

# **Anexo II**

## **Entrevistas**

Lista e guiões das entrevistas realizadas.

## Nota introdutória

São aqui compilados os guiões e a lista das 15 entrevistas cuja análise se mostrou relevante para o desenvolvimento da investigação. Estas entrevistas foram realizadas, entre os anos de 2015 e 2016 a diferentes actores relevantes para a transformação do território: arquitectos, projectistas, entidades ligadas à promoção imobiliária (promotores e banca) e residentes, complementando, assim, a observação centrada nos serviços municipais que guiou a pesquisa.

As 15 entrevistas aqui referidas fazem parte de um conjunto mais amplo que visou dar suporte às investigações realizadas por Marta Martins, Helena Amaro e pelo autor deste trabalho, e que partilharam o mesmo território de aprendizagem, assim como um número relevante de questões, preocupações, pontos-de-vista e objectivos. Todas as entrevistas foram realizadas em estreita colaboração com Marta Martins, socióloga, que guiou parte delas e apoiou a construção dos guiões das restantes, sendo que, tanto num caso como no outro, as questões foram previamente debatidas em conjunto.

As entrevistas foram semi-estruturadas, com durações entre 1h30 e 3h00, tendo sido gravadas, transcritas e analisadas. Tendo em conta a necessidade de protecção da privacidade dos entrevistados, e tal como acordado com os próprios, as transcrições não são aqui apresentadas. As principais conclusões retiradas das entrevistas são apresentadas no corpo da tese, sendo pontualmente ilustradas por pequenas citações.

## Lista de entrevistas realizadas

|            | Entrevistado | Guiada por   | Acompanha                                       |
|------------|--------------|--|---|
| Projecto   | #01          | Arquitecto e docente universitário                                       | Marta Martins<br>Nuno Travasso,<br>Helena Amaro |
|            | #02          | Arquitecto projectista e docente universitário. Autor Jardins da Ponte.  | Marta Martins<br>Nuno Travasso,<br>Helena Amaro |
|            | #03          | Arquitecto projectista   | Nuno<br>Travasso                                |
|            | #04          | Arquitecto projectista   | Nuno<br>Travasso                                |
| Promoção   | #05          | Promotor imobiliário   | Nuno<br>Travasso                                |
|            | #06          | Gestor bancário  | Nuno<br>Travasso                                |
|            | #07          | Gestor bancário  | Nuno<br>Travasso                                |
|            | #08          | Gestor de insolvência  | Nuno<br>Travasso                                |
| Residentes | #09          | Residentes (dois amigos) na Urbanização da Pedreira, em Gondifelos.      | Marta Martins<br>Nuno Travasso,<br>Helena Amaro |
|            | #10          | Residente em Gondifelos. Ex-Presidente da Junta de Freguesia, reformado. | Marta Martins<br>Nuno Travasso,<br>Helena Amaro |
|            | #11          | Residente em Oliveira S. Mateus. 44 anos. Empresária, pequena confecção. | Marta Martins                                   |
|            | #12          | Residente em Gondifelos. 54 anos. Responsável por IPSS local.            | Marta Martins<br>Helena Amaro                   |
|            | #13          | Residente em Cavalões. 34 anos   | Marta Martins                                   |
|            | #14          | Residentes (casal) no Loteamento Solverde, em Antas. 39, 35 anos.        | Marta Martins<br>Helena Amaro                   |
|            | #15          | Residente nos Jardins da Ponte, em Gavião. 39 anos. Professora.          | Marta Martins<br>Helena Amaro                   |

# Guião 1: entrevista a projectista

## 1. CARACTERIZAÇÃO GERAL

- \* **Caracterização sociográfica**

- \* Sexo
- \* Idade
- \* Condição perante o trabalho
- \* Local de residência
- \* Naturalidade

- \* **Percurso formativo**

- \* Faculdade onde tirou o curso
- \* Data de conclusão do curso
- \* Principais referências (autores)

## 2. EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- \* **Área geográfica**

- \* Onde se localiza a maior parte dos trabalhos?
- \* Em que Concelhos?
- \* Nos centros urbanos? Nas áreas de urbanização difusa? No campo?
- \* Tem variado ao longo dos anos?

