais ricos e diversificados. Os processos de justaposição ou substituição históricos dos diferentes ocupantes não foram traumatizantes enquanto a periferia apresenta uma certa pobreza estilista é repetitiva e impessoal dado que responde a uma concepção mercantilista e normalizada do espaço urbano.

Por fim o carácter monofuncional da periferia em contraste com a multifuncionalidade do centro. O urbanismo moderno determina para cada sector uma função, para cada espaço um preço, selecciona usos e ocupantes. O princípio da especialização do solo revestido teoricamente como zonificação pelo urbanismo progressista responde ao princípio da exclusão social.

Este principio de ocupação do espaço com base em critérios exclusivos, tende a espalhar-se aos centros históricos, no entanto é nesse local onde ainda existe uma certa heterogeneidade de usos e funções.

Com base no critério da funcionalidade o autor adianta uma tipologia de centros históricos, onde são diferenciadas três situações: Os que pretendem ser o centro urbano económico-funcional, mas que apenas mantém a centralidade cultural; Os que mantém interligados aspectos históricos e funcionais conservando assim alguma centralidade; Os que continuam a ser o centro funcional actual.

Enquanto através dos anteriores critérios se caracteriza os centros históricos em termos de mosaico urbano, existem outros aspectos de ordem sociológica que marcam profundamente aqueles locais. Refere-se em concreto aos problemas sociais, funcionais e morfológicos que se arrastam há mais de meio século, fruto das transformações socio-demográficas ocorridas e das dinâmicas sociais de base económica (ver anexo n.º 1).

As operações de renovação urbana efectuadas de forma selectiva de base económica liberal, contribuíram para a expulsão da população tradicional. Existe um processo resultou na diminuição da função residencial e aumento da função terciária.

Martinez (2001) salienta que foram então desenvolvidos esforços para alterar alguns dos problemas mais graves, mas o seu êxito foi muito desigual. A principal fonte de falência dessas tentativas terá sido o direccionar das actuações exclusivamente para áreas económica e simbolicamente interessantes.

Acentua então que a reorganização das cidades passa obrigatoriamente pela reabilitação integral dos seus centros históricos. Os objectivos devem enquadrar aspectos urbanístico-arquitectónicos, aspectos funcionais e principalmente aspectos sociais. É imprescindível travar o despovoamento, a segregação residencial e a exclusão social dos que menores recursos possuem. Só com base num planeamento integrado que conte com a participação de todos poderá ter algum sucesso nesta tarefa.

1.3 A revitalização dos centros e a importância do comércio a retalho

Carlos Balsas (1999) um investigador na área do urbanismo comercial, aborda a problemática da revitalização urbana incidindo sobre o planeamento e dinamização do comércio a retalho. Procura encontrar resposta para as questões do planeamento retalhista e da habitabilidade dos centros históricos e satisfazer os interesses de comerciantes, trabalhadores, consumidores, visitantes e residentes.

O principal contributo teórico de Balsas anda à volta de três objectivos principais. Identificar as áreas em que as Autarquias podem intervir com o objectivo de melhorar as dinâmicas e vivências urbanas nos centros das cidades; Comparar e discutir as medidas propostas por dois projectos de urbanismo comercial no âmbito da matriz dos “*quatro Âs*” (Acessibilidades, Atracção, Animação/Beleza Local, Acção); Desenvolver um conjunto de princípios que possam ser utilizados para melhorar a habitabilidade no centro das cidades.

Destaca-se a ideia de que este tipo de comércio é uma componente básica da vida urbana, sendo importante desenvolver acções planeadas pró-activas nas quais se integrem aspectos económicos, sociais, culturais com vista a garantir a vitalidade dos centros das cidades.

O autor, defende que a revitalização dos centros históricos, não deve ser baseada em modelos interventores do estado, nem em modelos capitalistas totalmente liberais de “*laissez-faire*”. Os centros são sistemas culturais cheios de caos resultantes das vivências e interesses diários, para os quais se exige mais do que puras normas e regulamentos, exige-se uma intervenção assente em interacções, comunicação e parcerias.

Em Portugal o planeamento do comércio retalhista tem-se limitado ao licenciamento de novos estabelecimentos, controlo de horários e mais recentemente tem sido associado a projectos financiados através do PROCOM que concede incentivos para modernização de comércios e projectos de revitalização urbana.

Para Balsas, “o PROCOM, através dos seus projectos de urbanismo comercial, vem ajudar as empresas retalhistas a tornarem-se mais competitivas

numa economia cada vez mais global, e ainda contribuir para uma melhoria significativa da habitabilidade do centro das cidades portuguesas.” (Balsas 1999:26).

No entanto, as experiências resultantes de dois casos específicos de cidades portuguesas (Coimbra e Viseu) que tentaram através dos projectos de planeamento de urbanismo comercial, no âmbito do referido programa, revitalizar os respectivos centros urbanos, demonstram o contrário. Embora não se possam generalizar as conclusões a outras cidades médias, salienta-se que se verifica uma fraca adesão dos comerciantes daquelas cidades ao programa o que denota, na perspectiva de Balsas, uma certa falta de espírito empresarial.

De extrema importância, para esta problemática, se reveste o facto de no passado mais recentemente terem surgido com alguma preponderância as grandes superfícies comerciais em locais estratégicos das cidades com fácil acesso, praticando preços altamente concorrenciais e campanhas de “*marketing*” perfeitamente direccionadas. Evidentemente que esta situação provoca problemas económicos, sociais, ambientais e outros nos centros das cidades, que poderão conduzir ao seu estrangulamento.

Um dos perigos resulta do excesso de medidas tomadas. Apresenta-nos o exemplo da proibição total de trânsito nos centros das cidades Americanas na década de setenta, medida essa que considera ter sido desastrosa para o comércio naqueles locais.

Carlos Balsas, atribui às autarquias enquanto entidades locais criados com a finalidade de incrementar o desenvolvimento e zelar pelo bem estar das populações, o papel principal nesta acção. Para além da tentativa de resolução dos problemas de acessibilidade, de falta de atracção, da falta de animação, as autarquias devem também apostar na criação de parcerias com o sector privado e suas organizações por forma a tornar sustentável a gestão dos centros das cidades.

No fundo a ideia base de Balsas assenta no principio de que a visão integrada e pró-activa do comércio a retalho, assente em estudos prospectivos, contrariamente à visão reactiva clássica, pode ser de extrema importância para o aumento da vitalidade dos centros urbanos. Através de uma revitalização do

comércio a retalho, serão introduzidas melhorias na qualidade de vida dos seus habitantes, dos que ali trabalham, fazem compras ou simplesmente visitam.

A conclusão principal que se retira do pensamento do autor é de que o comércio a retalho é uma componente essencial da vivência urbana e que o seu planeamento correcto é vital para manter a função habitacional no centro das cidades. Mais tarde voltaremos a este autor para referenciar algumas acções concretas para fundamentar a sua posição.

Salienta ainda que os municípios portugueses tem uma boa oportunidade no momento em que se procede à revisão dos PDM's ou PU's, para implementar medidas de planeamento com vista à revitalização dos seus centros urbanos através da dinamização do comércio a retalho.

Algumas das medidas que em sua opinião merecem destaque estão relacionadas com o que ele resolveu designar por comodidades. Nesta área destaca aspectos relacionados com o trânsito tais como entradas e saídas ordenadas dos parques de estacionamento, agradabilidade desses parques, acessos directos às principais ruas e eixos comerciais, boa sinalização pedonal ou ainda a implementação de esquemas de *"traffic-calming"*. Ainda dentro das comodidades salienta as questões estéticas tais como a eliminação de publicidades indesejáveis, limpeza de *"graffitis"*, limpeza de passeios e remoção permanente de lixos, disponibilização de caixotes em número suficiente devidamente seleccionados por materiais, etc.

Destaca ainda outro conjunto de medidas a adoptar que designou por identidade urbana e que assentam na melhoria da qualidade de vida⁹, tais como a aposta na qualidade do pavimento, as lojas e as suas montras, plantar árvores nas ruas, promover mercados de rua, organizar actividades culturais de rua, colocar objectos de arte em locais estratégicos, mudar a decoração urbana de acordo com as diferentes épocas festivas ou estações do ano, etc. (ver anexo n.º 2)

9 Qualidade de vida é "... uma miscelânea de coisas desejáveis não reconhecidas, ou não reconhecidas adequadamente pelo mercado.", estariam neste caso: as liberdades civis, a justiça e a saúde, a educação, ar puro, e água límpida/potável, divertimentos, relações pessoais e familiares, satisfação com o trabalho, tempo para viajar, condições de habitação, alimentação, além de outras" (Gilpin 1980 citado por Santos 1997:5)

Para tentar resolver os problemas resultantes do surgimento das grandes superfícies comerciais, foram analisados por Balsas, três modelos colocados em prática em cidades nacionais e internacionais, a saber:

Os *“Business Improvement Schemes”*, consiste na associação dos próprios retalhistas, formando uma organização para a qual descontam uma taxa obrigatória que lhes permite efectuar melhorias no espaço público com vista à promoção da actividade comercial local;

Os *“Town Center Management Schemes”*, centram a sua acção no estabelecimento de parcerias entre sector público e privado com vista a canalizar fundos de ambos os sectores para melhorias locais a criar com vista à revitalização;

Os Projectos de Urbanismo Comercial , consistem na atribuição de subsídios públicos através de fundos comunitários com vista à modernização de pequenas e médias empresas tradicionais com vista à revitalização.

Pese embora todas estas iniciativas, e particularmente no caso português, a avaliação efectuada demonstra uma baixa adesão e participação nestes projectos o que deixa antever determinadas limitações na modernização dos espaços comerciais e conseqüentemente melhorias habitacionais no centro das cidades portuguesas.

1.4 Preservação da cultura – aspecto vital

A preservação da cultura com uma aposta clara nas actividades relacionadas com o turismo, é a ideia base que nos transmite Miguel Corzo (1997). As actividades turísticas, principalmente nas cidade históricas podem ser um dos principais veículos para a revitalização daqueles espaços “ *O património cultural nas nossas comunidades é um bem e um recurso que constitui uma oportunidade. ... O património da sua cidade , em todas as suas formas, poderá servir como pedra lapidar sobre a qual se poderá edificar uma comunidade mais vital e dinâmica*” (Corzo, 1997:63).

Numa sociedade em que cada vez mais a globalização se faz sentir. O sector das comunicações e tecnologias avança, a finança internacional e a indústria do turismo estão interessadas em “...transformar a cultura num

produto”, as cidades históricas não necessitam ser elementos passivos neste processo.

O mesmo autor salienta que é necessário efectuar uma aposta no planeamento integrado com a participação de entidades públicas locais, associações de comerciantes e da comunidade em geral. Essa aposta será tanto mais útil quanto mais apostar na manutenção da autenticidade do património cultural e aproveitar os contributos do turismo para conservar os recursos e não deixar que esse turismo, mal direccionado, consuma os recursos e destrua a autenticidade.

Aproveita para recordar que património cultural não são só os edifícios, ruas, praças e monumentos, são também as tradições dos povos que marcam a sua identidade. Revitalizar consiste em assegurar a manutenção e dinamização dessa identidade e não é tarefa fácil.

O desenvolvimento não é inimigo da preservação. *“O desenvolvimento não poderá ser impedido, nem deverá sê-lo, sobretudo quando se destina a melhorar o ambiente físico e social dos habitantes de uma cidade.”* (Corzo, 1997: 65).

Como principais ameaças para uma má condução do planeamento, o autor salienta aquelas que normalmente resultam de um crescimento sem controle do turismo e que poderão ter efeito negativo na economia local e nos valores culturais. Um aumento do trânsito e das rendas, uma diminuição de zonas de descanso, o aumento da poluição ambiental e da criminalidade mais trivial, a comercialização inadequada serão alguns aspectos que podem comprometer completamente as características históricas de uma comunidade.

Esta perda de autenticidade é apontada com factor decisivo no abandono dos residentes, esvaziando esses locais.

2. Referências teóricas de carácter específico

No que respeita aos trabalhos académicos realizados no passado mais recente (últimas décadas do Sec. XX), e que abordam a problemática em Évora, foram encontrados três autores que se poderão constituir como

referências teóricas de carácter específico, devido ao facto de trabalharem o mesmo objecto de estudo.

Refiro-me em concreto a, Maria Domingas Simplício (1997), Mariana Cascais (1993) e Celino Silva (1995).

As duas primeiras autoras direccionaram as suas análises sobre as questões da evolução e do desenvolvimento urbano da cidade no qual se englobam inevitavelmente as questões do CHE. O trabalho de Celino Silva aborda as questões do planeamento estratégico enquanto instrumento indispensável para o delineamento de estratégias de intervenção. Analisa duas cidades à luz de dois modelos de planeamento (Lisboa e Évora), e no caso particular de Évora incide num dos documentos que também servem de referência a esta investigação – O Plano Estratégico para a Cidade de Évora.

2.1 Evolução e morfologia do espaço urbano de Évora

Em relação a Domingas Simplício (1997), a grande referência teórica da presente investigação, efectua uma caracterização muito valiosa acerca do CHE, com especial relevo para as classificações de edifícios por localização e por estado de conservação. Identifica os problemas que mais afectam o CHE aos quais a cidade não é alheia (ver ponto 4.1 do I Capítulo - Caracterização do parque habitacional).

O seu contributo teórico centra-se em torno da ideia de que Évora é uma das cidade médias portuguesas de maior importância, principalmente para a rede urbana do Alentejo em particular e do Sul em geral. Considera-se no entanto que a cidade apresenta carências e limitações que urgem ser superadas para que esta assuma eficazmente as funções de centro urbano com a categoria que lhe é atribuída.

Atribui ao planeamento estratégico e à conseqüente definição de medidas de reestruturação, uma prioridade máxima para requalificar todo o sistema urbano, com especial incidência para o CHE.

Reconhece melhorias ao nível da recuperação de edifícios neste importante local. Atribui mérito ao papel activo e empreendedor da autarquia, mas realça uma atitude e predisposição permanente dos residentes para a

necessidade de preservar o seu património edificado. Estes assumiram essa postura, principalmente após o reconhecimento de património da humanidade pela UNESCO em 1986.

Um dos principais problemas identificados naquele sector da cidade é o problema da circulação e o estacionamento. Enunciado e reconhecido, não só pela autora como por altos responsáveis da Autarquia, resulta essencialmente do aumento dos movimentos pendulares diários de e para o CHE, em função da centralidade e enorme vitalidade que aquele local apresenta. Ali se concentram quase todas as actividades do concelho relacionadas com comércio, serviços, emprego, e outras. Para além disso a morfologia do CHE, construído em época medieval e pensado para o acesso pedonal, não é compatível com a circulação automóvel nas dimensões em que actualmente é praticada.

Outro problema é exactamente a excessiva concentração de funções, serviços e equipamentos neste local. Simplício defende que novas centralidades deveriam surgir na periferia. No entanto sempre com o cuidado de não provocar diminuição da vitalidade do CHE.

A existência de edifícios em mau estado de conservação é outra das fraquezas identificadas. A ausência de casas de banho, as dimensões reduzidas ou as más condições de salubridade (divisões interiores sem luminosidade nem arejamento), são algumas das deficiências apresentadas.

A dificuldade em compatibilizar a renovação do parque habitacional com a preservação do carácter histórico é também uma preocupação apresentada pela autora. Restrições à alteração da volumetria dos fogos e a obrigatoriedade de recurso a materiais não tradicionais, torna a recuperação e beneficiação mais difícil e mais cara.

A deficiente articulação física e funcional entre os bairros e o CHE, provoca para além da descontinuidade física por falta de acessos rápidos e de boa qualidade, a criação de uma espécie de barreira psicológica.

Ao nível da caracterização, a autora, desenvolve a sua abordagem em torno de três aspectos essenciais, (tipo dos edifícios, estado de conservação e espaços não construídos), do qual resultam também três classificações diferentes.

Quanto à estrutura edificada, o CHE caracteriza-se pela elevada densidade de construção, com maior incidência na metade ocidental, onde surgem também em maior número as situações de degradação. Aqui se localizam os agregados familiares de menores recursos económicos (segundo Simplício esta aglomeração resulta de factores históricos). Embora o CHE se considere um local homogéneo, do ponto de vista do edificado, visto mais ao pormenor, regista-se alguma heterogeneidade fruto do referido processo de crescimento da cidade e da distribuição espacial dos diversos estratos sociais nela instalados.

Quanto ao tipo de habitação apresenta cinco classes, identificados com o “*status*” social dos ocupantes muito em parte devido ao seu nível de riqueza. Nesta classificação encontram-se desde as casas de índole rural até às casas senhoriais apalaçadas.

Domingas Simplício analisa também algumas medidas de planeamento e propostas de intervenção estudadas por técnicos especialistas ao serviço da Autarquia, o que demonstra o reconhecimento e a preocupação daquela entidade para com o problema.

Começa por referir que entre 1950 e 1974 esta zona da cidade foi alvo de poucas intervenções urbanísticas de vulto. Após esta data são adoptadas algumas medidas com vista à recuperação e revitalização daquela zona urbana. Coloca em destaque o plano de transportes (1980) que foi ineficaz em função do aumento do parque automóvel e tendência crescente para a centralidade do CHE. Este plano viria a ser reformulado dando origem ao SITEE.

Outra medida em destaque foi a implementação do PRCHE, reconhecendo os problemas existentes nesta zona urbana. Este programa viria a dar origem, em 1982 a uma reestruturação orgânica dos serviços da Câmara e ao surgimento do NPRCHE.

Começa nesta fase a perceber-se uma tentativa de alterar o conceito de recuperação urbana, tentando chamar à participação outros agentes locais *“lançamento de campanhas de divulgação e comunicação, visando esclarecer a população e os agentes locais, regionais, nacionais e internacionais e interessá-los na necessidade de haver uma colaboração conjunta tendente a preservar e valorizar o Centro Histórico de Évora”* (Simplício, 1997:122/123).

Identifica ainda a construção e início de funcionamento do centro comercial Eborim (início da década de 80) como um elemento importante na revitalização daquele sector do CHE.

O último destaque vai para o reconhecimento do valor histórico cultural do CHE através da classificação de PH pela UNESCO, em 1986. Como já referi, considera este facto fundamental para inculcar nos eborenses (e nos residentes do CHE em particular) um orgulho, satisfação, auto responsabilização e consciencialização para a necessidade de preservar.

Nas últimas décadas considera que se registaram fortes avanços na recuperação dos edifícios do CHE fruto da conjugação do trabalho da Autarquia, do interesse dos residentes, da iniciativa privada e do surgimento de alguns programas nacionais específicos já mencionados.

2.2 Recuperação habitacional no CHE como factor de desertificação

Quanto a Mariana Cascais (1993), o seu trabalho aborda colateralmente as questões do CHE, a sua análise é centrada na evolução da Cidade com base em elementos de natureza sócio-demográfica que se reflectem posteriormente na estrutura física e morfológica de Évora. Desenvolve a ideia de que a cidade cresceu periféricamente de forma desordenada, de entre outros factores, também à custa do esvaziamento do CHE, isto porque a lógica da recuperação, encareceu de tal forma o local que o tornou inacessível para determinadas faixas da população eborense. *“... a política de defesa e preservação do património encarece o processo de reabilitação e/ou reconstrução das habitações no interior da muralha; e o facto de a cidade ser monumento nacional era já por si, factor do aumento dos custos de morar no centro histórico. cremos que, daí a necessidade, por parte dos seus residentes, de procurar habitação onde as vantagens económicas ou os custos fossem, respectivamente, maiores ou menores.”* (Cascais, 1997:419).

Penso que daqui se pode depreender que Mariana Cascais considera que a lógica da máxima rentabilização do património será factor determinante para a desvitalização do CHE. Acrescente-se a propósito mais uma citação

elucidativa desta realidade *“Cresceu também porque «despejou» uma parte daqueles que, conscientes do custo de morar numa cidade essencialmente para ver, alienaram o direito de ser pobres no centro histórico para ser menos pobres na periferia.”* (Cascais 1997:420).

2.3 O planeamento como instrumento de revitalização

Em relação a Celino Silva (1995), constitui-se como referência teórica, pelos conhecimentos produzidos nos trabalhos realizados, nomeadamente em 1991 sobre a caracterização do perfil económico da rua 5 de Outubro e em 1995 sobre planeamento estratégico natureza, problemas, estudos de caso. Mas sobretudo pelo conhecimento que possui em resultado das funções para as quais foi nomeado (Vereador da CME entre 1978 a 1986).

No seu trabalho sobre o planeamento estratégico, analisa comparando duas propostas de planeamento delineadas para as cidades de Lisboa e Évora. No caso de Évora incide a sua abordagem sobre o já referenciado Plano Estratégico Para a Cidade de Évora (ver ponto 4.4.1. do Capítulo I - Acções de âmbito local / municipal)

Acerca do referido documento efectua uma análise crítica onde as considerações sobre os problemas emergentes no CHE tem alguma representação. No entanto destaca sobretudo o facto de este instrumento de planeamento acentuar medidas específicas para a cidade, não consideradas no contexto mais amplo, a região. Nomeadamente não considerando alguma solidariedade em termos de acções de desenvolvimento que devem ser contempladas para que a cidade não se afaste ainda mais das cidades vizinhas.

O seu contributo para a presente investigação constitui-se mais em resultado dos diálogos informais que temos mantido, onde me foram fornecidas algumas pistas importantes para avaliar o fenómeno sob perspectivas que à partida não tinha equacionado. De entre essas se destacam o olhar sobre o aumento da população presente e as consequências que esse efeito produz ao nível da realização de obras nas habitações, principalmente das obras clandestinas dentro das habitações.

CAPITULO IV – O PROCESSO DE DESVITALIZAÇÃO NO CHE / 1981-2001

1. Subsistemas envolvidos e dinâmicas da sua interacção – algumas considerações preliminares

Recolhida a informação resultante da aplicação das entrevistas, transcrição e análise de conteúdo das mesmas, estou em condições de começar a redigir os principais pontos de vista, opiniões, posições, críticas e sugestões mencionadas pelos diversos entrevistados ou subsistemas como são denominados segundo a teoria sistémica.

É conveniente salientar que de acordo com os objectivos da investigação e tendo como orientação as hipóteses de trabalho lançadas, procedeu-se à subdivisão da informação recolhida em diferentes temas ou categorias e posteriormente em subtemas ou subcategorias.

Para além disso, atendendo a que os diferentes grupos de entrevistados apresentam pontos de vista por vezes divergentes, tendo em conta o seu maior ou menor interesse na questão e a sua posição no sistema social mais abrangente, será efectuada uma exposição dessa informação por grupos de entrevistados.

Antes porém, não menos importante será efectuar aqui o registo das principais dificuldades sentidas no decurso da investigação. Começaram a fazer-se sentir no início quando foi necessário delimitar geograficamente o objecto de estudo e procurar conhecimentos relativos à população residente nesse local e demais questões relacionadas com o tema da investigação. Especificamente refira-se que durante o período de tempo escolhido para analisar o fenómeno, as freguesias do CHE e fora dele foram alteradas, o que exigiu, aquando da análise aos dados estatísticos, uma pesquisa minuciosa por ruas e quarteirões. Em 1981 o CHE era composto pelas freguesias de São Mamede, Santo Antão, São Pedro e Sé, no entanto a freguesia da Sé abrangia ruas, quarteirões e bairros situados na zona extra-muros. Em 1997, foram criadas as freguesias da Horta das Figueiras, Sra. da Saúde, Bacelo e Malagueira todas situadas fora de muros. A freguesia da Sé ficou circunscrita à zona intra-muros e anexou-se à freguesia da São Pedro (ver anexo n.º 14).

Ultrapassada essa fase, voltei a sentir dificuldades aquando da constituição do grupo alvo a quem seriam aplicados os instrumentos de recolha de informação, mais concretamente na selecção de um conjunto de moradores que tivesse saído do CHE neste período temporal sobre os quais seria aplicado um questionário. Tentei através de uma pesquisa junto dos cadernos eleitorais e nos ficheiros das cooperativas de habitação, identificar essas pessoas. Recorri também aos arquivos da Câmara onde estão inscritos à vários anos determinados agregados familiares para procura de habitação. Os dados constantes nessas inscrições não correspondem, na maioria dos casos, à realidade actual, nomeadamente as moradas não correspondem ao local onde residem as pessoas, os números de telefone estão desactivados, enfim, os resultados desta pesquisa não foram então os desejados.

No entanto continuava apostado em realizar um levantamento de informação de acordo com os princípios da complementaridade segundo a perspectiva teórica de Lessard-Hérbert (1990) que permite obter resultados bastante úteis para os objectivos de investigações de natureza qualitativa “*É sabido que é frequentemente útil, senão mesmo necessário, recorrer a diferentes técnicas numa mesma investigação*” (Hérbert et all, 1990: 25/26).

Nestas circunstâncias, procedi então a uma alteração no plano amostral no sentido seleccionar elementos que fossem facilmente contactáveis e que apresentassem um conhecimento real das questões relacionadas com a crescente desvitalização. Optei por elaborar um guião de questionário (ver anexo 11) para aplicar a um número significativo de inquilinos residentes no CHE a residir em fogos degradados.

É neste contexto que surge a segunda grande dificuldade, após aplicação do pré-teste, verifiquei que o público alvo apresentava fortes entraves à disponibilização para responder ao questionário.

Primeiro porque é muito frequente no CHE as pessoas serem contactadas porta a porta para as mais diversas finalidades, normalmente para lhe ser incutida a venda de mais um produto, para pedir dinheiro para ajuda a alguma “boa” causa, ou para se associarem e pagarem uma quota em mais uma colectividade, enfim situações pouco motivadores a disponibilização de mais algum do seu tempo.

Segundo porque o seu nível de escolaridade e os conhecimentos sobre questões mais delicadas que surgem neste processo, torna difícil a obtenção de informações mais específicas e profundas. Outra dificuldade sentida, também relacionada com as limitações escolares deste grupo alvo, foi o elevado tempo despendido por questionário, atendendo a que sua aplicação foi por administração indirecta, e cada pergunta foi explicitada quase palavra por palavra.

Estes aspectos ligados ao elevado número de recusas foram os responsáveis pela decisão em abdicar da aplicação deste instrumento de recolha de informação. No entanto e apesar das recusas, foram preenchidos 38 questionários que proporcionaram conhecimentos úteis para complementar a informação obtida através das entrevistas, pelo que será referenciada mais adiante no ponto específico para o efeito.

Em substituição da aplicação do questionário foi decidido seleccionar quatro inquilinos a residir em diferentes áreas do CHE (São Mamede - zona residencial, Santo Antão - zona residencial, Sé e São Pedro - zona turística, comercial e de serviços) a quem foi aplicada uma entrevista semi estruturada. Tentei obter informação deste grupo social sobre o tema em análise e ter uma noção das evoluções sentidas por esses agregados nas diferentes áreas do CHE que melhor podem caracterizar o fenómeno.

Referidas aquelas que eu considero terem sido as duas maiores dificuldades, gostaria de salientar outras que resultam não só do envolvimento de diversos intervenientes, como também pela quantidade de legislação que foi necessário consultar. Não sendo nesta área a minha formação académica, senti por vezes muita dificuldade em conjugar leis, decretos, portarias e demais diplomas legais com as limitações e dificuldades que na prática, as entidades sentem em os aplicar. Apesar de muito difícil, não deixou de ser um trabalho muito aliciante e muito útil porque aprofundei conhecimentos extremamente válidos para a minha actividade profissional.

Para alguns, o presente trabalho não representará surpresa ou novidade no que respeita a conclusões obtidas, no entanto deverá recordar-se que os objectivos traçados não passavam por encontrar "*poções mágicas*" para resolver o problema. Tentei abordar um conhecimento que parecendo ser do domínio geral oculta determinadas ligações e interacções que necessitam de

uma análise mais pormenorizada e de uma clarificação só possível após uma observação tão profunda como a que tentei efectuar. Assim, através desta pesquisa científica de natureza essencialmente descritiva, foi possível sistematizar esse conhecimento diferenciando-o do senso comum.

Pode também acontecer que alguma ou algumas das sugestões apresentadas na conclusão do trabalho possa vir a ser equacionada pelas entidades competentes, e possa ser colocada em prática. Também poderá despertar interesse a outro ou outros investigadores sociais, que possam vir a aprofundar a questão sob outro prisma.

No fundo será esta, mais uma tentativa de denunciar a perda dos valores mais tradicionais da cultura portuguesa perante a crescente hegemonia do poder económico e financeiro e as leis do mercado que dominam, condicionam e pervertem os princípios da democracia naquilo que deveria ser um direito fundamental de todo e qualquer cidadão. Esta é, antes de mais, uma clara violação a um direito constitucional que em nada dignifica a condição humana. “ *Todos tem direito, para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a integridade pessoal e a privacidade familiar. ...*” (CRP- artº 65, 1997 4ª ed. :53).

No que respeita aos diferentes subsistemas envolvidos na problemática e suas dinâmicas de interacção, aproveitaria também para referenciar outro dado que se destaca nesta fase da investigação. Refiro-me ao enquadramento teórico que assenta nas perspectivas sistémicas e holistas que servem de base ao trabalho e que nesta fase se mostra bastante adequado. Tal como se poderá constatar na exposição da informação recolhida e na opinião dos entrevistados, o processo está de tal forma implicado e interligado que toda e qualquer acção desenvolvida por um dos diferentes subsistemas terá inevitavelmente reflexos e respostas nos restantes. Só através do contacto directo com os diferentes intervenientes directos se consegue ter a noção de que a sua resolução não é tão fácil quanto o é a sua percepção, existem vários aspectos que conferem razões de parte a parte e que serão a justificação para que a situações se apresente tal como é, no momento actual.

Devido ao facto de se tratar de um problema que toca em quase todos os subsistemas da comunidade em estudo, será indispensável estudá-lo e analisá-lo como um todo. A visão do todo não representa a soma da visão de

cada uma das partes, por diversos e diferentes interesses em jogo, compete ao investigador ter a sensibilidade e o cuidado de observar todos os intervenientes e de interligar as diferentes posições para tentar perceber o funcionamento do todo. É neste contexto que se consideram de extrema utilidade os ensinamentos da teoria holista.

Sucintamente, pode afirmar-se que todos os actores sociais que interagem, directa ou indirectamente no CHE são determinantes para que o problema da desvitalização seja uma realidade que está a causar grandes preocupações às entidades locais. Desde os automobilistas, aos turistas, desde os estudantes aos comerciantes, desde os serviços às entidades financeiras, desde as imobiliárias aos serviços e funcionários públicos, enfim, todos eles possuem uma quota parte da responsabilidade. No entanto serão três aqueles que pela sua implicação mais directa e objectiva, na minha óptica, estarão em maior evidência em todo o processo e da sua actuação mais ou menos intensa muito dependerá a evolução da situação.

Sem qualquer ordem de prioridade posso começar por referenciar os inquilinos. A maioria dos residentes neste local estão em fogos ou alojamentos dos quais não são proprietários, e é devido à decisão deste grupo social em deixar esses fogos que se tem acentuado a saída de população do CHE. Os motivos, consequências e maior ou menor responsabilidade são objecto de pontos específicos deste Capítulo pelo que não os relatarei aqui.

Os proprietários são outro grupo social cuja actuação tem influência directa na evolução do fenómeno da desvitalização. Devido às relações contratuais que estabelecem com os inquilinos, ou que herdaram dos seus antecessores, gera-se, na maioria dos casos, um conflito de interesses que por norma se resolve em desfavor de ambas as partes, sendo que a mais afectada, pela sua condição social é normalmente a dos inquilinos.

Por fim os terceiros intervenientes representados por um vasto grupo de funcionários ao serviço das entidades locais, responsáveis pela execução do poder local. São eles que dispõem ou deveriam dispor de dois fortes argumentos, as leis e os recursos (materiais financeiros e humanos) para gerir as situações de conflito, de carência ou de negligência. São agentes sociais formados especificamente para determinadas funções que desempenham, ou deveriam desempenhar em prol do bem estar das comunidades, zelando pelo

cumprimento das leis e normas ou então solicitando a sua alteração e adequação às realidades locais sempre que estas se mostrem inadequadas.

Poderia ainda referir um quarto elemento, mas devido ao facto de não ser um agente social, mas sim uma criação da sociedade, não lhe poderão ser imputadas responsabilidades inerentes à sua conduta, ou postura perante o problema em estudo. No entanto, merecerá destaque específico nas conclusões do trabalho, refiro-me ao dinheiro e ao poder que lhe está associado. Este instrumento colocado ao serviço do Homem tem especial importância no processo de desvitalização do CHE.

2. A perspectiva individual

2.1 Os proprietários

Foram entrevistados três proprietários que mantêm fogos arrendados no CHE, tal como previsto no plano amostral inserto no primeiro Capítulo deste trabalho.

Acerca da caracterização do fenómeno são unânimes, afirmam que a população que mais tem abandonado o CHE são casais ainda jovens, em idade activa que constituíram o seu próprio agregado familiar. Pretendem residir preferencialmente numa habitação própria ou tratando-se duma habitação arrendada que não seja partilhada por outras pessoas não pertencentes ao seu novo agregado familiar, ainda que da mesma existam laços familiares entre si.

São normalmente filhos ou netos dos primeiros inquilinos que procuram habitações diferentes daquelas onde residiram com os pais ou avós durante toda a sua vida. Procuram casas com dimensões superiores, com casas de banho devidamente equipadas, sem divisões interiores e principalmente “modernas”, construídas de acordo com as regras urbanísticas e materiais mais recentes.

