

O que se pode exigir do Porto?



**Hugo Santos
Ferreira**

Presidente da APPII
-Associação
Portuguesa
de Promotores
e Investidores
Imobiliários.
www.appii.pt

Está à porta mais uma Semana da Reabilitação Urbana do Porto, um certame a norte, que se veio afirmando ao longo dos últimos anos e que é já um ponto de encontro do sector imobiliário, reunindo na “Invicta” os profissionais portugueses da reabilitação urbana, mas também vários outros *players* do mercado e também alguns investidores, que aproveitam a ocasião para conhecer este destino de investimento, o Porto.

À cidade do Porto, que tem merecido a atenção por parte dos investidores imobiliários, penso que lhe pode ser agora pedido, desde logo, a sua afirmação como um bom destino de investimento, onde as oportunidades ainda existem, em excelentes localizações e preços. Seremos sempre competitivos com outras cidades e capitais europeias enquanto soubermos manter-nos dentro dos preços normais e expectáveis para um país e uma cidade em crescimento e afirmação.

Depois, ao Porto é-lhe pedido que se consolide como um destino de investimento sólido e seguro, que permita aos investidores retirar, durante longos e bons anos, o esperado rendimento ou retorno dos seus ativos, sendo muito importante não defraudar as suas expectativas e esperados rácios de investimento, sob pena do efeito de contágio de uma eventual má imagem a tantos outros investidores que estão “à porta”.

E por fim, diria que o Porto deve provar ao mundo que é mais do que uma cidade na moda, devendo por isso firmar-se como um destino competitivo a uma escala europeia e mundial, sendo por isso premente, se quisermos que continue a competir com cidades como Barcelona, ou mesmo porque não com Madrid, Paris ou Londres, que se faça do Porto o que estas outras cidades já o são, isto é, destinos consolidados de investimento e também de turismo.

Uma palavra ainda para o urbanismo e licenciamento. O Porto e o seu Município têm sido um bom exemplo de abertura, proximidade e disponibilidade dos seus autarcas para com os investidores, os “Fazedores de Cidades” (os promotores imobiliários) e os projetistas. Porém, é necessário continuar a lutar pela celeridade e simplificação do licenciamento urbanístico das nossas câmaras municipais.

O Porto já iniciou esse trabalho e a APPII tem vindo a trabalhar com o Departamento do Urbanismo, para em conjunto estudar, analisar, repensar e concretizar as novas estratégias de luta

contra a burocracia, a morosidade, e a complexidade do processo camarário. Queremos que o Porto se assuma como uma “Cidade do Futuro”, moderna, eficaz nos procedimentos administrativos, onde é agradável e possível trabalhar, que interaja beneficemente com os seus *stakeholders* e profissionais, que é amiga do investimento e que, no fim de tudo, seja uma cidade para todos e de todos.

Quanto a medidas, o Porto deu já um passo importante ao digitalizar o procedimento urbanístico. Ainda bem que o fez. Agora há que aprimorar o sistema, ver que debilidades apresenta e melhorar. Entre as outras medidas que também defendemos, há muito que apelamos à criação do interlocutor único, qual gestor de processo, encarregue do acompanhamento de cada projeto, desde o início até ao fim e com capacidade para desbloquear situações de impasse, permitindo assim obviar à complexidade de contacto com o batalhão de técnicos e entidades. Por outro lado, há que continuar a melhorar a comunicação com os técnicos municipais, que devem ter total disponibilidade de atendimento. É importante implementar nas principais cidades um sistema de agendamento online de reuniões com os técnicos, que permitirá resolver um dos problemas há muito detetado que é o da dificuldade de contacto e agendamento de reuniões com os níveis de decisão mais baixos e intermédios. Também seria eficiente implementar, como forma de controlo da qualidade do serviço prestado e seguindo (aliás uma forma já muito usada pelo tecido empresarial), os “inquéritos de satisfação”, servindo para premiar os bons técnicos (que os há) e identificar os maus. Por fim, há que gerar maior articulação entre as entidades envolvidas: CCDRs, APA, DGPC, AT, águas, esgotos, etc.

Um outro tema que não podemos deixar esquecer, é o tema da habitação acessível. Tal depende cada vez mais do binómio promotores imobiliários e municípios. Por isso, a APPII e a Porto Vivo SRU tem vindo a cooperar para desenvolver o Programa “Porto com Sentido”, um mecanismo das chamadas “rendas seguras”, que os profissionais do sector devem conhecer e colaborar com a Sociedade de Reabilitação Urbana, para tornar o programa um caso de sucesso em Portugal. Ganham as famílias portuenses, ganha o Porto, ganha o sector Imobiliário, que é responsável, preocupado e solidário, ganha Portugal.