



**XII Colóquio Ibérico
de Geografia**

Fátima Loureiro de Matos
*Faculdade de Letras da Universidade do
Porto/CEGOT* fmatos@letras.up.pt

Novos segmentos do mercado habitacional o seu contributo para a requalificação do território – o caso da Área Metropolitana do Porto

Governança, Policentrismo e Regeneração Urbana

1. Introdução

A história das metrópoles é feita de diversas contribuições, umas planeadas outras espontâneas. Ambas, ao longo dos tempos, reflectem e incorporam a evolução gradual ou a rápida sucessão de diferentes modos de produção dos espaços construídos. Estes modos de produção resultam de vários factores como, por exemplo, as tecnologias construtivas, a regulação do uso do solo, o funcionamento dos mercados imobiliários, as estratégias de investimento, as políticas de habitação ou as simples preferências individuais ou dos agregados familiares. Estes modos de produção têm evidenciado uma elevada dinâmica, estando intrinsecamente ligados às mudanças sociais, económicas e culturais.

O objectivo desta comunicação é a caracterização, ainda muito sumária, de novos segmentos do mercado habitacional privado na Área Metropolitana do Porto, concluídos no início do século XXI. Na prática trata-se de novas soluções habitacionais diferenciadas, novos produtos imobiliários, que representam excepções no quadro da homogeneidade e massificação que tem caracterizado, de uma forma geral, a oferta habitacional.

O interesse pela diferenciação advém de duas relações interdependentes:

- o desenvolvimento do sector imobiliário numa lógica de mercado, e portanto relacionado com as questões do consumo, o qual, em contexto *pós-fordista*, é muito mais estruturado em termos de segmentação do que de massificação;

- o da individualização, que conduz a uma valorização social da diferenciação individual, que é alimentada e alimenta a própria segmentação do consumo.

São analisados 3 casos de estudo: condomínios residenciais seniores, studio residence e arquitectura sustentável.

Procuraremos caracterizar estes produtos imobiliários de modo a identificar os seus elementos distintivos, salientando-se a composição e configuração do espaço, do alojamento ao edifício, serviços incorporados, identificação formal, agentes de promoção, estratégias de inovação, localização, público-alvo e qual o seu contributo para a (re)qualificação do território.

Estes novos segmentos do mercado habitacional, partilham de uma conjuntura comum de aparecimento, pois todos são concluídos após o virar do século no fim do ciclo imobiliário ascendente que teve o seu início na segunda metade dos anos 80 do século XX em que a confiança generalizada na rentabilidade do investimento imobiliário já começava a ser posta em causa, devido à repetição da oferta e fraca qualidade. Fim de um ciclo ascendente, em que as notícias sobre a crise internacional do imobiliário só surgiram mais tarde. Fim de um período em que a crescente profissionalização do sector imobiliário, coincidiu, também, com a percepção de uma mudança social centrada nas alterações familiares, sendo de salientar, a redução da dimensão das famílias, envelhecimento dos núcleos, aumento do número de pessoas a viver sós, alteração dos modos de vida e uma maior exigência em termos de qualidade da habitação.

Estes produtos imobiliários apresentam, ainda, uma característica comum ser um “produto global”, uma réplica de modelos idênticos originários de outros países do mundo, ainda que, adaptados à evolução do mercado local, mas também da própria sociedade portuguesa.

Outra questão a salientar, prende-se, com a estratégia publicitária utilizada pelos promotores, em que se destaca a valorização estética da oferta, patente na arquitectura dos projectos e na própria mensagem publicitária, que é orientada para captar certos segmentos da procura, procurando responder às suas preferências individuais ou de classe, ao seu estilo de vida, de forma que os potenciais clientes se sintam identificados com o produto e, ao mesmo tempo, gerar e incentivar novas procuras, como no caso dos condomínios seniores e nos studio residence.

A análise apresentada, resulta de uma investigação em curso, que pretende, ainda, numa segunda fase inquirir, alguns residentes, para perceber as motivações pela escolha destes segmentos de mercado, sua caracterização e satisfação, relativamente ao empreendimentos e serviços prestados, bem como, aprofundar os impactos na (re)qualificação e disseminação pelo território.

2. Condomínios Residenciais Seniores

O envelhecimento é uma característica das sociedades modernas, contudo, este processo não se desenrola em todos os países do mundo da mesma forma, atingindo valores mais elevados nos países desenvolvidos. As Nações Unidas prevêem que em 2050 existirão 2.000 milhões de indivíduos com mais de 60 anos, representando cerca de 22% da população mundial. De acordo com estas projecções em 2045, o número de indivíduos com mais de 60 anos irá ultrapassar, pela primeira vez, o número de pessoas com 15 ou mais anos (United Nations, 2009).

A partir da segunda metade do século XX, a história da demografia europeia ficou associada à afirmação do processo de envelhecimento e à sua generalização, à totalidade do território europeu, resultante de uma transição para um padrão demográfico marcado por baixas taxas de fecundidade e mortalidade e subsequente aumento da esperança média de vida, associado à evolução científica e tecnológica das ciências médicas.