Ficam então no CHE os inquilinos de longa data, com contratos de arrendamento a valores muito baixos. Contratos de arrendamento que na data em que foram estabelecidos representavam um valor elevado, face ao nível de

vida da época. Hoje, são valores insignificantes face aos que se praticam nos contratos actuais, fruto da especulação imobiliária que se faz sentir em toda a cidade em volta das questões habitacionais.

Esta situação vai contribuir para a não realização das obras nas casas e ser um dos factores responsáveis pelas más condições de habitabilidade em que vivem determinadas pessoas no CHE.

Este grupo de entrevistados considera que nas últimas décadas do Sec. XX aumentou o número de saídas, contribuindo para um elevado e acentuado envelhecimento demográfico “o CHE é igual a um Lar de idosos em ponto grande” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa) tendência só atenuada pelo aumento da entrada de estudantes.

Caracterizado o fenómeno, consideram como causa principais para a sua ocorrência, as já referidas, falta de condições das habitações bem como as suas características particulares. Destacam-se à partida três aspectos fundamentais, a inexistência de instalações sanitárias, “ são aquele tipo de habitações que só tem um cano por detrás da porta, ligado à rede pública, onde as pessoas deitam as suas necessidades fisiológicas e águas de lavagem” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa), o número insuficiente de divisões face à composição dos agregados e a reduzida dimensão das mesmas.

Para além destes problemas que são identificados na esmagadora maioria dos fogos arrendados no CHE, existem outros que são apontados como causas para que as pessoas tomem a decisão em deixar a casa. De entre estes destacam-se a existência de lances de escadas muito acentuados, quase inacessíveis para os indivíduos mais idosos com dificuldades de locomoção.

A degradação acentuada, aliada às carências referidas provocam um mau viver, uma instabilidade familiar e uma falta de privacidade que são, na maior parte dos casos, causadores de conflitos familiares que resultam normalmente na saída dos mais novos.

No que respeita aos novos arrendamentos neste local, eles praticamente não se registam devido à relação preço-qualidade e também à acentuada procura de quartos por parte dos estudantes. Os valores de renda que se praticam no CHE são normalmente mais elevados do que aqueles que se

praticam nos bairros envolventes, com a agravante de que as condições das casas são piores. Isto faz com que as pessoas optem por sair, arrendando nos bairros. Outra solução pela qual optam é o recurso ao crédito, sendo que o valor da mensalidade pode também ser inferior ao valor da renda mensal.

Por outro lado os proprietários reconhecem a existência de uma maior disponibilidade para arrendar a estudantes porque alugam a mesma casa pelo triplo do valor. Se a casa tiver dois quartos colocam um ou dois jovens por quarto e cobram a cada um, o preço quase idêntico ao que exigiriam a um agregado por utilização total do fogo.

Outra causa apontada, é a diferença entre o grau de acomodação às situações degradantes e o grau de motivação para sair e procurar casas melhores, verificado nas diferentes gerações de moradores no CHE. Enquanto os mais velhos são mais acomodados apresentando pouca ou nenhuma motivação para sair, os jovens tem outras ambições e lutam por elas. Esta é uma causa sinalizada com um peso bastante elevado na evolução do fenómeno.

O aumento do trânsito automóvel é também identificado como causa, muito embora a opinião não seja partilhada por todos os entrevistados deste grupo. Este facto provoca um aumento de poluição ambiental e sonora, e principalmente um aumento da insegurança não suportável por determinadas pessoas em determinados locais do CHE. Constitui-se assim como causa, ou pelo menos não sendo causa que por si só determine a saída dessas pessoas, será sem dúvida uma forte agravante para essa tomada de decisão.

Também a concentração excessiva de comércio e serviços associada à existência de poucos espaços verdes e zonas de lazer, tornam a vivência no CHE menos agradável.

Os proprietários são também residentes e enquanto tal verificam que aumentaram nos últimos tempos os comportamentos desviantes associados às condutas de determinados grupos sociais que frequentam o CHE. Em concreto referem que os jovens, durante a noite frequentam bares e discotecas onde normalmente abusam dos consumos de álcool e drogas, tornando-se bastante ruidosos, agressivos e violentos. Para além dos receios que causam junto da população mais idosa e vulnerável, tornam quase impossível garantir o descanso de quem necessita de trabalhar no dia seguinte. Este tipo de conduta

associado à diminuição do policiamento causa uma insegurança de tal ordem nos moradores que justificará a quase total ausência de pessoas nas ruas a partir de certas horas e em certos locais, constituindo-se também como motivo para mudar de residência, na primeira oportunidade.

Referenciando agora as consequências que a desvitalização crescente pode trazer ao CHE em particular à cidade em geral, são identificadas em primeiro lugar o aumento dos fogos devolutos e aumento da degradação dos mesmos, situação favorável ao surgimento de ocupações ilegais por grupos marginais. Nestas circunstâncias será oportuno referir que a insegurança, o vandalismo e a delinquência para além de causas do processo de desvitalização acabam também por ser consequências do mesmo.

Também a exclusão social é referida como uma consequência, que se manifesta sob diversas formas, sendo que a mais incidente é a de natureza financeira. Uma boa parte dos residentes no CHE, em más condições de habitabilidade, é impedido de arrendar ou comprar outra habitação por incapacidade financeira. Em simultâneo, e pelo mesmo motivo, grande parte da população, vê vedado o acesso a habitações no CHE, sob a forma de arrendamento ou aquisição. Esta dupla forma de exclusão contribui para o acentuar do envelhecimento demográfico e para a diminuição de novos agregados no CHE.

Para além da exclusão social de base financeira, são identificadas mais duas formas de exclusão. Primeiro, a exclusão por condutas sociais marginais, caracterizada pela não aceitação dos hábitos de vida destes novos residentes por parte dos moradores mais antigos. Segundo, a auto-exclusão, caracterizada pelo isolamento a que os novos moradores se submetem, quebrando laços de vizinhança baseados na entreatajuda, solidariedade, confiança que sempre caracterizaram o quotidiano deste local.

Esta situação contribui significativamente para o deteriorar a identidade cultural do CHE. Faz emergir novos valores, como o individualismo, a desconfiança, a insegurança, característicos das grandes metrópoles, em substituição dos valores tradicionais que caracterizam uma cidade alentejana de média dimensão, até à pouco tempo bastante bem vincados neste local.

Outra consequência óbvia é o aumento da utilização do automóvel. Se é neste local que se continua a concentrar a principal fonte de empregabilidade e

serviços do concelho, quanto menor for o número de pessoas a residir na zona intra-muros, mais serão os movimentos pendulares diários, principalmente nas horas de *"ponta"*. Assim se acentuarão os já graves problemas de circulação e estacionamento, poluição e insegurança no CHE.

Após as referências às causas e consequências do fenómeno passarei agora a mencionar sobre quem recai, na perspectiva dos proprietários, a responsabilidade da situação.

O Governo é o principal visado, *" A culpa é de todo o sistema que está montado..."* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa) a conjuntura económica e política nacionais não dão respostas específicas nem criam condições necessárias para que as entidades locais solucionem problemas desta natureza. O Estado adopta sistematicamente uma postura de transferência de competências e responsabilidades mas que não é acompanhada por uma transferência de recursos, principalmente financeiros.

Ao nível da legislação têm sido nos últimos anos, desenvolvidos e colocados em vigor um conjunto de diplomas legais de incentivo à aquisição de habitação própria através da criação de facilidades no acesso ao crédito. Tem assim sido fomentada a nova construção, estando no momento uma grande percentagem das famílias portuguesas endividadas para o resto da vida, principalmente os mais jovens que procuram habitações com boas condições.

Contribui para o esvaziamento dos centros urbanos antigos e aumento descontrolado das periferias. Tem também reflexos negativos no ordenamento urbano e crescimento das cidades, causando verdadeiras dores de cabeça aos técnicos municipais com responsabilidades nessa matéria, face às pressões dos construtores privados.

Também as leis do arrendamento urbano são apontadas como fortes responsáveis pela situação, os contratos de duração ilimitada, realizados antes da entrada em vigor do RAU, contribuiu para a diminuição dos rendimentos da propriedade e impediu o investimento na recuperação.

Referem que o problema do mercado de arrendamento não é o elevado valor dos preços praticados, é sim um problema nacional relacionado com os rendimentos das famílias portuguesas, nomeadamente os salários mínimos e médios praticados no país *"Os salários mínimos e médios nacionais não são suficientes para viver com dignidade, satisfazendo as condições mínimas,*

básicas das pessoas, tais como a habitação, enquanto que nos outros países da Europa tal não acontece” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Reconhecem também que alguns proprietários não estão isentos de responsabilidades porque adoptam uma postura de obtenção de lucro máximo sem olhar às condições das pessoas. Estas situações acabam muitas vezes por resultar em processos jurídicos sob a forma de acções de despejo ou então cedem as habitações sem contrato de arrendamento escrito, nem passagem de recibos o que para além da ilegalidade da situação é também altamente prejudicial para os inquilinos deixando-os numa situação de vulnerabilidade extrema.

Apesar de se reconhecer que não são cedidos à Autarquia os recursos financeiros necessários, tal não a isenta totalmente de responsabilidades. É acusada de há vários anos não possuir uma política de habitação. Como exemplo são apontadas as fortes limitações impostas no que respeita ao licenciamento de obras no CHE. São obras que se tornam demasiado caras devido a dificuldades no acesso aos locais, na utilização de máquinas, nos cortes de trânsito, perturbações nos vizinhos, etc. Situação agravada pela imposição de utilização de materiais específicos, inviabilidade para alterar divisões, fachadas, relacionadas com a classificação da cidade como PH.

Apesar de tudo os proprietários consideram que existe nos eborenses uma consciência de preservação e recuperação do património edificado, consciência essa que sempre existiu e não foi influenciada pela classificação do CHE.

Questionados acerca dos programas de recuperação de fogos de âmbito nacional e local, não mostraram dúvidas, consideram-nos globalmente insuficientes, extremamente limitadores, morosos e ineficazes. Para além de possuírem uma elevada carga burocrática, exigem também o cumprimento de um elevado conjunto de critérios e condições de acesso que torna a sua aplicabilidade prática quase nula.

Não permitem aos proprietários a recuperação do capital investido num período de tempo aceitável. Os fogos que normalmente mais necessitam de obras são os mais antigos, onde os inquilinos pagam rendas por vezes inferiores a €1 “ *ninguém vai fazer obras, investir sem hipótese de ver*

recuperado o capital investido, sabendo que as rendas praticadas são ridículas" (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Os programas nacionais não se adequam à realidade local "*são uma trapaça, são inúteis, são uma intromissão na vida particular das pessoas e depois somos informados que foram indeferidos*" (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa). Quanto aos programas locais, parecem muito mais adequados mas são insuficientes por limitações orçamentais, "*chegam para arranjar uns telhaditos, construir uma casa de banho em meia dúzia de casa e pouco mais*" (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Finalmente foram solicitadas algumas sugestões que pudessem vir a contribuir para a alteração desta situação. São da opinião que uma medida prioritária seria a total liberalização do arrendamento através da criação de um único regime de renda, as leis do mercado acabariam por normalizar os preços e simultaneamente motivariam os proprietários a realizar as obras.

Outra medida seria, colocar fortes restrições à nova construção e paralelamente maiores apoios à recuperação, mas recuperação de qualidade. Esses apoios deveriam contemplar duas vertentes, apoios aos proprietários para realizar as intervenções, sem lhes vedar o acesso por este ou aquele critério, e deixar os fogos em perfeitas condições de habitabilidade. Também apoios aos inquilinos, sob a forma de subsídios, via ISSS, que lhes permitisse suportar os aumentos de renda causados pelos montantes despendidos na recuperação.

Defendem maiores incentivos ao arrendamento por parte de jovens casais e maiores restrições ao arrendamento a estudantes. Estes para além da má utilização dos fogos, deixam por vezes dívidas acentuadas no final das utilizações. Esta ideia dos proprietários parece contrasensual na medida em que é reconhecido pela generalidade dos frequentadores do CHE que é dada preferência ao arrendamento a estudantes devido ao facto de lhes proporcionar um muito maior rendimento do fogo (aluguer por pessoas com partilha de quartos) e simultaneamente não exigência da legalização da relação contratual (sem contrato nem recibo) permitindo-lhes ter o fogo sempre disponível para melhores oportunidade.

A aposta no embelezamento do CHE é outra das sugestões apresentada, a criação de mais espaços verdes e requalificação dos existentes, tornando assim este local mais atractivo. Para o efeito, deveriam também ser impostas fortes limitações ao trânsito, mas nunca a sua total proibição. Destacam em primeiro lugar uma fiscalização e policiamento mais vincado, limites de velocidade e de tempo de permanência no CHE, dotar os parques de estacionamento na área contígua à muralha de boas condições, onde deveria ser colocado um terminal de mini autocarros eléctricos que efectuasse com rapidez e segurança o transporte das pessoas de e para o CHE, principalmente em horas de entrada e saída do trabalho. “ *Dois mini-bus eléctricos por parque de estacionamento era suficiente e não congestionaria o trânsito*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Quanto à descentralização de serviços, concordam que é importante que tal aconteça mas não deverá acontecer em massa, devem ser analisados caso a caso aqueles que possam vir a sair do CHE sem lhe causar a “*desertificação total*”.

2.2 Os inquilinos

A informação recolhida através da aplicação dos questionários, transmite a ideia de que se trata de uma população mal informada acerca da problemática que envolve o processo de desvitalização.

No entanto, como já foi referido, para além dos questionários aplicados, a técnica de base utilizada para recolha de informação junto deste grupo de quatro inquilinos foi a entrevista permitindo ao entrevistado relatos acerca da sua história de vida. Através delas foi possível obter um conhecimento mais aprofundado sobre a caracterização do fenómeno em estudo e simultaneamente da vivência no CHE num passado recente e no presente. Foram elencadas as principais alterações que, na sua perspectiva maior relevo tiveram no CHE durante o período em análise, e também a forma como a influência dessas alterações se fez sentir no seio da comunidade. Para isso foi necessário seleccionar os entrevistados de entre os inquilinos residentes mais antigos, que tiveram oportunidade de presenciar as mudanças ocorridas e

também os factores que contribuíram para que tal sucedesse. Os seus relatos e a expressão como o fizeram permitiram obter dados importantes para a presente investigação.

Dos quatro entrevistados, um reside há trinta e seis anos, dois residem no CHE há mais de quarenta anos e o restante sempre ali residiu. Foram motivos profissionais que os trouxeram para o CHE, porque na época, era o local onde com maior facilidade se encontrava trabalho. O sector terciário começava a ter um peso muito grande na empregabilidade do Concelho (ver gráfico n.º 8 - Capítulo I).

Em termos humanos salientam que os agregados familiares eram por norma muito mais numerosos do que são hoje, cada família era normalmente composta pelo casal e dois ou três filhos (ver gráfico n.º 7 – Capítulo I). São unânimes em considerar que as relações familiares eram muito boas e muito próximas, existia uma quase perfeita divisão das tarefas domésticas e uma complementaridade nas funções por parte dos diferentes membros da família com destaque para o papel dos avós na educação infantil das crianças e hábito de tomar as refeições sempre todos juntos.

Oportuno será aqui apresentar outra divergência de opinião para com os restantes entrevistados. O excelente relacionamento familiar relatado por este grupo de entrevistados parece estar um pouco distante da opinião dos proprietários e funcionários, provavelmente muito mais próximos da realidade. Isto se atendermos a que na maioria das situações em que os agregados familiares são muito numerosos e quando as condições de habitabilidade são idênticas às já mencionadas para os fogos do CHE, existem discussões e conflitos familiares que provocam instabilidade e insatisfação entre os seus membros, registando-se inclusivamente quebras de laços afectivos entre familiares directos devido às questões habitacionais.

É natural que os meus informantes, ao efectuarem relatos sobre os seus agregados familiares tenham tendência para omitir determinadas situações ou episódios algo constrangedores e pouco abonatórios para o saudável relacionamento e bom nome da família.

Apesar disso devemos reconhecer que, no que toca a questões financeiras, o espírito de entreatuda era muito mais acentuado do que é actualmente, também a noção de partilha de espaços ou divisões da habitação

gozava de uma muito maior flexibilidade do conceito de acomodação. As pessoas tinham a noção das dificuldades que tinham passado durante a fase do antigo regime político e as questões relacionadas com as condições habitacionais, tais como possuir casa de banho ou um quarto para cada elemento ou se as divisões eram interiores e sem arejamento, eram questões de menor importância em relação a outras como por exemplo, possuir um emprego que lhes garantisse a obtenção de meios de subsistência, segurança, saúde educação etc.

Sempre que um elemento do agregado familiar contraía matrimónio e não tinha possibilidade de arrendar ou adquirir a sua própria habitação, a família não hesitava em o receber com a sua ou o seu cônjuge *“havia de se encontrar sempre um cantinho para que eles se acomodassem”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Esta situação acabava por causar maiores dificuldades, na utilização dos espaços dando origem a muitas situações de sobrelotação, algumas das quais ainda hoje se verificam. No entanto não deixava de ter alguns aspectos positivos tais como os intercâmbios intergeracionais entre avós e netos que hoje recordam com algum saudosismo mas que todos reconhecem ter sido fundamental para a formação da personalidade em termos de valores morais e éticos de conduta humana em sociedade.

Muito importante para o relacionamento humano e para a vivência no CHE são as relações de vizinhança. São identificadas como uma das maiores alterações sentidas e que na opinião destes inquilinos foi decisiva para a degradação das relações humanas e qualidade de vida no CHE. Tal como as relações familiares, também as relações de vizinhança em termos gerais são identificadas como muito melhores no passado do que actualmente.

Os entrevistados parecem estar desmotivados, acomodados, com a perda progressiva que constataam nas redes solidárias de vizinhança, muito embora as mantenham e preservem a todo o custo com os poucos moradores do seu tempo. Apercebem-se da saída cada vez mais acentuada dos residentes e da entrada também crescente de novos moradores de carácter temporário – os estudantes. Apontam os aspectos financeiros relacionados com a obtenção do lucro máximo através de arrendamento de quartos a esses novos moradores como principal motivo para a pressão exercida pelos proprietários sobre os

inquilinos mais idosos com rendas bastante reduzidas, no sentido de os fazer abandonar as habitações que ocupam.

Essas saídas provocaram um aumento do número de fogos devolutos que estão agora a ser ocupados em massa por grupos de estudantes. Este tipo de arrendamentos é feito a um determinado preço por cada jovem onde por vezes terá que partilhar o quarto com mais colegas. Normalmente afirmam ter conhecimento que este tipo de arrendamento é ilegal porque não passam contrato nem recibos de renda. *“Qualquer dia o CHE é uma enorme residência de estudantes com meia dúzia de velhos à mistura.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

São estes os novos moradores de hábitos diferentes que estão a contribuir para o fim das relações de vizinhança e simultaneamente para o aumento da insegurança junto dos mais idosos. Pode afirmar-se que existe um choque cultural entre duas gerações com grande diferença de idade e hábitos de conduta que estão a contribuir para a descaracterização da identidade cultural da cidade intra-muros. Também ao nível dos elevados preços praticados nos contratos de arrendamento, e aumento da ilegalidade (inexistência de contratos), é imputada responsabilidade aos estudantes. Estes sabendo à partida que a sua passagem pelo CHE é temporária e não permanente, não exigem obras, aceitam qualquer valor de renda, que normalmente nem são eles a suportar, são os seus pais, deixando os proprietários numa posição privilegiada no mercado e criando simultaneamente fortes dificuldades de intervenção por parte das entidades locais no cumprimento da lei.

Opinião contrária foi relatada pelos proprietários que no ponto anterior ao afirmarem que preferem dar os seus fogos de arrendamento a inquilinos de carácter mais duradouro tal como famílias ou jovens casais em idade activa e a desempenhar as respectivas actividades profissionais. Em sua opinião terão assim minimamente garantidas a preservação física das habitações e o pagamento atempado das rendas. Nesta informação apesar da divergência entre os dois grupos de entrevistados pode reconhecer-se algum sentido porque embora se reconheça que a lógica da máxima rentabilização dos fogos prevaleça nos proprietários, existirão situações em que a conduta dos jovens estudantes nos fogos lhes trará maiores prejuízos do que lucros.

Regressando às relações de vizinhança, com o passar dos anos elas foram-se extinguindo em parte devido ao desaparecimento natural dos mais velhos que foram terminando o seu ciclo de vida, enquanto que os seus descendentes pelos motivos já apontados de procura de melhores condições de vida, saíram para outros locais do país ou mesmo para o estrangeiro.

Consequentemente o relacionamento próximo que parecia existir há várias décadas foi-se esbatendo, com a chegada de novos moradores. Os residentes mais antigos mantêm para com estes novos vizinhos uma relação de distanciamento, oposta àquela que mantinham para com os seus vizinhos de longa data, afirmam que estes não tem horários nem hábitos compatíveis dormem de dia e saem durante a noite, as pessoas praticamente não se conhecem e nem se cumprimentam quando isso sempre foi regra de ouro dos alentejanos. “ *Esta juventude de agora passam os dias deitados e só à noite é que se levantam para ir para as discotecas. Praticamente não os conhecemos só os vemos uma ou duas vezes por semana.*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Para além disso apresentam condutas menos adequadas que lhes perturbam o descanso da noite e lhes causam algum receio e insegurança, situações já identificadas pelos proprietários.

Esta situação causa alguma apreensão junto dos residentes mais idosos, demonstram um nível de insegurança perante as condutas dos mais jovens, condutas essas que fogem da alçada do seu controle social. Recebem notícias através dos meios de comunicação social sobre o aumento dos assaltos em zonas urbanas, apercebem-se de uma diminuição do policiamento e também fortes entraves a sua actuação, deixando assim algum caminho livre ao vandalismo, delinquência e criminalidade de pequena dimensão, da qual eles reconhecem ser os alvos prioritários.

Os bares e as discotecas, frequentados maioritariamente por este público, que como já foi referido dormem de dia e vivem à noite, provoca grande consternação junto dos residentes, principalmente dos que moram próximo desses estabelecimentos. Tem feito grandes reclamações junto da Câmara e são maioritariamente contra este tipo de diversões. Queixam-se do barulho que é produzido no local e das condutas que os utilizadores dos bares praticam quando, a altas horas da madrugada, se deslocam para suas casas

completamente embriagados ou sob o efeito de drogas, desrespeitando todas as regras de civismo e conduta moral.

Existiam verdadeiras relações de solidariedade que se verificavam, inclusivamente com entreatajuda financeira em situação de carência alimentar que por vezes aconteciam. Esta situação promovia a emergência de um sentimento de gratidão de cumplicidade, respeito e confiança muito latos.

As relações de confiança foram também desaparecendo, já não se deixa a chave com o vizinho enquanto se vai passar o fim de semana com familiares noutra localidade, durante o período de férias também já não se recorre ao apoio dos vizinhos para alimentar o cão, o gato ou outro animal doméstico, nem sequer para tratar das flores. Já não se pede açúcar, limões, ou um pouco de canela para colocar no bolo que se faz ao fim de semana e que depois era amavelmente repartido na companhia de uma chávena de chá num domingo à tarde. Deixou de se pedir ao vizinho que pague a quota da sociedade filarmónica ou que traga peixe para o almoço quando for à praça, enfim as relações estabelecidas com os novos moradores são distantes, frias e principalmente sem qualquer nível de confiança.

Reflectindo um pouco verifica-se a existência de uma relação directa entre a crescente desvitalização do CHE e o aumento da insegurança junto dos residentes mais antigos, expressa pelos entrevistados sob a forma de degradação das relações de vizinhança.

Ainda no que toca ao relacionamento humano entre as pessoas notam uma grande alteração nos comportamentos, o individualismo e a competição pelo poder que normalmente está associado a maior quantidade de dinheiro que se conseguir obter. Dinheiro é sucesso, é prestígio, é respeito, é posição social, enfim, dinheiro é tudo.

Os relatos dos entrevistados deixam transparecer alguma mágoa e desalento para com este degradar das relações humanas e das condições de segurança das pessoas. Na realidade, referem parecer existir um enorme contra-senso em toda esta situação, num período em que os níveis de escolaridade e instrução das pessoas é cada vez mais elevado, menor é o respeito pelo próximo. Dá a sensação que o seu maior grau de instrução e conhecimento é colocado ao serviço do mal e não em prol do bem estar e qualidade de vida de todos.

Outra grande alteração verificada e que também contribui para o aumento da insegurança e insatisfação deste grupo social é o aumento do trânsito automóvel dentro do CHE “ *Antigamente contavam-se pelos dedos de uma só mão os carros que passavam nesta rua durante todo o dia. Hoje, se não tenho cuidado ao sair de casa sou logo atropelada.*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Existiam menos carros e circulava-se nestas ruas a velocidade muito inferiores às de hoje, não só pela qualidade dos automóveis mas sobretudo pela responsabilidade respeito e civismo das pessoas.

No que respeita à questão da degradação física das habitações a maioria diz que sempre que pediu obras ao senhorio recebeu resposta negativa alegando que o dinheiro da renda não chega “*nem para pagar uma telha*”, outros porém nem se atrevem a pedir as obras com receio do aumento da renda ou que o senhorio se zangue e os coloque fora.

Para além de pouco informada acerca dos programas ou legislação em vigor sobre as questões habitacionais, vão tentando remediar os problemas que surgem nas casas pelos seus próprios meios. Os que recorrem à Câmara a fim de pedir obras consideram a intervenção municipal muito morosa e burocrática, acabando na maioria dos casos por desistir. Exceção feita ao programa municipal para recuperação de fogos que vulgarmente designam por “*programa para arranjar os telhados*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Confrontados com a questão da responsabilidade acerca da realização das obras, dividem-na entre proprietários e Câmara, referem que o baixo valor de renda que pagam já representou em tempos um valor bastante significativo. Para além disso admitem com relativa facilidade que a realização de obras lhes viesse a proporcionar um aumento de rendas, desde que fosse calculado de acordo com os seus rendimentos e com as suas necessidades quotidianas.

No fundo, consideram que na generalidade as casas eram e continuam a ser muito más, apesar de terem conhecimento de vários casos em que as pessoas foram executando as obras. Também se verificam situações em que foi a Câmara, por si ou através do recurso aos programas de recuperação que procedeu à intervenção urbanística no fogo, isto porque regra geral os proprietários não as executam. Voltam a referenciar as questões já

identificadas pelos proprietários que mais afectam os fogos no CHE, colocam especial destaque na inexistência de instalações sanitárias em grande parte das casas (só cano detrás da porta) e questões relacionadas com o reduzido número e dimensão das divisões. É perfeitamente visível que em boa parte das habitações as principais carências vão de encontro à caracterização efectuada por Simplício (1997).

Para além da dificuldade em dialogar com os proprietários no sentido de os convencer a realizar as obras necessárias, as poucas vezes em que tal sucede os inquilinos são confrontados com aumentos de renda que colocam em causa a sua subsistência face aos rendimentos que possuem (a grande maioria vivem da reforma que é inferior a 20€). Destacam também os valores de renda praticados actualmente, esses então são impensáveis para este tipo de moradores.

Aqui nos surge outro dos pontos divergentes desta apreciação, enquanto os proprietários apontam como motivo para a não realização de obras o facto de não existirem garantias de ressarcimento do montante investido, os inquilinos com rendimentos mensais bastante reduzidos consideram os aumentos de renda em virtude de obras realizadas, autênticos atentados às sua fracas bolsas.

Questionados acerca das tradições, destacam que era muito mais alegre e sociável viver no CHE durante os anos sessenta e setenta, apesar da falta de liberdade que existia. A maior alteração que destacam tem a ver com as épocas festivas de acentuada tradição local como os Santos Populares no Verão, o Carnaval e o Natal. Em todas essas épocas as Sociedades que existiam, organizavam, bailes, desfiles, corsos carnavalescos que animavam bastante o CHE.

Foi durante essas épocas festivas que muitos dos casais de hoje se conheceram e começaram a namorar para normalmente terminar em casamento. Afluíam a este local milhares de pessoas vindas de todo o lado para participar nas festas. Com o passar dos anos e muito devido à saída das pessoas do CHE as sociedades foram perdendo os seus associados e hoje praticamente não existem ou se existem tem as suas funções muito limitadas. Esta situação é também referida pelos entrevistados como uma perda de grande peso na tradição e cultura locais.

Outra referência vai para a diminuição do número de pequenas lojas de comércio tradicional que não conseguiram sobreviver ao surgimento dos hipermercados, mas que eram de grande importância para os residentes locais mais idosos. Sem grande capacidade de deslocação às grandes superfícies comerciais os idosos vêem-se privados de bens de primeira necessidade que possam necessitar de um momento para o outro. Praticamente privados das relações de vizinhança de base solidária, resta-lhes esperar que os filhos ou familiares mais próximos tenham disponibilidade para os levar, nos seus automóveis, aos hipermercados onde terão que se esforçar por adquirir tudo o que necessitam de uma só vez. Esta nova forma de fazer compras representa para os residentes mais antigos uma forte quebra na forma tradicional de comprar, o que lhes exige uma muito maior atenção, e sobretudo uma gestão financeira muito mais difícil porque gastando quase todo o seu orçamento disponível para o mês numa só vez, ficam muito limitados para situações extraordinárias.

O grande aumento de turistas registado após a classificação como PH é uma alteração que os inquilinos vêem com agrado, não só pelo impacto que produzem no desenvolvimento da economia local, como também pelo comportamento exemplar daqueles visitantes. Em termos gerais são limpos, agradáveis, simpáticos, demonstram um grande respeito pelo património arquitectónico e pelas pessoas, o único senão prende-se com o facto de contribuírem para o aumento do custo de vida. O comércio local em cidades turísticas tende sempre a tornar-se mais caro, situação que acaba por afectar os residentes, principalmente os de menores recursos.

Segundo este grupo de entrevistados, o grande drama dos residentes do CHE, são os fracos recursos financeiros que possuem, tratando-se de uma população idosa, vivem sobretudo das pensões do ISSS o que é insuficiente para viver no CHE de forma dignificante para a condição humana. Em relação às más condições de habitabilidade em que vivem, não as conseguem ultrapassar por diversos motivos.

Em primeiro não possuem dinheiro suficiente, principalmente se atendermos ao mais elevado custo das obras no CHE do que na zona extra-muros, devido às imposições de regras relacionadas com a preservação do Património.

Segundo porque se as solicitam aos proprietários eles alegam não as executar porque não dispõem de dinheiro para tal e destacam logo que o valor de renda que pagam não é suficiente para suportar obras.

Terceiro porque recorrendo à Autarquia esta também não as executa por motivos orçamentais e ainda por cima a sua actuação vai provocar junto dos proprietários um enorme desagrado que se irá reflectir nas relações com o inquilino no sentido de aumentar a pressão para que ele deixe o fogo. *“Normalmente as pessoas acomodam-se e calam-se porque se os chatearem, os senhorios ainda o colocam é no olho da rua.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Em quarto lugar porque, se recorrem ao crédito, a sua condição financeira não lhes dá garantias bancárias para o empréstimo.

Para além da já referida falta de informação e consequente desconhecimento dos programas de recuperação e da sua própria acomodação às situações. São maioritariamente pessoas com grandes limitações ao nível da escolaridade e a burocracia sempre ligada a estas questões acaba por os desmotivar tornando-se num forte entrave à aplicação dos programas, com algumas possibilidades de sucesso. Consideram que esses programas só favorecem os proprietários que se aproveitam para não fazer as obras que são da sua responsabilidade. *“Não trazem benefícios aos inquilinos mas sim aos proprietários que vêem as obras realizadas de borla e ainda por cima tem autorização para aumentar a renda.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Nesta afirmação fica mais uma vez patente a divergência de opinião para com os proprietários acerca desta particularidade, enquanto que aqueles se consideram prejudicados em não vir a ser ressarcidos do investimento efectuado, estes acham que os programas só estão projectados para ajudar os que mais possuem e menos necessitam, num claro aproveitamento dos recursos que são de todos.

Os aspectos referenciados são, na sua opinião, indicadores fortes que caracterizam o fenómeno da desvitalização e a vivência no CHE. No que respeita à informação que possuem sobre as principais causas que estarão na origem da sua evolução actual, destacam tal como todos os restantes entrevistados, a saída das camadas mais jovens em procura de melhores

condições de habitabilidade. Consideram mesmo esta a principal causa para explicação da progressiva desvitalização. Atribuem também alguma importância ao orgulho que grande parte destes indivíduos possui ao decidir mudar de casa para não ter que estar a pedir obras sistematicamente face aos problemas crónicos que aquelas apresentam.

Outra questão que eles consideram muito importante é a falta de estacionamento, mesmo com benefícios pelo facto de possuírem um cartão de residente, não tem as mesmas condições de usufruir do seu automóvel como qualquer outro habitante de fora desta área urbana. *“A minha irmã sai do trabalho e chega a andar às voltas durante mais de meia hora para conseguir estacionamento perto de casa, enquanto que nos Bairros isso não acontece, é chegar e estacionar. Para quem ainda tem a lida da casa para fazer, jantar e tudo mais é muito complicado”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Por fim colocam também como causa de extrema importância o já referido aumento da insegurança principalmente para os mais idosos. Um dos entrevistados referiu, ao falar desta questão, a nova fechadura que tinha mandado colocar e que insistiu para eu ver, e ainda as grades que mandou colocar na janela do quarto, com receio de vir a ser assaltada. Este novo e grave problema da droga, fez aumentar muito o número de assaltos e para além disso, como já foi relatado na referencia às alterações, o policiamento diminuiu.