- \* **Programas/tipologias**

- \* Quais os programas mais comuns?
- \* Quais as tipologias mais comuns?
- \* Tem variado ao longo dos anos?
- \* Promotores públicos ou privados?

- \* **Loteamentos**
- \* Qual a experiência no que toca a loteamentos?
- \* Que loteamentos projectou?

### **3. RELAÇÃO COM PROMOTOR pensando no(s) loteamento(s) em causa (e comparando-os)**

- \* **Qual o promotor?**
  
- \* **Relação profissional com o promotor**
- \* Profissional liberal?
- \* É uma relação pontual ou um cliente habitual?
- \* É esse o tipo de relação mais corrente nos trabalhos que desenvolve?
- \* Havendo outro tipo de clientes, quais as principais diferenças na relação?
  
- \* **Qual foi a encomenda?**
- \* Programa
- \* Quantidade de edificação (número de fogos, área)
- \* Tipologia – a decisão por habitação unifamiliar foi colocada à partida?
- \* Alguma exigência no que toca à imagem, tipo de arquitectura?
- \* Havia um *slogan* uma imagem comercial?
  
- \* **Qual a sua leitura desta encomenda?**
- \* Considerou adequada ao local?
- \* Considerou adequada ao momento?
  
- \* **Grau de liberdade**
- \* Qual o grau de liberdade em relação ao programa?
- \* Qual o grau de liberdade em relação à tipologia, disposição dos volumes, organização dos interiores...?
- \* Qual o grau de liberdade em relação à imagem?

#### **4. RELAÇÃO COM A ENVOLVENTE (opções de projecto)**

- \* **Leitura da envolvente?**
- \* Qual a primeira impressão que teve quando viu o terreno?
- \* Qual a leitura que faz em termos de ambiente urbano de toda esta área?
- \* E em termos de coerência?
  
- \* **Como pensou a relação da intervenção com a envolvente?**
- \* Qual a intenção que presidiu à imagem do conjunto?
- \* De que forma foi pensada a relação com a envolvente?  
em termos de continuidade do percurso,  
em termos tipológicos,  
em termos de imagem.
  
- \* **Alguma vez surgiu a possibilidade, por exemplo, de falar com o projectista do loteamento vizinho para articular os dois loteamentos?** (nos casos em que a questão seja pertinente)
  
- \* **O que pensa deste espaço urbano que resulta da soma de loteamentos?**
- \* Quais os principais problemas daí decorrentes?
- \* Qual o papel de cada loteamento na estruturação do conjunto?
- \* Qual o nosso papel, enquanto arquitectos, no desenho de cada uma das peças?

#### **5. URBANIDADE**

- \* **A que residentes se destinava o projecto?**
- \* O que pensa que poderiam valorizar no que toca às qualidades espaciais?  
características das habitações,  
qualidade dos espaços colectivos,  
relações de vizinhança.
- \* Enquanto clientes o que pensa que procuram?

- \* **Do conhecimento que tem desta área acha que é possível traçar um retrato das pessoas que aí vivem?**
- \* O que pensa que poderiam valorizar no que toca às qualidades espaciais?
- \* Onde trabalham?
- \* Onde fazem compras, quais os seus espaços de lazer?
  
- \* **Como será viver aqui?**
- \* Imaginando que vivia aqui: características positivas e negativas
  
- \* **Qual a melhor expressão para caracterizar esta área:**
- \* Cidade?
- \* Subúrbio?
- \* Periferia?
- \* Campo?
  
- \* **Estava a fazer a pergunta anterior e a pensar num noção... que é a noção de “urbanidade”:**
- \* O que significa em arquitectura, falar de urbanidade?
- \* De que falamos quando falamos de urbanidade... desta ideia...?
- \* Como comenta este local, relativamente à “sua” “urbanidade”...?
  
- \* **O que poderia melhorar, a seu ver, a qualidade (qualidade de vida) desta zona?**
- \* Quais deveriam ser as prioridades de intervenção para esta área?
- \* Qual o papel da Câmara Municipal?