O envelhecimento populacional apresenta algumas características relevantes: crescente feminização, progressiva solidão e isolamento, aumento significativo dos grupos mais idosos. Segundo os dados das Nações Unidas, o número de idosos com 80 ou mais anos no mundo, está a aumentar rapidamente, cerca de 4% ao ano, em 2050 1 em cada 5 idosos terá 80 anos ou mais.

Tal como acontece a nível mundial e, particularmente, na Europa, a população portuguesa também tem vindo a registar um progressivo envelhecimento. Nas últimas décadas, a proporção de população idosa cresceu de 8% em 1960 para 16,5% em 2001, atingindo já em 2008 os 17,4%. A cidade do Porto, também acompanha este processo de envelhecimento crescente, em 1991 14,8% da população residente tinha mais de 65 anos de idade, em 2001 19,4% e em 2008 20,7%. O envelhecimento da população portuguesa é uma tendência que se irá manter nos próximos anos, as estimativas, apontam que em 2060 1/3 da população nacional terá mais de 65 anos de idade (Instituto Nacional de Estatística, 2009).

Nos anos mais recentes tem-se verificado um crescimento acentuado da oferta de serviços e cuidados à população idosa por instituições formais e prestadores informais, situação que decorre, quer do envelhecimento demográfico, quer, sobretudo, do menor envolvimento das famílias na prestação de cuidados aos seus ascendentes, revelando estas maiores disponibilidades financeiras, para suportar os encargos com serviços prestados por terceiros.

Portugal no contexto europeu, encontra-se entre os países em que os valores familiares assumem, ainda, grande importância, o que se reflecte na existência de menores taxas de penetração dos serviços e cuidados aos idosos, ainda que se tenha assistido nos últimos anos a um aumento significativo. O sector público e as organizações não lucrativas, apoiadas pelo Estado, são responsáveis por cerca de 80% da oferta, sobretudo dirigida às populações mais carenciadas. O sector privado responde ao segmento com maiores capacidades financeiras.

A ideia de condomínio sénior surgiu muito recentemente em Portugal para tentar explorar um segmento do mercado habitacional diferenciado, dirigido a um estrato da população idosa, constituída por indivíduos em situação de pós-reforma, autónomos, com uma capacidade económica elevada, que procuram manter uma certa independência e qualidade de vida.

Trata-se de um segmento do mercado habitacional com elevados níveis de conforto e qualidade, fundamentais para um completo bem-estar, com um carácter residencial, constituído por apartamentos ou moradias (mais comuns, por exemplo, nos Estados Unidos), uma imagem de singularidade, para além de oferecer um conjunto de serviços de apoio - lazer, pessoais e de saúde.

O conceito inspirador deste nicho de mercado são as “Continuing Care Retirement Communities”, que surgiram nos Estados Unidos no pós-guerra, mas que tiveram uma grande expansão a partir dos anos 80 e que se têm vindo a desenvolver em vários países. As “Continuing Care Retirement Communities or “life care” communities, are residential campuses consisting of independent apartments and cottages and a variety of social and health services in one settings. Usually a nursing home is one or near the campus” (Rivlin e Wiener, 1988, p. 18).

Segundo a nomenclatura da Segurança Social, o conceito mais próximo que encontramos para inclusão dos condomínios residenciais para seniores é o de residência – “ resposta social, desenvolvida em equipamento, constituída por um conjunto de apartamentos com espaços e/ou serviços de utilização comum, para pessoas idosas, ou outras, com autonomia total ou parcial” (Segurança Social, 2006, p. B1.6).

Neste conceito, também se incluem as residências assistidas, que também têm sido promovidas pelos promotores dos condomínios seniores, sendo a sua filosofia muito idênticas.

Saliente-se, ainda que, as residências assistidas, têm sido, igualmente, construídas por Instituições Particulares de Solidariedade Social e públicas (administração central e local) e dirigem-se a um público-alvo com menor autonomia e com menor capacidade financeira.

Tendo em conta estas características, os condomínios residenciais para seniores, parecem constituir formas construídas pelo marketing como conceito imobiliário tipo “condomínio exclusivo”, direccionado para estratos sociais bem identificados, uma forma urbana moderna, prestigiante, que valoriza o imaginário, o simbólico, as utopias residências sociais e individuais, com uma forte imagem de singularidade, expressa aliás na própria concepção arquitectónica e nos slogans publicitários utilizados na promoção dos empreendimentos.

A oferta deste segmento habitacional em Portugal, concentra-se sobretudo nas duas áreas metropolitanas e foram promovidos por quatro grupos económicos financeiros. Em 2010, surge um primeiro empreendimento realizado por uma instituição religiosa ligada à saúde, a Ordem Terceira de S. Francisco do Porto - a Residência Rainha Santa Isabel.

Os primeiros Condomínios Seniores, surgem em Lisboa, os Condomínios Residenciais - Junqueira (2004) e Expo (2005), promovidos pelo Grupo José Mello.

Para além, deste grupo destacam-se, ainda, Espírito Santo Saúde, Carlton Life¹ e o Montepio Residências e Serviços.