Ao nível das consequências foram também referindo aquelas que saltam à vista e que são o acentuar do envelhecimento demográfico no CHE, transformando-o num local mórbido e nada atractivo aos feriados, fins de semana, férias escolares e em períodos pós laborais. Aumento dos fogos devolutos, da degradação, da insegurança, da vagabundagem, enfim a degradação da qualidade de vida.

Em termos de propostas ou sugestões para tentar inverter a situação, destacam algumas medidas que deveriam ser adoptadas pelos órgãos de poder. Colocam em destaque o papel da Câmara junto dos proprietários, acham que a sua actuação deveria ser mais interventiva, fiscalizadora e disciplinadora na obrigatoriedade em cumprir a lei, principalmente no que diz respeito à realização das obras. Para além das obras era importante impedir

que os fogos devolutos permanecessem assim durante períodos de tempo longos. Tratam-se de fogos que para além de albergarem grupos marginais que fazem aumentar a insegurança nos locais, são também focos de alojamento de bichos (ratos, cobras, baratas, etc.) que podem fazer perigar a saúde pública, isto para já não referir o risco de ruir, situação que não seria insólita.

Contrariamente ao proposto pelos proprietários, que solicitam mais apoios por parte do poder central e local para realização de obras, este subsistema defende uma maior fiscalização na aplicação da lei. Consideram que existe facilitismo na proliferação da ilegalidade que favorece os proprietários enquanto primeiros responsáveis na recuperação dos seus fogos.

Quanto aos arrendamentos ilegais, seria muito importante actuar com eficácia e punir de forma exemplar os responsáveis, isto porque consideram que são os arrendamentos ilegais que estão a fazer “disparar” os valores de renda praticados. Deveria apostar-se na criação de uma tabela de rendas que serviria de referência informativa aos inquilinos e facilitava a acção fiscalizadora. Paralelamente deveriam ser concedidos subsídios de renda por parte do ISSS aos agregados familiares que comprovadamente não conseguissem suportar os aumentos de renda por realização de obras. Isto porque em algumas situações reconhecem que as intervenções urbanísticas nas habitações resultam em gastos avultados para os senhorios e que deve existir um aumento de renda proporcional que lhes permita recuperar o investimento em tempo razoável, caso contrário jamais serão feitas as obras voluntariamente ou mesmo coercivamente.

Também a questão da criação de uma tabela de rendas enquanto referência padrão é oposta à sugestão da liberalização total proposta pelos proprietários.

Consideram importante preservar o património e as características deste núcleo urbano, mas deveriam tentar conciliar este aspecto com as necessidades das pessoas, tornando mais flexível a concessão de licenças de obras dentro do CHE, sempre com a noção de que o factor humano deverá prevalecer sobre o factor patrimonial.

Acerca do funcionamento de bares e discotecas, defendem a imposição de fortes limitações, vão inclusivamente mais longe ao afirmar que não

deveriam ser passadas licenças de utilização e funcionamento deste tipo de estabelecimentos comerciais que em sua opinião só contribuem para destruir as vidas dos jovens.

Em relação ao trânsito, são radicais na opinião, o mesmo será dizer que só deveria ser permitido a residentes, transportes de mercadorias para abastecer os comércios e serviços, transportes prioritários e transportes públicos. Só desta forma a qualidade de vida melhoraria e a segurança das pessoas aumentaria tornando o CHE mais atractivo e saudável. *“É inacreditável como é que as pessoas não deixam os carros nos parques junto à muralha, e se sujeitam a pagar diariamente uma renda em estacionamentos e por vezes uma ou outra multa, só por causa de trezentos metros a pé.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Este é outro dos pontos em que se repartem as opiniões. Proprietários sugerem fortes restrições ao trânsito mas não partilham da opinião dos inquilinos no que respeita ao seu corte total no CHE. Segundo eles, seria uma medida muito brusca e que traria graves consequências para a vitalidade da cidade em geral e para o seu núcleo em particular. Grande parte das relações comerciais que hoje se efectuam no CHE dependem da utilização do automóvel, grande parte das pessoas deixaria de vir a esta zona se fosse privado de trazer o seu veículo.

Na qualidade de idosos e com algumas dificuldades de locomoção não deixaram de fazer referência à necessidade em melhorar a qualidade dos pavimentos e acessibilidade. Sem uma grande aposta nesta matéria os residentes mais idosos do CHE ficam privados de usufruir da local, dos espaços e serviços públicos e do património tão referenciado e valorizado em questões de estética.

Por fim destacam a necessidade em criar incentivos a casais jovens, preferencialmente com filhos para arrendamento no CHE, e em paralelo colocar restrições ao arrendamento por estudantes neste local. Os incentivos não teriam que ser necessariamente sob a forma de subsídios de renda, existem outro tipo de apoios que poderiam ser importantes no rendimento das famílias e que motivariam o seu acesso ao CHE. Essa medida chegou a ser equacionada pelo executivo municipal como forma de combater o processo de desvitalização em curso, referenciadas no ponto 4.4.1 – Acções de âmbito

local/municipal – Capítulo I. (compra de três fogos por ano recuperação e aluguer a jovens casais)

Salientam também a importância do reavivar o pequeno comércio local, próximo das zonas residenciais que se demonstra fundamental para o dia a dia dos mais idosos que se vêem impossibilitados de se deslocar às grandes superfícies comerciais sempre que necessitam de um pacote de açúcar.

Para terminar as entrevistas foram questionados acerca da possibilidade, vontade e disponibilidade que teriam em sair do CHE para uma habitação nova, com todas as condições, inclusivamente com estacionamento garantido à porta. Todos referiram que não, apesar das contrariedades que sentem e da degradação de qualidade de vida, o tempo de permanência, a habituação para com o local e a sua já avançada idade são factores que os levavam a não sair. *“ Se não conseguir suportar os custos de viver no CHE, terei que sair mas isso será uma morte antecipada para mim.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

3. A perspectiva institucional

3.1 Funcionários de outras entidades

Dando continuidade ao plano amostral delineado aquando da metodologia (ver Capítulo II), mais especificamente na selecção das unidades de recolha de informação e com vista a obter informações de entidades com responsabilidades na problemática em análise, foram entrevistados dois técnicos do IGAPHE e um da ISSS.

Apesar da decisão governamental em proceder à fusão do IGAPHE com o INH, sendo que o primeiro se extingue, este Instituto desenvolve a sua actuação no âmbito da gestão do património habitacional do Estado desde início da década de noventa. Ultimamente a sua actividade teve maior incidência fora do CHE, dado que os fogos que gerem se encontram concentrados nos Bairros da Cruz da Picada, Malagueira , Escurinho e Bairro General Humberto Delgado. No entanto, os técnicos entrevistados possuem uma larga experiência em matéria de habitação e enquanto cidadãos

eborenses conseguem fornecer um conhecimento valioso para o presente trabalho.

Quanto ao ISSS, apesar das esforços que efectuei junto daquele serviço, só me foi viabilizada a entrevista a um técnico porque consideraram que em matéria específica de habitação não dispunham de especialistas. Foi então indicada a técnica responsável pela área geográfica em que se insere o CHE, que acabou por abordar o assunto com relativa pertinência, profundidade e utilidade.

Nestas circunstâncias, e passando de imediato à informação recolhida no que respeita à caracterização do fenómeno, apresentam opiniões idênticas às expostas pelos os dois grupos de entrevistados anteriormente referenciados (proprietários e inquilinos). São os mais jovens que abandonam o CHE e em função dessas saídas o envelhecimento demográfico tem vindo a acentuar-se.

Em matéria de causalidade, consideram que o CHE está a perder residentes a um ritmo bastante acentuado devido a quatro factores principais. Em primeiro lugar identificam a vontade pessoal aliada à necessidade em mudar as condições de habitabilidade que usufruem nos fogos do CHE, como motivos suficiente para os levar a procurar uma nova habitação que possa dar resposta qualitativa ao seu agregado familiar. Procuram esses fogos fora do CHE porque é nesse local que a construção lhes oferece uma melhor relação preço/qualidade. Acerca desta causa existe compatibilidade para com as opiniões dos entrevistados anteriores.

Em muitos casos não se trata apenas de degradação física das habitações, é a falta de espaço (sobrelotação) que provoca uma permanente instabilidade familiar. Geram-se normalmente conflitos no seio da família devido à partilha de espaço e falta de privacidade. Esta opinião é contrária à dos inquilinos que afirmam por unanimidade possuírem relações familiares óptimas, é no entanto coincidente com a dos proprietários que defendem a mesma argumentação. Outra forma de instabilidade não referenciada até ao momento, e que é apontada por este grupo de entrevistados, é a questão de pessoas a viver em casas de amigos, familiares ou mesmo habitações de função, sem vínculo legal, tornando-os um público muito vulnerável.

A função habitacional tem vindo a ser substituída por novos comércios e serviços, situação que provoca um significativo aumento dos preços praticados

que na aquisição quer no arrendamento. Os elevados valores de renda praticados actualmente são também causa que contribui para o acentuar da desvitalização, na medida em que contribui para a não fixação de novos residentes e obviamente não contribui para o combate à desvitalização. Para além disso tem aumentado o número de fogos devolutos e que os fogos para arrendar disponíveis são poucos porque esperam por propostas elevadas de aquisição. Está-se então na presença de uma situação complicada de acentuada especulação imobiliária que interessa aos proprietários e agentes financeiros locais mas que é de todo indesejada pelos inquilinos e compradores.

Enquanto não se colocar em prática um mecanismo regulador da procura de habitação tendência deste mercado será sempre no sentido da valorização crescente e aumento do preço dos fogos e do valor do arrendamento.

Afirmam também ter-se fomentado nos últimos tempos nas pessoas uma cultura de aquisição, de posse, ser proprietário, que tem sido fortemente possibilitada e apoiada pelas políticas financeiras de crédito, esta “*moda*” leva as pessoas para fora do CHE.

Em relação ao trânsito enquanto causa estes entrevistados possuem opiniões divergentes. Um dos técnicos considera que este aspecto se constitui como uma verdadeira causa para a saída das pessoas do CHE, enquanto os outros dois acham que esta é apenas uma consequência natural da evolução das sociedades.

Bares e discotecas são, em sua opinião, locais que perturbam o descanso dos residentes mais próximos por motivos óbvios. O ruído que provocam e o horário em que desenvolvem a sua actividade, aliado ao consumo de álcool e substâncias que estimulam as condutas mais ruidosas, acabam por contribuir ainda mais para que se acentue um mau ambiente para os residentes que diariamente tem que as suportar. No entanto recordam que é graças a este tipo de actividades nocturnas que o CHE ainda apresenta alguma vitalidade fora do normal horário de trabalho “*Se pensarmos um pouco, verificamos que não existe nenhuma cidade no mundo que não possua este tipo de locais*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

No fundo o que se pretende salientar é que existe um aumento da perturbação no quotidiano dos residentes, com hábitos de vida diferentes, e

que essa actividade lhes causa alguma insegurança. Mas daí até se constituir como causa para abandonar os fogos que ocupam, atendendo às dificuldades que se fazem sentir em toda a cidade, consideram que será pouco provável. Este é o primeiro aspecto divergente para com proprietários e inquilinos, em que ambos eram da opinião que o funcionamento destes locais se constituía como verdadeira causa da desvitalização, afirmando mesmo que os residentes mais próximos desses locais de diversão só não saiam de suas casas por não terem para onde ir.

Como já foi minimamente referido, o mesmo não se passa em relação à diferença ideológica entre as gerações mais antigas e as mais jovens, esta é na opinião dos técnicos a principal causa para abandono do CHE. Os mais idosos por norma acomodam-se às situações, porque estão mais habituados e não estão dispostos a desenvolver todos os aspectos burocráticos relacionados com processos coersivos de solicitação de obras ou candidaturas a programas de recuperação. Depois existe também a ideia de que já não lhes restará tempo de vida suficiente que justifique andar com tantas “*chatices*” e preocupações. Por fim, não sendo uma regra geral, alguns desses residentes, possuem esquemas de raciocínio diferentes dos das gerações mais novas, adoptam por vezes posturas subservientes para com os proprietários considerando que não devem recorrer aos serviços públicos para pedir apoio ao nível da realização de obras, pois tal atitude poderá vir a ofender o proprietário. Os mais jovens são mais irreverentes, porque nasceram e viveram em épocas diferentes em que praticamente não conhecem limitações. Pela mesma razão os primeiros desenvolveram fortes laços de solidariedade e amizade para com os vizinhos de igual condição, situação que não se verifica tanto nas gerações mais novas.

Como última causa enunciam a deficiente aplicação da legislação, principalmente por falta de fiscalização nas obras e no arrendamento. É difícil aceitar que as entidades locais, conhecedoras da realidade e dos direitos e deveres de inquilinos e proprietários, não consigam colocar em prática o que está estabelecido. “*Existem motivos ou agentes muito fortes, pressões muito grandes, numa cidade onde toda a gente se conhece, para não prejudicar este ou aquele.*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

As consequências também não divergem muito das apontadas pelos restantes entrevistados. Colocam em primeiro lugar a exclusão e segregação sociais de base financeira e afirmam que a mesma apresenta dois sentidos, ambos impeditivos de obtenção de habitação pelos grupos sociais mais desfavorecidos. Por um lado são os mais idosos de quem a sociedade já retirou todo o rendimento do trabalho e que agora lhe confere uma reforma que não é suficiente para a sua subsistência. Em termos habitacionais, e no caso particular do CHE apenas conseguem ter um tecto porque realizaram ou herdaram de seus progenitores um contrato de arrendamento de longa data, de duração ilimitada e pelo qual pagam uma quantia baixa. No entanto e por causa disso vivem sem as mínimas condições de habitabilidade numa clara intenção dos proprietários em terminar com aqueles vínculos contratuais. Aqui a perspectiva da exclusão acentua-se na impossibilidade de sair ou de realizar obras por carências financeiras e falta de apoio das entidades competentes. São muitas vezes alvo de inúmeras pressões para deixar as habitações, pressões essas que chegam a passar por aliciamento, com boas quantias em dinheiro ou atribuição de habitação nova, para a qual fariam um novo contrato desta vez de duração limitada. Alguns acabam por ceder e acabam por ver melhorada a sua condição outros, pela sua conduta de obediência para com os proprietários durante longos anos, são contemplados com algumas melhorias na habitação, outros ainda porque os proprietários cedem à intimação da Câmara, ou porque mantêm boas relações entre si. No entanto a grande maioria fica nos fogos até morrer ou até ingressar em Instituição para idosos, sem que vejam melhoradas as suas condições de habitabilidade.

Os outros excluídos são aqueles que, por mais que gostassem de viver no CHE, os preços ali praticados não lhes permite a concretização desse desejo. Por vezes sem possibilidade de recurso ao crédito por falta de garantias, restalhes procurar habitação nos bairros periféricos degradados ou ilegais, ou engrossar as listas de inscritos para atribuição de habitação social do IGAPHE e da Câmara.

Também o acentuar do envelhecimento demográfico, o aumento dos fogos devolutos, o aumento da insegurança, são consequências já identificadas e que estes entrevistados consideram existir. A cidade fica cada vez mais

descaracterizada, menos atractiva, mais desértica em períodos de inactividade laboral.

O aumento dos devolutos passa pela estratégia adoptada pelos proprietários para rentabilizar ao máximo os fogos ou porque se tratam de heranças com vários proprietários a residir fora de Évora e que não se disponibilizam para resolver o problema. Dão azo a ocupações ilegais normalmente por grupos marginais que fazem aumentar a insegurança.

A instabilidade é também apontada como uma grave consequência do processo de desvitalização devido à situação de vulnerabilidade em que vivem determinados agregados, sem contrato de arrendamento, sem condições de habitabilidade e sem apoios. Sabem que na primeira oportunidade que o proprietário possua de obter vantagens financeiras significativas com a habitação que ocupam sem título, serão colocados na rua. Trata-se de uma situação muito complicada para as famílias que recorrem aos serviços para pedir apoio, nomeadamente atribuição de uma habitação social. Evitam referenciar o nome dos senhorios ou dar início a um processo de obras coercivas, situação que os poderá tornar vítimas de retaliação, que culmina normalmente com a consequente ordem de abandono do fogo.

O aumento do trânsito com todos os agravamentos já mencionados é também sinalizado como consequência do processo de desvitalização, por razões óbvias relacionadas com a natural evolução da sociedade e também porque quanto mais pessoas saírem do CHE deixando a condição de residentes, ao necessitarem de ali se deslocar para trabalhar, ou concretizar outra tarefa, irão contribuir para o aumento do trânsito.

O aumento dos serviços e a centralidade do comércio na zona mais nobre do CHE, é acompanhada pelo fim do pequeno comércio nas zonas residenciais, esta é também uma consequência da desvitalização. Não há pessoas, não há clientes, não se vende, tem que se fechar a porta. Por seu lado ao não existir esse pequeno comércio, complica bastante a vida aos que ainda ali residem. Os seus fracos rendimentos, face aos preços praticados na zona turística, e as dificuldades de locomoção associada à inexistência de transportes públicos no CHE que sirvam todas as áreas, provocam um agravamento das condições de vida neste grupo social, limitado pela falta de

disponibilidade dos familiares directos para os acompanhar e sem recurso à vizinhança enquanto rede de solidariedade horizontal.

Esta ideia tinha sido apontada pelos inquilinos como um problema detectado nos últimos anos com a proliferação das grandes superfícies comerciais, é aqui complementada com a perspectiva da não rentabilização deste pequeno comércio como justificação para o fim da sua actividade.

Em termos de recuperação e conservação urbanística, o CHE apresenta uma realidade dicotómica contraditória. Na zona mais bem conservada, junto à Praça do Giraldo e próximo dos monumentos e da zona comercial, verificam-se obras com muito mais frequência do que na zona residencial mais próxima da muralha, onde o estado de degradação é mais acentuado.

Em termos de responsabilidades para que o fenómeno apresente a configuração actual, os técnicos entrevistados colocam em primeiro lugar a Autarquia, devido ao facto de não colocar em prática a legislação em vigor e em paralelo desenvolver acções de fiscalização efectivas. *“Todos sabem o que se passa, há muitas formas de fazer as coisas, mas ninguém se quer mexer.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa). Partilham da opinião dos inquilinos, ao responsabilizar uma entidade que estando próxima e conhecedora dos problemas, deveria desenvolver a sua actuação com vista à redução dos desequilíbrios provocados pelo poder financeiro, fazendo recurso da legislação em vigor ou eventualmente propondo medidas específicas que se pudessem vir a adequar à sua realidade.

Em seguida responsabilizam o Estado salientando que este está muito mais preocupado em resolver problemas nas regiões metropolitana de Lisboa e Porto, do que olhar para aspectos específicos das regiões. Adopta uma postura de transferência de responsabilidade e não de recursos. Destacam o exemplo do PER, que possibilitou a construção de centenas de fogos para erradicar as barracas em áreas específicas daquelas grandes cidades. Mas que experimenta enormes dificuldades de aplicação do programa às realidades locais de diferentes cidades.

Em terceiro lugar no ranking das responsabilidades surgem os proprietários que apercebendo-se das limitações e inactividade das entidades locais na aplicação da legislação, adoptam uma postura comodista de procura do máximo lucro sem olhar a meios para obter os fins. Apostam na ilegalidade

e fuga ao fisco de forma evidente e recorrem a todos os meios para se verem livres de inquilinos que não sejam rentáveis para si, sem qualquer tipo de valores humanos. Não esquecem porém que há casos de inquilinos que tem maior capacidade financeira do que os proprietários e que por comodismo não realizam as obras necessárias mesmo sabendo que o contrato de arrendamento que possuem lhes permite ficar no fogo vitaliciamente. Outras vezes, por necessidade ou por oportunismo subarrendam partes do fogo sem autorização dos proprietários, o que motiva quase sempre a instauração de processos de acção de despejo e a consequente saída do fogo e do CHE, por parte do inquilino e dos restantes ocupantes. Estas porém são situações pontuais que não tem representatividade na globalidade do fenómeno.

Por fim atribuem também responsabilidades às entidades locais, públicas e privadas pela incapacidade de trabalhar em parceria. Consideram que desta forma se articulariam esforços com vista a objectivos comuns planeados com profundidade, com esquemas de acção delineados de forma consertada dos quais poderiam surtir resultados práticos efectivos.

É evidente a falta de recursos das entidades, mas principalmente por isso se deveria apostar no trabalho em equipa como forma de reaproveitar recursos rentabilizando-os. Nesta linha de pensamento defendem uma necessidade de maior participação das IPSS's em matéria de habitação social, não só pela reconhecida capacidade de trabalho que algumas possuem com técnicos bastante competentes e capazes de ajudar nesta matéria como também porque a legislação assim o permite e sugestionaria.

Sobre a classificação da cidade como PH, e a contribuição desse e reconhecimento para a formação de uma consciencialização de preservação e recuperação do património entendido em sentido lato como o classifica Miguel Corzo (1994) (ver ponto 1.4. Preservação da cultura – aspecto vital – Capitulo III), consideram que não. Foi importante a classificação mas não se traduz em maior quantidade de obras, principalmente em fogos adstritos à função habitacional e mais especificamente em fogos arrendados.

Esta posição quer deixar transparecer a ideia de que existiu algum aproveitamento da classificação como PH para efectuar melhorias ao nível dos monumentos, mas que não chegou a atingir as expectativas criadas, muito menos no que respeita ao fogos habitacionais. A ideia parece convergente com

a opinião dos proprietários que referem a existência de uma cultura de preservação nos eborenses muito antes da classificação. No entanto não será bem assim se considerarmos que os técnicos se estavam a referir à preservação feita com recurso a dinheiros vindos do exterior inerentes à Classificação e não à disponibilidade dos residentes, proprietários ou não, para intervirem nos seus fogos tornando-os dignos duma classificação desta natureza.

Numa análise aos programas, a opinião deste grupo de entrevistados é idêntica à dos restantes. Adesão mínima devido à falta de informação/divulgação e fundamentalmente às restritas condições de adesão. Para além disso são morosos devido à elevada carga burocrática que os torna desmotivantes. São também inadequados à realidade local, pois não se baseiam nos conhecimentos sobre a mesma, por isso se verifica uma muito maior aceitação aos programas de âmbito local do que aos de âmbito nacional. *“ Isto será à partida um fracasso atendendo a que existem diferenças significativas entre cidades médias rurais como Évora e as grandes urbes como Lisboa. Essas diferenças deverão ser equacionadas aquando da elaboração dos programas”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Outra crítica lançada sobre a aplicabilidade prática dos programas de âmbito nacional, são as incompatibilidades políticas que existem entre o poder central e o poder local. Afirmam mesmo que a celeridade ou viabilidade na aplicação de certos programas depende da compatibilidade ou não em termos de *“cor política”*.

Ainda em jeito de crítica é referido que a Câmara deu sempre maior privilégio à preservação e recuperação de monumentos, nunca planeou ou desenvolveu uma verdadeira política de habitação social. Afirmam que a Câmara ficou *“melindrada”* com a criação do IGAPHE e transferência para esse Instituto de todo o património habitacional construído no qual a Autarquia teve uma participação directa, inclusivamente com a cedência de terrenos e infra-estruturas. Por tudo isto terá abandonado por completo todas as questões relacionadas com a habitação no Concelho.

Quanto a propostas de intervenção, tal como os restantes grupos de entrevistados, atribuem especial incidência à necessidade em aumentar os apoios à recuperação e não fomentar a nova construção. No caso concreto do

CHE é necessário rever os condicionalismos impostos tornando mais flexíveis os licenciamentos de obras nesta área. No fundo seria tentar intervir nas habitações por forma a que fiquem mais funcionais, cómodas e atractivas, dar maior importância às necessidades das pessoas do que ao valor do património.

Defendem uma grande aposta na descentralização dos serviços que contribuiria para a diminuição do trânsito e dos problemas com o estacionamento e simultaneamente proporcionaria melhor nível da segurança física aos transeuntes e qualidade de vida em termos gerais. Nesta matéria destacam a importância que poderiam ter as Juntas de Freguesia. Muitas das funções hoje prestadas pela Autarquia, pelas Finanças, pelo ISSS ou outras poderiam ser transferidas para aquelas entidades, desde que fossem criadas as condições para tal.

Legislar as questões relacionadas com o trabalho em parceria, poderia vir a ser, na opinião destes técnicos, uma medida de grande utilidade, tornando-o não uma orientação mas sim uma obrigatoriedade. Teria que ser algo diferente da CLA ou outras formas de trabalho em parceria actualmente só existentes no papel, na prática não funcionam e nada produzem, tinha que existir um acompanhamento, um controle e uma supervisão. Seria fundamental definir competências, responsabilidades, recursos e planos de acção, não menos importante seria a aposta em equipas multidisciplinares de trabalho que actuassem no terreno e que através de um acompanhamento próximo e uma fiscalização efectiva pudessem tornar os processo mais reais, correctos e menos pesados em termos burocráticos.

A selecção dos técnicos é também uma parte importante do processo, tal como seria fundamental uma boa supervisão e apoio nas decisões por parte das instâncias com poderes de decisão.

Muito em concreto definem como prioritário no caso do CHE acabar definitivamente com os fogos devolutos. A Câmara, tem que tomar posse administrativa dos fogos devolutos, recuperá-los e colocá-los no mercado de arrendamento ou venda a custos controlados. Mais do que isso deveria actuar judicialmente contra os proprietários desses fogos, desde que contactados atempadamente pela Câmara não optassem por intervir ou não possuindo capacidade para tal procedessem à transferência desses fogos para a Autarquia voluntariamente. Os entrevistados demonstram a convicção de que

actuando desta forma em dois ou três casos, os restantes começariam a ponderar a intervenção voluntária.

Indispensável seria dotar a Autarquia de uma capacidade financeira que lhe permitisse actuar mais ao nível da habitação, e simultaneamente alteração dos critérios dos programas. Consequentemente teria que existir um planeamento adequado para que se pudesse proceder à correcta reformulação dos programas em cada região. Por fim era necessário alterar o RAU no sentido de uma maior obrigação na realização de obras em fogos degradados.

3.2 Funcionários da Autarquia

Por fim restará mencionar a opinião dos funcionários da Autarquia. De entre estes foram seleccionados aqueles que no decurso da sua actividade profissional se debruçam ou debruçaram sobre a questão da desvitalização e/ou problemas habitacionais dentro do CHE. O contacto directo com inquilinos e proprietários permite a esses funcionários ter um conhecimento real e objectivo e principalmente imparcial da forma como o processo se desenvolve. Durante as entrevistas foi possível obter informações valiosas para dar resposta aos objectivos e hipóteses de trabalho.

Em relação à caracterização do fenómeno, nada há a acrescentar ao que já foi referenciado pelos restantes entrevistados.

Quanto a causas para que o fenómeno da desvitalização no CHE se apresente nas circunstâncias actuais, os funcionários da Câmara, à semelhança dos outros entrevistados, começam por referenciar a vontade/necessidade que as pessoas manifestam em deixar os fogos que ocupam no CHE e que não respondem às exigências actuais previstas na legislação que estipula as normas e especificidades de construção e edificação. Facilmente reconhecido e aceite por todos, a morfologia e estrutura dos fogos não responde às necessidades actuais das famílias, não só em termos de espaço, acessibilidades e principalmente no que concerne ao seu actual estado de conservação.

Para o efeito muito tem contribuído a inexistência até ao momento de uma verdadeira política local de habitação. Sempre se assistiu a uma

sobrevalorização do sector terciário “ *o morador nunca foi o centro das atenções*”. (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

O exemplo que bem caracteriza esta questão encontra-se incluído no 1º PDM que dá primazia ao sector terciário colocando fortes condicionalismos à habitação com receio de perda de vitalidade do CHE. Em função dessas orientações surgiu a adaptação dos grandes edifícios para o sector terciário, alguns deles por parte de entidades públicas como por exemplo a UE.

Outra causa que necessariamente está ligada à grande saída de residentes deste local tem a ver com a forte especulação imobiliária que nos últimos anos se tem verificado. A crescente importância dos aspectos financeiros que se tem vindo a sobrepor a todos os outros, tornou inacessíveis a compra e o arrendamento a agregados familiares de classe média. Esta é na essência apontada como causa central de todo o fenómeno. “*Os aspectos financeiros, actualmente controlam tudo*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa), é a tentativa de obtenção do máximo lucro que leva os proprietários a querer “*ver-se livres*” dos seus inquilinos mais antigos.

Sobre eles exercem toda e quaisquer forma de pressão, desde a não realização de obras deixando que o fogo se degrade ao ponto de colocar em risco a integridade física dos seus moradores e que assim estes sejam “*obrigados*” a abandoná-lo, até à oferta de subornos sob a forma de quantias de dinheiro relativamente avultadas, ou mesmo outras habitações em melhores condições mas normalmente nos bairros afastados da cidade para que estes saiam de casa. Apercebem-se da incapacidade financeira dos moradores e da Autarquia, para que sejam colocados em prática os mecanismos legais estipulados na lei do arrendamento urbano e das obras. Tem as leis do mercado do seu lado devido à elevada procura que se verifica por parte do sector terciário ou mesmo por parte dos novos moradores no CHE, os estudantes que partilham fogos com vários colegas, em situações de coabitação, tornando assim possível suportar o valor exigido.

Por seu lado o proprietário vê duplicado o rendimento do imóvel e leva vantagem porque os estudantes não exigem contrato de arrendamento nem obras periódicas. O fogo está sempre disponível para aplicações mais vantajosas financeiramente. Nesta matéria estão em perfeita concordância com os inquilinos e com os técnicos das outras entidades que acabam por identificar

a conjuntura actual no que respeita ao mercado imobiliário, caracterizado pelo forte aproveitamento privado e fraca intervenção das entidades locais.

A falta de estacionamento junto às habitações é também uma causa apontada com algum peso para a saída das pessoas do CHE. Hoje é quase impossível viver sem o automóvel e as pessoas que residem no CHE não são excepção. O número de viaturas que diariamente frequentam esta área urbana (cerca de 40.000) esgotam todo e quaisquer lugar de estacionamento vago dentro desta zona urbana.

As limitações existentes no licenciamento de obras no CHE, devido à sua classificação como PH, associado ao custo que as mesmas atingem por questões relacionadas com o acesso aos locais e materiais a utilizar, são outra das causas mencionadas com relativa importância no aumento da degradação dos fogos e conseqüentemente o seu abandono.

Quanto ao aumento do trânsito, considerado por uma boa parte dos entrevistados como elemento causal para a saída da população, este grupo considera-o uma evolução natural das sociedades e do ritmo de vida actual. Demonstra também o comodismo a que as pessoas estão remetidas, obrigam-se a pagar diariamente uma *“pequena fortuna”* em estacionamento, andar por vezes mais de quinze ou vinte minutos às voltas esperando que vague um lugar, quando poderiam deixar o carro nos parque na zona contígua à muralha e andar menos de dez minutos a pé.

Para além de ser um exercício bastante saudável acabaria por ser benéfico em todas as outras vertentes (diminuição da poluição, da insegurança, dos custos, etc.). No entanto, os funcionários acham que o aumento de trânsito com todos os problemas que lhe estão associados, já mencionados, podem causar mau viver, aumento da insegurança ou ser mesmo um bocado stressante, mas não são, de forma isolada, motivo suficiente para que as pessoas mudem de casa.

Nesta questão, vão de encontro à opinião dos técnicos e proprietários e em desacordo com a perspectiva dos inquilinos.

O mesmo já não pensam acerca da degradação da qualidade de vida em virtude das condutas de determinados grupos sociais, nomeadamente jovens que frequentam bares e discotecas até altas horas da madrugada. Para além dos distúrbios que causam devido ao barulho que fazem e que tem motivado

frequentes queixas na Câmara por parte dos vizinhos, são também causa de receio e insegurança para os mais idosos. É com alguma frequência que se assiste à colocação de grades nas janelas das casas ocupadas pelos residentes mais idosos com receio de assaltos. Esta insegurança é para os funcionários uma causa para a saída das pessoas, até porque quebra tradições de longa data, tais como ficar durante os meses de Verão sentados à porta, ao fresco a dialogar com vizinhos, até mais tarde.

Uma particularidade da opinião dos funcionários prende-se com o facto de dois deles considerarem que existe actualmente uma “*moda*” em viver fora do CHE, em casas com boas condições, fora do barulho e do movimento do centro urbano, enfim com uma boa qualidade de vida. Enquanto o outro entrevistado do grupo está em desacordo afirma que a “*moda*” é residir no CHE, uma “*moda*” cara mas que dá status e posição social de destaque, e que também contribui para a especulação imobiliária que se verifica.

Acerca da instabilidade e insatisfação dos moradores face à incompatibilidade existente entre as condições das habitações e a sua vontade/necessidade em mudar, essa é considerada uma verdadeira causa para a saída das pessoas. Está mesmo directamente relacionada com a primeira causa apontada, no entanto a instabilidade aqui referenciada está mais evidenciada em questões de pequenos conflitos familiares que ocorrem devido à sobrelotação e a conseqüente falta de privacidade resultante da partilha de espaços. Restará salientar que nesta questão se verifica unanimidade em todos os entrevistados.

São apontadas mais dois aspectos que embora já tivessem sido focados na caracterização do fenómeno, não tinham sido enumeradas como verdadeiras causas para evolução do processo de desvitalização no CHE. A primeira está directamente relacionada com o envelhecimento demográfico da população do CHE. Naturalmente que a taxa de mortalidade terá mais efeitos numa população envelhecida do que numa população mais jovem, se a essa evidencia lhe acrescentarmos a fraca entrada de novos residentes, tal resultará numa diminuição efectiva dos moradores do CHE.