## 6. RELAÇÃO COM A CÂMARA MUNICIPAL

\* **Como decorreu a relação com a Câmara Municipal ao longo processo de licenciamento?**

\* Prazos

\* Grau de exigência

\* Relação com os gestores de processo

\* Algum problema com outras entidades? (Estradas de Portugal, por exemplo)

\* **Negociação com a Câmara Municipal**

\* Houve alguma negociação com a Câmara ou tratou-se só de uma questão de verificação regulamentar?

\* A Câmara nunca pediu, por exemplo, que a via central do loteamento se ligasse à rua existente em vez de manter o *cul-de-sac*?

\* **Percepção do papel da Câmara Municipal**

\* Como vê o papel da Câmara na gestão dos processos de loteamento? Considera adequado?

\* O que pensa sobre a organização dos serviços de urbanismo camarários? (gestores de zona ou não; relação entre gestão e planeamento; qualificação dos técnicos)

\* Qual pensa que deveria ser o papel da Câmara na gestão do território?

\* O que pensa que a Câmara ainda não percebeu sobre este contexto?

## 7. CRISE

\* **Processo**

\* Por que razão parou a obra?

\* Em que momento é que se começou a perceber que a crise poderia inviabilizar o projecto?

\* Houve alguma proposta ou tentativa de parar antes ou de alterar o projecto?

\* **Perdas**

- \* Que perdas houve com o processo de falência? Banco, subempreiteiros, projectistas?
- \* Já havia clientes finais envolvidos?

\* **Recomeço**

- \* Como se deu o recomeço?
- \* Quem deu início ao novo investimento?
- \* Houve alguma pressão externa, ou proposta? ou foi iniciativa do banco?
- \* Quem são os investidores?
- \* Houve alguma alteração ao modelo de negócio?  
diminuição do preço  
arrendamento
- \* Houve alguma alteração ao projecto?  
tipologias  
acabamentos

## 8. NOVOS TEMPOS

\* **O que vai acontecer aos loteamentos abandonados?**

- \* O que acha que vai acontecer aos muitos loteamentos não terminados ou subocupados?
- \* Que tipo de investimento adivinha para estas áreas?

\* **Novas dinâmicas de investimento**

- \* Que tipo de trabalhos anda a fazer recentemente?  
tipologias  
área geográfica
- \* Onde pensa que será a aposta dos investidores nos próximos anos?
- \* O que pensa que vai acontecer às outras áreas?

## Guião 2: entrevista a promotor

### 1. PERCEBER AS ESCOLHAS CORRENTES

**Partindo do empreendimento em causa:**

- \* **Porquê aquela localização?**
- \* Preço, acessibilidade, ambiente?
- \* Como acederam ao terreno? Compra directa?
- \* É um tipo de localização onde tenham investido várias vezes? Porquê?
  
- \* **Quais as razões da escolha da tipologia casa em banda T3?**
- \* É uma tipologia que costumem usar neste tipo de loteamentos? Porquê?
- \* Como é que a escolha das tipologias foi evoluindo ao longo dos anos, desde 1981 até hoje?
  
- \* **Fazem sempre o edificado ou também vendem os lotes por edificar?**
- \* O facto de terem agora lotes à venda tem a ver com a crise ou é um modelo de negócio que costumem seguir?
- \* Em que casos fazem uma coisa e outra?
- \* De que forma é que isso evoluiu no tempo?
  
- \* **Quando iniciam um projecto, quais são as principais preocupações?**
- \* No que toca às habitações
- \* No que toca à rede viária e aos espaços públicos
- \* No que toca ao modo como o empreendimento se relaciona com a envolvente

## 2. RELAÇÃO COM OS PROJECTISTAS

- \* **Trabalham sempre com arquitectos?**
- \* Sempre foi assim?
- \* Quando começaram a trabalhar com arquitectos e porquê?
- \* Os arquitectos pertencem à empresa ou são contratados?
- \* Costumam trabalhar sempre com os mesmos ou vão variando?
- \* Quais os critérios da escolha dos projectistas?
  
- \* **Qual o tipo de pedido que fazem aos arquitectos?**
- \* O que é que é definido à partida por vocês?
- \* número de fogos?
- \* tipologia?
- \* sistema construtivo?
  