A actividade destes operadores iniciou-se pela prestação de cuidados médicos, aproveitando as suas estruturas clínicas e profissionais para expandir os seus serviços para a oferta de cuidados residenciais (CEDRU, 2008), numa lógica, por um lado, de procura de novas oportunidades de negócio, capitalizando o know-how, acumulado na área da saúde (hospitais e seguros) e por outro, de economia de escala (aliando os equipamentos médicos pré-existentes à construção das residências).

No caso do Montepio o processo iniciou-se pela construção das residências e depois são estabelecidos protocolos de assistência médica, para a prestação de serviços de enfermagem e médica nas residências, visto que o grupo não possui nenhuma unidade de saúde. Neste momento este grupo possui em funcionamento as Residência Montepio Breyner, na cidade do Porto, Residências Montepio Gaia (em Vila Nova de Gaia), Residências Montepio Coimbra, Parede (em Cascais) e Montijo, estas duas últimas com abertura prevista para 2010, para além dos empreendimentos em Braga e Lisboa, cujas inaugurações estão previstas para 2011 e 2012.

A Residência Montepio Breyner, inaugurada em 2008, resultou da reabilitação de parte de um conjunto edificado, numa parcela do quarteirão delimitado pelas ruas da Torrinha, Cedofeita, Rosário e do Breyner, onde anteriormente existia uma unidade fabril, tendo sido preservada parte da antiga fachada da fábrica e a chaminé (fig. 1). Trata-se, de uma solução de implantação e de projecto que segue a lógica de outros, que têm sido desenvolvidos não só na cidade, como nos concelhos periféricos, destinados à habitação para uma procura diversificada, quer na forma de condomínios fechados, quer de urbanizações, resultantes da reconversão de antigas áreas ou unidades industriais obsoletas, num processo de requalificação destas áreas.

Este empreendimento possui, estacionamento automóvel, piscina interior aquecida, ginásio, jardim, quartos suites (duplos ou individuais) e 8 apartamentos T0, com uma oferta para 119 utentes, construído segundo os mais recentes princípios da sustentabilidade arquitectónica: isolamento térmico, iluminação natural em todos os compartimentos, de forma a diminuir os

¹ Este grupo inclui como accionistas, o Grupo Pestana, com grande experiência na área da hotelaria, o Grupo HPP - Hospitais Privados de Portugal e a Caixa Geral de Depósitos.

custos de aquecimento e refrigeração, instalação de painéis solares para aquecimento de águas sanitárias e pré-aquecimento da água da piscina. Para além de um conjunto de espaços comuns e serviços de apoio – salas de estar, refeições, lavandaria, cuidados pessoais, cabeleireiro, piscina de reabilitação, animação sócio cultural, sala de cinema e música, biblioteca, serviço religioso, serviços de enfermagem, acompanhamento médico e de terapeutas para várias valências.

Destaque-se, ainda, que este imóvel, conjuntamente com outros, resultantes da reabilitação de edifícios pré-existentes, como é o caso, por exemplo, do Breyner 85² ou do Breiner Residence³, têm contribuído para a requalificação desta área da cidade.



Fig. 1. Residência Montepio do Breyner

Fonte: <http://www.montepio.pt/ePortal/v10/PT/jsp/montepio/ServicosSaude/ConhecaResidencia.jsp>

A Residência Montepio de Gaia, situada na Urbanização Quinta de Cravel, junto a um parque florestal centenário é um empreendimento construído de raiz, possui os mesmos princípios de construção sustentável e oferece os mesmos tipos de serviços de apoio, mas apenas possui quartos suites individuais e duplos, equipados com “kitchenette”, um conceito mais próximo de residência assistida, mas com a qualidade de um hotel de 5 estrelas. A capacidade deste empreendimento é de 119 utentes (fig. 2).



Fig. 2. Residência Montepio de Gaia

Fonte:

<http://www.montepio.pt/ePortal/v10/PT/jsp/Institucional/ServicosSaude/ResidenciaGaia.jsp>

O empreendimento do Grupo Carton Life, está localizada junto à rotunda da Boavista, na cidade do Porto, integrado no complexo do Hospital Privado da Boavista, também pertencente ao

2 Trata-se de um edifício centenário, que foi reabilitado, que reúne uma academia cultural, cafetaria e café-concerto, onde anteriormente se encontrava instalado o Instituto Superior de Ciências Empresarias e do Turismo.

3 Empreendimento de luxo, tipo “condomínio fechado”.

grupo. Não se trata, propriamente de um condomínio sénior, mas sim de uma unidade residencial assistida, com a qualidade de um hotel 5 estrelas, com quartos para estadias permanentes ou temporárias, com vários serviços de apoio: unidade de avaliação geriátrica, unidade de reabilitação funcional, serviços de limpeza, lavandaria, salas de estar, de actividades, de refeições e uma unidade de dia, vocacionada para os idosos que, ainda, têm capacidade de passarem as noites nas suas habitações (fig.3). Esta unidade tem capacidade para 132 utentes em regime residencial e 30 em regime de dia.