A outra tem a ver com a já referida pressão exercida pelos proprietários junto dos moradores para que estes abandonem os fogos. Dessa forma ficarão disponíveis para vender ou arrendar a preços actuais de mercado, que como já

constatamos está francamente inflacionado. São conhecidas situações de subornos com promessas de cedências de grandes quantias de dinheiro a troco da rescisão dos contratos de arrendamento, em outros casos são prometidas aos moradores habitações fora do CHE dotadas de óptimas condições. Casos há em que são feitas ameaças aos moradores para que estes se sintam inseguros e, receosos pela sua integridade física, saiam das habitações de “*expontânea*” vontade.

Outra causa identificada tem a ver com o peso que representa o arrendamento no CHE. Primeiro porque a maioria dos fogos habitados não são do próprio, estão arrendados, logo haverá sempre uma maior tentativa por parte dos proprietários em “*sacudir*” com os inquilinos quando estes já não representem um negócio rentável.

Para tal muito contribuíram os contratos de arrendamento de duração ilimitada que eram utilizados antes de entrada em vigor do RAU. Mediante a celebração deste tipo de contratos os proprietários tinham os fogos menos disponíveis, na medida em que só os poderiam reaver por incumprimento do contrato com recurso à via judicial, ou reivindicando a necessidade do mesmo para fins habitacionais seus ou de familiares directos (descendentes ou ascendentes).

Por outro lado os valores estipulados nos índices anuais de aumento de rendas são pouco relevantes face à evolução dos preços no mercado livre. Nestas circunstâncias e conhecendo os preços que se praticam actualmente do arrendamento no CHE, menor será a vontade do proprietário em realizar obras nas habitações e maior será a vontade em que o inquilino as deixe vagas.

As consequências do fenómeno são também várias na opinião dos funcionários. Começam pela exclusão social que se gera em torno desta problemática devido aos aspectos de natureza financeira.

Para os que ficam a residir no CHE, trata-se de um impedimento, mesmo que tenham vontade de sair, porque não dispõem de dinheiro suficiente para comprar ou suportar novos arrendamento, nem tem acesso ao crédito, por falta de garantias.

Para os que vivem fora do CHE ou fora de Évora, os preços de compra ou arrendamento neste local são praticamente inacessíveis para agregados familiares de classe média ou média baixa. Há ainda a acrescer o facto de que

as habitações requerem obras de manutenção e recuperação em intervalos de tempo muito curtos em virtude dos problemas crónicos que as afectam e também da idade da sua construção. Portanto, parece um contra-senso, mas dir-se-á que reside no CHE quem tem boas condições financeiras para suportar os preços e a manutenção das casas ou quem não pode sair por não ter capacidade financeira, sujeitando-se a viver em péssimas condições porque também não suporta as obras que os fogos necessitam, nem os apoios existentes são suficientes.

Outra consequência já referenciada pelos restantes entrevistados é o aumento do número de fogos devolutos à espera do negócio mais vantajoso para os seus proprietários. Em consequência desses longos períodos de espera aumenta significativamente o seu estado de degradação, tornando-se em locais onde se alojam bichos ou animais abandonados podendo mesmo representar alguma ameaça para a saúde pública, ou então são ocupados ilegalmente por grupos sociais "*marginais*". Para tentar evitar esse tipo de situações há por vezes necessidade de mandar emparedar (fechar portas e janelas das habitações com tijolos e cimento). Quando tal não acontece logo chegam à Autarquia queixas e reclamações dos moradores vizinhos por se sentirem inseguros e ameaçados.

Na base desta consequência estará, na opinião dos funcionários, a incapacidade financeira da Câmara que não pode tomar posse administrativa de um fogo e deixá-lo exactamente como se encontra por não ter como assumir o pagamento das obras que o mesmo necessita.

Outra consequência que a diminuição de residentes provoca no CHE é a dificuldade de sobrevivência do pequeno comércio principalmente situado nas áreas residenciais. Por contraposição, o comércio situado nos principais eixos comerciais está salvaguardado devido à enorme vitalidade que o CHE possui durante os períodos laborais devido ao aumento de turistas que durante quase todo o ano afluem a esta área urbana.

Esta enorme vitalidade é consequência da desvitalização, da concentração de serviços e da principal área de empregabilidade. Se recordarmos os dados inclusos no primeiro Capítulo referentes aos conhecimentos do objecto de estudo, podemos constatar que a distribuição de mão de obra por sectores de actividade não deixa margem para dúvidas acerca

do peso do sector terciário na empregabilidade do Concelho (ver gráfico nº 8 – Capítulo I). A função terciária está concentrada no CHE logo quanto maior for o número de residentes fora dele, em maior número serão os movimentos pendulares diários de e para aquele local.

De salientar que a concentração de serviços é elevado porque em determinadas sectores de actividade a fixação no local não carece de licenciamento municipal, logo será muito difícil controlar esta situação. Normalmente estes serviços instalam-se em substituição da função residencial, em resultado da dinâmica económico-financeira já explicada.

Ligado ao aumento dos movimentos de pessoas surge o aumento da utilização do automóvel e a degradação da qualidade de vida. Morfologicamente o CHE não se adequa à utilização excessiva deste meio de transporte, nem dispõe de infra-estruturas (locais para estacionamento) que possam dar resposta à evolução do trânsito.

A evolução destes novos problemas tem preocupado o poder local que em consequência disso procedeu a uma alteração da política local através da revisão do PUE, acentuando as limitações à implementação de novos comércios e prioridade na criação de novas habitações.

Por fim é apontada mais uma consequência importante no contexto global. A saída cada vez maior de residentes do CHE faz aumentar a procura de habitações nos bairros envolventes da cidade, esta procura por seu lado leva a uma forte pressão dos construtores particulares junto da Autarquia no sentido de lhes ser viabilizada a construção. *“ É mais seguro e rentável investir em construção em Évora do que ter o dinheiro no Banco ou jogar na Bolsa.”* (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Corre-se o risco de um crescimento desordenado da cidade e contribui para fixação de populações mais carênciadas nas periferias, tornado essas áreas como focos de problemas sociais, normalmente associados à pobreza e exclusão social.

No que toca ao nível de responsabilidade, os funcionários entrevistados colocam em destaque o Estado. Primeiro é responsável por uma descentralização de competências e responsabilidades mas que não é acompanhada de uma correcta e adequada transferência de recursos. Esta situação torna as Autarquias incapazes para colocar em prática algumas das

medidas legais que salvaguardam os direitos dos inquilinos, impede também que se coloquem em execução os programas de apoio à recuperação de fogos. Outra crítica está directamente relacionada com a política “*branda*”, bastante permissiva, levada a cabo pela Câmara para com os proprietários em matéria de arrendamento e recuperação urbana.

Destacam também as incompatibilidades políticas entre poder central e poder local enquanto factor de peso para alguma restrição nos apoios e recursos a disponibilizar, esta ideia não é fundamentada em nenhum exemplo concreto, mas resulta da percepção que existe face à actuação de outras Autarquias perante problemas semelhantes. É também partilhada pelos técnicos do IGAPHE que a referiram durante as entrevistas.

Outra ideia já identificada pelo mesmo grupo de entrevistados e mais evidente é a incapacidade de trabalhar em parceria que se verifica entre as entidades locais.

Esta situação é de todo indesejável porque faz com que os utentes recorram a diversos serviços com custos adicionais dispensáveis, é causadora de mau relacionamento entre funcionários das diferentes entidades, devido à incompreensão ou deturpação de informações. É também responsável pela imputação de responsabilidades de parte a parte sem conhecimento de causa, somente utilizadas para tentar atenuar a incapacidade de actuar perante problemas tão evidentes e reais, etc. Numa matéria tão delicada quanto a habitação terá que existir transparência e que todas as entidades falem a mesma linguagem e acima de tudo percebam as limitações que existem e as possibilidades que se perfilam.

Pela primeira vez, responsabilidades são também apontadas aos inquilinos, em algumas situações são eles os culpados pela instauração de processos de acção de despejo, são eles a faltar aos compromissos firmados aquando das assinaturas dos contratos de arrendamento. Para além da falta de pagamento de rendas que é a situação mais frequente dado os preços praticados, existem situações de subarrendamentos ilegais eventualmente como forma de subsistir às dificuldades financeiras que vivem.

A Autarquia também não é isenta de responsabilidade, principalmente porque nos últimos anos não planeou nem desenvolveu nenhuma política de habitação. Tratando-se de uma entidade que conhece a realidade como

nenhuma outra com responsabilidades directas na questão deveria ter um papel mais preponderante no assunto. Sendo certo que possui limitações orçamentais mas também é certo que não explicam tudo.

Os proprietários são responsáveis porque não realizam as obras e exercem uma enorme pressão junto dos inquilinos para que estes deixem as habitações. Essa responsabilidade é relativa e até se compreende porque, deveriam ser as entidades com poderes a fiscalizar estas situações, evitando que as leis económicas se sobrepusessem e violassem normas e regulamentos aprovados em sede própria.

Também as novas tendências, ou como eles as designam, “*modas*” para viver fora do CHE, facilitadas pelas políticas de acesso ao crédito são em parte responsáveis pelo volume de saídas. Se as pessoas tem vontade e até necessidade de viver numa casa com todas as condições e se lhe facilitam a compra dessa habitação com “*artimanhas*” financeiras favoráveis, naturalmente as pessoas tenderão a satisfazer essa necessidade de imediato.

Acerca da possibilidade da classificação como PH ter contribuído para o surgimento de uma consciência nos proprietários e nos moradores em preservar e recuperar o património, os funcionários acham que não existe uma relação directa. São as questões relacionadas com o maior ou menor rentabilidade dos imóveis que determinam a sua recuperação ou não.

Quanto aos programas de recuperação de fogos, no geral consideram-nos inadequados à realidade, sem resultados práticos, comprovados pelo número de candidaturas e processos concluídos. Para o efeito muito contribuem as limitações e condições impostas antes e após realização das obras, tais condições restringem bastante os candidatos e tornam os processos morosos e excessivamente burocráticos. Excepção feita aos programas de âmbito local que apenas pecam pela escassez de recursos, os de âmbito nacional desmotivam os candidatos. “*Os programas são uma cosmética de actuação política sem qualquer sentido prático*” (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

A dicotomia que se verifica em termos de realização de obras, mais localizadas na zona central do CHE próximo dos principais eixos comerciais do que na área residencial tem a ver com dois aspectos fundamentais. O primeiro tem a ver com a maior capacidade financeira que os moradores da zona central

possuem. Quem tem possibilidade para viver próximo da Praça do Giraldo, terá maior condição para realizar obras com mais frequência. O segundo tem a ver com a aplicação do PROCOM. É uma área onde está centralizada a função comercial onde este programa teve uma grande adesão, não só no interior dos comércios como também nos espaços públicos.

À Autarquia são apontadas duas graves carências, embora se deva salientar que apenas uma dessa falhas será da sua directa responsabilidade, a outra, mais ligada a questões orçamentais deverá ser imputada ao poder Central. A primeira tem a ver com a inexistência de uma estrutura funcional interna montada de acordo com os objectivos dos programas e dotada dos recursos humanos adequados. Fazem referência à necessidade em criar equipas multidisciplinares de planeamento, desenvolvimento de acções concretas e acompanhamento ou fiscalização próxima da execução dos programas.

Como essa estrutura não está montada e o acompanhamento das obras e demais aspectos entra no circuito normal dos restantes processos, existem falhas com os cumprimentos de prazos, existem falhas na realização das obras que dão origem a reclamações por parte dos inquilinos quase sempre com fundamento, mas de quase impossível resolução.

A segunda carência tem a ver com a capacidade financeira da Autarquia. Limitações essas que levam à limitação geográfica de aplicação dos principais programas de recuperação de fogos nacionais e locais. São programas que, para além dos custos relacionados com a elaboração de todo o processo, nomeadamente a afectação de pessoal técnico na análise de projectos, orçamentos, visitas aos locais e execuções administrativas, exigem também uma participação financeira do município no custo das obras. Teoricamente faria sentido ampliar o campo de acção dos programas e a sua dotação financeira, face às dimensões das carências e n.º pedidos registados. As referidas limitações financeiras, aliado à excessividade nos critérios de adesão e ao custo das obras no CHE, tornam ainda mais ineficazes os referidos Programas " o Programa Municipal de Recuperação de Fogos são apenas 750 contos que só dá para fazer umas obras na cobertura e pouco mais." (excerto de entrevista realizada no âmbito da pesquisa).

Por fim, quanto às propostas, existe unanimidade entre os funcionários, tal como existia em todos os restantes entrevistados, ao considerarem que a aposta deve ser no sentido da recuperação e não da nova construção. Apostar na recuperação significa, de imediato, uma revisão dos programas de recuperação de fogos, por forma a torná-los mais abrangentes, mais céleres e sobretudo com maior capacidade financeira. Para isso terá que existir uma forte aposta no planeamento que exige um conhecimento profundo das especificidades de cada região por forma a estabelecer critérios de adesão que ao invés de limitar o acesso da esmagadora maioria dos candidatos, os possa abranger.

Recentemente (01 de Março de 2002) a CME desenvolveu uma tentativa de alterar a situação de parte das habitações degradadas ao efectuar um acordo de colaboração com o IGAPHE para concretização do programa REHABITA. Este acordo vem na sequência do reconhecimento das graves carências em que vivem alguns dos agregados familiares do CHE e que levaram a Autarquia a solicitar ao Governo a classificação como Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística. Através deste reconhecimento será possível realizar obras por fases (2002 a 2005) num total de 334 edifícios habitacionais que correspondem a cerca de 18% do parque habitacional.

Igualmente importante na opinião dos funcionários seria a revisão da legislação que estabelece as condições relacionadas com os licenciamentos das intervenções urbanísticas no CHE. Teria que se apostar numa maior flexibilização no que respeita aos materiais a utilizar e nas alterações das habitações em função das necessidades das pessoas. Para isso é indispensável uma visão caso a caso, e uma grande capacidade negocial por forma a firmar acordos entre as partes com o objectivo de transformar em habitações com qualidade determinados espaços exíguos.

Outra proposta vai no sentido de impor progressivamente maiores restrições à utilização do automóvel dentro do CHE. São importantes as iniciativas ao dia Europeu sem carros mas consideram que tem de existir continuidade nas medidas. O uso excessivo do automóvel provoca uma má qualidade de vida que se fosse alterada poderia contribuir para um maior incentivo à fixação de novos residentes nesta área. Outra medida sugestionada e que tem a ver também com o grau de atractividade que o CHE deve sempre

manter, prende-se com a continuidade do PROCOM. Sabendo que a vitalidade deste local deriva da sua concentração da função terciária em torno da qual também se desenvolve a principal fonte de empregabilidade, será de manter este nível de atracção e se possível melhorar, para que a emergência das grandes superfícies comerciais não acabem por monopolizar a função comercial. O turismo deverá ser sempre um alvo a ter em conta na modernização de espaços e formação profissional dos prestadores serviços.

Apesar da necessidade de manter a vitalidade do CHE, os funcionários consideram que existe um excesso de concentração de serviços, que são prejudiciais. Por um lado ocupam grandes áreas edificadas numa função não habitacional, depois porque são os principais responsáveis pelo aumento do trânsito e da falta de estacionamento. Descentralizar para a zona extra-muros determinados serviços pensados caso a caso seria uma boa opção e melhor ainda se os espaços deixados vagos fossem reutilizados para a função habitacional. Todos os serviços públicos devem responder às mais recentes normas de acessibilidades, situação que no caso do CHE, devido à morfologia dos edifícios onde estão instalados, não se verifica. Descentralizar para zonas periféricas para além de possibilitar uma maior descompressão do CHE garantiria a construção dos edifícios com todas as exigências em matéria de acessibilidades.

Ao nível da legislação a opinião dos funcionários vai no sentido de uma revisão urgente. Começando pelos diplomas que estabelecem as normas do arrendamento urbano, em que se deveria estabelecer uma tabela de rendas por tipologia e demais condições inerentes ao fogo (estado de conservação, conforto, vetustez, localização, ano de construção, etc.). Mais importante do que estipular uma tabela de rendas, seria a necessidade de fiscalizar com eficácia as situações ilegais que existem que são do conhecimento geral e que parecem ser intocáveis. Consideram que não é fácil de encontrar os mecanismos para ultrapassar as situações pela falta de recursos das entidades responsáveis e pelas dificuldades burocráticas que tornam estes processos morosos. Existe um grande receio por parte dos inquilinos em desenvolver qualquer tipo de pedido ou denuncia junto das entidades competentes devido à vulnerabilidade em que se encontram que os pode colocar em situação muito pior de um momento para o outro, por seu lado as referidas entidades

concededoras das suas limitações também não actuam em muitos casos por receio das retaliações que os proprietários possam vir a desenvolver junto dos inquilinos.

Ao nível das políticas locais, consideram que deveriam ser criados incentivos para arrendamento por jovens casais que se pretendessem fixar no CHE. Desde os subsídios de renda, incentivos fiscais ou mesmo dispensa de pagamento de alguns serviços. Paralelamente poderiam também ser concedidos outros apoios locais aos proprietários que apostassem na recuperação dos seus fogos e que os mantivessem arrendados a valores não compatíveis com a especulação imobiliária. Isto atendendo a que embora tal esteja previsto na legislação afecta aos programas de recuperação, as limitações inerentes à sua adesão tornam o usufruto desses apoios quase nulo. Mesmo correndo o risco de ser acusada de tomar atitudes discriminatórias neste caso, por medidas de apoio a determinadas grupos da população local, consideram que seria uma opção a tomar pelo efeito que traria à recuperação do parque habitacional, à qualidade de vida das pessoas e ao aumento de residentes jovens fixos.

À semelhança das orientações do primeiro PUE, deveria o novo Plano cuja revisão está em curso, prever maiores restrições ao comércio e serviços. Evitando que determinados serviços como escritórios de advocacia e outros sejam isentos de licenciamento municipal e como tal esteja fora de controle a sua proliferação.

4. Apreciação global

Exposta a informação recolhida será oportuno efectuar uma síntese do que resultou das diferentes percepções sobre o problema da desvitalização progressiva do CHE. Antes porém, gostaria de recordar o II Capítulo - Metodologia, e afirmar que considero ter conseguido alcançar respostas para as questões formuladas tal como atingir os objectivos delineados.

Foi possível identificar os principais intervenientes no processo e determinar a sua quota parte de responsabilidade no desenvolvimento da problemática. Foi também possível perceber como interagem, quais os motivos

que os levam a determinadas condutas que obviamente dão origem à situação actual que se vive no CHE. Toda a dinâmica social que se gera em torno de interesses individuais ficou, na minha opinião, bem patente na informação veiculada pelos entrevistados.

É uma realidade facilmente percebida por todos os que com alguma frequência contactam o local, reconhecida pela maioria como um aspecto negativo que deverá ser analisado e intervencionado com urgência, mas que apesar dessa evidência se mantém com tendência ao agravamento.

No que respeita aos agregados familiares e condições de habitabilidade envolvidos, conseguiu-se caracterizar o problema em termos gerais mas não em termos específicos. Contava à partida alcançar esse objectivo com maior clarividência através dos resultados obtidos após a aplicação do questionário inicialmente previsto mas que não foi possível de concretizar pelos motivos explicitados no primeiro ponto do presente Capítulo. No entanto, a noção obtida aquando das deslocações efectuadas durante a aplicação dos questionários e dos diálogos que mantive com os moradores e vizinhos, considero que não iria acrescentar muito mais ao conhecimento produzido por Simplício, em virtude das poucas alterações ocorridas na morfologia do espaço interior e exterior do edificado no CHE.

Foi obtida informação acerca dos programas de recuperação de fogos, de âmbito nacional e local, enquanto tentativas para inverter a situação, demonstrativas da preocupação que afecta as entidades locais e nacionais, responsáveis pelo interesse público e bem estar das populações.

Por fim vai uma referência para o importante contributo fornecido pelos entrevistados através da apresentação de propostas ou sugestões acerca de eventuais medidas a tomar pelas diferentes subsistemas envolvidos por forma a minimizar o problema. Salientado a necessidade de devolver ao CHE uma função residencial com qualidade e segurança compatíveis com a importância do local na cidade e na região. Desta forma deram uma preciosa ajuda na resposta à terceira pergunta de investigação e simultaneamente ao último objectivo específico.

Um aspecto que não deixa de ser relevante é a proximidade e semelhança de boa parte das opiniões, verificada após análise aos dados fornecidos pelos diferentes grupos de entrevistados, apesar dos interesses

divergentes que possuem, nesta questão. Significa, entre outras coisas, que existiu sinceridade na prestação de informações e que o problema é reconhecido pelos principais intervenientes. Deixa também transparecer alguma preocupação porque tratando-se de um problema conhecido pelos principais agentes sociais e que continua sem resolução aparente. Esta situação pode querer indicar falta de vontade, falta de planeamento ou falta de iniciativa. Quando se possui um conhecimento válido acerca de determinada situação que se pretende alterar, é indispensável apostar num trabalho em parceria com vista ao máximo aproveitamento de recursos que, como foi comprovado por quase todos, é uma realidade. Caso contrário, trabalhando de forma isolada, para além de maior desperdício de recursos, as acções desenvolvidas são normalmente insuficientes e ineficazes.

No que respeita aos principais aspectos que se destacam nesta investigação fica bem patente a ideia de que o processo de desvitalização do CHE não tem uma ou duas causas exclusivas, depende de várias causas e factores específicos do quotidiano da cidade. No entanto é sem dúvida em torno das questões habitacionais, da relação contratual que se gera e das oportunidades financeiras que daí resultam, que reside a maior quota parte de responsabilidade na evolução do fenómeno.

Em termos de arrendamento público no CHE, ele é praticamente inexistente. A propriedade dos edifícios, principalmente aqueles que estão afectos à função habitacional, é do foro privado, portanto é o arrendamento privado que impera neste local.

O mercado rege-se por regras e leis próprias, são as leis básicas da oferta e da procura que numa economia tendencialmente liberal estabelecem os preços dos produtos. O CHE é um local bastante atractivo, provavelmente devido à proximidade dos principais locais de trabalho, serviços e lazer. Nestas circunstâncias o arrendamento apresenta-se como um bem muito procurado.

A expansão dos serviços da UE e a consequente vinda de estudantes em grandes quantidade, representam, no meu ponto de vista uma das causas principais para a evolução do fenómeno de forma acentuada durante o período em estudo. Se verificarmos é coincidente o aumento do afluxo desta população com o aumento da saída de residentes do CHE. A inexistência de uma ou mais residências de estudantes com capacidade de resposta para as solicitações vai

fazer disparar a procura de fogos no CHE por parte deste grupo alvo, logicamente essa maior procura vai provocar uma oportunidade financeira suficientemente aliciante para os proprietários que fazem aumentar os mecanismos de pressão sobre os inquilinos mais idosos, mais vulneráveis e limitados com vista à disponibilização dos fogos.

Normalmente, os estudantes optam por alugar um quarto no CHE onde possam ficar próximo da UE, biblioteca, e demais serviços ou lazer, relacionados com a sua actividade quotidiana, diurna e nocturna.

A situação não foi sempre assim, houve uma época (antes de 1974) em que os valores praticados no mercado de arrendamento eram relativamente baixos, para tal muito contribuíam factores como as fracas capacidades financeiras das famílias, uma maior oferta de habitações para arrendar porque as populações não se encontravam tão centralizadas nas cidades, o fraco recurso das pessoas às entidades bancárias para contrair empréstimos para aquisição de habitação e fundamentalmente o facto da duração ilimitada dos contratos de arrendamento. Qualquer inquilino poderia encontrar habitação para o resto da vida, por um valor de renda suportável, desde que cumprisse os deveres estipulados no contrato ou se o proprietário não viesse a requerer o fogo para si ou para seus familiares em linha recta.

As taxas de actualização estipuladas por portaria anual aplicadas aos valores de renda praticados, resultam em valores que hoje, face á evolução das condições sócio-económicas e ao nível médio de rendimento das famílias, são irrisórios. Esta situação desvantajosa e indesejada pelos proprietários conduz à não realização de obras e outras formas de pressão para que os inquilinos abandonem as habitações.

Normalmente existe uma vontade muito expressa por parte dos proprietários em terminar com esses contratos por forma a colocar os fogos no mercado actual, seja para venda ou arrendamento.

Como se pode constatar através da análise aos dados inclusos nos censos e relatados no ponto 4.1. do primeiro Capítulo, a diminuição progressiva do número de alojamentos, aliada à diminuição percentual dos arrendamentos deixava antever os seguintes cenários:

- Inquilinos “forçados” a abandonar as casas onde residem por falta de condições devido à não realização de obras;

- Por opção e oportunidade aquisição de habitação extra- muros condigna;
- Ou simplesmente porque morrem;
- Aumento dos arrendamentos ilegais sem contrato nem recibo de renda.

O aumento do n.º de fogos devolutos poderá querer significar que estes fogos abandonados ficarão a aguardar um *"bom negócio"* por parte dos proprietários face à elevada procura que se verifica no mercado.

Os contratos mais recentes são efectuados a valores muito elevados porque as condições económicas e os rendimentos médios das famílias atingiram níveis muito mais elevados e as populações começaram a afluir aos centros urbanos em massa, numa fuga ao meio rural como tentativa de melhorar as suas condições gerais de vida. Acentuado o aumento da procura de habitação os preços subiram de imediato. Por outro lado, como os valores dos novos arrendamentos são muito mais elevados, os índices anuais de actualização tem um efeito relativamente forte no aumento dos valores o que torna as casas inacessíveis a determinadas bolsas.

Para o efeito muito contribuiu também a publicação em 1990 do RAU. Através dele foi possível aos proprietários realizarem contratos de arrendamento de duração limitada (quinquenais). Esta nova figura permite aos proprietários uma capacidade negocial com largas vantagens, caso não cheguem a acordo com inquilino basta-lhes com um ano de antecedência denunciar o contrato e estabelecer novo a valores mais elevados com outro morador.

Outra nova realidade que surge com o aumento da procura de habitação e que torna muito difícil intervir ao nível dos conflitos e dificuldades que se geram em torno desta dinâmica é a percentagem dos arrendamentos não são sujeitos a contrato escrito. Estas situações ilegais parecem agradar a quase todos os intervenientes.

Os proprietários efectuam um encaixe de capital não declarado, não sujeito a impostos e simultaneamente dispõem das suas habitações a tempo inteiro, sem quaisquer obrigações para com os inquilinos.

Os inquilinos optam por este tipo de arrendamento por ser mais barato do que os preços praticados nos fogos onde são estabelecidos contratos de arrendamento, com todas as formalidades legais e condições de habitabilidade. No entanto o arrendamento ilegal, impossibilita-os de recorrer a apoios

financeiros através de subsídio de renda (IAJ) ou realização de obras (RECREIA/REHABITA). Tal como também os deixa numa situação bastante vulnerável face à possibilidade de surgir alguém interessado em pagar mais.

As entidades perante a inexistência de denúncias formais, vêem a sua intervenção limitada. Por um lado existe dificuldade em provar as situações, por outro, actuando sem dispor de condições alternativas para onde colocar as pessoas após a intervenção acabariam por deixar as pessoas numa situação ainda mais difícil.

A realização de obras nos fogos onde o estado de degradação é bastante acentuado ou pela sua estrutura interna, não dispõem de condições hoje legalmente estabelecidas, é um problema indissociável da questão anterior. A realização de obras surge como uma necessidade muito acentuada no CHE porque os fogos são muito antigos e apresentam índices de degradação acentuados. Obviamente essas obras representam custos financeiros, custos que são inclusivamente mais elevados devido ao facto de se realizarem num local com as características do CHE e com as limitações urbanísticas a que está sujeito.

Assim sendo, surgem normalmente algumas situações distintas que convirá identificar. Casas que foram objecto de obras e que estão no mercado (venda ou arrendamento) a preços muito elevados face à tipologia e condições que oferecem, isto em relação aos preços praticados na zona extra-muros.

Casas ocupadas pelos proprietários recuperadas com o apoio dos programas ou eventualmente sem esse apoio mas cujas obras se realizaram com vista ao bem estar dos seus ocupantes. Estas, normalmente não entram nos circuitos do mercado de arrendamento ou venda e quando assim acontece são também a valores elevados.

Casas muito degradadas, que apresentam as características iniciais onde residem inquilinos de longa data com contratos de arrendamento a valores muito baixos. Frequentemente mantêm-se assim até que o inquilino as deixe (normalmente por motivos naturais - morte) ou então porque se viu obrigado a realizar as obras que lhe confirmam um bem estar mínimo. Na maior parte dos casos existem conflitos permanentes entre os inquilinos e proprietários e estes não autorizam a realização das obras o que dificulta bastante a aplicação dos programas de recuperação. Realizando as obras sem recurso a programas, os

proprietários poderão colocar os fogos no mercado a preços bastante elevados, sem obrigatoriedade no cumprimento de determinadas condições legais. Por outro lado, os aumentos de renda previstos após a aplicação dos programas é muito mais baixo que os valores do mercado livre.

Esta situação provoca o aumento da degradação dos fogos ocupados por inquilinos de longa data, nos quais não é rentável investir, nem existe alternativa legal para “despejar” os moradores.

Assiste-se hoje à realização de pequenas obras no interior das habitações, sem recurso a licenciamento, por forma a torná-las aptas a receber dois ou três estudantes. Cada um destes jovens paga entre 100 a 200,00€ tem direito a um quarto, a cozinha, casa de banho e eventualmente a sala são de utilização comum.

Aumentam também os fogos devolutos numa clara manifestação de especulação imobiliária. Estes provocam não só um efeito negativo na imagem que transmitem, como também são fonte de alojamento de bichos e maus cheiros que incomodam os vizinhos.

No que respeita aos fogos destinados às actividades comerciais ou serviços, eles apresentam uma evidente melhoria ao nível do cuidado que lhes é prestado. Parece que houve uma aposta na qualidade através da realização de intervenções que tornaram esses espaços atraentes cómodos e atraentes do ponto de vista estético. Considera-se que para tal muito contribuiu o poder financeiro público e privado e ainda uma correcta aplicação do programa PROCOM/EVORACOM.

Quanto ao património cultural entendido no seu sentido mais lato (monumentos, edifícios, ruas, a vida do seu povo, tradições, etc) enquanto agente catalisador para a revitalização, parece consensual a necessidade de apostar na sua preservação. No entanto, a preservação cultural apenas poderá ser conseguida quando as necessidades básicas de habitação, nutrição, educação, emprego e participação cívica estejam encaminhadas. “A preservação cultural tem tanto a ver com indivíduos como com tijolos e cimento.” (Corzo, 1994: 64).

A actual sociedade de consumo, que coloca o sentir à frente do pensar, transmite a ideia de que o novo se contrapõe ao antigo e que o progresso resulta de um processo de ruptura com a tradição e com o passado. Este ponto

de vista conduz inevitavelmente à desintegração cultural e social e ao conseqüente declínio.

Este tipo de concepção tem conseqüências fatais no desenvolvimento económico e social locais, tais como degradação da qualidade de vida, aumento da delinquência, desertificação, insegurança e degenerescência económica.

A preservação e reabilitação de edifícios, espaços, valores e tradições é um factor estratégico de afirmação colectiva, coesão e integração social. A reabilitação pressupõe uma atitude cívica e um espírito comunitário de identidade, de pertença e de orgulho de todos. *“As linhas de conduta, a filosofia, os conhecimentos e os benefícios relativos à salvaguarda do património devem assim sair dos círculos restritos dos homens políticos e dos técnicos e serem transmitidos aos cidadãos e, sobretudo, aos jovens, desde a escola.”* (Albuquerque, 1999:81).

Pese embora tudo o que foi mencionado, muito pouco poderá ser feito se não existirem os recursos financeiros indispensáveis. Por mais boa vontade que exista entre as partes envolvidas, ninguém consegue fazer projectos, colocar os operários a trabalhar e adquirir materiais sem o elemento fundamental - o dinheiro.

As autarquias enquanto principais responsáveis pelo planeamento, gestão e fiscalização de toda e quaisquer intervenção urbanística, tem nos últimos tempos demonstrado uma verdadeira incapacidade financeira. Ao nível das obras coercivas onde normalmente tem que se proceder a posses administrativas e assunção dos montantes das obras em substituição dos proprietários, é praticamente impossível agir sem dinheiro.

Tentando agora efectuar uma compilação das informações recolhidas, poderia afirmar-se que a desvitalização do CHE nas últimas décadas do Sec. XX se caracterizou pela saída das gerações mais novas (comprovado pelo acentuado envelhecimento demográfico provado através da análise aos censos – ver gráfico n.º 5 – Capítulo I). São normalmente familiares em linha recta descendentes (filhos ou netos) dos primeiros inquilinos dos fogos, que constituíram os seus próprios agregados familiares e que em face dessas alterações as habitações não possuem condições que lhes permita dar resposta. Os maiores problemas resultam da falta de espaço, não só no que

diz respeito ao número de divisões como também às suas reduzidas dimensões. Criam-se assim situações de sobrelotação extremamente difíceis de gerir em termos de partilha de espaços.

Outro grave problema é a falta de instalações sanitárias adequadas, algumas só possuem uma pia junto à porta. Não menos grave são os problemas crónicos como humidade, infiltrações, salitres, acessibilidades, problemas na cobertura, nas canalizações e instalações eléctricas. Todos estes problemas resultam em custos adicionais com obras de manutenção em períodos de tempo curtos, ou então problemas com os senhorios face aos pedidos de obras.