- \* **O que é que cabe ao arquitecto definir e que margem liberdade lhe concedem?**

## 3. RELAÇÃO COM A CÂMARA MUNICIPAL

- \* **Qual a impressão do modo como decorrem os processos de licenciamento dos loteamentos?**
- \* Consideram que são lentos ou demasiado complexos?
- \* Quais as maiores dificuldades que encontram nos processos de licenciamento?

- \* **Costuma haver negociação com as Câmaras?**
- \* Por exemplo, quando fizeram o loteamento dos Pinhais de Seda, que tem uma área de grandes dimensões e rede viária com relevância para o local, houve negociações com a Câmara para a definição daquela rede viária?
- \* **Como avaliam o papel da Câmara Municipal nos processos de licenciamento?**

#### 4. CRISE

- \* **Quais as maiores dificuldades criadas pela crise?**
- \* diminuição da procura?
- \* dificuldade de acesso ao crédito?
- \* **Nos Pinhais de Seda, as construções pararam, não foi?**
- \* Na altura dessa decisão qual era a expectativa? Parar a ver se a crise passava?
- \* Têm mais empreendimentos onde tenha acontecido o mesmo?
- \* **De que forma têm procurado dar continuidade a esses empreendimentos?**
- \* Nos Pinhais de Seda começaram a arrendar as habitações, não foi? Porquê?
- \* Seguiram a mesma estratégia noutros empreendimentos?
- \* Agora vão construir mais casas nos Pinhais de Seda. Vão ser também para arrendar?  
É um modelo que estejam a pensar manter?  
Ou é uma coisa temporária, até que se alterem as condições de mercado?
- \* Nos outros empreendimentos que ficaram parados também houve tentativas de alterar o modelo de negócio como modo de reagir às novas condições?
  - Vender só lotes, por exemplo?

- \* Houve algum empreendimento que tenham abandonado devido à crise?
- \* E projectos? Abandonaram algum projecto?

## 5. NOVOS TEMPOS

- \* **Vêem estas alterações no modelo de negócio como possíveis testes para novas formas de investimento, ou são só modos de superar pontualmente a situação em que aqueles empreendimentos se encontram?**
- \* **Prevêem voltar a investir nos próximos anos em loteamentos nestas áreas?**
- \* **Onde pensam apostar nos próximos anos?**
- \* Construção ou outras áreas de negócio?
- \* Construção nova ou reabilitação?
- \* Em que áreas geográficas?
- \* Em que programas (habitação, indústria, escritórios)?
- \* Em que tipologias?

## Guião 3: entrevista a gestor bancário

### 1. DO CRÉDITO BONIFICADO À INOVAÇÃO FINANCEIRA (perceber as alterações provocadas pela alteração do regime a partir de 2002; mas perceber também, por comparação, o que se estava a passa antes, durante os anos do *boom* imobiliário)

\* **Quais as alterações sentidas a partir de 2002, com o fim progressivo dos apoios públicos ao crédito à habitação (crédito bonificado, contas poupança-habitação)?**

No crédito concedido a particulares?

No crédito concedido a promotores imobiliários?

\* O que se alterou no que toca ao número de créditos concedidos?

\* O que se alterou em termos de valor de cada crédito?

\* Houve alterações no que toca ao tipo de imóvel adquirido, no caso de crédito à habitação?

\* Houve alterações no que toca ao tipo de investimento, no caso dos promotores?

\* **Qual foi a reacção da banca à alteração das condições?**

\* Criação de novos produtos (períodos de carência, pagamento de parte do empréstimo no final, etc.)

\* Publicidade...

\* **O que mudou com o aparecimento dos novos mecanismos financeiros?**

\* Fundos de investimento?

\* Titularização da dívida?

### 2. CRISE E AS ALTERAÇÕES NO MERCADO DE CRÉDITO

\* **De que forma a crise veio alterar o mercado de crédito?**

\* Quais os reflexos da dificuldade de acesso a crédito externo por parte dos próprios bancos?

\* O que se passou no que tocou à restrição na concessão de crédito?, maiores entraves à concessão, *spreads* mais elevados?...