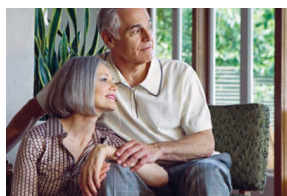


Fig. 3. Hospital e Residência Grupo Carton Life Boavista

Fonte: <http://www.carltonlife.textdriven.com/Base/Unidades/421/index.html>

A Residência Rainha Santa Isabel da Ordem Terceira de S. Francisco do Porto, localizada no centro histórico do Porto, junto à unidade hospitalar pertencente a esta Ordem, é constituída por apartamentos individuais e duplos e quartos suites individuais e duplos, dispondo, ainda, de vários serviços de apoio (refeições, tratamento de roupas, cuidados de higiene, actividades de lazer, cabeleireiro, ginásio e estacionamento privativo), assistência médica, enfermagem e capela.

Pela análise dos empreendimentos e do seu marketing, facilmente percebemos que se pretende vender um produto exclusivo, com todo o conforto, qualidade, segurança, onde se valoriza as relações de sociabilidade, um envelhecimento activo, afectivo e em equilíbrio, num espaço com serviços especializados e tecnicamente de muita qualidade, uma tendência de “hotelização” da habitação, ancorada na procura de segurança multi-dimensional (fig.4).



A PENSAR NA SUA NOVA CASA PRIVILEGIAR O CONFORTO INOVAR NO APOIO

Fig. 4. Slogan publicitário Montepio Residências

Fonte: Folheto publicitário Montepio Residências

Relativamente aos preços praticados nos diferentes empreendimentos, eles são diversificados conforme a modalidade de utilização, a tipologia dos apartamentos ou quartos e serviços prestados, como se pode ver no quadro 1.

Atendendo aos preços praticados, percebe-se bem, que este segmento de mercado se dirige a idosos de rendimentos elevados, uma faixa relativamente pequena da população idosa portuguesa, dado que “em 2007, 79% dos pensionistas de velhice do regime geral tinham pensões [mensais] inferiores a um salário mínimo (i.e. inferiores a 403 €)” (CGTP- IN, 2008, p. 9).

Devido precisamente aos fracos recursos financeiros dos idosos portugueses, nos primeiros anos as taxas de procura e de ocupação dos condomínios seniores estiveram abaixo daquilo que os promotores esperavam.

Em termos de cenários de evolução da oferta, os promotores não vislumbram expandir a sua actual capacidade, apenas o Grupo Montepio é o único que apresenta alguma dinâmica, para além da recente oferta da Ordem de S. Francisco, outra vertente com algumas potencialidades, parece ser a captação de clientes estrangeiros, com maiores capacidades económicas.

Outro obstáculo prende-se com a procura, os idosos ainda activos e autónomos preferem ficar em suas casas, com as quais já estabeleceram fortes relações de apropriação, onde guardam as suas memórias, conhecem os vizinhos, recebem os familiares, amigos e cuidam, muitas vezes, dos netos.

A mudança para um espaço novo, em que não se conhecem os vizinhos, onde as memórias apenas permanecem naquilo que possam levar consigo, mesmo tendo em conta o facto de nos condomínios seniores, serem-lhes proporcionados um conjunto de serviços, independência, privacidade e uma relação íntima com os familiares e amigos, a mudança não é um processo fácil.

Quadro 1 – Preços praticados em alguns dos empreendimentos estudados

	Preços
Residências Montepio	
T0	Desde 1650 € (DUV)
Quarto Duplo	Desde 1805 € (DUV)
Quarto Individual	Desde 2220 € (DUV)
Carlton Life Boavista	
Regime residencial	
Alojamento e Conforto (1)	54€/dia 1080€/mês
Unidade de Cuidados (2)	10.50 €/dia 210€/mês
Reabilitação	600€/mês
Suplemento quarto individual	25€/dia 500€/mês
Regime dia tempo completo	24€/dia 480€/mês
Unidade de Cuidados (2)	7.50/dia 150 €/mês
Suplemento transporte	150€/mês
Regime dia tempo parcial	320€/mês
Unidade de Cuidados (2)	100€/mês
Suplemento transporte	150€/mês

DUV – Direito de utilização vitalícia; (1) inclui todos os serviços de alojamento hoteleiro e conforto pessoal; (2) o Módulo de Alojamento e Conforto deverá ser sempre acrescido de um Módulo de Cuidados, este inclui todos os serviços de intervenção pessoal, avaliados pela instituição (com um índice de 1 a 8) conforme as necessidades terapêuticas e cuidados do utente e grau de independência.

Fonte: Informação prestada pelas empresas

3. Studio Residence

Promovidos inicialmente pela Amorim Imobiliária, adquirida em 2007, pela imobiliária espanhola Chamartin, os Studio Residence são empreendimentos constituídos por pequenos apartamentos T0 e T0 duplex com uma particular vocação para o investimento para arrendamento, um regime de ocupação actualmente residual, dada a sua dimensão, características arquitectónicas (espaços amplos, sem separação individualizada e multifuncionais fig. 5) e localização, são dirigidos a uma população jovem, em início de carreira ou estudantes. Trata-se de um modelo residencial transitório, associado ao início do ciclo de vida, que apela a um modo de vida urbano pós-moderno⁴, claramente assumido na própria estratégia publicitária (ver caixa de texto).