Paralelamente a este tipo de problemas que provoca uma vivência bastante complicada e desagradável, existe também um enorme desejo em possuir uma casa sua com todas as condições de habitabilidade. Aliado a esse desejo existe ainda uma diferença de relação preço/qualidade entre as habitações dentro do CHE e na zona extra-muros, estas sempre melhores e de melhor qualidade, seja para aquisição seja para venda. Devemos ter ainda em consideração a política financeira de acesso fácil ao crédito levada a cabo pelas entidades bancárias no período de tempo em estudo. Nestas condições, verifica-se que estamos diante de uma conjuntura altamente facilitadora e que se constitui como uma verdadeira causa para a saída de uma boa parte dos jovens do CHE.

Para além destes, outros factores contribuem também com uma quota parte da responsabilidade no processo. No entanto ficou claro que a principal causa ou causa última são as questões económico-financeiras. O dinheiro está na base de todo o processo de desvitalização do CHE. Quase todas as causas identificadas pelos entrevistados tem na sua génese questões relacionadas com o dinheiro, com a sua obtenção ou pela sua ausência.

Começando pela degradação das habitações ou falta de condições, apesar das dificuldades de intervenção por questões morfológicas, patrimoniais ou outras, seria sempre possível torná-las mais adequadas às necessidades das pessoas e mais dignas. O problema é que a procura de habitação é tão elevada no CHE e em toda a cidade que faz com que os preços de venda e arrendamento atinjam valores muito elevados. Assim sendo interessa aos proprietários ter os fogos disponíveis quase permanentemente para que

acompanhem o ritmo da inflação e especulação, podendo alugá-los sempre que alguém lhe ofereça mais. Isso só é possível através de duas situações, ou com contratos de arrendamento de duração limitada a curtos períodos de tempo ou arrendamentos ilegais sem contrato. Para que tenham os fogos nessa condição é necessário terminar com os vínculos contratuais que os ligam aos inquilinos mais velhos, que normalmente pagam valores muito baixos dada a idade dos contratos onde as taxas de actualização de rendas não tem quase efeito nenhum.

As técnicas mais utilizadas pelos proprietários para atingir esses objectivos, são a não realização de obras nos fogos até que estes atinjam um nível de degradação tal que o inquilino já não suporte e abandone o fogo de livre vontade, dando assim lugar à extinção do contrato de arrendamento. A outra forma é a tentativa de negociar com o inquilino a sua saída do fogo, sob a forma de entrega de uma quantia de dinheiro ou através da cedência de uma habitação, esta menos vulgar, tal como tem vindo a ser referido pelos diferentes grupos de entrevistados.

Outro método muito utilizado é o deixar de receber a renda mensal e consequentemente deixar de passar recibos, desta forma, para os inquilinos menos atentos e que se acomodem à situação de não pagar nem depositar o valor de renda à ordem do proprietário, estarão a incorrer na falta de pagamento de renda, motivo para instauração de processo de acção de despejo com justa causa.

Ainda na perspectiva da degradação das habitações mas agora no prisma do inquilino. Como já constatamos esta situação afecta maioritariamente os mais idosos com contratos de longa data, estes não tem capacidade financeira para mandar realizar as obras, e também não tem possibilidade de recorrer ao crédito. Mais grave se torna quando se sabe que as obras no CHE são substancialmente mais caras devido às restrições no licenciamento para utilizar certos materiais e ainda pela dificuldade que os empreiteiros tem em utilizar certos equipamentos em ruas tão apertadas e casas tão pequenas. Tem que fazer quase tudo à mão o que torna bem mais cara a obra.

Quanto à intervenção da Autarquia neste processo a lei estipula que as obras devem ser realizadas em períodos máximos de oito anos ou então sempre que sejam necessárias mediante comprovação com auto de vistoria. E

apesar desta entidade fazer uso dessa legislação, chegado ao culminar do processo administrativo que resulta na intimação ao proprietário para realizar as obras, o que normalmente acontece é a transferência da autorização para fazer as obras ao inquilino, isto porque a Autarquia não dispõe de verba suficiente que permita das resposta às solicitações e não pretende adoptar tratamentos desiguais para com os seus munícipes, a não ser em casos extremos. Ora assim temos que a Autarquia não realiza as obras por incapacidade financeira, o inquilino idem, e o proprietário também não mas porque quer obter o seu fogo para o rentabilizar, isto regra geral obviamente.

Ainda no contexto da degradação, o estado criou os programas de recuperação e a Autarquia também colocou alguns em prática (ver ponto 4.2.1 Acções de âmbito local / municipal – Capítulo I), no entanto, os critérios de adesão e as condições a cumprir após a aplicação dos programas, são demasiado restritivos, o que limita muito os casos abrangidos para além disso são muito morosos e burocratizados o que desmotiva as pessoas. De forma geral considera-se que os programas foram criados mais para fazer propaganda do que para serem eficazes, até porque se trata de despesas adicionais para as entidades e para o estado.

5. Sugestões para intervenção futura

Optei por deixar um ponto específico para apresentar algumas sugestões que considero serem úteis no combate ao problema da desvitalização do CHE. Durante a exposição da informação recolhida junto de cada subsistema entrevistado, fui tentando apresentar as sugestões que aqueles grupos sociais consideravam mais oportunas, bem como as divergências entre si. Neste momento e ainda que possa existir coincidência com alguns dos pontos de vista apresentados, considero útil expor a minha visão sobre o assunto, que resulta não só da percepção que possuo do problema, mas também do acréscimo de conhecimentos provocado pela realização da presente investigação.

Independentemente da quantidade de causas que influenciam de forma mais ou menos directa o processo de desvitalização do CHE, parecem restar dúvidas de que as questões financeiras assumem papel de destaque na questão.

São portanto as leis económicas que determinam a existência de mais este problema social estando na origem de quase todos os motivos apontados para que as pessoas abandonem as casas do CHE.

Nestas circunstâncias eu considero que qualquer tentativa de resolução do problema, só poderá ser equacionada através da introdução de um elemento regulador. Elemento esse, que possa interferir, evitando que a tendência liberal do mercado habitacional dentro do CHE determine com base em critérios exclusivamente financeiros a utilização dos fogos.

Só o Estado ou outra qualquer entidade pública local na qual sejam delegadas competências e recursos, pode funcionar como regulador nesta relação. A sua acção deverá ser direccionada no sentido de estabelecer um equilíbrio entre as leis da oferta e da procura que por seu lado venha a permitir o nivelamento dos preços praticados dentro de limites razoáveis. Penso que serão as Câmaras Municipais as entidades que melhor posicionadas estão para realizar este tipo de trabalho, muito embora possam e devam recorrer ao apoio de outras entidades locais, solicitando o seu contributo nesta questão.

Refiro-me ao Estado ou outra entidade pública por serem aqueles que estão mandatadas pela maioria da população nacional para tomar decisões e aplicar medidas com vista ao bem de todos.

Como deverá ser a actuação desse elemento regulador ? A sua actuação, neste momento, tem duas posturas possíveis, a primeira é intervir ao nível da concorrência com o sector privado, ou seja, tornar-se, num agente activo deste mercado, construindo e arrendando fogos em número tão elevado que faça diminuir a procura e conseqüentemente diminuir os preços. Esta medida requer necessariamente uma capacidade financeira que na actual conjuntura económica do país (máxima contenção de despesa para diminuir a dívida pública) parece não estar disponível.

A outra forma é, não possuindo capacidade financeira para competir com o sector privado, actuar ao nível da legislação, adoptando medidas de tal forma disciplinadoras que determinem a conduta do sector privado no sentido de

praticar valores previamente estabelecidos. É claro que esta segunda forma de actuar exige uma actividade fiscalizadora bastante atenta, intensa e imparcial, para tal é necessário ter ao serviço do sector público os melhores agentes nesta matéria e sobretudo mantê-los motivados. Em determinadas situações, ao maior grau de motivação deverá corresponder um nível de remuneração compatível, por forma a evitar situações menos agradáveis de facilitismo e favorecimento de determinadas grupos ou indivíduos.

Explicado em termos gerais aquelas que eu considero serem as únicas formas possíveis de lidar com o problema, tentarei em seguida, especificar com acções concretas a forma como cada uma das duas vertentes se poderia materializar. Antes porém e como se pode constatar em seguida, as duas formas de intervenção devem ser aplicadas complementarmente dado que são praticamente indissociáveis.

No caso da primeira modalidade de actuação e atendendo a que no CHE não se pode optar pela via da nova construção, devido à densidade do edificado e às características morfológicas do espaço, restaria enveredar pela aquisição de fogos para posteriormente os arrendar ou vender a grupos específicos a preços razoáveis. A aquisição de fogos a preços actuais não seria uma opção razoável porque não iria contribuir para o combate à especulação imobiliária que existe e seria um péssimo acto de gestão comprar pelo dobro que se pretenderia vender ou alugar, até porque como já foi referido as entidades públicas não gozam de uma boa “saúde” financeira. Para além disso foi defendido por unanimidade pelos entrevistados que a aposta deveria ser no sentido da recuperação dos fogos degradados ou devolutos e não da nova construção.

Caso a Câmara decidisse construir fora do CHE, e vender a preços legalmente estipulados, contribuiria para a redução do preço da habitação em termos gerais na cidade mas contribuiria para o acentuar da desvitalização do CHE porque a procura de habitação centrar-se-ia nesses locais onde as novas e mais acessíveis habitações surgissem, à semelhança do que já verificámos ter acontecido nas últimas décadas do Sec. XX.

Nestas circunstâncias penso que a melhor aposta ao nível da nova construção, seria de forma indirecta. Atendendo a que os valores do arrendamento “dispararam” no CHE com o aumento da procura por parte dos

estudantes, a hipótese será tentar diminuir essa procura que só se consegue satisfazendo as necessidades deste grupo específico. Por exemplo através da construção de uma ou mais residências para estudantes de qualidade e sobretudo adequadas às necessidades daquele grupo específico.

Esta solução deveria passar pela convergência de esforços entre a Autarquia, o Estado e a UE não só no que respeita à construção como também à gestão do ou dos referidos edifícios. Penso inclusivamente que alguns dos enormes edifícios devolutos que existem no CHE e que aguardam o “*melhor negócio*” para os seus proprietários deveriam ser alvo de expropriação e aplicação a este tipo de iniciativa. Qualquer jovem estudante preferia pagar uma mensalidade numa residência com boas condições do que pagar um valor excessivo por um quarto frio, húmido e salitroso, por vezes partilhado, e sem garantia da sua manutenção. Penso que esta solução diminuiria substancialmente a procura de arrendamento no CHE e contribuiria para a diminuição dos arrendamentos ilegais.

Paralelamente deveriam ser criados incentivos ao arrendamento ou aquisição de fogos no CHE por parte de jovens casais e fortes restrições aos estudantes que não se disponibilizassem a ir para a residência. Desde a atribuição de subsídios de renda (não cumuláveis com o IAJ), isenção do pagamento de contribuições fiscais, regalias escolares para os filhos, não pagamento ou subsídio nas despesas relacionadas com consumos de energia eléctrica e água, pequenas obras de melhoramento nos fogos, etc. Estas seriam acções concretas que poderiam atrair jovens casais para o CHE.

No que respeita à segunda via sugerida, a via da actuação ao nível da legislação, penso que para além de menos dispendiosa poderia ser vantajosa do ponto de vista global. Ou seja apostando na aplicação da lei contribui-se para a recuperação e preservação do património edificado e não se fomenta a construção privada que tem causado vários problemas de ordenamento e contribui para o aumento da especulação imobiliária existente. Neste domínio, antes de pensar em novas medidas teria que se pensar primeiro em colocar em execução as que existem.

Começando pela eterna questão das obras nos fogos deve recordar-se que a falta de condições é uma das mais importantes causas para a formação

da vontade das pessoas em deixar os fogos, contribuindo decisivamente para a desvitalização do CHE.

Aqui a proposta embora possa parecer complexa, tem pouco de inovador. Penso que a dinâmica de actuação teria necessariamente três vertentes também complementares. A primeira abrangendo aspectos relacionados com as obras particulares, normalmente materializadas em processos coercivos, onde a Autarquia deveria ter um papel preponderante, a segunda referente aos programas nacionais e municipais de recuperação de fogos e a terceira tocando questões do arrendamento urbano, nomeadamente combate às situações ilegais.

A Câmara teria que apostar mais na aplicação das sanções previstas na lei para o incumprimento de intimações. Quando são formalizadas queixas aos serviços da Câmara por não realização de obras, são desenvolvidos todo um conjunto de procedimentos administrativos e técnicos que culminam com uma vistoria ao fogo seguido de intimação ao proprietário. Intimações essas que como já foi anteriormente explicado, raramente são cumpridas. Não sendo cumpridas ficam as obras por realizar devido à incapacidade financeira da Autarquia e do próprio inquilino. Nestas circunstâncias, considero que a Câmara deveria proceder à aplicação das coimas previstas no decreto de lei 177/2001.

Se a Autarquia está descapitalizada, mais um motivo para recorrer à coima como forma de vir a possuir um encaixe financeiro que lhe possibilitasse intervenções futuras em processos desta natureza. Para além disso acredito que pela via do exemplo, muitos dos futuros intimados passariam a executar as obras como forma de evitar tais sanções.

No que respeita aos fogos devolutos, atendendo a que existe a possibilidade de expropriar e tomar posse administrativa, considero que este deveria ser o caminho a seguir sem quaisquer hesitação, até porque a mais recente legislação prevê que o pagamento do valor da indemnização só tenha início quando se comecem a retirar dividendos financeiros da aplicação do imóvel. Quanto ao valor das obras que normalmente esses fogos carecem e uma vez consumada a posse administrativa poderia recorrer-se aos programas de recuperação mediante um acordo com o INH para este fim específico.

Recuperados os fogos destinar-se-iam ao mercado de arrendamento sob o regime de renda apoiada.

Quanto aos programas de recuperação habitacional, principalmente os de âmbito nacional, considero que deveriam ser revistos em termos de critérios de admissão. Tal como se defende a aplicação das sanções para os proprietários que tendo possibilidades não executem as obras, também sou da opinião que os programas deveriam ser mais flexíveis para os que não tem grandes recursos.

Era indispensável começar pela organização interna dos serviços da Câmara no sentido de constituir equipas de técnicos destinados a acompanhar todo o processo desde a candidatura até à conclusão das obras. Os processos relativos a candidaturas a programas não deveriam entrar no circuito normal das obras, com isto não quero dar a entender que teriam um tratamento especial ou privilegiado, teriam que ser fiscalizados de forma mais próxima para evitar erros. É claro que mais uma vez surgem as dificuldades financeiras, mas na realidade se os programas foram criados e divulgados será necessário fazer chegar informação ao poder central para as necessidade específicas de cada região e dessa forma obter os recursos necessários para os colocar em prática ou então propor o seu cancelamento. O que não se justifica é fazer uma propaganda deste ou daquele programa e depois torná-lo quase inexecutável mediante as condições de acesso.

No que respeita às leis do arrendamento, a maior preocupação terá que centrar-se no combate às situações ilegais, não só tentando eliminar as que existem (sendo que grande parte são do conhecimento geral) como prevenindo o não surgimento de novas. Refiro-me a situações de inexistência de contratos de arrendamento, nem passagem de recibo de renda, aluguer de armazéns, garagens e outros espaços não destinados à habitação mas que acabam por ser utilizados para esse efeito.

Em primeiro lugar deveria ser instituído o regime obrigatório de renda condicionada. De acordo com legislação específica já referenciada neste trabalho, existem formulas próprias para calcular o valor da renda técnica que representa o valor máximo de renda para aquele fogo. Penso que esse valor está calculado por forma a permitir um rendimento aceitável ao proprietário.

Simultaneamente deveria ser criado um serviço conjunto entre a Autarquia e as Finanças locais com grande capacidade de fiscalização, no sentido de possibilitar aos utentes a denúncia das já referidas situações ilegais. Após comprovação da infracção, deveria ser aplicado ao infractor uma penalização que contemplasse entre outras coisas a protecção ao inquilino, evitando retaliações futuras do denunciado, nomeadamente a sua *“expulsão da habitação”*. Sem querer ser muito específico mas de salientar que quanto maior fosse a penalização aplicada nestas situações maior seria o seu poder dissuasor junto de outros possíveis prevaricadores.

Penso que desta forma se combateria a evasão fiscal que hoje se verifica nesta matéria, que para além de representar a proliferação de uma economia subterrânea deixa em situação extremamente vulnerável os inquilinos que por inexistência de alternativas, tem que se sujeitara este tipo de arrendamentos.

Embora actualmente existam orientações no sentido de que só devam ser visados nas finanças os contratos de arrendamento após apresentação da licença de utilização do fogo, esta situação não está a funcionar correctamente, pelo que a criação deste serviço conjunto seria uma boa aposta.

Não menos importante seria a criação de um gabinete de atendimento ao público que apostasse na divulgação dos programas de recuperação e na legislação em vigor sobre obras e arrendamento. Esta divulgação deveria ter bastante visibilidade por forma a sensibilizar inquilinos, proprietários e população em geral. Grande parte desconhece a existência dos programas, desconhece também que podem actualizar os valores da renda após realização de obras nas habitações que mantêm arrendadas há vários anos e que posteriormente esses aumentos anualmente são actualizados.

Para além da informação este gabinete deveria também intervir ao nível do acompanhamento dos processos que viessem a ser solicitados, mantendo um diálogo permanente entre as partes envolvidas.

Penso que esta medida deveria ser acompanhada de uma reformulação dos critérios de admissão aos programas (mais flexíveis) e de maiores facilidades no licenciamento de determinadas imposições ao nível das obras no CHE inerentes à preservação do local, devido à sua classificação. Não faz sentido no meu ponto de vista, manter em vigor aspectos relacionados com a aplicação de determinados materiais (caixilharias de madeira por exemplo) e

outras imposições que representam encargos muito grandes para os moradores e acabam por não solucionar os problemas. Se o Estado ou a Autarquia quer apostar nessa acção deverá ser ela a suportar os custos das imposições que faz. É muito mais importante apostar na qualidade das habitações e torná-las atractivas do que manter habitável um espaço que viola as regras da edificação actual em defesa de um valor patrimonial que apesar destas intervenções não seria colocado em causa.

Outro papel importante deste gabinete seria o estabelecimento de diálogo e negociações dentro do CHE com vista a tornar as casas diminutas e sem qualidade em espaços mais amplos através da junção e reformulação do edificado. Penso que seria preferível ter uma habitação que pudesse ter condições para albergar uma família completa, com pais e filhos e eventualmente avós, do que manter duas ou três habitações separadas com um ou dois idosos cada, em condições como as que foram apresentadas no I Capítulo. Seria, quanto a mim, um importante contributo para atrair novas famílias e assim diminuir a tendência crescente da desvitalização

Expostas as principais mediadas que estando relacionadas com as questões habitacionais mais poderão ajudar na diminuição do problema, haveria ainda que apostar na melhoria da qualidade de vida no CHE, tornando a sua vivência muito mais atractiva.

Nesta questão começaria pela imposição de fortes restrições ao trânsito e atendendo à divergência de opiniões sobre a matéria, no que respeita à sua proibição quase total, eu optaria por uma solução intermédia. Não é inovadora dado que já se pratica em Londres mas parece que poderia dar bons resultados em Évora, isto porque uma boa parte das viaturas que acede ao CHE diariamente e ali permanece ocupando os poucos locais de estacionamento existentes, são de funcionários locais.

Assim penso que a criação de um cartão de acesso com um período temporal limitado, à semelhança do que passa nos parques de estacionamento pagos, com controle de acesso. Com a diferença que esgotado o tempo estabelecido no cartão o utente já só poderia regressar ao CHE a pé ou através de outro transporte alternativo. Caso ultrapassasse o tempo e se mantivesse no CHE, não possuindo um forte motivo e bem justificado, pagaria uma coima pesada. Penso que desta forma se evitaria que as pessoas insistissem em

levar o carro até ao local de trabalho ali permanecendo todo o dia. Para além disso, não poderiam alegar que não podiam ir deixar ou buscar os filhos à Creche ou ir comprar este ou aquele produto o qual não podem transportar à mão, tinham sim, que gerir o tempo do seu catão e utilizá-lo apenas para quando efectivamente necessitassem.

Também esta medida teria que ser complementada com mais duas que seriam úteis em todos os sentidos. A primeira seria a requalificação dos parques de estacionamento na área circundante à muralha que tornaria estes espaços esteticamente muito mais agradáveis e simultaneamente permitiria ao condutor deixar o seu veículo em segurança mediante o pagamento de um valor simbólico. A segunda seria a dotação desses parques de transportes públicos alternativos com intervalos de tempo curtos em determinadas horas, normalmente coincidentes com os horários de serviços e comércio.

Para os residentes, transportes públicos e veículos prioritários não faria sentido o cartão estando portanto isentos, o mesmo já não seria aplicável aos veículos de transporte de materiais (cargas e descargas) que podendo ter um período de tempo mais alargado, dependendo das suas funções, não deveriam sair dessa imposição.

Ainda assim seria imprescindível tornar uma boa parte das ruas inacessíveis ao trânsito automóvel e impor maiores limitações à velocidade e respeito pelas passeadeiras.

No que respeita à descentralização dos serviços, eu considero que, colocando em prática as restrições ao trânsito, deixariam de se justificar grandes alterações neste domínio. Considero que essa questão é mais importante do ponto de vista das acessibilidades atendendo a que muitos dos utentes não consegue aceder aos serviços porque estes estão situados em locais e edifícios construídos há centenas de anos e sem condições de acesso para determinadas pessoas. No entanto para a questão da desvitalização propriamente dita eu não vejo grande benefícios, pelo contrário poderia até fomentar mais a desvitalização.

O mesmo já não será de afirmar acerca da necessidade em apostar na melhoria das acessibilidade das ruas, na sua boa iluminação e policiamento, na criação de mais espaços verdes e equipamentos públicos de proximidade. Penso que dessa maneira se possibilitaria aos residentes mais idosos uma

vivência da cidade, e simultaneamente dispor de apoios sem ter que recorrer à família ou à solidariedade horizontal dos vizinhos de longa data que escasseiam cada vez mais.

Quanto às diversões considero que se deveriam manter os bares e discotecas mas com maiores limitações no que respeita ao horário de funcionamento, existem na cidade locais onde as actividades de lazer relacionadas com este tipo de espaços podem ser desenvolvidas até altas horas da madrugada sem perturbar o descanso em áreas residenciais. Nesses locais os limites em termos de horário de funcionamento não se justificam mas dentro do CHE sou da opinião que a partir das 00h00 não poderia existir mais barulho e confusão. Assim a Câmara apenas deveria licenciar esses estabelecimentos até ao referido horário, e controlar devidamente essa imposição para que não se verificassem violações.

CONCLUSÕES

A desvitalização do CHE é um problema social que resulta de um conjunto de fenómenos da vida em sociedade e provoca um outro conjunto de novas questões sociais graves no seio da comunidade eborense. Resulta de um processo de interações sociais complexas, na medida em que estão em jogo interesses financeiros que se sobrepõem e dominam as condutas dos diferentes subsistemas envolvidos e coloca em evidência as grandes debilidades do poder local e nacional na forma de o abordar.

O que me parece destacável nesta problemática, é o domínio de uma perspectiva de base económica em detrimento de uma perspectiva de base social. Numa época em que se “apregoa” em todos os quadrantes a necessidade de preservação da família, e de todos os valores transmitidos através desta célula vital, parece um contra-senso que as questões habitacionais, enquanto fundamentais para o saudável desenvolvimento daquela célula, sejam conduzidas por leis económicas e não por leis sociais.

Para além disso é um fenómeno eivado de uma enorme dose de hipocrisia colectiva na medida em que apresenta graves violações à legislação em vigor, é do conhecimento individual, colectivo e institucional, existem

mecanismos legais para o combater, mas o facto é que ele se mantém com a sua tendência crescente.

Existem comprovadas carências orçamentais que permitem colocar em execução medidas efectivas de combate ao fenómeno, no entanto, essas limitações não se devem constituir como argumento para explicar todas as situações. Nomeadamente a proliferação de arrendamentos ilegais que para além de serem uma forma explícita de extorsão de dinheiro, são uma clara fuga ao pagamento de impostos às Finanças Públicas. Sendo compreensível que os inquilinos não se queixem formalmente com receio de retaliações que os venham a deixar desalojados, não será tão compreensível que todos os restantes subsistemas envolvidos se mantenham numa postura inactiva perante este cenário.

Considerações à parte, chegada a fase final da investigação e considerados alcançados os objectivos propostos, penso que seria oportuno analisar a questão, em função das hipóteses de trabalho e tendo por base a anterior exposição da informação recolhida.

A primeira das sete hipóteses lançadas no Capítulo II – Metodologia, relacionava a acentuada degradação física dos edificios onde residem os inquilinos mais antigos, normalmente possuidores de fracos recursos financeiros, titulares de contratos de arrendamento de duração ilimitada elaborados há muitos anos, devido à deficiente aplicação da legislação em vigor. Face aos dados recolhidos considero que a hipótese vai de encontro aos relatos dos entrevistados. De facto, pela dinâmica já explicada aquando da exposição das informações, são os inquilinos mais antigos que norma geral ocupam os fogos mais degradados. São também aqueles que pagam valores de renda mais baixos em virtude dos contratos estabelecidos há vários anos, sem duração limitada e transmissíveis de geração em geração. Como tal são aqueles onde os proprietários menos intervêm ao nível das obras, ainda que tal represente uma clara violação ao RGEU.

No que diz respeito à deficiente aplicação da legislação, eu considerá-la-ia mesmo uma não aplicação da lei. Isto atendendo a que à excepção das obras necessárias por incúria, negligência ou má utilização do inquilino, todas as outras são da responsabilidade do proprietário. Sempre que este se recuse a realizá-las incorre numa violação à lei que lhe pode trazer fortes penalizações,

tais como a aplicação de uma coima por incumprimento de uma intimação municipal, ou mesmo a tomada da posse administrativa do fogo. Após a realização das obras, não querendo pagar voluntariamente o valor despendido pela autarquia ou pelo inquilino em sua substituição, pode esse valor ser cobradas coercivamente recorrendo à retenção de 70% do valor da renda mais 10% para despesas administrativas até que a despesa esteja completamente ressarcida.

Nestas circunstâncias, atendendo ao volume de pedidos que surgem nos serviços da Câmara e as frequentes queixas apresentadas, só as reconhecidas limitações financeiras daquela entidade e dos inquilinos poderão servir de atenuante para a não aplicação da lei. As opiniões recolhidas deixam entender que a não execução de processos desta natureza estão muito mais relacionados com a falta de recursos das entidades com responsabilidades na sua aplicação do que com a negligência ou incapacidade dos funcionários ou responsáveis dessas entidades, nomeadamente no que concerne à Câmara Municipal, enquanto uma das principais intervenientes no processo.

A meu ver existem mais alguns aspectos relacionados com esta dinâmica que considero serem importantes. O primeiro tem a ver com o valor das obras praticados dentro do CHE e a dificuldade que alguns proprietários tem em pagar tais valores, alguns chegam mesmo a ser tão ou mais pobres que os seus inquilinos.

Depois existe também o desconhecimento da lei, quer no que respeita aos programas de recuperação quer na lei geral que prevê os aumentos de renda após realização das obras. Se o objectivo principal dos proprietários é fazer com que os inquilinos deixem os fogos vagos, através da realização das obras não só conferiam melhores condições ao fogo tornando-o mais valioso, como também o aumento da renda pressionaria o inquilino a sair.

Outro ainda será a ausência dos proprietários, por vezes vários herdeiros que não residem em Évora e que pouca importância atribuem aos fogos que ali possuem.

Mais recentemente verifica-se que as más condições de habitabilidade afectam também os moradores mais recentes no CHE, facto que constitui também uma falta de aplicação da legislação. Como foi explicado nos pontos anteriores, os estudantes que maioritariamente vem ocupar os fogos devolutos,

aceitam ali habitar mesmo sem terem sido submetidos à realização de obras, dado o carácter provisório da sua permanência, aliado à dificuldade em encontrar uma habitação próxima da UE. Desde a aceitação do arrendamento sem a elaboração de contrato nem passagem de recibos, passando pelas carências habitacionais sem qualquer tipo de queixa junto dos serviços, até porque sem contrato pouco mais poderiam fazer do que uma denuncia que os conduziria à rua, faz com que não exijam o cumprimento da lei.

Estas situações são do conhecimento geral, representam violações graves à lei, nomeadamente de evasão fiscal, tem influência directa no processo de desvitalização do CHE e mesmo assim as entidades públicas não desenvolvem nenhum mecanismo para as alterar. À partida, sabendo da utilização de um fogo para o qual não foi conferida licença de habitabilidade, Câmara e Finanças teriam que unir esforços no sentido de responsabilizar os proprietários fazendo com que fossem penalizados como estipula a legislação.

Por norma, o que acontece, sempre que existe um pedido de obras nos serviços da Câmara para realização de obras em fogos arrendados, é dado início a um conjunto de procedimentos administrativos que estão previstos na lei até à realização da vistoria e posterior proposta para intimação para realização de obras. Os proprietários, conhecedores da postura da Câmara nada fazem aguardando que a responsabilidade na realização das obras seja transferida para o inquilino. Este, fruto da sua incapacidade financeira e com recurso ao crédito bancário vedado, sem recurso ao apoio de familiares, resta-lhe uma de duas opções. Ficar no fogo tal como ele se encontra e daí as inúmeras situações de vivência em más condições de habitabilidade em pleno CHE, ou então abandonar o fogo. Como as obras acabam por não se realizar em qualquer das circunstâncias, o processo é arquivado. A questão relevante neste processo é a não intervenção da autarquia por incapacidade orçamental associada a uma postura semelhante no tratamento a dar a todos os pedidos daquela natureza.

Quanto à segunda hipótese que aponta a degradação física das habitações como a principal causa para o processo de desvitalização, as informações recolhidas sugerem uma ideia não totalmente convergente. Ainda que os dados indiquem que existe uma grande percentagem de realismo na

relação entre a degradação física dos fogos e o processo de desvitalização do CHE.

A degradação física é uma das principais causas mas não a principal. De acordo com os princípios da teoria Sistémica directamente relacionadas com esta causa ou melhor dizendo, em torno dela, giram aquelas que segundo os dados recolhidos se podem considerar as causas principais.

A principal causa identificada é o desejo, a vontade que os residentes mais jovens possuem em habitar num fogo com todas as condições de habitabilidade e, sobretudo, que seja seu. Obviamente que esta ambição por si só não produzia efeitos suficientes para motivar a saída, por isso é que se faz referencia à teoria sistémica e holista, na presente investigação. A degradação ou a falta de condições das habitações contribuem para que essa motivação em sair aumente, as facilidades financeiras colocadas ao dispor dos mais jovens são mais um factor a ter em conta que ajuda na tomada de decisão. A relação preço-qualidade dos fogos dentro e fora do CHE é mais um aspecto a considerar, ao qual alguns entrevistados associaram um novo factor, a nova “moda” em viver fora do CHE. Ainda que eu considere que essa moda não tenha representatividade no universo em análise, aplicar-se-á mais a uma elite que fruto da sua capacidade financeira pode adquirir uma das famosas “quintinhas” com todas as condições e mais algumas.

Numa perspectiva diferente eu referiria outras causas apontadas pelos entrevistados que pela sua importância no processo, serão porventura das principais. Refiro-me por exemplo à especulação imobiliária que existe no mercado habitacional em Évora e em particular no CHE que faz desenvolver todo um conjunto de medidas de pressão, lícitas e ilícitas, junto dos inquilinos mais antigos para que estes vaguem os fogos. Algumas delas serão mesmo responsáveis pela degradação das habitações. Outra será a deficiente aplicação da legislação como vimos na análise à primeira hipótese, considerada em última instância como a inexistência de uma verdadeira política habitacional por parte da autarquia nas últimas décadas. Ou ainda a insatisfação ou instabilidade familiar que resulta directamente da falta de condições de habitabilidade e dos conflitos familiares que daí resultam.

Enfim toda esta panóplia de factores parecem indissociáveis e de extrema importância que resultam da dinâmica que tem vindo a ser exposta e que

contribui para a formação da vontade no indivíduo ou imposição dessa vontade para sair do CHE.

A terceira hipótese aponta a exclusão social em tecido urbano como uma das principais consequências do processo de desvitalização. Acerca desta hipótese, importará referir que a perspectiva segundo a qual foi elaborada, seja diferente daquela que agora se revela.

Clarificando a ideia, foi sugerido com esta hipótese, que o processo de desvitalização era causador de exclusão social na medida em que expulsava os residentes para bairros periféricos altamente degradados para condições de vida bem piores do que aquelas que viviam dentro do CHE. Esta ideia tinha por base a perspectiva teórica de Martinez (2001), dando origem a um conceito de “*invasión-sucesión*” utilizado pelos ecologistas da Escola de Chicago para caracterizar o fenómeno da substituição de residentes antigos por “*novos ricos*” (ver ponto 3 – novas dinâmicas nas cidades de média dimensão com centros históricos – Capítulo I).

A recolha de informação junto dos subsistemas seleccionados possibilitou, para o caso do CHE quatro perspectivas de exclusão diferentes da sugerida pelo autor mencionado. Importante será referir que não existiu unanimidade por parte dos entrevistados sobre esta questão.

Duas das referidas formas de exclusão estão directamente relacionadas com os aspectos financeiros. Uma delas enquadra o conjunto de indivíduos que vivendo em más condições de habitabilidade dentro do CHE, pretendem sair do fogo mas, por incapacidade financeira não tem para onde ir. Para além de não beneficiarem dos mecanismos legais já explicitados na problemática da não realização das obras, vêem-se confrontados com mais esta incapacidade que os “*obriga*” a viver em más condições até que algo se altere.

