

Reabilitação

PATORREB

# Definir estratégias para a reabilitação

Três anos após a última edição, realizou-se mais um encontro PATORREB, visando a sistematização e avanço do conhecimento no domínio da patologia e reabilitação de edifícios em Portugal. **O objectivo foi dar um novo impulso para definir uma estratégia clara para o futuro da reabilitação do património edificado.**

O encontro, uma iniciativa conjunta da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP) e da Universidade Politécnica da Catalunha, decorreu nos dias 20 e 21 de Março no Porto.

A sessão de abertura do encontro conta com a presença de várias personalidades, entre as quais Novais Barbosa, Reitor da Universidade do Porto, Rui Rio, Presidente da Câmara Municipal do Porto, e José Teixeira Monteiro, Presidente do Instituto Nacional da Habitação, entre outros.

O PATORREB contou com 600 participantes e incluiu a apresentação de 14 conferências convidadas e 67 comunicações técnicas, dos melhores especialis-

tas, portuguesas e espanholas, na área da patologia e reabilitação de edifícios.

Temas como a clarificação das estratégias nacionais e municipais e o enquadramento legislativo no domínio da reabilitação do património edificado, a avaliação da implementação da reabilitação de edifícios na requalificação urbana ou a divulgação de tecnologias utilizadas em reabilitação foram alguns dos tópicos a debater.

A organização salientou que "a reabilitação é uma área estratégica, que deve não só preocupar-se com as construções históricas e os edifícios antigos, mas também com aqueles cujo tempo de utilização exige intervenções de adaptação às exigências actuais".

Além disso, nas duas últimas décadas foram construídos centenas de milhares de fogos que nem sempre apresentam o desempenho esperado, o que exige o diagnóstico das patologias observadas e a sua reparação.

Para Vasco Peixoto de Freitas, "será um erro se, na próxima década não encararmos a reabilitação de todo o património edificado, e não apenas de parte dos edifícios".

Os graus de intervenção terão de ser diferentes, mas não podemos deixar de reflectir sobre as centenas de milhares de fogos adquiridos nos últimos quinze anos, com empréstimos bancários amortizáveis a longo prazo que exigem às famílias grande esforço financeiro.

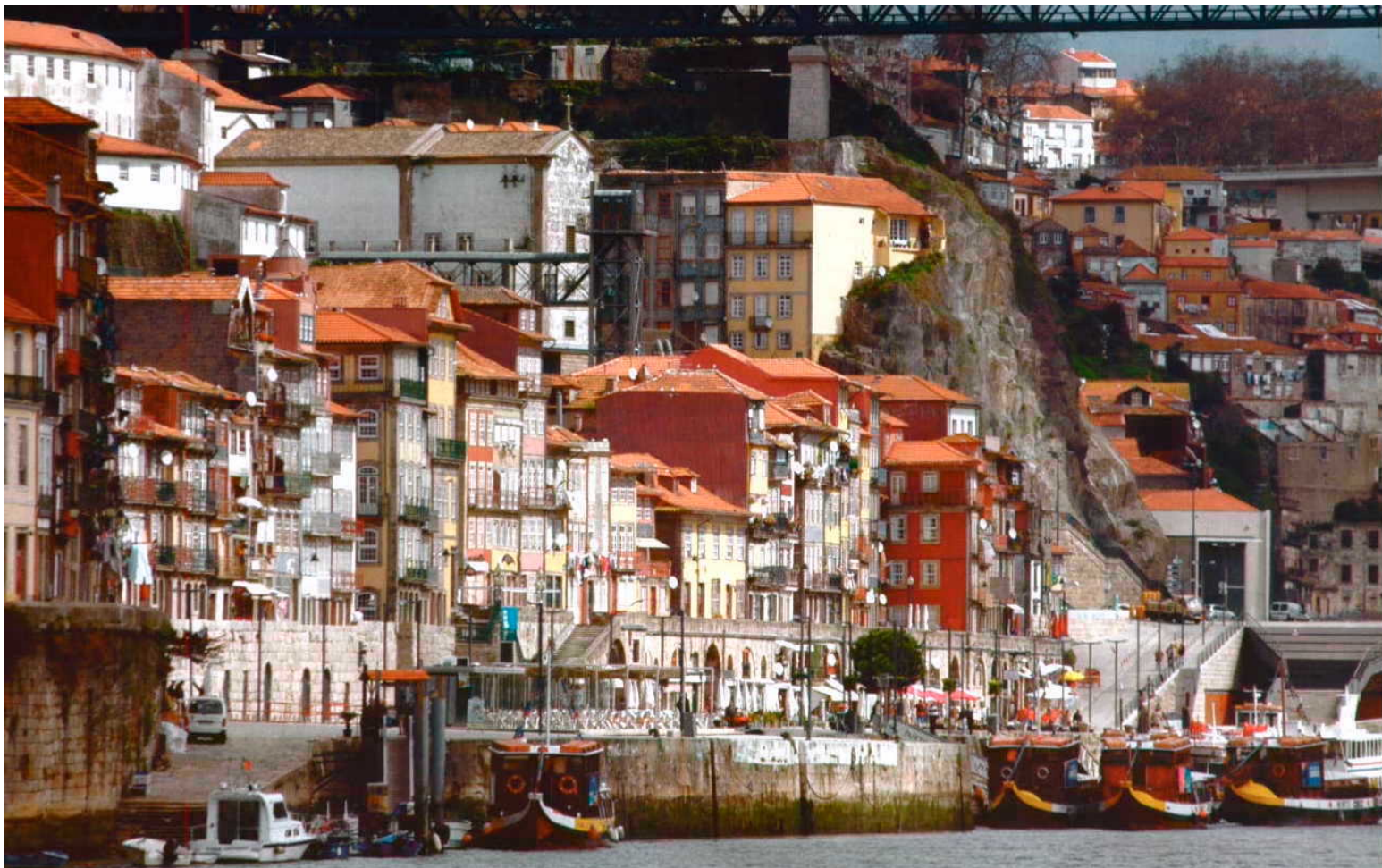
Por outro lado, este especialista considera da maior importância que nos trabalhos de reabilitação se elaborem cadernos de encargos exigenciais e se defina uma matriz de durabilidade de cada uma das soluções propostas.