Fig. 5. Planta Studio Residence Arrábida

Fonte: http://www.studioresidence.pt/portfolio_galeria.aspx

A ESCOLHA CERTA, NO MOMENTO CERTO

Você, procura um lugar para morar, não muito grande mas espaçoso, económico e de boa rentabilidade, perto de tudo e de todos; apresentamos-lhe o Studio Residence, para pessoas práticas, com um estilo de vida urbano, que privilegiem o conforto e a funcionalidade.

MUITO PARA ALÉM DE UMA HABITAÇÃO

Completamente adaptado aos ritmos e exigências dos novos tempos, o Studio Residence, muito para além de uma habitação, é um conceito de vida destinado a quem quer a sua independência, jovens em início de carreira, profissionais deslocados, estudantes e investidores.

Os apartamentos foram projectados e concebidos para proporcionar aos residentes o maior prazer e, simultaneamente, a maior comodidade e conforto. As suas localizações foram estudadas de forma proporcionar grande centralidade, óptimas acessibilidades e extrema proximidade de espaços comerciais, com uma oferta ampla e diversificada, áreas de lazer, zonas verdes e outros equipamentos úteis para simplificar o seu dia a dia.

Fonte: <http://www.studioresidence.pt/>

⁴ Em que a arquitectura do edifício, da casa ou mesmo a sua decoração tornam-se um símbolo de diferenciação do estilo de vida.

Em Portugal existem já seis empreendimentos deste tipo e mais dois em projecto: em Coimbra (2), Lisboa (1 e outro em projecto – Torres de Lisboa), Porto (1 e outro em projecto - Asprela), Vila Nova de Gaia (1) e Covilhã (1).

O projecto já concluído em Lisboa distingue-se dos restantes por tratar-se de uma reabilitação do Palácio Flor da Murta.

Os casos estudados ficam localizados em duas áreas novas, dotadas de grande centralidade e acessibilidade⁵. Trata-se de duas situações, em que a construção de estruturas urbanas “âncoras” (centros comerciais, hipermercados, hospital e novo estádio de futebol), desencadeou um processo de urbanização, densificando por adições sucessivas, o tecido urbano envolvente, através de processos de colmatagem de terrenos desocupados e/ou substituição, de antigos usos. Surgindo, assim, novos edifícios, de tipologias, cêrceas e imagens diversificadas, uns fundamentalmente residenciais, outros mistos (residência, comércio e/ou escritórios), ou ainda destinados a outros usos (hotel e escritórios).

O Studio Residence da Arrábida (em Vila Nova de Gaia) encontra-se perto do nó da Afurada da A1, junto ao centro comercial e do hospital com o mesmo nome, para além de outros empreendimentos habitacionais ou mistos e próximo do pólo Universitário do Campo Alegre (fig. 6). O projecto é do arquitecto Alcino Soutinho, encontrando-se já totalmente comercializado, com uma área total de 14.407 m², 240 apartamentos, apresentando uma praça pedonal e amplas áreas ajardinadas (fig. 7). Os apartamentos apresentam áreas que variam entre os 32.41 m² e os 53m², os preços de venda rondam os 1500-2000€/m² (mobilados ou não) com garagem, tendo um arrendamento garantido aos investidores, entre os 500 e 550 €. O empreendimento oferece, ainda um conjunto de serviços de apoio, portaria com segurança 24 horas, sala de convívio e lavandaria comum, tendo sido construído segundo alguns dos mais recentes princípios da sustentabilidade arquitectónica, nomeadamente em termos de isolamento térmico e acústico do edificado e redução do consumo energético das áreas comuns (utilização de sensores).



Fig. 6. Localização Studio Residence Arrábida

Fonte: Google Maps

⁵ O Studio Residence da Arrábida fica situado numa área cuja expansão urbanística resultou, em grande parte, da construção da ponte da Arrábida, da A1 e dos acessos de ligação a esta, a partir do nó da Afurada. O Studio Residence das Antas insere-se na área do Plano de Pormenor das Antas, de 2002, publicado no Diário da República, II série, nº 173 de 29 de Julho de 2002, cujo projecto pretende requalificar uma área, onde se localizava o antigo estádio das Antas, algumas unidades industriais obsoletas, terrenos camarários e particulares abandonados.