A outra perspectiva de exclusão também de natureza financeira é observada no pólo oposto. Os valores de compra ou arrendamento praticados actualmente no CHE, em virtude da especulação que, por seu lado, terá origem na enorme procura de fogos neste local pelos novos residentes, impedem o acesso de novas famílias ao local contribuindo assim para o não atenuar do processo de desvitalização.

As outras duas formas de exclusão são de natureza socio-cultural e tem origem nas diferenças geracionais significativas entre os residentes mais

antigos do CHE e os novos residentes. Contribuem para a degradação das relações de vizinhança e conseqüente má qualidade de vida, com aumentos de insegurança e falta de confiança apesar da proximidade física. A primeira forma de exclusão é a não aceitação dos novos vizinhos devido à sua conduta social divergente, aos seus hábitos pouco solidários e comunicativos que sempre caracterizaram a vivência no CHE. Será oportuno recordar que os residentes mais antigos do CHE tem as suas raízes nas freguesias rurais de onde vieram em procura de melhores condições de vida. Nessa perspectiva, possuem um estilo de vida pouco compatível com o que actualmente é a vida em cidade, até porque Évora não é uma grande cidade e não possui hábitos de vida em cidade tal como os idealizamos nas grandes metrópoles.

Estes residentes mais antigos, não aceitam muito bem as atitudes dos estudantes que se vestem de forma agressiva, que fumam e bebem de forma igual independentemente do facto de serem homens ou mulheres, que vão para os bares e discotecas e recorrem ao uso de drogas provocando-lhes comportamentos agressivos, etc. Toda esta forma de exclusão assenta na insegurança que esta situação produz e no choque com valores culturais de gerações distantes.

Por fim a quarta forma de exclusão é sinalizada para esses mesmos jovens e pode ser considerada como auto exclusão. Adoptam o estilo de vida anteriormente referido, não pretendem apoio ou qualquer tipo de relacionamento com os vizinhos. Normalmente são jovens que vem de outras localidades, algumas bem distantes onde existem formas de relacionamento diferentes e que o tempo disponível que possuem não lhes permite estabelecer grandes laços de vizinhança.

A hipótese seguinte pretende avaliar e demonstrar a existência de uma relação directa entre a falta de condições de habitabilidade, nomeadamente a falta de divisões e a dimensão reduzida das mesmas, e o grau de insatisfação que tal situação provoca nos residentes por forma a constituir-se como causa para o abandono das habitações por parte de alguns desses elementos.

De acordo com as informações recolhidas, esta parece ser a situação mais frequente, pese embora o facto de todos os inquilinos entrevistados tenham considerado que nas suas famílias tal situação nunca aconteceu. Esta informação, como já tive oportunidade de referir, merece da minha parte

alguma suspeição porque as pessoas tendem a ocultar aspectos desagradáveis por considerarem que este tipo de situação diminui socialmente a imagem e o bom nome da sua família, antes preferem dar uma imagem de harmonia e bem estar como forma de destacar o prestígio social que o agregado possui.

Os restantes grupos de entrevistados e inclusivamente através de uma simples observação aos dados de alguns dos questionários, se comprovou que as situações de sobrelotação com partilha de divisões, normalmente quartos onde dormem mais do que duas pessoas, provocam insatisfação e conflitos. A falta de privacidade e tranquilidade que todas as pessoas necessitam, quer seja para estudar, trabalhar, reflectir ou mesmo passar momentos de maior afectividade e intimidade, provoca grandes desequilíbrios emocionais que vão para além da insatisfação. São na maior parte dos casos verdadeiras situações de conflito que provocam uma certa instabilidade no seio familiar e que em última instância se poderão constituir em causa provável para a saída de casa de alguns dos membros dessa família.

Se associarmos esta ideia ao facto já provado de saída das gerações mais novas poderemos perceber que esta situação fará todo o sentido, principalmente quando alguns dos membros da família, normalmente os filhos, constituem os seus próprios agregados familiares através do matrimónio ou situações análogas e vem residir para dentro da mesma habitação.

Este será portanto um argumento de peso para tornar a relação vontade/necessidade em mudar de habitação muito forte e que, aproveitando a oportunidade gerada através das políticas de acesso ao crédito, contribuiu decisivamente para o acentuar do processo de desvitalização durante o período temporal em estudo.

A quinta hipótese de trabalho, coloca nos interesses financeiros dos proprietários, relacionados com a máxima rentabilização dos fogos, o principal obstáculo à realização de obras de manutenção, recuperação e beneficiação. Como tal contribuirá para a acentuar da degradação física dos mesmos enquanto forma de pressão para que os inquilinos abandonem os fogos deixando-os disponíveis para novas utilizações (preferencialmente actividades comerciais ou serviços), e assim contribuir para o aumento do número de saídas de residentes do CHE.

Esta é mais uma evidência que resulta da análise às informações recolhidas. Atendendo aos valores praticados neste local em termos de arrendamento sob o regime de renda livre, parece obvio e compreensível que assim aconteça, ainda que seja de todo reprovável. No entanto a profundidade das questões financeiras é muito mais abrangente do que apenas relacionada com a questão da realização de obras nos fogos, pelo que merecerá uma clarificação um pouco mais aprofundada.

Como foi anteriormente referido, os dados obtidos após análise às informações recolhidas através da aplicação dos instrumentos adequados, a principal causa identificada foi a vontade dos residentes em viver em fogos com condições de habitabilidade adequadas às suas necessidades. No entanto, ainda que concorde com os resultados das entrevistas, eu considero que nas questões financeiras reside a causa primeira para que a desvitalização do CHE atinja as proporções actuais. Dito de uma forma mais simplista, na origem de todas as causas identificadas residem as questões financeiras, senão vejamos:

Tudo parece ter início na forte procura de habitação para arrendamento que se fez sentir quando as pessoas se começaram a deslocar do campo para a cidade em procura de melhores condições de vida. Isto numa altura em que os meios de transporte e as vias de comunicação não permitiam dar uma resposta às pessoas que viessem trabalhar para a cidade mantendo a sua residência nas freguesias rurais. E também quando surgem os novos moradores, a população presente, indivíduos que mantendo residência fixa noutros locais procuram habitação no CHE em virtude das suas actividades quotidianas (trabalho temporário, turismo ou estudos). A expansão dos serviços da UE fez chegar à cidade intra.muros um número de estudantes tão elevado que fez disparar os preços dos arrendamentos.

Perante esta procura, os proprietários que mantêm fogos arrendados à longos anos, com valores de renda extremamente baixos, dada a natureza dos contratos estabelecidos na altura, pretendem a qualquer preço ver esses fogos disponíveis para que os possam arrendar a preços actuais. Nestas circunstâncias, sem motivo legal para terminar com o vínculo contratual servem-se de diversas “*técnicas*” para conseguir os seus objectivos. Desde a não realização de obras, passando pela oferta de elevados valores monetários para que os inquilinos saiam de livre vontade, a não recepção de rendas e não

passagem de recibos para que tal se constitua como motivo de acção de despejo por incumprimento por parte do proprietário, enfim todas elas relacionadas com o dinheiro. Por outro lado como praticamente não há concorrência não há também necessidade de investir em obras para manter os fogos ocupados, nem estabelecer vínculos legais (contratos de arrendamento) com os inquilinos para que possam ter sempre os fogos “disponíveis” caso surja uma proposta favorável, facto que acontece com relativa frequência.

Os inquilinos desprovidos de capacidade financeira que lhes permita optar pela compra da sua própria habitação, sujeitam-se a viver em condições ilegais. Ilegais porque não lhes são passados contratos de arrendamento nem recibo de renda e também porque as condições de habitabilidade não respeitam os regulamentos mínimos que lhes permitam ter uma licença de utilização. A grande maioria vive de pensões do ISSS que mal chega para os gastos mensais, depois como não tem rendimentos também não podem recorrer ao crédito. A lei prevê a actuação das entidades competentes quando estas situações ocorrem, determina que o responsável pelas obras é o proprietário e que este deve realizá-las pelo menos uma vez de oito em oito anos, ou sempre que as condições o exijam. No entanto para colocar em prática todos os mecanismos de obrigatoriedade ou substituição ao proprietário na realização das obras é necessária uma capacidade financeira que essas entidades referem não possuir. Voltam então ao destaque as questões financeiras.

Analisando agora as questões do aumento da insegurança e mau viver provocado em parte pelas condutas de determinados grupos sociais, podemos também associar essa situação às questões relacionadas com o dinheiro. Os bares e discotecas enquanto locais aos quais estão associadas essas condutas só mantêm a sua actividade porque representam grandes fontes de receita para os seus proprietários ou gestores.

Também o aumento considerável de trânsito no CHE só acontece porque as condições financeiras das famílias assim lhes permite. Todas elas possuem dois ou três carros e se for necessários todos eles circulam e estacionam dentro do CHE diariamente, ainda que tal represente um custo elevado em termos de consumo de combustível e em senhas de estacionamento.

Os programas de recuperação de fogos colocados em prática são unanimemente considerados ineficazes, mais os de âmbito nacional do que os de âmbito local, devido à excessiva carga burocrática e limitação de critérios de adesão com base nas condições financeiras dos candidatos. Esta situação representa um claro mecanismo limitador do número de pedidos.

Voltando ao início desta reflexão, também a vontade das pessoas em ir viver para uma casa com as condições de habitabilidade mínimas exigidas, só toma expressão junto dos moradores do CHE, quando as entidades bancárias e o Governo resolvem facilitar o acesso ao crédito. A procura desse tipo de habitações, acaba por satisfazer as necessidades das pessoas e suas famílias a um preço relativamente mais baixo do que o praticado nos centros históricos. Será então o dinheiro a causa primeira de todo o processo de desvitalização do CHE? Eu penso que sim, o dinheiro e o poder que lhe está associado é hoje o responsável pela grande maioria dos graves problemas sociais que afectam a nossa e todas as sociedades, é um problema global.

Passando à sexta hipótese ela está elaborada de forma a considerar a Autarquia como a principal responsável na evolução da situação. De acordo com as opiniões dos entrevistados esta ideia ganha consistência, no entanto o Estado surge também na mesma qualidade de principal responsável. Digamos que Estado e Autarquia repartem a liderança em matéria de responsabilidade no processo.

Consideram que os proprietários possuem uma grande responsabilidade na questão mas que é compreensivelmente atenuada pelas já referidas questões financeiras. Também apontados como grandes responsáveis surgem os inquilinos, sendo que a responsabilidade que lhes é apontada se fica a dever aos actos ilegais que praticam normalmente na tentativa de atenuar as dificuldades em que vivem (subarrendamento sem autorização do proprietário, falta de pagamento de rendas, ocupações ilegais de fogos, etc.).

Surgem ainda como responsáveis nesta questão as IPSS's que não desenvolvem um verdadeiro trabalho em parceria, apesar do mesmo estar bem estipulado por lei. Considerando escassos os recursos faria todo o sentido tentar rentabilizá-los através de acções de planeamento baseadas nos diferentes saberes e conhecimentos que cada entidade possui ou poderia vir a possuir sobre o público alvo da intervenção.

Por fim é também referenciada a responsabilidade da comunidade em geral que não desenvolveu uma consciência colectiva com vista à preservação desta zona histórica da cidade, interiorizando a ideia de que históricas são também as habitações e a cultura local materializada nos edifícios e nas pessoas que não interessará expulsar. A falta desta consciência que funcionaria como elemento regulador da actividade dos proprietários na preservação dos seus edifícios, está vergada aos interesses financeiros que nestas questões da responsabilidade os aspectos financeiros tem também um papel de destaque. Esta informação vem contrapor a ideia de Simplício (1997), quando afirma que a classificação da cidade como PH, veio consciencializar os eborenses para a necessidade de preservar e recuperar o seu património.

Quando o Estado adopta uma postura liberal deixando nas mãos do mercado a responsabilidade de regular os preços do arrendamento e da aquisição de habitação, a tendência será para a criação de condições de canalizar os maiores lucros para uma minoria detentora dos fogos, em detrimento duma maioria com necessidades acentuadas e sem poder de compra. A grande critica apontada ao Estado é a descentralização de competências e responsabilidades para a Autarquia que não foi acompanhada de uma transferência de recursos que permitam colocar em prática tais competências.

São também referidas por alguns entrevistados as incompatibilidades políticas entre poder central e poder local para que a disponibilidade de recursos e a celeridade nos processos sejam diferentes de local para local. Não disponho de fontes seguras que permitam fundamentar tal opinião, no entanto será oportuno recordar aqui que em matéria habitacional já houve pelo menos uma situação em que se verificou alguma discriminação. Refiro-me ao PER criado ao abrigo do DL n.º226/87 inicialmente previsto para aplicação exclusiva nas zonas metropolitanas de Lisboa e Porto, e que posteriormente veio a ser alargado às restantes regiões do país.

No que respeita à Autarquia, ela é classificada em segundo lugar no que respeita a matéria de responsabilidade no processo de desvitalização do CHE. À semelhança da maioria dos entrevistados, partilho da opinião que a maior quota parte de responsabilidade que lhe possa ser atribuída prende-se com o facto de ter adoptado até ao momento uma postura pouco firme no

cumprimento da lei, nomeadamente na fiscalização e execução de processos de obras coercivas.

Tratam-se normalmente de processos onde são tomadas medidas pouco populares e conseqüentemente pouco compatíveis com a actuação política, facto que, aliado à incapacidade financeira, faz com que sejam esgotadas todas as possibilidades e prazos previstos antes de actuar.

Não sendo um especialista na interpretação da lei, e correndo o risco de estar a efectuar um raciocínio errado ou incompleto, gostaria de salientar alguns aspectos previstos na lei e que a serem colocados em prática contribuiriam para uma alteração substancial do problema da recuperação de fogos no CHE.

Por exemplo o RGEU (DL n.º 38.382 de 1951), como já foi aqui referido, prevê realização de obras em períodos máximos de oito anos, ou sempre que se justifiquem desde que precedidos de vistoria técnica, ainda neste diploma é dada competência ao município para demolir fogos que representem perigo para a saúde pública ou sejam construções ilegais. Sempre que os proprietários não cumpram as normas, e respeitados os prazos, a Câmara pode proceder à posse administrativa e realização das obras ou mesmo demolição. Só depois pode recorrer à via executiva para ser reembolsada do montante despendido, facto que exigia até há relativamente pouco tempo, uma grande capacidade financeira da autarquia, com grandes dificuldades para recuperar o dinheiro.

Com a introdução dos DL n.ºs 555/99 e 177/01 o processo tornou-se mais célere não só no procedimentos da posse administrativa como na criação de um mecanismo de compensação financeira a suportar pelo proprietário e aplicável pela autarquia sob a forma de coimas que poderão atingir milhões de euros.

Outro exemplo está relacionado com os fogos devolutos, que tem bastante representatividade no CHE. A lei dos solos (DL n.º 794/76) tenta penalizar a inacção dos proprietários que possuindo terreno ou edifícios não lhes dêem o devido aproveitamento em tempo oportuno (ano e meio após a notificação municipal) através da expropriação por utilidade pública. Esta situação era no entanto acompanhada por medidas de apoio financeiro aos proprietários por parte das autarquias sempre que estes pretendessem intervir

nos fogos e existiam também grandes probabilidades de prorrogação do prazo estabelecido. Esta medida teve sempre pouca aplicabilidade porque o processo de expropriação em áreas como o CHE (forte especulação imobiliária) exigia uma capacidade financeira que esta não possui.

O novo código das expropriações (DL n.º 168/99) procura superar essa limitação introduzindo a possibilidade de pagamento das indemnizações somente quando tiver sido gerada receita com a execução de operações urbanísticas que motivaram a expropriação. Quer isto dizer que a autarquia pode expropriar, recuperar e arrendar ou vender e só depois pagar o valor estabelecido na indemnização.

Através destes exemplos e outros que certamente não consegui vislumbrar, podemos atribuir algum sentido aos que consideram a Autarquia a principal responsável no processo de desvitalização do CHE. Principalmente devido à excessiva permissividade que mantém junto dos proprietários que não dão utilidade aos seus fogos.

No entanto devemos também ter em consideração que a aplicação da lei não se processa de forma tão linear como parece. Quer isto dizer que ambas as partes envolvidas em processos desta natureza podem recorrer às instâncias próprias (os tribunais) contra argumentando os motivos apresentados. Se atendermos à actual situação dos tribunais em questões de morosidade na avaliação e decisão dos processos, considerando ainda os montantes financeiros envolvidos neste tipo de acções é razoável admitir que se deva reflectir antes de tomar a decisão em avançar para este tipo de medidas.

A título de exemplo pode apontar-se a situação que sucedeu em Lisboa, quando a Câmara Municipal resolveu adoptar este tipo de postura (expropriação) tronando-se proprietária de tantos fogos que acabou por incorrer na mesma violação legislativa que motivou a expropriação, ou seja manutenção dos fogos devolutos sem reabilitação por incapacidade interventiva em tantos fogos expropriados.

Mais uma referencia para com os aspectos legislativos digna de registo é a relacionada com a aplicação do programa REHABITA (DL n.º 106/96) em áreas com características semelhantes ao CHE desde que sejam declaradas como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística de acordo com o

artigo 41º da já referida Lei dos Solos. Como já foi referido, só agora a CME efectuou uma candidatura ao referido programa para o CHE a espera-se agora que tal medida tenha resultados práticos e que não venham a ser os proprietários aqueles que maiores benefícios retirem da aplicação das verbas públicas em questões que são da sua responsabilidade.

Resta avaliar a sétima e última hipótese de trabalho que se refere quase em exclusivo à aplicação dos programas de recuperação de fogos. Considera que a elevada carga burocrática que lhes está subjacente é causa para a desmotivação dos aderentes e consequentemente os reflexos da sua aplicação prática no CHE não tem a visibilidade nem se atingem os resultados desejados.

Acerca da análise a esta hipótese, convém logo à partida diferenciar a atitude perante programas de âmbito nacional e programas de âmbito local. (ver pontos 4.4.1 e 4.4.2 do Capítulo I). Enquanto os primeiros enfermam por uma ausência de adequação à realidade local, por falta de planeamento com base nos conhecimentos locais, os segundos pecam pela escassez de recursos disponíveis.

A ineficácia dos programas de âmbito nacional tem a ver com a dificuldade que existe em encontrar candidatos que preencham na integra todos os critérios previstos nos diplomas legais que os estatuem. Criados apenas para deixar passar a ideia de que foram adoptadas as medidas necessárias para combater problemas reconhecidos por toda a opinião pública, criando uma imagem ilusória quando na realidade nessa opinião pública.

O conjunto de documentos que são necessários para formalizar as candidaturas é tão variado que desmotiva as pessoas, principalmente tratando-se de pessoas com níveis de escolaridade baixos com grandes dificuldades em perceber o que fazer e onde se dirigir. Para além disso é muito frequente a ocorrência de situações em que a propriedade não está dividida e o numero de herdeiros é tão vasto e em diferentes localizações do país que torna quase inviável o contacto com todos eles. Acontece também com frequência a ausência de vínculos legais (contratos de arrendamento) que impede determinadas candidaturas.

Em outras ocasiões são os empreiteiros que dada a morosidade dos processos já não estão dispostos, e com alguma razão, em realizar as obras pelo orçamento inicialmente apresentado. Esta situação fica muito a dever-se à

morosidade de análise dos processos na Câmara, principalmente quando há necessidade de recorrer a projecto de ampliação ou recuperação. Segundo o que deu para entender não existem ao nível da autarquia equipas de técnicos em número suficiente que permitam ter montada uma estrutura funcional que dê sequência às candidaturas, tornando-as mais rápidas desde o início, passando pela fiscalização e até à conclusão das obras. Tratando-se de um aproveitamento de verbas que em parte é cedido pelo poder central a fundo perdido e cujo aproveitamento será exclusivamente local, faria todo o sentido tornar estes processos prioritários por forma a não perder esses apoios.

Também no INH a morosidade é um aspecto a realçar, principalmente quando as candidaturas são enviadas em meses de Verão, coincidentes com períodos de férias. Dá a sensação que se determinado funcionário adoecer ou falecer aquele serviço pára por falta de quem dê andamento ao processo.

Há ainda a considerar a falta de informação e divulgação dos programas, por forma a motivar os proprietários e inquilinos a aderir, mostrando-lhes as vantagens e melhorias para ambos, principalmente no que concerne ao programa RECRIA onde os apoios financeiros a fundo perdido são normalmente superiores a 60% do valor total das intervenções. Também aqui, se fica com a sensação que não convém divulgar muito para não se ter muito trabalho nem se gastar muito dinheiro.

No entanto eu gostaria de salientar que através das publicações periódicas do INH e do IGAPHE, ou mesmo em discursos políticos dos responsáveis por questões habitacionais, é frequente ser feita referencia a grande número de intervenções mediante a aplicação deste ou daquele programa em outras regiões do país, normalmente nas grandes cidades. A ser verdade tal situação, dois cenários se configuram à partida. Ou a realidade em Évora é muito "*sui generis*" o que provoca o actual número mínimo de processos concretizados, ou então existem mecanismos de contornar os critérios de adesão que tornarão mais rápidas e viáveis as candidaturas naqueles locais. Esta situação não deixa de me causar apreensão na legalidade deste tipo de actuação, dando consistência à ideia transmitida por alguns dos entrevistados em que existirão diferenças na análise e tratamento e atribuição de recursos por parte das entidades competentes atendendo às "*cores políticas*" dos municípios.

Como não há regra sem excepção, também na questão dos programas assim sucede, deve ser feita referência ao grande impacto que o programa EVORACOM, variante do PROCOM tem tido na recuperação dos edifícios comerciais e espaços públicos adjacentes, tornando a zona central do CHE numa área bastante atractiva para residentes, turistas e utilizadores diários. Esta situação provoca uma dicotomia ao nível da intervenção urbanística no CHE, mais activa na zona central e menos visível na zona junto à muralha na zona essencialmente residencial.

Quanto aos programas de âmbito local, de uma forma geral consideram-se adequados porque foram obviamente pensados para esta realidade específica, no entanto são bastante limitados. O que tem maior adesão e representatividade prática é o Programa Municipal de Recuperação de Fogos de aplicação exclusiva no CHE e que se destina quase exclusivamente a recuperações nas coberturas.

Este poderia mesmo ser um óptimo tema para uma futura investigação que pudesse vir a analisar os diferentes impactos dos programas de recuperação habitacional nas diferentes regiões do país. Aliás, qualquer das questões abordadas nesta investigação, que foram identificadas como estando mais directamente relacionadas com o processo de desvitalização, seriam óptimas para desenvolver novos trabalhos desta natureza.

Por exemplo o comprovado aumento do trânsito, e os impactes que causa no quotidiano dos eborenses, seria um bom tema para investigar. Levando em consideração a divergência de opiniões que se verifica nos diferentes grupos de entrevistados, quanto às medidas mais ou menos restritivas a colocar em prática pelas entidades competentes.

Outra sugestão que considero poder vir a desenvolver um bom trabalho de campo, poderia ser a análise à evolução das relações de vizinhança, atendendo às diferenças geracionais e sócio-culturais entre a população residente e a população presente.

Mais uma ideia que poderia ganhar consistência, seria a realização de uma investigação que abordasse as alterações ao regime de arrendamento urbano no CHE, nomeadamente o aumento dos arrendamentos ilegais, e a evolução da população presente nesse mesmo local.

Ou ainda, um estudo sobre a sempre polémica, divisão de opiniões que se perfilam quanto ao direccionamento das políticas locais de urbanismo. Por um lado apostar mais na preservação e recuperação patrimonial, em detrimento das necessidades habitacionais ou pelo outro preterir a visão da preservação do património em favor da função habitacional.

Enfim, muitas mais poderiam ser enunciadas, atendendo ao subjectivismo que envolve as relações humanas e às relações que se estabelecem quanto interagem milhares de pessoas numa área geográfica mais ou menos restrita como é o CHE.

BIBLIOGRAFIA

Obras citadas e consultadas

ALBUQUERQUE, Miguel Filipe

1999 “Personalidade e Memória da Zona Velha ao Núcleo Histórico de Santa Maria” in VI Encontro de Municípios com Centros Históricos, Ouro Preto – Brasil 3ª Sessão pp. 79-83

ALMEIDA, João Ferreira e PINTO, José Madureira

1989 “Da Teoria à Investigação Empírica. Problemas Metodológicos Gerais” in Metodologia das Ciências Sociais Silva, Augusto Santos e Pinto, José Madureira (Orgs.), Porto : Edições Afrontamento

ALMEIDA, João Ferreira e PINTO, José Madureira

1976 *Investigação nas Ciências Sociais*, Lisboa : Editorial Presença

ANTUNES, José Manuel Oliveira de Sousa

1999 “Recuperação e Revitalização do Centro Histórico de Montemor-o-Velho” in VI Encontro de Municípios com Centros Históricos, Ouro Preto – Brasil. 4ª Sessão pp. 117-127

BALSAS, Carlos José Lopes

1999 *Urbanismo Comercial em Portugal e a Revitalização do Centro das Cidades* GEPE, Lisboa: Artecomposta

BARBOSA, Luísa

2002 “Património é Parte do Equilíbrio Ambiental”
<http://www.tintafresca.net/ano1/n6/luisabarbosa.asp> - 43Kb (2003-01-09)

BARDIN, Laurence

1979 *Análise de Conteúdo*, Lisboa : Edições 70

BARROS, Carlos Pestana e SANTOS, J. C. Gomes

1997 *A Habitação e a Reintegração Social em Portugal*, Lisboa: Editora Vulgata

BELL, Judith

1997 *Como Realizar um Projecto de Investigação*, Lisboa : Gradiva

BERTRAND, Yves e GUILLEMET, Patrick

1988 *Organizações : Uma Abordagem Sistémica*, Lisboa : Instituto Piaget

BEZERRA, Maria Lucília

2002 “Desenvolvimento Urbano Sustentável: realidade ou utopia”
<http://www.fundaj.gov.br/tpd/140.html> 56Kb (2003-01-03)

BRANCO, Manuel

1994 “Turismo Sostenible en ciudades amuralladas – la experiencia portuguesa (Évora)” in CAEB Confederaracio D’Associacions Empresariales de Balears, Bristol: Business School

CANOTILHO, J.J. Gomes e MOREIRA, Vital

1997 *Constituição da República Portuguesa (4ª Ed. revista)*, Coimbra : Coimbra Editora

CAPUCHA, Luís Manuel Antunes

2000 “Territórios da pobreza, onde é preciso voltar” in *Sociedade e Território* nº 30, Porto : Edições Afrontamento

CARDOSO, Abílio

1996 *Do Desenvolvimento do Planeamento ao Planeamento do Desenvolvimento*, Porto : Edições Afrontamento e Departamento de Engenharia Civil da FEUP

CARDOSO, Ana et all

1987 Planeamento e Gestão Urbanística – Reabilitação e Reutilização no Centro Histórico de Évora, Lisboa : (Relatório de Estágio, CAU – Cooperativa de Arquitectura e Planeamento Urbano, CRL)

CARMO, Hermano, FERREIRA Manuela Malheiro

1998 Metodologia de Investigação. Guia para Auto Aprendizagem, Lisboa: Universidade Aberta

CARVALHO, Jorge

1990 Évora Administração Urbanística, Damaia – Amadora : Printipo

CASCAIS, Mariana de Jesus

1993 A Urbanização dos Homens e a Urbanização dos Espaços – O Caso Particular do Alentejo, Évora : Tese de Doutoramento – UE. (policopiada)

CASCAIS, Mariana de Jesus

2000 “A Avaliação do Fenómeno Urbano” in Separata da Revista Economia e Sociologia, nº 70, pp. 21-41

CORZO, Miguel Angel

1997 “A Preservação Da Cultura Em Tempos De Mudança Constante E Rápida” in Actas do 4º Simpósio Internacional das Cidades Património Mundial, Évora pp. 61-67

COSTA, Alfredo Bruto da

1998 Exclusões Sociais, Lisboa : Gradiva

COSTA, António Firmino da

1989 “A Pesquisa de Terreno em Sociologia” in Metodologia das Ciências Sociais Silva, Augusto Santos e Pinto, José Madureira (Orgs.), Porto: Edições Afrontamento

DELGADO, Juan Manuel e GUTIÉRREZ, Juan

1994 **Métodos y técnicas Cualitativas de Investigación en Ciencias Sociales**, Madrid: Editorial Síntesis

FERREIRA, Manuela da Glória

1981 **Um Modelo Genérico para o Serviço Social**, Rio de Janeiro : Agir

FERREIRA, António Fonseca

1987 **Por uma Nova Política de Habitação**, Porto : Afrontamento

FERNANDES, Abílio

1997 "O Planeamento Integrado A Longo Prazo: Uma Perspectiva Conceptual E Estratégica Para As Cidades Históricas." In *Actas do 4º Simpósio Internacional das Cidades Património Mundial*, Évora pp. 36-40

GIL, António Carlos

1989 **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social**, São Paulo : Editora Atlas (2ª Edição)

GUERRA, Isabel Carvalho

2002 **Fundamentos e Processos de Uma Sociologia de Acção – O Planeamento em Ciências Sociais**, Cascais : Editora Principia (2ª edição)

GUERREIRO, José Emílio

1991 "O processo de recuperação do centro Histórico de Évora – Ligações à população" *Sociedade e Território* 14, 15, Porto: Afrontamento

LESSARD-HÉRBERT, Michelle; GOYETTE, Gabriel; BOUTIN, Gérald

1990 **Investigação Qualitativa – Fundamentos e Práticas**, Col. Epistemologia e Sociedade – Instituto Piaget, Éditions Agence d'ARC inc.

LOPES, Lídio

1999 “Plano de Emergência em Municípios com Centro Histórico” in VI Encontro de Municípios com Centros Históricos, Ouro Preto – Brasil 3ª Sessão pp. 83-91

MARCONI, Marina de Andrade e LAKATOS, Eva Maria

1990 Técnicas de Pesquisa, São Paulo: Editora Atlas S.A. (2ª ed. Revista e ampliada)

MARCHAND, Filipe d’Orey

1995 Revisão do Plano de Urbanização de Évora – Programa de Desenvolvimento Habitacional, Évora –CME

MARTINEZ, Emílio

2001 “Centros históricos en Perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial” in Revista Catalana de Sociologia, nº 14, pp. 87-103

PEREIRA, Arnaldo ; SOROMENHO, Maria Isabel e CARRILHO, Pedro

1999 “ A reabilitação do Centro Histórico de Paço de Arcos Algumas Considerações sobre a Intervenção da Câmara Municipal de Oeiras” in VI Encontro de Municípios com Centros Históricos, Ouro Preto – Brasil, 4ª Sessão pp. 93-112

PEREIRA, Arnaldo

2000 “Dar vida nova aos Centros Históricos” http://www.cm-oeiras.pt/Boletim/2000_10/centros_historicos.html 7Kb (2003-01-10)

PESSOA, João

2002 “O Holismo: o nascimento de um novo Paradigma” http://www.terravista.pt/Mussulo/2459/Psicologia_textos 49Kb (2003-01-18)

PIRES, Jorge Fragoso

1994 Centro Histórico de Évora Vocabulário de Recuperação, Coimbra :
CEFA – Centro de Estudos e Formação Autárquica

QUIVY, Raymond e CAMPENHOUDT, Luc Van

1992 Manual de Investigação em Ciências Sociais, Lisboa : Gradiva

ROBERTIS, Cristina de

1992 (2ª ed.) Metodologia de la Intervención en Trabajo Social, Barcelona:
Editorial “El Ateneo”

SALGUEIRO, Teresa Barata

2000 “Fragmentação e exclusão nas metrópoles” in Sociedade e Território
nº 30, Porto: Edições Afrontamento

SANTOS, José Rodrigues dos

2000 “A propósito das noções “problema social” e “problema sociológico”
in Homenagem ao Professor Augusto da Silva, Departamento de
Sociologia da UE, Évora : Gráfica Eborense

SANTOS, Marcos Olímpio Gomes dos

1997 Alentejo 2010 : O Cenário Mais Provável. Questões de
Desenvolvimento, Ordenamento, Ambiente e Qualidade de Vida:
Perspectivas, Retrospectiva, Enquadramento e Contributos Explicativos,
Évora : Tese de Doutoramento – UE. (policopiada)

SANTOS, Paula Mota

2002 Um Lugar na Cidade – o Centro Histórico do Porto e a Dimensão
Intangível do Sujeito Patrimonial, Porto

SILVA, Celino Rodrigues et all

1991 Alterações ao Perfil Comercial da Rua 5 de Outubro após 1986,
Évora : UE (policopiado)

SILVA, Celino Rodrigues et all

1995 Planeamento Estratégico – Natureza, Problemas, Estudos de Caso, Évora - UE : Trabalho licenciatura (policopiado)

SIMPLICIO, Maria Domingas

1997 Evolução e Morfologia do Espaço Urbano de Évora – Tese de Doutoramento, Évora : UE (policopiado)

SIMPLICIO, Maria Domingas

1999 “Évora: Problemas do Desenvolvimento Urbano e Perspectivas Futuras, A cidade de Évora” in Boletim de Cultura da CME II Série, nº3, Évora : Litosul pp. 229-244

VALA, Jorge

1989 “A Análise de Conteúdo” in Metodologia das Ciências Sociais Silva, Augusto Santos e Pinto, José Madureira (Orgs.), Porto: Edições Afrontamento

VAZ, Domingos M.