- \* **Nos anos anteriores, com o crescimento da dívida externa dos bancos, não houve a tentativa de conter a concessão de crédito?**
  
- \* **Que alterações se sentiram na procura de crédito?**
- \* Diminuição da procura de crédito à habitação?
- \* Alteração dos montantes?
- \* Alteração do tipo de imóveis?
- \* Continuou a haver alguma procura de crédito por parte dos promotores?
- \* Para que tipo de investimentos?
  
- \* **Qual o crescimento do crédito mal-parado?**
- \* No crédito à habitação
- \* Nos promotores

### **3. O STOCK IMOBILIÁRIO DA BANCA**

Tanto na sequência do incumprimento das famílias, como da falência de muitos promotores imobiliários, os bancos têm ficado proprietários de grande número de imóveis, que eram garantias dos créditos.

- \* **Em que moldes é que o banco tem gerido o seu património imobiliário, agora acrescido?**
  
- \* **Pensando, em particular, nos empreendimentos resultantes da falência dos promotores imobiliários:**
- \* Como se processa o acesso à massa falida das empresas?
- \* Qual o principal interesse do banco no acesso a esses bens:  
compensar perdas nos balanços contabilísticos?,  
vender para realizar algum capital?
  
- \* **Como é que o banco tem gerido os empreendimentos inacabados de que ficou proprietário na sequência da falência dos promotores?**
- \* Tem havido tentativas de dar continuidade a esses investimentos?

- \* Tem procurado alienar esse património?
- \* A que tipo de compradores?  
Procura um comprador único para o investimento?  
Procura vender os diferentes lotes de modo individual?  
Que tipo de compradores têm aparecido?  
Que mecanismos o banco tem utilizado para escoar esses imóveis? (venda a clientes que procuram empréstimos?, leilões?, colocação em imobiliárias?,...)

#### 4. FUNDOS DE INVESTIMENTO

- \* **Alguma parte deste stock imobiliário – não o inacabado, mas todo o que resulta de falências e crédito mal-parado – tem sido integrado em fundos de investimento imobiliários?**
- \* Como funcionam os fundos?
- \* Como é feita a avaliação dos imóveis?
- \* Considera que, devido à acelerada baixa de valor do imobiliário, esses fundos ficaram sobrevalorizados?
- \* Com que frequência é que a avaliação é revista?

#### 5. O NOVO CONTEXTO

- \* **Que alterações se sentem neste momento no mercado de crédito?**
- \* Até 2008 o sector imobiliário era responsável pela grande maioria do crédito concedido. Como é que adivinham que evolua o mercado de crédito nos próximos anos? O imobiliário tornará a ser maioritário, ou haverá alteração das apostas por parte da banca?
- \* Qual o papel dos incentivos públicos nesta alteração?
- \* **O que se está a passar no crédito imobiliário?**
- \* Sentem que vai retomar ou vai manter-se a níveis baixos?
- \* Percebe-se alteração no tipo de investimentos por parte de promotores?
- \* Percebe-se alteração na localização dos investimentos por parte dos promotores? Para o estrangeiro? Para os principais centros urbanos?
- \* Que tendências se pressentem na procura de crédito habitação: em termos de quantidade, de localização, tipo?...

## **Guião 4: entrevista a gestor de falência**

### **1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO FENÓMENO**

- \* Quantos e quais os casos de falências envolvendo loteamentos.
- \* Qual a percepção da dimensão do fenómeno das falências no sector da promoção e construção.
  
- \* Dos casos tratados: quais as causas da falência?  
Investimentos avultados não vendidos.  
Falta de trabalho  
Deslocalização do investimento
  
- \* As empresas continuam de algum modo a operar?

### **2. PROCESSO**

- \* Como funciona o processo de falência?
- \* Quem é que absorve as perdas?
- \* Nos casos tratados: qual o volume das perdas?

### **3. REACÇÃO**

- \* Quem ficou com os loteamentos das empresas falidas?  
Tipo de relação: banca, credores, outras empresas, etc.?  
Tipo de entidade: bancos, fundos de investimento, imobiliárias, construtores, outros?
- \* Como é que essas entidades acederam aos loteamentos?
- \* O que é que estão a fazer com eles?
- \* Alguma ideia sobre os novos modelos de negócio associados?
  
- \* Qual a percepção geral em relação às novas dinâmicas de investimento?
- \* Qual a percepção em relação aos novos actores que por aí andam?