Fig. 7. Studio Residence Arrábida

Fonte: <http://www.studioresidence.pt/homepage.aspx?param=6xaQnimFh6ShIR4NKdOwD DK5glcrLI+/JEfjOgBPDj8=>

O Studio Residence da Antas, na cidade do Porto, fica localizado na nova área das Antas⁶, junto ao centro comercial Dolce Vita⁷ (promovido pela mesma empresa) (fig. 8), ocupando uma área de 11360 m², constituído por um edifício de 17 pisos, com 286 apartamentos de tipologia T0 e T0 duplex, com áreas de 41m² e 66 m², com preços de venda que rondam os 1500 a 2500€ por m² mobilados⁸ e com garagem (fig. 9). Este modelo de habitação surge de uma parceria criada entre a Chamartin e as empresas de mobiliário e decoração Móveis Tralhão e Rodrigues, sendo possível comprar, arrendar ou comprar arrendando⁹, sempre numa solução integrada. O comprador tem de investir 20% de capital próprio, os restantes 80%, são financiados por uma das instituições bancárias parceiras do projecto.

Este empreendimento oferece, também, serviços de apoio, portaria com segurança 24 horas, sala de convívio, lavandaria comum e cozinhas já equipadas com electrodomésticos. Tal como o projecto da Arrábida, também foi construído segundo alguns dos mais recentes princípios da sustentabilidade arquitectónica, sendo esta, aliás uma das estratégias da própria empresa (Chamartin, 2008).

Este modelo habitacional procura responder à autonomização residencial dos jovens, refira-se que, um dos principais obstáculos à emancipação familiar dos jovens é precisamente as condições de acesso à habitação. Os jovens confrontam-se, cada vez mais, com dificuldades de resposta, em termos de oferta e oportunidades de acesso à habitação, que lhes permita construir um projecto residencial coincidente com a sua situação iniciática em termos de projectos de vida e correspondente condição escolar (os processos formativos mais qualificados exige, muitas vezes uma saída da casa dos pais), laboral, profissional e familiar.

6 Como já referido, resultante do Plano de Pormenor das Antas, de 2002, onde, também, se encontra, o novo estádio do Dragão e a estação do metro, de onde partem as linhas A, B, C e E. O Plano, prevê a construção de 3000 fogos habitacionais, 1 pavilhão multiusos - o Dragão Caixa - junto ao estádio, inaugurado em 2009 e um parque urbano.

7 O Studio Residence das Antas tem entrada directa para este centro comercial.

8 O investidor pode optar por comprar com ou sem mobiliário.

9 Neste caso o investidor tem arrendamento garantido por parte da empresa (bolsa de arrendamento) correspondente a uma renda média mensal de 500 €, que é actualizada anualmente a uma taxa de 0.25%.



Fig. 8 – Localização Studio Residence Antas

Fonte: Google Maps

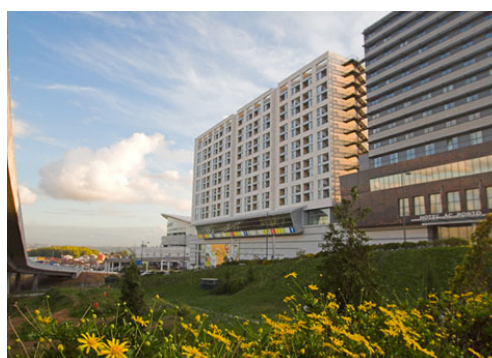


Fig. 9 – Studio Residence Antas

Fonte: <http://www.studioresidence.pt/homepage.aspx?>

4. Arquitectura sustentável – Empreendimento cooperativo da Ponte da Pedra

O sector da construção sozinho é responsável por mais de metade do consumo global primário de energia e consequentemente pela mesma proporção de emissões de gases com efeito de estufa (Roaf et al, 2007). O aquecimento e a iluminação dos edifícios são responsáveis pela maior quota individual de utilização da energia (42%, dos quais 70% destes para aquecimento) e produzem 35% de todas as emissões de gases com efeito de estufa (União Europeia, 2004). É portanto fundamental ter em conta este sério problema, transformando o sector da construção como uma parte da solução na contribuição de um ambiente urbano sustentável.

A arquitectura sustentável concretiza, precisamente, a aplicação do conceito de sustentabilidade à construção de edifícios, promovendo formas de construção que procuram

reduzir os impactos ambientais colectivos durante o processo de construção (redução, reutilização, separação de resíduos, cuidado com a emissão de partículas para o ar, com a redução e reutilização da água, efluentes, etc.), bem como, durante o ciclo de vida do edifício. Esta prática de design e construção, enfatiza a redução do consumo de recursos não renováveis, destacando-se, a eficiência energética, através da utilização de fontes de energia alternativas, uma correcta disposição dos edifícios em relação à luz solar e aos ventos, de forma a diminuir os gastos energéticos; utilização de materiais de construção reutilizados ou reciclados, ou de grande durabilidade; aproveitamento das águas pluviais para rega, limpeza das áreas comuns, nas descargas de autoclismos e separação selectiva de lixos domésticos.

O empreendimento da Ponte da Pedra, é o primeiro projecto de arquitectura sustentável realizado em Portugal, por uma união de cooperativas de habitação económica – NORBICETA - constituída pelas cooperativas Nortecoope, As Sete Bicas e CETA.