1997 “Tendências e Desafios nas Cidades Globais” in Anais Universitários n.º 8, Covilhã : UBI Série de Ciências Sociais e Humanas

VAZ, Domingos M.

1996 “ A Organização do Espaço Urbano: Instrumentos para a Análise Funcional” in Anais Universitários n.º 7, Covilhã : UBI Série de Ciências Sociais e Humanas

Outros Documentos

CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA

1995 Plano de Urbanização Évora (3ª revisão) aprovado pela Assembleia Municipal em 22 de Janeiro de 1999 e 29 de Outubro do mesmo ano e ratificado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 13/2000 de 28 de Março

GABINETE da CIDADE

1995 Uma Estratégia Para a Cidade de Évora – Plano Estratégico de Évora

GEOIDEIA/PLANARQ

Programa de Apoio à Modernização do Comércio, Análise, Diagnóstico e Programa de Intervenção, Vol. I

OA – OFICINA DE ARQUITECTURA

1994 “Revisão de Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora – Proposta de Programa e de Modelo de Intervenção”, Évora-CME (policopiado)

OI – OFICINA IMOBILIÁRIA

2001 URBE Empresa Municipal de Urbanização em Évora

INE

1982 Instituto Nacional de Estatística, Censos 1981

INE

1992 Instituto Nacional de Estatística, Censos 1991

INE

2002 Instituto Nacional de Estatística, Censos 2001

ANEXOS

ANEXO 1

Quadro n.º 2: Problemática Tipo dos Centro Históricos

Categorias	Problemas mais frequentes
População e estrutura social	<p>Perdida de efectivos (esvaziamento demográfico)</p> <p>Expulsão de grupos sociais</p> <p>Processos de invasão – sucessão (conceito utilizado pelos Ecologistas da Escola de Chicago)</p> <p>Envelhecimento</p> <p>Segregação de áreas e exclusão social (áreas étnicas, áreas problema, estigmatização de sectores sociais e urbanos)</p> <p>Aburguesamento ou “<i>gentrificación</i>” (fixação de estratos sociais favorecidos nos centros urbanos tradicionais- selectividade e exclusão)</p>
Usos do solo	<p>Escassez de zonas verdes</p> <p>Déficit dotacional</p> <p>Equipamentos estandardizados</p> <p>Equipamentos de função metropolitana no local</p> <p>Desaparecimento de usos residencial e de serviços comunitários</p> <p>Tercearização selectiva</p> <p>Perdida de vitalidade funcional</p> <p>Decréscimo ou desaparecimento de fontes de emprego tradicional (comercio, artesanato, industria urbana)</p> <p>Transformação quantitativa e qualitativa da estrutura comercial</p>
Edificação e habitação	<p>Inadequação a novos usos e formas familiares</p> <p>Envelhecimento obsolescência e degradação</p> <p>Alto número de casas vagas</p>

	<p>Casas em estado de ruína</p> <p>Substituição de edifícios residenciais por modernos imóveis de oficinas e despachos profissionais em áreas seleccionadas</p> <p>Condicionantes de tipo histórico – cultural e tipológico</p>
Estrutura urbana	<p>Tecido urbano inadequado e pouco esponjoso</p> <p>Forma e tamanho das parcelas</p> <p>Variações do preço do solo (incremento absoluto e relativo)</p>
Trânsito	<p>Problemas de estacionamento</p> <p>Congestionamento</p> <p>Poluição e contaminação acústica</p> <p>Difícil equilíbrio entre trânsito pedonal e motorizado</p>

Fonte: (Martinez,2001: 94).

ANEXO 2

Quadro n.º 3: Medidas para melhorar a habitabilidade no centro das cidades

<u>Comodidades:</u>	Entrada ordenada nos estacionamento
Receptividade	Agradabilidade nos parques de estacionamento Acessos directos às ruas principais
Preocupações locais	Sinalização pedonal clara e efectiva Eliminar publicidades indesejáveis e limpar graffitis Remoção regular de lixos e limpeza de passeios
Conforto e segurança	Disponibilização de caixotes de lixo para materiais recicláveis Implementação de esquemas de traffic - calming
<u>Identidade urbana:</u>	
Pavimentos	Pavimentos de qualidade Mobiliário urbano adequado Racionalizar fluxos de tráfego
Lojas	Melhorar as montras das lojas Reduzir o impacto visual das lojas vagas Harmonização da sinalização publicitária
Espaço urbano	Promover restauros de qualidade Criar áreas urbanas aprazíveis Plantar árvores nas ruas Mudar decorações urbanas de acordo com a estação do ano
Actividades de rua	Promover os mercados de rua Variar as actividades nos espaços urbanos Organizar actividades especiais
Características locais	Acentuar as características do local Pavimentação apropriada para fins específicos Instalar iluminação pública adequada Colocar objectos de arte em locais públicos

Fonte: (Balsas 1999:137 - adaptado)

ANEXO 3

Quadro n.º 4: Objectivos, Projectos e Acções da Estratégia B do Plano Estratégico para a cidade de Évora

		Acções do projecto
Globalizar a qualidade do ambiente urbano	Plano Director Municipal do Concelho de Évora Plano de Urbanização de Évora Estrutura Ecológica urbana da cidade	Revisão do PDM Revisão PU Planos de expansão económica Espaços Verdes, praças, estacionamentos, arruamentos, vias pedonais, passeios, quintas de recreio, etc. Ecocentro Parque Urbano da cidade SITEE
Valorizar e recriar o património edificado	Reabilitação e renovação urbanas	Reabilitação do Centro Histórico Requalificação áreas periféricas Criação centralidades urbanas
Reforçar a vida desportiva, cultural, científica e a criatividade artística	Rede Desportiva da cidade Centro de Congressos Bibliopólis	Parque desportivo da cidade Rede de pequenos e médios equipamentos desportivos Eventos desportivos Palácio de congressos Centro avançado de telecomunicações Galeria de exposições Rede de leitura pública Biblioteca, videoteca mediateca Arquivo histórico

Fonte : (Gabinete da Cidade, 1995: 37 - adaptado)

ANEXO 4

Quadro n.º 5: Síntese das GLO's - Grandes Linhas Orientadoras e Objectivos Específicos previstos na Revisão da Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora – Proposta de Programa e de Modelo de Intervenção.

GLO's - Grandes Linhas Orientadoras	Objectivos Específicos
<p>1ª Revitalização, recuperação e preservação do Património Edificado da Cidade com especial incidência no CH</p>	<p>Revitalizar a área urbana correspondente ao CHE;</p> <p>Recuperar e preservar o património edificado da cidade, em especial o do CHE;</p> <p>Manutenção das funções centrais dentro do CHE;</p> <p>Estabelecer relações interactivas entre CHE e a restante cidade;</p> <p>Alargar o conceito de património edificado ao tecido urbano contido no perímetro urbano extra - muros</p>
<p>2ª Reforçar a funcionalidade e qualidade do tecido urbano do CH e da sua envolvente</p>	<p>Adequar as funções da cidade às novas tendências de utilização urbana;</p> <p>Adaptação da cidade aos fluxos turísticos;</p> <p>Adaptação da cidade aos crescentes fluxos de tráfego;</p> <p>Promoção de um sistema de monitorização, controle e correcção da eficácia dos serviços urbanos;</p> <p>Assegurar um sistema eficaz de protecção civil</p>

<p>3ª Reforçar a vida cultural, científica e artística da cidade, tendo em vista a sua especialização produtiva nesta área e sectores decorrentes</p>	<p>Fomentar e divulgar pela população a vida cultural, científica e artística da cidade;</p> <p>Proporcionar o ambiente e o equipamento urbano necessário para a intensificação da vida cultural, científica e artística da cidade;</p> <p>Adoptar estratégia de aliciamento de unidades produtivas directa / indirectamente ligadas à área cult.</p>
<p>4ª Reorganização da estrutura municipal de suporte ao Programa do Património da Cidade (PPC)</p>	<p>Não tem objectivos específicos por se tratar de uma necessidade operativa</p>

Fonte: (OA, 1994:8 – adaptado)

ANEXO 5

Quadro n.º6: Modelo de análise

Conceitos	Dimensões	Indicadores
Desvitalização	Função habitacional	N.º de fogos habitacionais antes e agora N.º de espaços comerciais e serviços antes e agora
	Função terciária	N.º de residentes antes e agora Dimensão das famílias
	Dados da população	Estrutura etária da população residente
Interesses económicos	Públicos	Falta de recursos financeiros públicos
	Privados	Tentativa de máxima rentabilização da propriedade privada
Ineficácia legislativa	Institucional	N.º candidaturas aos Programas / N.º de concretizações Condicionalismos legais dos Programas Morosidade nas intervenções
	Política	Valor das participações Funções da Autarquia
Degradação Física	Segurança	Ausência de infra-estruturas (casa de banho; cozinha) Deteriorações na cobertura
	Infra-estrutural	Deteriorações nas paredes Infiltrações
	Sobrelotação	Insalubridade Divisões insuficientes

<p>Instabilidade</p> <p>Insegurança</p>	<p>Coesão</p> <p>Conflitualidade</p> <p>Degradação da qualidade de vida</p>	<p>Dimensões reduzidas das divisões</p> <p>Reformas e salários reduzidos, insuficiência para realização de obras - Desmotivação</p> <p>Inexistência de espaços privados</p> <p>Discussões e abandonos de casa</p> <p>Condutas dos jovens (aumento da delinquência e pequena criminalidade)</p> <p>Bares e discotecas</p>
<p>Segregação e Exclusão social¹⁰</p>	<p>Institucional</p> <p>Territorial</p>	<p>Falta de apoio informativo e institucional</p> <p>Falta da apoio ao nível da intervenção</p> <p>Excesso de burocracia nos Programas</p> <p>Impossibilidade de recurso ao crédito</p> <p>Limitação geográfica da residência</p>
<p>Movimentos Pendulares diários</p>	<p>Quotidiano</p> <p>Meio Ambiente</p>	<p>Tipo de transporte normalmente utilizado</p> <p>Localização do local de trabalho</p> <p>Frequência na deslocação aos Serviços</p> <p>Aumento da poluição sonora e emissão de gases</p> <p>Aumento da insegurança física dos munícipes</p>

¹⁰ De acordo com Alfredo Bruto da Costa, o conceito de exclusão social enquanto elemento impeditivo do exercício pleno da cidadania, comporta a violação do acesso a cinco sistemas sociais básicos: O social, o económico, o institucional, o territorial e o das referências simbólicas.

ANEXO 6

Guião da entrevista a proprietários

1. Regista-se uma crescente desvitalização no CHE, nas últimas décadas do Sec. XX. Como o caracteriza e, na sua opinião, quais serão as principais causas para ocorrência deste fenómeno?
2. A insegurança (física e psíquica) e a instabilidade familiar, são também apontados como causas da desvitalização. Concorda ou tem outra visão sobre o assunto? Qual?
3. De acordo com a opinião de autores que tem abordado a questão da desvitalização nos centros das cidades com núcleos históricos antigos, esta situação provoca problemas aos grupos sociais mais desfavorecidos que afectam de forma bastante negativa o seu quotidiano.
4. De entre os problemas mais enunciados com maior frequência, que poderemos considerar como consequências do fenómeno da desvitalização, destacam-se, a segregação e exclusão social. Qual a sua opinião sobre esta questão?
5. Que outras consequências poderão resultar da problemática?
6. De entre os “agentes envolvidos”, a quem atribui maior grau de responsabilidade e porquê?
7. Continuam a chegar à Câmara pedidos de obras por falta de condições de habitabilidade no CHE. Esta situação é em muitos casos comprovada pelos técnicos da Autarquia que se deslocam ao local. Atendendo a que a responsabilidade na realização das obras, por lei, recai sobre os proprietários qual ou quais os motivos que os leva à não realização das mesmas?

8. Existem Programas de recuperação habitacional que prestam apoio financeiro na realização das obras. No entanto apresentam um percentagem de adesão muito baixa. Que motivos pensa estarem na origem desse facto?
9. Considera que a Câmara, enquanto entidade fiscalizadora nesta matéria tem vindo a actuar de forma a que este problema se minimize ou deveria actuar de outra forma? Que outras medidas poderiam/deveriam ser implementadas a nível local ou nacional que permitissem alterar o fenómeno da desvitalização?
10. Considera que os valores de renda actualmente praticados no regime de renda livre são adequados às possibilidades das pessoas em termos gerais, ou limitam o acesso a determinados locais para determinadas faixas da população? Qual a sua opinião acerca de uma eventual decisão governamental no sentido de estabelecer valores máximos de renda por tipologia e ano de construção?
11. Neste momento qual seria a solução e a que mais lhe agradava para o(s) fogo(s) que possui no CHE e que estão arrendados?
12. Considera que as políticas habitacionais se deveriam direccionar preferencialmente para a nova construção ou para a recuperação? Porquê?
13. Os problemas relacionados com o aumento do trânsito dentro do CHE, tem sido alvo de grandes preocupações da Autarquia e tentativa de implementação de algumas medidas. Considera que esta situação está directamente relacionada com a desvitalização crescente ou não?
14. Parece evidente que as medidas até agora implementadas não surtiram os efeitos desejados. A criação de novos centros na periferia da cidade, nomeadamente através da descentralização dos serviços, equipamentos e outras actividades actualmente desenvolvidas no CHE poderia ser

uma solução para este problema?. Que outra(s) tentativa(s) poderia(m) ser equacionada(s)?

15. Considera que a classificação da cidade como Património da Humanidade contribuiu para que os eborenses adquirissem uma consciência de preservação daquele local? Acha que essa consciencialização se traduziu num aumento das intervenções urbanísticas naquele local ou seriam outros motivos que conduziram à realização dessas intervenções?

ANEXO 7

Guião da entrevista a técnicos do IGAPHE

1. Regista-se uma crescente desvitalização no CHE, nas últimas décadas do Sec. XX. Como o caracteriza e, na sua opinião, quais serão as principais causas para ocorrência deste fenómeno?
2. A insegurança (física e psíquica) e a instabilidade familiar, são também apontados como causas da desvitalização. Concorda ou tem outra visão sobre o assunto? Qual?
3. Que tipo de solicitações recebe o IGAPHE – Évora ao nível das questões habitacionais no CHE? Que respostas existem ao nível deste serviço?
4. Fala-se muito em termos de intervenção social de acções planeadas e desenvolvidas em parceria. Em matéria de habitação considera existir em Évora uma boa articulação entre as diversas Entidades locais ou haveria que repensar esta forma de intervenção? Que sugestões apresenta?
5. De acordo com a opinião de autores que tem abordado a questão da desvitalização nos centros das cidades com núcleos históricos antigos, esta situação provoca problemas aos grupos sociais mais desfavorecidos que afectam de forma bastante negativa o seu quotidiano.

De entre os problemas mais enunciados com maior frequência, que poderemos considerar como consequências do fenómeno da desvitalização, destacam-se, a segregação e exclusão social. Qual a sua opinião sobre esta questão?
6. Que outras consequências poderão resultar da problemática?

7. De entre os “agentes sociais” que mais directamente interferem no processo de desvitalização no CHE a quem atribui maior grau de responsabilidade e porquê?
8. Encontram-se em curso programas municipais e estatais de recuperação de fogos (EVORACOM;RECRIA/REHABITA;SOLARH; Programa Municipal de Recuperação de Caixilharia em Madeira; Programa Casa Caiada ; Programa Municipal de Reabilitação de Fogos). Considera-os adequados aos problemas habitacionais em geral e à questão da desvitalização do CHE em particular?
9. Também foram elaborados alguns instrumentos de planeamento (Plano Estratégico para a Cidade de Évora; Plano de Urbanização e Revisão da Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora – Proposta de Programa e de Modelo de Intervenção). Como os considera?
- 10.As políticas habitacionais deveriam direccionar-se preferencialmente para a nova construção ou para a recuperação dos fogos existentes? Porquê?
- 11.Considera que a legislação em vigor está adequada ao evoluir deste “problema social”? A Câmara está a desenvolver todos os esforços para alterar a situação ou poderia/deveria fazer algo mais?
- 12.Os problemas relacionados com o aumento do transito dentro do CHE, tem sido alvo de grandes preocupações da Autarquia e tentativa de implementação de algumas medidas. Considera que esta situação está directamente relacionada com a desvitalização crescente ou não?
- 13.Parece evidente que as medidas até agora implementadas não surtiram os efeitos desejados. A criação de novas centros na periferia da cidade, nomeadamente através da descentralização dos serviços, equipamentos e outras actividades actualmente desenvolvidas no CHE poderia ser

uma solução para este problema?. Que outra(s) tentativa(s) poderia(m) ser equacionada(s)?

14. Considera que a classificação da cidade como Património da Humanidade contribuiu para que os eborenses adquirissem uma consciência de preservação daquele local? Acha que essa consciencialização se traduziu num aumento das intervenções urbanísticas naquele local ou seriam outros motivos que conduziram à realização dessas intervenções?

ANEXO 8

Guião da entrevista a técnicos do ISSS

1. Regista-se uma crescente desvitalização no CHE, nas últimas décadas do Sec. XX. Como o caracteriza e, na sua opinião, quais serão as principais causas para ocorrência deste fenómeno?
2. A insegurança (física e psíquica) e a instabilidade familiar, são também apontados como causas da desvitalização. Concorda ou tem outra visão sobre o assunto? Qual?
3. Que tipo de solicitações recebe o ISSS – Évora ao nível das questões habitacionais no CHE? Que respostas existem ao nível deste serviço?
4. Fala-se muito em termos de intervenção social de acções planeadas e desenvolvidas em parceria. Em matéria de habitação considera existir em Évora uma boa articulação entre as diversas Entidades locais ou haveria que repensar esta forma de intervenção? Que sugestões apresenta?
5. De acordo com a opinião de autores que tem abordado a questão da desvitalização nos centros das cidades com núcleos históricos antigos, esta situação provoca problemas aos grupos sociais mais desfavorecidos que afectam de forma bastante negativa o seu quotidiano.
De entre os problemas mais enunciados com maior frequência, que poderemos considerar como consequências do fenómeno da desvitalização, destacam-se, a segregação e exclusão social. Qual a sua opinião sobre esta questão?
6. Que outras consequências poderão resultar da problemática?

7. De entre os “agentes sociais” que mais directamente interferem no processo de desvitalização no CHE a quem atribui maior grau de responsabilidade e porquê?
8. Encontram-se em curso programas municipais e estatais de recuperação de fogos (EVORACOM;RECRIA/REHABITA;SOLARH; Programa Municipal de Recuperação de Caixilharia em Madeira; Programa Casa Caiada ; Programa Municipal de Reabilitação de Fogos). Considera-os adequados aos problemas habitacionais em geral e à questão da desvitalização do CHE em particular?
9. Também foram elaborados alguns instrumentos de planeamento (Plano Estratégico para a Cidade de Évora; Plano de Urbanização e Revisão da Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora – Proposta de Programa e de Modelo de Intervenção). Como os considera?
- 10.As políticas habitacionais deveriam direccionar-se preferencialmente para a nova construção ou para a recuperação dos fogos existentes? Porquê?
- 11.Considera que a legislação em vigor está adequada ao evoluir deste “problema social”? A Câmara está a desenvolver todos os esforços para alterar a situação ou poderia/deveria fazer algo mais?
- 12.Os problemas relacionados com o aumento do transito dentro do CHE, tem sido alvo de grandes preocupações da Autarquia e tentativa de implementação de algumas medidas. Considera que esta situação está directamente relacionada com a desvitalização crescente ou não?
- 13.Parece evidente que as medidas até agora implementadas não surtiram os efeitos desejados. A criação de novas centros na periferia da cidade, nomeadamente através da descentralização dos serviços, equipamentos e outras actividades actualmente desenvolvidas no CHE poderia ser

uma solução para este problema? Que outra(s) tentativa(s) poderia(m) ser equacionada(s)?

14. Considera que a classificação da cidade como Património da Humanidade contribuiu para que os eborenses adquirissem uma consciência de preservação daquele local? Acha que essa consciencialização se traduziu num aumento das intervenções urbanísticas naquele local ou seriam outros motivos que conduziram à realização dessas intervenções?

ANEXO 9

Guião da entrevista a funcionários da CME

1. Regista-se uma crescente desvitalização no CHE, nas últimas décadas do Sec. XX. Como o caracteriza e, na sua opinião, quais serão as principais causas para ocorrência deste fenómeno?
2. A insegurança (física e psíquica) e a instabilidade familiar, são também apontados como causas da desvitalização. Concorda ou tem outra visão sobre o assunto? Qual?
3. De acordo com a opinião de autores que tem abordado a questão da desvitalização nos centros das cidades com núcleos históricos antigos, esta situação provoca problemas aos grupos sociais mais desfavorecidos que afectam de forma bastante negativa o seu quotidiano.

De entre os problemas mais enunciados com maior frequência, que poderemos considerar como consequências do fenómeno da desvitalização, destacam-se, a segregação e exclusão social. Qual a sua opinião sobre esta questão?
4. Que outras consequências poderão resultar da problemática?
5. De entre os “agentes sociais” que mais directamente interferem neste processo a quem atribui maior grau de responsabilidade e porquê?
6. Encontram-se em curso programas municipais e estatais de recuperação de fogos (EVORACOM;RECRIA/REHABITA;SOLARH; Programa Municipal de Recuperação de Caixilharia em Madeira; Programa Casa Caiada ; Programa Municipal de Reabilitação de Fogos). Considera-os adequados aos problemas habitacionais em geral e à questão da desvitalização do CHE em particular?

7. Também foram elaborados alguns instrumentos de planeamento (Plano Estratégico para a Cidade de Évora; Plano de Urbanização e Revisão da Metodologia de Recuperação do Centro Histórico de Évora – Proposta de Programa e de Modelo de Intervenção). Como os considera?
8. Considera que as políticas habitacionais se deveriam direccionar preferencialmente para a nova construção ou para a recuperação? Porquê?
9. Considera que a legislação em vigor está adequada ao evoluir deste “problema social”? A Câmara está a desenvolver todos os esforços para alterar a situação ou poderia/deveria fazer algo mais?
10. Os problemas relacionados com o aumento do trânsito dentro do CHE, tem sido alvo de grandes preocupações da Autarquia e tentativa de implementação de algumas medidas. Considera que esta situação está directamente relacionada com a desvitalização crescente ou não?
11. Parece evidente que as medidas até agora implementadas não surtiram os efeitos desejados. A criação de novos centros na periferia da cidade, nomeadamente através da descentralização dos serviços, equipamentos e outras actividades actualmente desenvolvidas no CHE poderia ser uma solução para este problema? Que outra(s) tentativa(s) poderia(m) ser equacionada(s)?
12. Considera que a classificação da cidade como Património da Humanidade contribuiu para que os eborenses adquirissem uma consciência de preservação daquele local? Acha que essa consciencialização se traduziu num aumento das intervenções urbanísticas naquele local ou seriam outros motivos que conduziram à realização dessas intervenções?

Uma análise superficial aos dados existentes no DCHE sobre pedidos de obras dá-nos a percepção que elas incidem mais na área central desta zona urbana (zona próxima da Praça do Giraldo) e que se realizam mais em edifícios destinados a actividades comerciais. Concorda com esta apreciação? O que poderá esta dicotomia querer significar?

ANEXO 10

Guião da entrevista a inquilinos

1. Em que data veio residir para o Centro Histórico? Onde vivia até então?
2. Porque motivo(s) veio residir para este local?
3. Nessa época, como eram as relações familiares, as relações de vizinhança, as condições de segurança, as condições de habitabilidade, enfim, como era viver no Centro Histórico?
4. Ao longo do tempo, que mudanças ou alterações aconteceram no CHE? Nas pessoas, nos hábitos sociais, nas instituições? E quanto ao estado de conservação ou degradação das habitações, melhorou ou piorou? Qual a atitude dos proprietários perante as obras? E os programas são recentes ou não, são adequados ou não passam de propaganda?
5. Assistiu à saída de vizinhos ou familiares do CHE? Como encara essas saídas, quais os principais motivos que poderiam ter levado as pessoas a sair? Que implicações podem essas saídas ter tido no CHE?
6. Actualmente, como é para si viver no CHE? Quais as dificuldades, e quais os benefícios? Que sugestões ou ideias tem para resolver essas dificuldades? O que gostaria de ver alterado? Pensa sair do CHE? Porquê?

ANEXO 11

Guião do questionário

Questionário n.º

QUESTIONÁRIO

I PARTE – CARACTERIZAÇÃO DOS INQUIRIDOS E DO SEU AGREGADO FAMILIAR

P1. Composição do agregado familiar:

Relação de Parentesco c/ inquirido	Profissão	Vencimento Até 249€; de 250 a 499€; de 500 a 749€; mais de 750€	Idade	Habil. Lit.

P2. Despesas Mensais Fixas do Agregado:

Electricidade	Água	Gás	Telefone	Medicamentos	Renda	Outras

P3. Há quantos anos reside na habitação? _____

P4. Sempre aqui viveu? Sim Não

4.1. Em caso de mudança, qual foi a causa?

II PARTE – DADOS SOBRE A HABITAÇÃO

P5. Localização e tipo

5.1. Freguesia : _____

5.2. Tipologia : _____

5.3. Nº de Pisos : _____

P6. Títulos de ocupação

6.1. Arrendamento com ordem de despejo do Tribunal

6.2. É inquilino

6.2.1. Data do contrato ____ / ____ / ____

- 6.3. Casa emprestada
- 6.4. Vive em casa de familiares
- 6.5. É hóspede

P7. Tipo de alojamento

- 7.1. Vive em construção abarracada (alvenaria, chapas, madeira, etc.)
- 7.3. Vive em local não autorizado para habitação (garagem, etc.)
- 7.4. Vive em prédio ou moradia em:
 - 7.4.1.- Bom estado
 - 7.4.2.- Razoável estado
 - 7.4.3.- Mau estado

P8. Infra estruturas

- 8.1. Saneamento básico
- 8.2. Água canalizada
- 8.3. Electricidade
- 8.4. Cozinha
- 8.5. Casa de Banho
- 8.6. Espaço adaptado para Casa de banho
 - 8.5.1. Na habitação
 - 8.5.2. Fora da habitação
 - 8.5.3. Tem sanita
 - 8.5.4. Tem bidé
 - 8.5.5. Tem banheira / polibam
 - 8.5.6. Lavatório

(a) P9. Problemas na Cobertura

- 9.1. Tem infiltrações? Sim Não
- 9.2. Outros problemas.
- Quais? _____

P10. N.º de divisões (sem contar Casa de banho)

- 10.1. Uma
- 10.2. Duas
- 10.3. Três

10.4. Mais de três

P11. Dimensões das divisões

11.1. Reduzidas

11.2. Suficientes

11.3. Espaçosas

P12. Privacidade

12.1. Cada elemento do agregado dispõe de um espaço só para si?

Sim Não

12.2. Se não, isso gera conflitos? _____ De que Tipo

P13. Salubridade

13.1. N.º de divisões interiores sem arejamento e/ou luminosidade _____
Quais?

P14. Em Termos de Conforto, considera a habitação:

Muito confortável	Confortável	Nem conf. Nem desc.	Desconfortável	Muito desconfortável
1	2	3	4	5

P15. Acessibilidade e mobilidade na habitação

15.1. N.º de pessoas do agregado familiar que são portadoras de deficiência física ou que apresentam sérias dificuldades em aceder a determinadas divisões da casa
Quais? _____

III PARTE – DESVITALIZAÇÃO CAUSAS E RESPONSABILIDADES

P16. Desejava Mudar de casa? Sim Não

Porquê?

16.1. Se sim, qual o local da cidade onde mais gostava de morar? _____ Porquê?

16.2. Qual o local da cidade onde não gostava de morar?

Porquê? _____

P17. Tem boas relações com o Senhorio?

Sim Não Nem boas nem más

P18. Acha que a casa onde reside necessita de obras? Sim Não

18.1. Se sim, quais ?

P19. Já pediu ao Senhorio a realização das obras? Sim Não

Porquê?

19.1. Em caso afirmativo, Quantas vezes? _____

P20. Que resposta recebeu ?

20.1. Eu faço as obras mas depois aumento a renda

20.2. Não tenho dinheiro para fazer as obras

20.3. Vá pedir à Câmara que as faça

20.4. Faça-as você

20.5. De imediato não pode ser, mas serão feitas em breve

20.6. Não encontrei pedreiro disponível

20.7. Quero é que elas caiam

20.8. Vou já tratar disso

20.9. Outra

____ Qual? _____

P21. Já pediu apoio à Câmara? Sim Não

Porquê?

21.1. Em caso afirmativo, Quantas vezes? _____

P22. Que resposta recebeu?

- 22.1. A Câmara não tem dinheiro para se substituir ao proprietário
- 22.2. Não podemos fazer nada, o proprietário é que manda
- 22.3. Não é um assunto da nossa responsabilidade, desloque-se ao IGAPHE
- 22.4. Não é um assunto da nossa responsabilidade, desloque-se à Segurança Social
- 22.5. Não é um assunto da nossa responsabilidade, desloque-se à Cáritas
- 22.6. Este é um processo complicado e vai levar muito tempo
- 22.7. Devia contactar um advogado
- 22.8. A casa está no CHE não pode ser alvo das obras que solicita
- 22.9. Volte cá daqui a uns tempos
- 22.10. Outra, qual?

P23. Que outras entidades contactou?

P24. Conseguiu resolver o problema? Sim Não

P25. Cada vez mais se assiste ao aumento do número de pessoas que deixam o CHE, para ir residir nos Bairros periféricos da cidade.

Concordo	Discordo
1	2

P26. Das afirmações que se seguem, eleja as 3 que considera mais responsáveis pelo processo de desvitalização no CHE

Afirmação	Escolha
26.1. Os proprietários não fazem as obras necessárias com vista	

ao aumento da degradação dos fogos. Assim conseguem que os inquilinos abandonem as casas para as poderem arrendar ou vender posteriormente e obter vantagens financeiras bastante significativas	
26.2. São os moradores que não gostam de casas tão pequenas e sem as divisões necessárias e então, de livre vontade, procuram outras	
26.3. A Câmara, é quem maior responsabilidade tem, porque não faz as obras, nem aplica a lei obrigando os donos a fazê-las	
26.4. O Governo porque não dá subsídios para realização das obras	
26.5. Os construtores porque fazem casas mais baratas nos bairros periféricos a preços relativamente acessíveis	
26.6. Os Bancos porque emprestam dinheiro a todos que queiram comprar casa	
26.7. O Turismo que faz encarecer bastante o nível de vida no CHE, tornando impossível a viver neste local com os rendimentos que possuímos	
26.8. Outros, quais?	

IV – CONSEQUÊNCIAS

Utilizando a escala que se segue coloque à frente de cada afirmação a indicação que considera mais correcta:

Concordo Plenamente	Concordo Parcialmente	Nem concordo Nem discordo	Discordo Parcialmente	Discordo Plenamente
1	2	3	4	5

P27. O processo de desvitalização do CHE, contribui decisivamente para:

Frase	Classific.
27.1. Que o CHE se transforme num centro de actividades	

enquanto os bairros periféricos passarão a funcionar como dormitórios	
27.2. Uma divisão geográfica da sociedade eborense em termos de residência – Bairros para Ricos e Bairros para Pobres com base em critérios exclusivamente financeiros	
27.3. Aumento das dificuldades (nomeadamente acesso a serviços) para os que menores recursos financeiros possuem	
27.4. Aumento dos problemas relacionados com o trânsito no CHE (poluição sonora, ambiental, dificuldades de acesso, estacionamento)	
27.5. Aumento do n.º de fogos devolutos	
27.6. Aumento do valor das rendas em toda a cidade	
27.7. Aumento do n.º de comércios e serviços	
27.8. O CHE perderá a sua identidade cultural	
27.9. Outras, quais?	

P28. Segundo a escala , classifique as frases seguintes:

Concordo Plenamente	Concordo Parcialmente	Nem concordo Nem discordo	Discordo Parcialmente	Discordo Plenamente
1	2	3	4	5

Afirmação	Classific
28.1. Apesar da degradação, mantenho-me na casa porque não tenho hipótese de alugar outra	
28.2. Apesar da insegurança causada pela degradação, prefiro residir neste local do que em bairros sociais, onde a violência e delinquência tornam a insegurança maior, embora de outra natureza	

28.3. Gostaria de morar num bairro onde as casas possuíssem boas condições de habitabilidade, mas daqui só poderia sair para uma barraca	
28.4. Os bairros sociais são a forma encontrada pelo governo para “arrumar” as famílias de menores recursos, evitando assim o aumento do número de barracas	
28.5. A desvitalização do CHE caracteriza-se pela saída de uma forte percentagem de famílias de menores recursos, sem capacidade financeira para realização de obras nem possibilidade de recurso ao crédito e pouco apoiada pela legislação. Como tal a desvitalização é uma forma de exclusão social.	

V – EFICÁCIA DAS MEDIDAS EM CURSO

P29. Tem conhecimento dos Programas municipais e nacionais para recuperação de fogos? Sim Não

P30. Efectuou candidatura ? Sim Não

Porquê?

P31. Considera esses Programas:

Opinião	Sim
31.1. Adequados à realidade de Évora e do CHE	
31.2. Rápidos e desburocratizados	
31.3. Com montantes financeiros suficientes	
31.4. Bastante aliciantes a proprietários e inquilinos	
31.5. Com condições de acesso bastante limitadoras	
31.6. Apenas medidas de propaganda política	
31.7. Sem resultados práticos na realidade eborense	
31.8. Outras, quais?	