## Políticas anti-reabilitação

Políticas como o incentivo do Estado à aquisição de habitação, inexistência de um mercado de arrendamento e a conjuntura económica internacional de abaixamento das taxas de juro, conduziram a um aumento da procura e ao crescimento da habitação nova destinada à aquisição.

Construiu-se, nos últimos anos, a um ritmo superior a 100 mil





fogós/anos e as famílias, sem alternativas à aquisição de casa própria aumentaram o seu endividamento de 18 por cento, em 1992, para mais de 100 por cento em 2002.

As consequências reflectem-se na desertificação dos centros urbanos e no crescimento do número de fogos vagos, em mau estado e devolutos.

De acordo com os Censos 2001, verifica-se que o estado de conservação dos alojamentos não é o melhor, pois cerca de 795 mil do total (15 por cento) careciam de obras, sendo que, destes, 326 mil (6 por cento) encontravam-se degradados ou muito degradados.

Comparativamente aos restantes países do espaço económico europeu, Portugal é o que apresenta o valor mais baixo de investimento em recuperação: apenas 5,7 por cento do total de investimentos em construção,

enquanto a média europeia se situa nos 33,2 por cento e países considerados mais evoluídos como Suécia (50,0%), Itália (46,3%), Grã-Bretanha (41,4%), França (41,2%) e Alemanha (37,4%) estão ainda acima deste valor.

Paulo Filipe Cebola Luz comparou nos diferentes tipos de apoios e incentivos do Estado à habitação entre 1992 e 2002 e concluiu que mais de dois terços (79,2 por cento) corresponderam à aquisição de habitação, com a bonificação da taxa de juro dos empréstimos e deduções fiscais.

Da parte restante, 16,3 por cento foram destinados a apoios ao arrendamento e só 4,5 por cento corresponderam a apoios para recuperar o edificado existente.

A necessidade de privilegiar a recuperação e reabilitação urbana já foi entendida por

sucessivos governos, mas o processo de promoção das iniciativas tem sido incompleto e lento.

### **Reflexões sobre as SRU**

As Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) começaram entretanto a dar os primeiros passos.

Entre Maio de 2004 e a presente data foram constituídas cinco SRU. Porto e Coimbra solicitaram o apoio do INH, enquanto as congéneres de Lisboa são Empresas Municipais.

Existem ainda cerca de uma dezena de autarquias que se encontram em fase de constituição das SRU, tendo algumas solicitado ao INH a participação no respectivo capital social.

Espera-se já este ano os primeiros resultados práticos dos

investimentos em curso, pelo que se torna urgente a publicação de legislação complementar.

Rui Mealha, Elisa Babo e Hipólito Sousa sugeriram algumas reflexões decorrentes da experiência de aplicação concreta para avaliar a necessidade de eventuais ajustes na legislação.

Assim, consideram que a dimensão das Unidades de Intervenção parece condicionar alguns aspectos como as opções estratégicas, o grau de intervenção, o tipo e profundidade dos levantamentos e diagnóstico e a própria organização do documento estratégico.

Deve ser avaliada a influência do envolvimento activo do proprietário e outros potenciais interessados, designadamente agentes imobiliários/da construção na metodologia de tra-

balho e no documento estratégico.

A profundidade dos levantamentos e reconhecimentos precisa de ser equilibrada face à dimensão e objectivos da intervenção, podendo não fazer sentido que estes sejam demasiado aprofundados, quer pelo facto de parte dessa informação poder vir a ser desnecessária, quer pelos custos que representa.

O carácter do auto de vistoria, as decisões que o mesmo visa suportar, bem como o envolvimento/audição dos potenciais interessados no mesmo precisam de ser clarificados.

Quando predominam parcelas pequenas, de frente estreita, a viabilidade das operações é fortemente condicionada pelas questões de propriedade.

E, por fim, as metodologias adoptadas na análise económica e de mercado devem ser bem discutidas, sob pena de conduzirem a resultados muito díspares.