Esta urbanização resultou da requalificação da área ocupada pela antiga fábrica de Curtumes “Paulo da Silva Ranito S.A”, situado na Ponte da Pedra, freguesia de Leça do Balio, Matosinhos. Para a realização desta urbanização que compreende duas fases de construção, foi necessário uma alteração ao Plano Director Municipal (dado que se tratava de uma área industrial), através da elaboração de um Plano de Pormenor¹⁰, que permitiu a reconversão da área para uso residencial (fig. 10).

O empreendimento da Ponte da Pedra, permitiu a valorização urbanística desta área através da regeneração ambiental e urbana de uma área industrial que se encontrava degradada (fig. 11). Construído em duas fases a 1ª com 150 fogos (distribuídos por 4 edifícios habitacionais, concluídos em 2005) e a 2ª com 101 fogos em dois edifícios (concluídos em 2007), sendo que somente estes últimos resultaram do projecto de arquitectura sustentável. Esta fase representa a participação portuguesa no Projecto SHE (*Sustainable Housing in Europe*) e surge na sequência da candidatura desta fase a esse mesmo Projecto. O Projecto SHE é um projecto-piloto desenvolvido a nível europeu, co-financiado pela UE, incluindo-se no Eixo nº 4 – Cidades do Futuro e Herança Cultural, do 5º Programa Quadro de Investigação: Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Todo o projecto contou com financiamento do Instituto Nacional de Habitação, sendo que a segunda fase foi co-financiada pelo Projecto SHE.

Este empreendimento, dispõe, ainda de um edifício para equipamento, um campo desportivo¹¹, percursos pedonais, um parque infantil, vários espaços verdes, arborização com espécies autóctones com reduzida necessidade de água e um espelho de água, como formas de contribuição para amenização do clima. Os espaços públicos e equipamentos pretendem potenciar o convívio social entre diferentes gerações, além de que, todos os espaços são acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida. A imagem de qualidade e distinção das duas fases do projecto é ainda marcada por duas peças escultórias no exterior dos empreendimentos.

10 Plano de Pormenor de uma Zona da R. de Santana em Leça do Balio, publicado no Diário da República nº 60 de 12 de Março de 2003.

11 Estes equipamentos ficam localizados na 1ª fase do empreendimento.



Fig. 10. Localização do Empreendimento da NORBICETA

Fonte: Google Maps



Fig. 11. Antiga fábrica e novo empreendimento da Ponte da Pedra (1ª e 2ª fase)

Fonte: NORBICETA, 2007, p.9 e14.

Relativamente ao projecto da 2ª fase, como já referimos, ele é marcado por ser um projecto de arquitectura sustentável, sendo de destacar que os materiais utilizados têm uma reduzida ou nula necessidade de manutenção; redução da perda de água infiltrada, com a construção de uma cisterna subterrânea de 200 m³ para aproveitamento das águas pluviais para rega e abastecimento dos autoclismos das casas de banho; poupança de água, com sanitas equipadas com autoclismos de duplo fluxo (normal e reduzido) e os espaços verdes estão equipados com sensores de medida de humidade. Quanto à gestão de resíduos foi assegurada durante a construção a sua separação e recolha, foram criados eco pontos exteriores de separação de resíduos no empreendimento e colocados nos apartamentos baldes de lixo diferenciado.

Outros dos princípios de sustentabilidade aplicados foi a redução energética do edificado, através da maximização do potencial solar passivo (orientação dos edifícios); sistemas de isolamento térmico na construção; instalação de painéis solares e um termoacumulador na cobertura dos edifícios para aquecimento de águas sanitárias, minimizando o recurso a outras fontes de energia como o gás natural e electricidade; utilização de chuveiros com válvulas termostáticas para controlo da temperatura; vidros duplos nas janelas; utilização na construção de um sistema de protecção contra a incidência solar; instalação de lâmpadas e sistemas electrónicos de baixo consumo nas áreas comuns; instalação de detectores de movimento nas

escadas e corredores; adopção de técnicas de ventilação transversal nas habitações, através da existência preferencial de ventilação natural, como factor de conforto ambiental e para limitar as necessidades de arrefecimento, através da instalação de grades de entrada de ar colocados nos quartos e salas de estar e sistema de isolamento acústico (fig. 12 e 13).

Refira-se, ainda, que foi criado um Manual do Cooperador Proprietário com informações sobre as melhores práticas quanto à redução energética, utilização e manutenção do imóvel.



Fig. 12. Painéis solares e aparelho de aquecimento solar e de gás dos apartamentos



Fig. 13. Sistema de protecção contra a incidência solar dos edifícios e grades de entrada de ar nos apartamentos

Fonte: NORBICETA, 2007, p.32 e 48

No fim da construção foi criado um sistema de monitorização energética, ambiental, social e económica dos edifícios, que permitirá mostrar as poupanças que os moradores farão nas suas facturas de gás, electricidade e água, as quais ao fim do 4º ano de utilização, compensarão o investimento adicional que cada família fez na compra da sua habitação sustentável (o preço de venda foi 5% superior face à construção cooperativa convencional) (NORBICETA, 2007). Os dados fornecidos pelo Engenheiro José Coimbra, director técnico da obra, comprovam precisamente, estes factos (quadro 2).