P32. Como classifica os programas ou iniciativas colocados em pratica pela Autarquia para combater os problemas do aumento de transito:

Muito Eficazes	Eficazes	Nem eficazes Nem ineficazes	Ineficazes	Totalmente ineficazes
1	2	3	4	5

P33. Segundo a escala , classifique as frases seguintes:

Concordo Plenamente	Concordo Parcialmente	Nem concordo Nem discordo	Discordo Parcialmente	Discordo Plenamente
1	2	3	4	5

Frase	Classific
33.1. Algumas das obras realizadas mais recentemente no CHE devem-se à classificação da cidade como Património da Humanidade com a finalidade de atrair turistas	
33.2. Algumas das obras realizadas mais recentemente no CHE devem-se à classificação da cidade como Património da Humanidade e resultam da consciencialização dos residentes e proprietários em preservar este bem comum	
33.3. Algumas das obras realizadas mais recentemente no CHE devem-se à expansão da Universidade e destinam-se a atrair estudantes	
33.4. Algumas das obras realizadas mais recentemente no CHE ocorrem só em comércios e devem-se aos apoios financeiros dos programas (EVORACOM)	
34.5. Algumas das obras realizadas mais recentemente no CHE centram-se quase exclusivamente nas principais vias comerciais esquecendo-se das áreas residenciais mais escondidas	
33.6. A criação de um serviço específico na Câmara para esta área da cidade (DCHE) tem contribuído muito para evitar o aumento do problema da desvitalização	

VI – PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

P34. Das frases seguintes escolha (Marque X) aquelas que considera que se poderiam constituir como propostas de actuação futura com vista a alterar a tendência da desvitalização do CHE

Proposta	Marca
34.1. A Câmara deveria agir mais, nomeadamente obrigar os proprietários a fazer as obras nas habitações	
34.2. Os proprietários que comprovadamente não tivessem possibilidades financeiras deveriam ser mais apoiados financeiramente pela Câmara e/ou pelo Governo para realizar as obras	
34.3. O Governo deveria colocar limites máximos de renda por tipologia e ano de construção	
34.4. Deveria apostar-se mais na recuperação do que na nova construção	
34.5. Os problemas do trânsito só seriam resolvidos através da descentralização dos serviços, equipamentos e demais funções para zonas extra-muros	
34.6. Não se deveria apostar na descentralização pois contribuiria ainda mais para a desertificação do CHE	
34.7. Deveria ser totalmente proibido o trânsito automóvel no CHE. Excepto para transportes públicos, ambulâncias, viaturas de polícia, cargas e descargas e viaturas de pessoas com deficiência ou graves incapacidades de locomoção desde que devidamente comprovadas	
34.8. A Câmara deveria permitir a realização de todo o tipo de obras nas casas destinadas à habitação no CHE. Assim poderiam ficar com espaço suficiente e mais semelhantes às construções modernas, ainda que isso viesse a descaracterizar o CHE	
34.9 Quanto aos fogos devolutos , a Câmara deveria estipular um prazo máximo aos proprietários para realização de obras	
34.10. a CME e as Finanças deveriam criar um serviço de fiscalização para arrendamentos ilegais (sem contrato e sem	

recibo) principalmente aos estudantes que fazem aumentar o valor das rendas	
34.11. deveria actuar-se judicialmente contra os proprietários que recebem rendimentos destes arrendamentos ilegais e representam rendimentos não declarados	
34.12. Outras, quais?	

Data: ____ / ____ / ____

Observações:

OBRIGADO PELA COLABORAÇÃO

ANEXO 12

Grelha da análise de conteúdo categorial ou temática aplicada às entrevistas

PROPRIETÁRIOS

Categories	Sub-Categorias	Citações	Freq.
Caracterização	- Saída Pop. mais jovem (filhos dos 1 ^{os} ocupantes das casas)	“ O CHE é igual a um lar de idosos em ponto grande”	3
	- Fica Pop. mais idosa por acomodação e incapacidade financeira para sair		
	- Pop. Jovem sai porque criou seu próprio agregado e pretende condições de habitabilidade adequadas		
	- Saída de parte dos agregados que estão sob o regime de arrendamento		
Causas	- Ausência de condições de habitabilidade mínimas (casas diminutas, sem casa de banho, sobrelotadas, insalubres,	“ são aquele tipo de habitações que só tem um cano por detrás da porta, ligado à rede pública,	3
	Muito degradadas, sempre a necessitar de obras, algumas de difícil acessibilidade – escadas)		3
	- Instabilidade familiar (mau viver, discussões, falta de privacidade)		3
	- Insegurança física (risco para os moradores devido à degradação do fogo) - NÃO situações esporádicas		3
	- Aumento do trânsito no CHE – NÃO é causa é consequência		2
	- Aumento do trânsito no CHE – SIM		1
	- Concentração excessiva de serviços torna desagradável viver no CHE		1
	- Valor do arrendamento no CHE, relação Preço/Qualidade (rendas + elevadas em fogos com piores condições)		2
	- Ausência de espaços verdes e zonas de lazer agradáveis		1
	- Comportamentos desviantes de determinados grupos (jovens frequentadores dos bares e discotecas)		1
	- Grau de motivação e vontade das pessoas para viver numa casa melhor		1
	- Grau de acomodação à situação		1

Consequências	- Exclusão social os que ficam por incapacidade financeira para mudar e por acomodação (idosos s/ rendimentos)		2
	- Cidade desértica, nostálgica, "fantasma" principalmente aos fins de semana, feriados do Outono e Inverno		3
	- Aumento acentuado do envelhecimento demográfico		1
	- Diminuição do investimento na recuperação (casas não atractivas), no comércio, nos serviços, não há pessoas		2
	- Aumento da insegurança, das ocupações ilegais, delinquência, vandalismo		3
	- Descaracterização do núcleo urbano face aos Bairros envolventes		2
	- Aumento descontrolado do uso do automóvel no CHE, problemas graves de estacionamento e circulação		3
	- Aumento da degradação do Parque habitacional, casas não ocupadas ou mal ocupadas por estudantes		3
	- Aumento dos fogos devolutos		3
	- Pouca vitalidade por parte da pop. idosa residente, hábitos diferentes da nova geração		1
	- O CHE torna-se mais frio, sem relações de vizinhança de base solidária, relações impessoais, individualismo,		
	Isolamento de novos habitantes muito preocupante para uma cidade de pequena / média dimensão		1
	- 3 tipos de exclusão:		
	Financeira - incapacidade financeira para mudar Condutas sociais marginais – Não aceitação e intolerância dos residentes para com		2
Auto exclusão- isolamento de estudantes, não estabelecem relações de vizinhança		1	
Responsabilidades	- Conjuntura Económica e Política Nacionais "Sistema"	<i>" A culpa é de todo o sistema que está montado "</i>	2
	- Governo transferência de responsabilidades e não de recursos		2
	- Políticas financeiras de acesso fácil ao crédito. Incentivam a aquisição		2
	- Legislação Nacional do arrendamento		2

	Problema Nacional	" Salário mínimo e médio nacionais não dá para viver com dignidade, satisfazendo as condições mínimas básicas das	1
	- Gerações mais novas adoptam cultura de "compra" "posse"		2
	- Proprietários cultura do lucro máximo (venda ou aluguer fácil muitas vezes ilícitos)		1
	- Poder Local. Autarquia pouco interventiva e fiscalizadora, ausência de uma política de habitação social		2
	- Autarquia por falta de recursos financeiros		3
	- Legislação específica para obras no CHE muito caras e com muitas restrições (P.H.)		3
	- Consciência de preservação e recuperação sim sempre houve, não aumentou com a classificação		2
Programas	- Muito limitadores, ineficazes de aplicação morosa e muito restrita quase nula		3
	- Não recuperação rápida do investimento	"Ninguém vai fazer obras, investir sem a mínima chance de ser ressarcido do seu	3
	- Ineficácia municipal por falta de recursos. Pouco mais podia fazer		3
	- Inadequados às realidades locais	" Chegam para arranjar uns telhaditos , construir uma casa de banho e pouco mais"	3
	- Excesso de burocracia		3
	- Intromissão na vida particular das pessoas e depois são indeferidos	"São uma trapaça, são inúteis, são uma intromissão na vida particular das pessoas e depois	1
Propostas	- Criatividade local apoiada por recursos estatais. Dar incentivos a casais jovens para se estabelecerem no CHE (isenções fiscais, subsídios de renda mais abrangentes.		2
	- Criação de um Gabinete local de atendimento para prestar informações sobre arrendamento e obras, legislação, tentar combater os arrendamentos ilegais e		
	- Aposta no diálogo e sensibilização entre as partes (Proprietários, Inquilinos e Entidades)		1
	- Incentivos financeiros para ambas as partes sempre que se comprovem as carências		2
	- Alteração das leis do arrendamento urbano – liberalização total do arrendamento – motivação para recuperar e nivelaria valores praticados		3

FUNCIONARIOS ENTIDADES IGAPHE - SS

Categories	Sub-Categories	Citações	Freq.
Caracterização	- Saida Pop. mais jovem (filhos dos 1 ^{os} ocupantes das casas)		3
	- Fica Pop. mais idosa por acomodação e incapacidade financeira para sair		
	- Pop. Jovem sai porque criou seu próprio agregado e pretende condições de habitabilidade adequadas		
	- Saída de parte dos agregados que estão sob o regime de arrendamento		
Causas	- Procura de melhores condições habitacionais		3
	- Degradação física acentuada das habitações		3
	- Instabilidade familiar (Sobrelotação, conflitos, partilha de espaços, falta de privacidade)		3
	- Instabilidade causada pela vulnerabilidade de determinadas situações habitacionais (s/ contrato, empréstimos, casa de familiares, casa de função)		1
	- Valores elevados de renda nos alugueres mais recentes (incluindo alugueres ilegais)		3
	- Poucos fogos disponíveis para arrendamento		1
	- Aumento do transitio SIM		1
	- Aumento do transitio NÃO		2
	- Cultura do ser proprietário. moda de comprar em detrimento do arrendamento leva pessoas para fora do CHE		2
	- Condutas desviantes bares, discotecas, barulhos insegurança	<i>"Se pensarmos um pouco, verificamos que não existe nenhuma cidade no mundo que</i>	2
	- Diferença ideológica entre diferentes gerações. Idosos acomodados, redes vizinhança mais fortes ficam. Jovens saem, não se acomodam más condições, criam menos		2
	- Deficiente aplicação da legislação. Falta fiscalização	<i>"Existem motivos ou agentes muito fortes, pressões muito grandes, numa cidade onde toda</i>	2

Consequências	- Exclusão/segregação de base sócio-económica. Incapacidade financeira dos mais idosos para sair		3
	- Acentuado envelhecimento demográfico		2
	- Cidade "morta", pouco atractiva		2
	- Aumento insegurança, delinquência		2
	- Instabilidade também é consequência. É causa porque os que estão em situação de vulnerabilidade saem na 1ª oportunidade. É consequência porque o aumento do n.º		1
	- Aumento dos arrendamentos ilegais (principalmente arrendamento a estudantes)		3
	- Aumento dos devolutos		3
	- Aumento da degradação		3
	- Aumento significativo do trânsito que implica diminuição de segurança dos idosos principalmente		2
	- Aumento dos serviços		2
	- Perda de identidade cultural da cidade		2
	- Encarece a vivência no CHE		3
	- Morte do Pequeno comércio		2
	- Dualismo acentuado no CHE. Área central turística muito bem cuidada, versus área residencial degradada, insegura e pouco ou nada atractiva		2
Responsabilidades	- Proprietários, postura comodista e visão de máximo lucro que conduzem a arrendamentos ilegais		2
	- Autarquia, falta de aplicação da legislação e fiscalização	<i>"Todos sabem o que se passa, há muitas formas de fazer as coisas, mas ninguém se quer mexer."</i>	3
	- Estado adequação da Legislação		3
	- Proprietários incapacidade financeira		2
	- Inquilinos. Diferença ideológica entre gerações		1
	- Inquilinos práticas de subarrendamento ilegal		1

	- Entidades locais em geral. Ausência de trabalho em parceria		3
	- Falta de recursos locais		3
	- Inactividade das IPSS's na área da habitação		2
	- Consciencialização de Património da Humanidade não se traduzem aumento de realização de obras		3
Programas	- Adesão Mínima		1
	- Falta de divulgação		2
	- Incompatibilidades políticas entre poder local e poder central influi negativamente na aplicação dos Programas		1
	- Falta de aproveitamento por parte do poder local		1
	- Inadequados à realidade local , pouco o nada baseados no planeamento local (diferenças significativas entre cidades rurais e grandes urbes que se reflectem em	<i>"Isto será à partida um fracasso atendendo a que existem diferenças significativas entre</i>	3
	- Incapacidade financeira da Autarquia para colocar em prática os Programas		2
	- Programas municipais mais adequados do que Programas nacionais (nº de aderentes)		2
	- Maior preocupação com monumentos do que com habitação		1
Propostas	- Aposta na recuperação		3
	- Maior flexibilização nas intervenções urbanísticas dentro do CHE		2
	- Tornar as habitações mais atractivas e acessíveis		2
	- Criar mais ligações pedonais entre os Bairros e o CHE		2
	- Retirar todo o transito do CHE. Papel fundamental das escolas na alteração da mentalidade comodista		1
	- Descentralização de serviços caso a caso. Criaria mais estacionamento, menos transito, mais segurança, mais acessível, mais atraente o CHE.		3
	- Descentralização de poderes e funções para as Juntas de Freguesia		1
	- Tentar incutir forma de trabalho em parceria (Definição Interiorização e de competências e responsabilidades, Desburocratização de processos, constituição de grupos de trabalho interdisciplinares)		1

	<p>- Realização de obras em todos os fogos devolutos e degradados e recolocação no mercado de arrendamento (obras suportadas pelos proprietários exceção quando comprovadamente não tivessem capacidade financeira)</p> <p>- Alteração da Legislação RAU (maior obrigatoriedade na realização de obras)</p>		<p>1</p> <p>1</p>
	<p>- Dotar a Autarquia de autonomia financeira e humana que lhe permita fazer face ao problema (arr. ilegais)</p>		<p>3</p>
	<p>- aposta no planeamento local como base dos futuros programas em parceria</p>		<p>2</p>

FUNCIONÁRIOS CME

Categories	Sub-Categorias	Citações	Freq.
Caracterização	- Saída Pop. mais jovem (filhos dos 1ºs ocupantes das casas)		3
	- Fica Pop. mais idosa por acomodação e incapacidade financeira para sair		
	- Pop. Jovem sai porque criou seu próprio agregado e pretende condições de habitabilidade adequadas		
	- Saída de parte dos agregados que estão sob o regime de arrendamento		
Causas	- Incompatibilidade entre desejos/necessidades das pessoas e as más ou falta de condições das habitações do CHE		3
	- Abandono nos últimos anos de uma verdadeira política local de habitação . Sobrevalorização Comércio/serviços (ex: 1º PDM primazia ao terciário condicionou-se habitação com receio de perda de vitalidade. Grandes edifícios foram terciarizados por entidades públicas – Ex U.E.)	<i>" O morador nunca foi o centro das atenções "</i>	3
	- Forte especulação imobiliária.	<i>"Aspectos financeiros controlam tudo "</i>	3
	- Falta de estacionamento junto às habitações		2
	- Ausência de equipamentos e serviços de proximidade para os moradores mais idosos		1
	- Moda do viver fora do CHE em casas com todas as condições		2
	- Moda viver no CHE, dá status social aumenta preços		1
	- Condicionalismos nas intervenções no CHE		3
	- Custos e dificuldade em realizar obras no CHE		2
	- Mau ambiente causado pela conduta de pop. jovem nos bares e discotecas		2
	- Transito NÃO Evolução natural, importância crescente do automóvel, comodismo		3
	- Ordem natural. O CHE tem o maior envelhecimento demográfico, logo naturalmente perderá muito mais pop. que outro local		1
	- Maioria dos fogos estarem arrendados		1
	- Política de arrendamento urbano – Congelamento de rendas		1

	- Insatisfação e instabilidade não insegurança física pela degradação das habitações		3
	- Subornos de proprietários a inquilinos para se verem livres deles e rentabilizar o seu património		1
Consequências	- Exclusão por aspectos financeiros, para os que ficam por impossibilidade de sair. Para os que não conseguem entrar por incapacidade de arrendar, comprar e principalmente manter fogos com problemas crónicos.		3
	- Aumento da degradação do parque habitacional		3
	- Aumento do n.º de devolutos por incapacidade financeira da Autarquia		3
	- Aumento das ocupações ilegais por determinados grupos sociais, aumento da insegurança, delinquência e pequena criminalidade		3
	- Reflexos negativos no turismo e no comércio local		1
	- Pioria na qualidade de vida das pessoas		1
	- Aumento do trânsito e todos os aspectos negativos, insegurança peões, falta de estacionamento		2
	- Alteração política local (revisão do PU- primazia para habitação limitações ao comércio)		1
	- Forte pressão para investimento privado na construção fora do CHE devido aos preços praticados no CHE. Gera crescimento indevido das cidades e expulsão para as periferias de pop. mais desfavorecidas financeiramente.	<i>" É mais seguro e rentável investir em construção em Évora do que ter o dinheiro no Banco ou jogar na Bolsa "</i>	1
	- Aumento descontrolado dos serviços (os que não carecem de licença municipal, logo não são fiscalizados)		1
	- Forte pressão por parte dos proprietários junto dos inquilinos mais antigos para reaver as casa e rentabilizá-las		1
	- Excesso de vitalidade em horário laboral fruto da concentração de serviços.		1
Responsabilidades	IPPAR. Estado, legislação nacional do arrendamento e recuperação em áreas classificadas		3
	- Incompatibilidades políticas entre poder local e poder central		1
	- Ausência de trabalho em parceria		1
	- Incapacidade financeira da Autarquia que lhe permita colocar em prática a legislação e os programas		3

	- Inquilinos postura comodista. subarrendamentos ilegais		1
	- Inquilinos por vontade de viver em melhores condições		1
	- Autarquia sem políticas de habitação		1
	- Privados proprietários não investimento em obras		1
	- As Modas viver fora em Quintinhas com todas as comodidades		1
	- Conjuntura económica do país		1
	- Proprietários desejo natural de maior rentabilização do seu património		1
	- Consciencialização PH não fez aumentar n.º de obras no CHE		2
	- Consciencialização PH fez aumentar n.º obras no CHE		1
Programas	- Inadequados à realidade local. Não se vêem resultados práticos, fraca adesão, resolvem situações pontuais		3
	- programas são fictícios	<i>" Os Programas são cosmética de actuação política sem sentido prático "</i>	2
	- Muito restritivos com fortes condicionantes à adesão e pós execução das obras. Excesso de burocracia		3
	- Dicotomia na localização das obras (mais na zona central e menos na zona residencial) SIM mas naturalmente porque quem vive nos locais mais centrais tem maior poder financeiro para fazer obras. Depois também devido ao PROCOM		2
	- Dicotomia na localização das obras (mais na zona central e menos na zona residencial) NÃO		1
	- Inexistência de uma estrutura funcional interna para aplicação dos Programas. (falta acompanhamento e fiscalização na aplicação dos Programas)		1
	- Incapacidade Financeira para alargar os programas	<i>" Programa Municipal de Recuperação de Fogos só dá para fazer uns arranjos na cobertura e pouco mais "</i>	3
Propostas	- Continuar com Procom para manter atractividade turística		
	- Planear e colocar em execução novos Programas de mobilidade urbana e circulação com mais restrições ao uso do automóvel		
	- Aposta na recuperação		3
	Ex: Revisão dos Programas nacionais de recuperação de fogos (mais abrangentes e com maior verba disponível)		

	<p>Ex: Acordo de colaboração entre Autarquia e INH com vista à aplicação do Recria / Rehabita especificamente CHE</p> <p>Ex: Maior flexibilidade nas autorizações a conferir em pedidos de obras dentro do CHE. Visão caso a caso com tendência para transformar casas pequenas em maiores. Isto implica maior capacidade negocial, acordos etc.</p>		2
	<p>- Incentivar e apoiar o investimento na recuperação</p>		1
	<p>- Descentralizar certos serviços (Hospital, Policia)</p>		2
	<p>- Descentralizar mas para área contígua à muralha para não perder vitalidade</p>		1
	<p>- Revisão do RAU (tabela de rendas)</p>		2
	<p>- Maior aposta das políticas locais no sector da habitação e maiores restrições ao comércio</p>		2

	Eram e são más. Casas diminutas, sem condições, sem W.C. (cano detrás da porta) divisões com mais de uma função, coberturas péssimas (telha vã). Degradação acentuada, intervenções mínimas. Valores de renda incompatíveis com qualidade das casas, casas com escadarias muito acentuadas (acessibilidades)	<i>"Normalmente as pessoas acomodam-se e calam-se porque se os chatearem, os senhorios ainda os colocam é no olho da rua."</i>	4
Viver no CHE antes	Mais agradável, melhor na generalidade, contactos humanos mais frequentes e mais próximos, menos stressante, mais saudável. Havia mais actividades de rua (bailes e desfiles de carnaval, as Trupes, etc.), mais seguro, mais alegre e mais sociável.		4
Principais alterações	Perca quase total das tradições antigas com o acabar das Sociedades		4
	Saída das gerações mais novas em procura de melhores condições de habitabilidade provoca forte quebra nos contactos familiares intergeracionais		4
	Forte envelhecimento demográfico		4
	Aumento do n.º de moradores temporários – estudantes com o implementar da U.E.	<i>"Qualquer dia o CHE é uma enorme residência de estudantes com meia dúzia de velhos à mistura"</i>	3
	Aumento dos fogos devolutos		4
	Aumento dos arrendamentos ilegais		4
	Aumento da degradação das habitações		4
	Aparecimento do flagelo dos ares condicionados		1
	Quase total extinção das relações de vizinhança e amizade		3
	Perda significativa do comércio tradicional		2
	Perda de identidade cultural		2
Aumento acentuado do trânsito, inexistência de lugares de estacionamento	<i>"Antigamente contavam-se pelos dedos de uma só mão os carros que passavam nesta rua durante todo o dia. Hoje se não tenho cuidado ao sair de casa, sou atropelada."</i> <i>"É inacreditável como é que as pessoas não deixam os carros nos parques junto à muralha e se sujeitam a pagar diariamente uma renda em estacionamentos e por vezes uma ou outra multa, só por causa de trezentos metros a pé."</i>	3	

	Aumento da insegurança a todos os níveis		3
	Aumento do mau viver provocado pela conduta das gerações mais jovens (bares discotecas, toxicod dependência)		2
	Perca de valores, aumento do individualismo e da competitividade		4
	Aumento turistas. Muito caro viver no CHE		3
	Quebra acentuada de vitalidade em períodos não laborais		4
	Ausência quase total de obras nas habitações das pessoas		3
	Aumento estrondoso do valor das rendas		4
	Obras caríssimas		4
	Postura negativa dos proprietários face à realização das obras		4
	Aumento dos arrendamentos a estudantes sem contratos de arrendamento, nem recibos de renda.		4
	Ilegalidade totalmente instalada, reconhecida por todos mas nada fiscalizada		3
Caracterização dos que saíram	Filhos		3
	Vizinhos		4
Causas	Melhores condições das habitações. Não terem que estar sempre a pedir obras ao senhorio e ele sem as fazer		3
	Relação preço / qualidade (melhores casas fora do CHE e preços mais baixos)		4
	Ausência de estacionamento para residentes perto de suas casas	<i>"A minha irmã sai do trabalho e chega a andar às voltas durante mais de meia hora para conseguir estacionamento perto de casa, enquanto que nos Bairros isso não acontece, é chegar e estacionar. Para quem ainda tem a lida da casa para fazer, jantar e tudo mais, é muito complicado."</i>	2
	Barulhos, distúrbios nocturnos		2
Consequências	Envelhecimento demográfico acentuado		4

	Aumento da insegurança		4
Programas	Desconhece		2
	Inadequadas e excesso de papelada, limitativos	<i>"Não trazem benefícios a inquilinos, mas sim aos proprietários que fazem obras de borla e ainda aumentam a renda"</i>	2
Propostas	- Flexibilização na realização de obras no CHE		3
	- Papel mais interventivo da Câmara e disciplinador junto dos proprietários		4
	- Criar ou Propor a criação de uma tabela de rendas (nivelar e baixar valores actualmente praticados)		4
	- Acabar com licenciamento de bares e discotecas fonte de droga		3
	- Fiscalização para não haver arrendamentos ilegais		4
	- O estado, SS ou a CME devia dar subsídios de renda aos idosos, sempre que lhe fossem feitas obras e aumentada a renda		4
	- Fortes limitações ao trânsito (só residentes, transp. Púb. Cargas e descargas e veículos prioritários)		3
	- Acabar com os devolutos (fazer obras e ficar com eles para arrendar)		4
	- Não tirar trânsito nem bares		1
	- Aproveitamento e requalificação de espaços verdes		2
	- Reactivar tradições (bailes, festas, acções de rua, etc.)		3
	- Controlar o acesso dos estudantes		2
	- Criar incentivos e apoios ao comércio tradicional		3
	- Tornar as ruas e os edifícios públicos acessíveis		4
	Degradação da qualidade de vida	<i>" dentro em breve o CHE será uma grande residência de estudantes e meia dúzia de velhos"</i>	4

	Aumento das ocupações ilegais, aumento da vagabundagem		3
Vantagens viver no CHE			
	Sossegado,		1
	Muito agitado em horário laboral		3
	Próximo das coisas		4
	Agradável apesar de tudo		4
Saia do CHE?	Não		4
	Estou habituada e gosto de viver aqui		1
	Sinto-me bem apesar de tudo		1
	Só precisava de uma Casa de Banho, mas tenho medo do aumento da renda		1
	Serei obrigada a sair por não suportar este novo valor de renda.	<i>"Se não conseguir suportar os custos de viver no CHE, terei que sair mas isso será uma morte antecipada para mim."</i>	1

ANEXO 13

Quadros n.ºs 7 a 14: Valores absolutos e respectivas percentagens, relativos aos gráficos n.ºs 1 a 8 inclusos nos pontos 4.1 e 4.2 do I Capítulo

Quadro n.º 7: Evolução do número de edifícios e alojamentos no CHE entre 1981 e 2001

Anos Alj/Edf	1981		1991		2001	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
Alojam.	3.987	62,8	3.949	61,6	3.848	60,1
Edifícios	2.360	37,2	2.457	38,4	2.556	39,9
Total	6.347	100	6.406	100	6.404	100

Fonte : PUE e INE, censos 1911 a 2001

Quadro n.º 8: Título de utilização dos alojamentos no CHE entre 1981 e 2001

Anos Tit. Utiliz.	1981		1991		2001	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
Arrendada	2.550	70	1.916	61,6	1.376	55,8
Próprio	986	27	996	32	962	39
Sem Título	110	3	196	6,3	129	5,2
Total	3.646	100	3.108	100	2.467	100

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

Quadro n.º 9: Evolução da População residente no CHE e na restante área urbana entre 1981 e 2001

Anos Zona Urb	1981		1991		2001	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
CHE	10.712	30,8	7.842	20,6	5.671	12,7
Extra-muros	24.068	69,2	30.252	79,4	38.956	87,3
Total	34.780	100	38.094	100	44.627	100

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

Quadro n.º 10: Evolução da População no CHE entre 1981 e 2001

Anos Freg.	1981		1991		2001	
	PP - %	PR - %	PP - %	PR - %	PP - %	PR - %
Sé São P	4746-54,3	4000-45,7	4082-55,7	3250-44,3	3513-63,4	2025-36,6
S.Mam.	2730-47,6	3000-52,4	2211-51,7	2068-48,3	1797-54,9	1473-45,1
St. Antão	3589-58,9	2500-41,1	3051-51,0	2920-49,0	2588-54,4	2170-45,6

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

Quadro n.º 11: Envelhecimento demográfico no CHE entre 1981 e 2001

Anos \ Grupo Etário	< 14 anos		14 - 65 anos		> 65 anos	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
1981	1.840	17,2	6.939	64,8	1.932	18
1991	1.020	13	4.751	60,6	2.071	26,4
2001	488	8,6	1.997	35,2	3.186	56,2

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

Quadro n.º 12: Evolução do n.º de famílias a residentes no CHE e na restante área urbana entre 1981 e 2001

Zona Urb \ Anos	1981		1991		2001	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
CHE	3.932	22,9	3.162	14,4	2.650	13,1
Rest. AU	13.252	77,1	14.978	85,6	17.635	86,9
Total	17.183	100	18.140	100	20.285	100

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

Quadro n.º 13: Composição das famílias residentes no CHE 1981 e 2001

Anos \ Famílias	1981		1991		2001	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
Unipessoais	886	22,5	866	27,4	1.048	39,5
C/2 pessoas	1.183	30,1	1.052	33,3	846	31,9
C/3 pessoas	900	22,9	572	18,1	416	15,7
C/4 pessoas	575	14,7	453	14,3	245	9,2
C/5 ou+pess	388	9,9	219	6,9	95	3,6
Total	3.932	100	3.162	100	2.650	100

Fonte : INE, censos 1981 a 2001

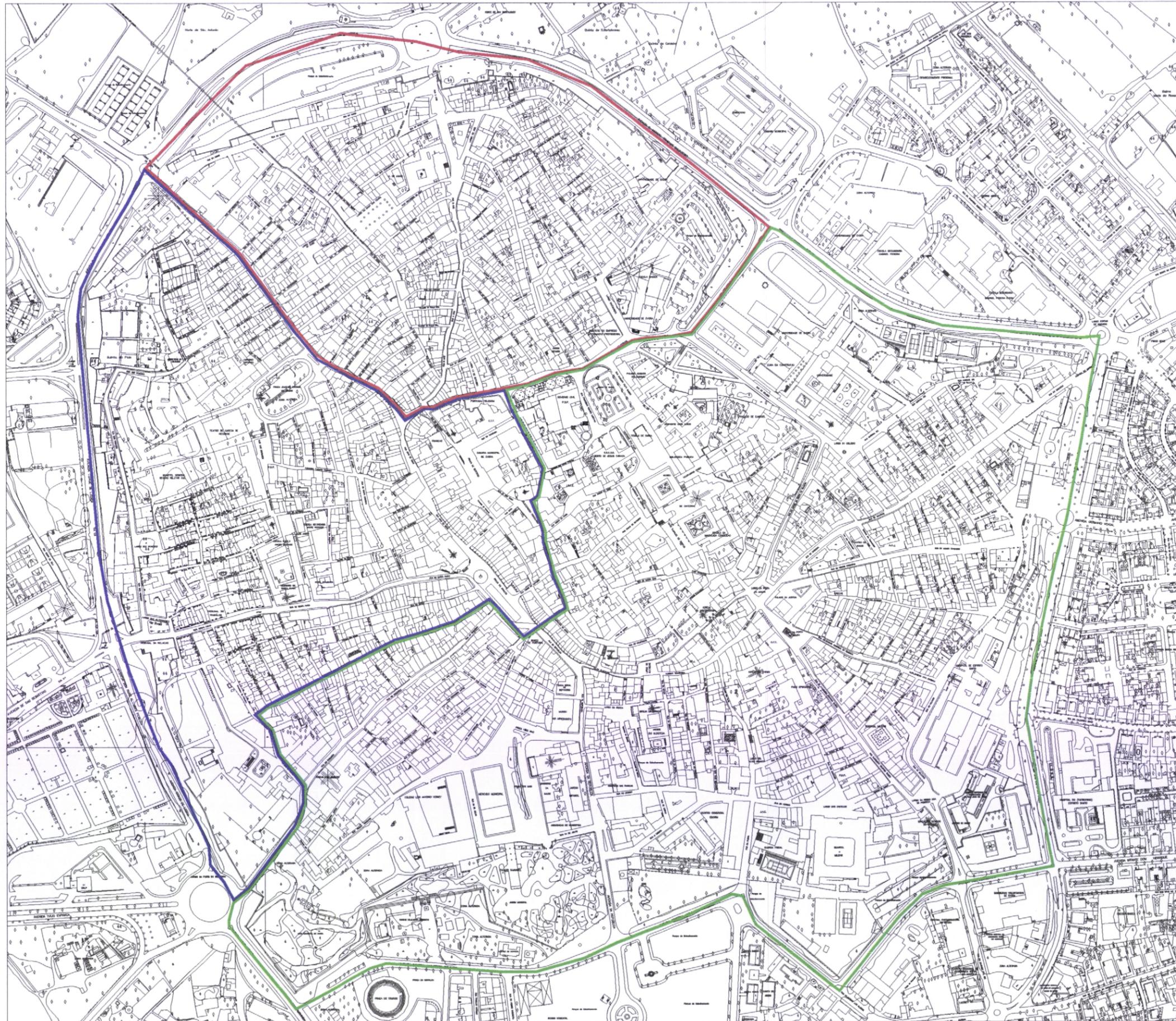
Quadro n.º 14: Distribuição da mão de obra por sectores de actividade no CHE entre 1981 e 2001

Sect. Activ. \ Anos	1981		1991		2001	
	V. Absl	%	V. Absl	%	V. Absl	%
Primário	105	2,7	102	3,3	77	3,6
Secundário	912	23,4	568	18	365	17
Terciária	2.886	73,9	2.455	78,6	1.702	79,4
Total	3.903	100	3.125	100	2.144	100

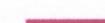
Fonte : INE, censos 1981 a 2001

ANEXO 14

Mapa do CHE com limites geográficos e áreas das freguesias



LEGENDA:

-  Limite da Freguesia da Sé e São Pedro
Área de 62.82 hectares
-  Limite da Freguesia da São Mamede
Área de 23.20 hectares
-  Limite da Freguesia da Santo Antão
Área de 26.80 hectares