## Patologias e causas

O problema das patologias na construção e as medidas de

reabilitação estrutural estão intimamente ligadas entre si e dependem, por um lado da causas e, por outro lado, da sua dimensão, defendeu Anibal Costa.

As causas humanas são a principal fonte do aparecimento de anomalias na construção.

Estudos efectuados permitem estimar que as patologias estruturais correspondem em mais de metade dos casos (51,5 por cento) a erros de projecto e/ou de cálculo. Seguem-se os erros de execução (38,5 por cento), qualidade dos materiais (16,2 por cento), mau uso ou falta de manutenção (13,4 por cento) e causas naturais ou excepcionais.

Um dos grandes problemas actualmente é que cerca de 72 por cento das patologias correspondem a edifícios construídos nos últimos 20 anos e, em metade dos casos surgem antes dos primeiros dois anos.

Uma reabilitação consciente, sublinha Ana Rita Pereira Roders, deve ter em conta o ciclo de vida do edifício, respeitando o passado, presente e futuro.

Especialmente no caso de edifícios correntes, sejam novos ou antigos, não abrangidos

por qualquer salvaguarda, deve partir do arquitecto ou dos seus proprietários, uma posição ética coerente, relativamente à forma de intervir no património edificado, já que muitas intervenções não necessitam de aprovação por parte das entidades municipais.

## Ferramentas de gestão

A Gestão do Património Edificado (GPE) tem-se tornado uma necessidade cada vez mais premente, devendo ser considerada durante as várias fases de uma obra (projecto, construção e vida útil) e ser planeada de forma a minimizar o custo global ao longo de todo o ciclo.

Para auxiliar a GPE, tem vindo a ser desenvolvido um sistema web (Buildings Life) que permite uniformizar informação sobre a degradação sobre a degradação de elementos construtivos nos edifícios e que foi apresentado no PATORREB.

O sistema é constituído por dois módulos: Registo de Edifícios e Registo de Inspeções.


No primeiro, é possível registar os dados gerais do edifício,

características técnicas e orientação das fachadas e anexar ficheiros referentes ao edifício (fotografias, peças escritas e peças desenhadas).

No segundo, é permitido realizar o registo de fenómenos de degradação, estados de degradação, quantificar e localizar as anomalias existentes e data da última intervenção para cada elemento da construção.

O Buildings Life permitirá assim estimar vidas úteis de vários elementos de construção para edifícios que estejam sujeitos a determinadas acções climáticas e ambientais.

Também o Núcleo de Conservação e Reabilitação de Edifícios e Património da FEUP tem estado a desenvolver ferramentas para sistematização da informação decorrente de inspeções técnicas.

Estas aplicações têm como objectivo disponibilizar a informação de forma simples e elucidativa, abrangendo descrições da estrutura, das patologias e dos materiais que constituem os imóveis em causa, e também de técnicas de construção e do enquadramento urbano do imóvel. 



## Designio nacional

Vasco Peixoto Freitas, professor catedrático da FEUP e membro da comissão organizadora lembrou que “a reabilitação é uma área fundamental”, salientando a importância do PATORREB para “discutir a patologia, a reabilitação de edifícios e aquilo que poderão ser as estratégias para o futuro”.

Para o professor, a “reabilitação é um designio nacional. As palavras que ouvimos de várias entidades, sobretudo da parte do presidente da câmara municipal do Porto, vão neste sentido. Com certeza, não será um trabalho para meia dúzia de anos, e sim para mais de uma década, mas estou seguro de que num futuro próximo teremos resultado”.

Vasco Peixoto Freitas, admitiu que “é preciso alguma paciência para que esse primeiro resultado surja, de forma clara, na reestruturação do tecido urbano das cidades portuguesas”.

Em termos legislativos, por exemplo, são sintomáticos alguns entraves, apesar de haver já um conjunto de legislação que procura

apoiarem a estratégia de reabilitação das várias cidades em Portugal. No entanto, frisou, “faz falta um código da construção, faz falta um sistema de garantias e seguros, para termos um conjunto integrado de legislação que nos permita encarar o desafio da reabilitação com continuidade e com uma estratégia segura”.

Certo é que a comunidade técnica e científica nacional está apta a abraçar este desafio.

“O PATORREB 2006 é disso um exemplo: tivemos cerca de 80 comunicações e conferências o que indicia que há investigação, que há síntese de informação, que há estudo de casos, que há experiências a transmitir e que, em conjugação com os colegas da Universidade Politécnica da Catalunha será possível dar passos significativos neste domínio”.

A continuidade da realização trienal é também uma certeza, depois das edições do PATORREB de 2003 e de 2006. “Já houve duas edições e seguramente em Março de 2009, estaremos novamente a discutir esta problemática”, sublinhou o especialista.



Prof. Vasco Peixoto Freitas





**Reabilitação**  
O PATORREB procurou definir  
estratégias para o sector  
da Reabilitação



ID: 13782116  
Data: 01-04-2006

# Arte & Construção

Tiragem: 10000  
País: Portugal  
Âmbito: Outros Assuntos  
Perid.: Mensal

Página: 1  
Cores: Cor  
Área: 5,31X4,42 cm2  
Corte: 6 de 6