Quadro 2 – Diferenças de consumo e poupança

	Habitação convencional (100 m ²)	Habitação Sustentável (100 m ²)
Aquecimento de água Consumo de gás	13 m ³ /por mês	1,23 m ³ /por mês
Aquecimento Consumo eléctrico	13Kwh/mês	6Kwh/mês
Custo Aquecimento	1.018,00€/ano	0€/ano
Iluminação Habitação Consumo eléctrico	727 Kw	284 Kw
Poupança		Electricidade áreas comuns 68,5%
Poupança		Água nas habitações 40% Água jardins 60% Aproveitamento de águas pluviais 90%

Segundo o inquérito de satisfação aos moradores realizado neste empreendimento pela NORBICETA, são de salientar que a maioria dos moradores apontam como principais factores de satisfação com a sua habitação sustentável os seguintes: o conforto interior, a existência de espaços comuns de qualidade e de fácil acesso a pessoas com mobilidade reduzida, a existência de estacionamento, de áreas verdes e a redução dos custos energéticos e de água, quer dos alojamentos, quer dos espaços comuns.

Refira-se ainda que, o empreendimento recebeu a classificação A pelo sistema LiderA (Sistema de Avaliação de Sustentabilidade), tendo recebido o Prémio Europeu Energia Sustentável 2007, da Direcção Geral da Energia e dos Transportes da Comissão Europeia e o Prémio INH/IHRU 2007 de promoção cooperativa, que comprovam a qualidade e sustentabilidade do projecto, sendo uma mais valia para os seus moradores.

5. Conclusão

Concluindo podemos afirmar que, os segmentos de mercado analisados, constituem uma oferta muito recente do mercado habitacional privado em Portugal, são novas soluções habitacionais diferenciadas, que representam excepções no quadro da homogeneidade e massificação que tem caracterizado, de uma forma geral, a nossa oferta habitacional.

Apresentam, uma característica comum ser um “produto global”, uma réplica de modelos idênticos originários de outros países do mundo, ainda que, adaptados à evolução do mercado local, mas também da própria sociedade portuguesa.

São projectos de grande qualidade, todos concebidos segundo os princípios da arquitectura sustentável, resultante das normativas já aprovadas sobre esta matéria¹², contribuindo para um cidade mais sustentável e que, de certa forma, promoveram uma (re)qualificação urbanística e ambiental de áreas degradadas ou desocupadas.

Formas urbanas modernas, prestigiantes, que valorizam o imaginário, com uma imagem de singularidade, dirigidas a um público-alvo que exige mais qualidade de vida, segurança, conforto e mais sensíveis às questões ecológicas.

Bibliografia

CEDRU (Centro de Estudos e Desenvolvimento Regional e Urbano) em colaboração com a Boston Consulting Group (2008) *Estudo de avaliação das necessidades dos Seniores em Portugal*, Lisboa.

Chamartin (2008) *Relatório de Sustentabilidade* de 2008, <http://www.chamartinimobiliaria.com/sustentabilidade/homepage.aspx?param=6xaQnimFh6ShIR4NKdOwDOpVdqYXVV3y> [Acedido em 6 de Setembro de 2010].

CGTP - IN (2008) *Evolução e Caracterização das Pensões*, 6ª Conferencia da Inter-Reformados da CGTP-IN, Lisboa.

Instituto Nacional de Estatística (2009) *Projecções de população residente em Portugal 2008-2060*. INE, Lisboa.

NORBICETA (2007) *O Primeiro Empreendimento Cooperativo de Construção Sustentável em Portugal Da Velha Fábrica à Nova Cidade Cooperativa da Ponte da Pedra*. GERMINA, Lisboa.

Rivlin A M, Wiener, J M (1988) *Caring for the Disabled Elderly: Who Will Pay?* The Brookings Institution, Washington DC.

Roaf S, Fuentes M, Thomas S (2007) *Ecohouse: a design Guide*. 3rd ed. Architectural Press, Oxford.

Segurança Social (2006) *Respostas Sociais - nomenclatura/conceitos*. Direcção-Geral da Segurança Social, da Família e da Criança, Lisboa.

¹² Nomeadamente, o Regulamento das Características de Comportamento Térmico dos Edifícios (RCCTE), Decreto-Lei nº 80/2006 de 4 de Abril e o Regulamento dos Sistemas Energéticos de Climatização em Edifícios (RSECE), Decreto-Lei nº 79/2006 de 4 de Abril.

União Europeia (2004) - *Para uma estratégia temática sobre ambiente urbano*. Comunicação da Comissão ao Conselho, ao Parlamento Europeu e ao Comité das Regiões COM (2004) 60 Jornal Oficial C 98 de 23 de Abril de 2004 http://eur-lex.europa.eu/smartapi/cgi/sga_doc?smartapi!celexplus!prod!DocNumber&lg=pt&type_doc=COMfinal&an_doc=2004&nu_doc=60 [Acedido em 24 de Setembro de 2010].

United Nations (2009) *World Population Ageing 2009*. Department of Economic and Social Affairs, Population Division, New York.