

## Construção nova e reabilitação são coisas diferentes

Estima-se em 200 mil milhões de euros o mercado da reabilitação. Mas “meter no mesmo saco” construção nova e reabilitação vai dar mau resultado.

**Vítor Cóias**

**Presidente da Direcção do GECORPA**

Num estudo publicado no ano 2000, quando a construção de habitações andava já pelos 100 mil fogos/ano, a associação de empreiteiros AECOPS entendia que tal ritmo de construção era insuficiente, e defendia que o País precisava de construir 1,5 milhões de habitações até 2010, ou seja, 150 mil habitações novas por ano. Na realidade, o ritmo de construção de habitações andou, ao longo da segunda metade da década, pelos 75 mil fogos/ano, ou seja, metade do apontado como desejável por aquela associação. Mas mesmo assim, o País vê-se, hoje, a braços com cerca de um milhão de habitações devolutas (números redondos), das quais cerca de 200 mil são novas. O valor empatado neste stock pode ser estimado, por baixo, em 100 mil milhões de euros, verba que daria para pagar vários aeroportos e TGVs...

Decorridos nove anos, no estudo “*O Mercado da Reabilitação – Enquadramento, Relevância e Perspectivas*”, divulgado em fins de 2009, a AECOPS adopta uma posição muito mais consentânea com a realidade do País (e mais próxima da que o GECORPA vem defendendo há anos) reconhecendo que o estímulo à aquisição de casa própria resultou no “*acentuado crescimento da produção de novos fogos habitacionais, alguns de reduzida qualidade, que vieram engrossar o já vasto stock de habitações existente...*”. Nesse estudo, a AECOPS recomenda ao Estado uma nova estratégia: a reabilitação do edificado, em vez da construção nova. Partindo de



# GECORPA

Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico  
Pela Excelência na Conservação e na Reabilitação do Património Construído

comunicado de imprensa

um conjunto de pressupostos, a associação avança, mesmo, uma estimativa para o mercado que ficará disponível para a indústria da construção em Portugal, se a nova estratégia for seguida: 200 mil milhões de euros, montante que inclui não só os edifícios (de habitação e de serviços), mas também a infra-estrutura construída.

O relatório da AECOPS, muito detalhado nos cálculos que servem de base à estimativa apresentada, revela-se incorrecto no modo como trata uma condição fundamental para o sucesso da estratégia apontada: a **qualificação** das empresas que intervêm no processo de reabilitação. Afirma-se no estudo que *“as competências envolvidas nos trabalhos de reabilitação são frequentemente similares às da construção nova, tratando-se, em ambas as situações, de trabalhos de construção em sentido estrito, cujas vertentes, ainda que especializadas, muitas vezes se confundem, sobrepõem e complementam.*

O GECORPA entende que não é assim: Muitas obras de reabilitação exibem uma elevada especificidade tecnológica, porque se trata, em geral, para um mesmo tipo de estrutura, de trabalhos de natureza diferente dos da construção de raiz, que obrigam a recorrer a uma diversificada gama de técnicas e produtos, muitos deles diferentes dos utilizados na construção nova.

As vulgaríssimas estruturas de betão armado são um bom exemplo para ilustrar as diferenças de exigência técnica entre construção nova e reabilitação. Assim, em termos estritamente tecnológicos, a qualidade da execução de uma nova estrutura de betão é condicionada, basicamente, pela proficiência do empreiteiro na execução de vários tipos de cofragens e respectivos escoramentos, na montagem de armaduras de diverso tipo e na confecção, colocação e cura do betão. Os principais operacionais são o carpinteiro e o montador de cofragens, o armador de ferro, o cimenteiro e o vibradorista, enquadrados por encarregados e engenheiros civis com experiência numa tecnologia de há muito estabilizada. A qualidade da execução de uma intervenção de reabilitação da mesma estrutura de betão armado contrasta claramente com a construção de uma estrutura nova, sendo condicionada pelo domínio que o empreiteiro possua das técnicas de



# GECORPA

Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico  
Pela Excelência na Conservação e na Reabilitação do Património Construído

comunicado de imprensa

reabilitação seleccionadas pelo projectista, que podem variar entre umas já razoavelmente estabilizadas e difundidas e outras mais recentes e/ou mais sofisticadas e, por isso, mais exigentes quanto ao rigor de execução. Os principais operacionais podem corresponder a figuras profissionais tradicionais com treino específico, mas incluem figuras profissionais novas, como o operador de canhão de betão projectado, o operador de equipamento de injeção de produtos poliméricos, o técnico de métodos electroquímicos, entre outros, enquadrados por encarregados e engenheiros civis com experiência nessas tecnologias menos divulgadas e mais complexas.

Para responderem cabalmente às solicitações da reabilitação, as empresas devem possuir elevada capacidade técnica, ou seja, dispor de técnicos superiores, técnicos intermédios e operários competentes, e de uma estrutura organizativa que lhes permita garantir a qualidade das intervenções. A especificidade da reabilitação do edificado acentua-se quando se intervém sobre edifícios antigos, cuja *anatomia* e *tecnologia construtiva* são desconhecidas dos empreiteiros generalistas de hoje e, sobretudo, quando se trata de edifícios com valor enquanto património arquitectónico. Neste caso, o edifício é, além de uma construção, um *bem cultural* e a sua reabilitação não pode prejudicar o seu valor histórico, cultural e arquitectónico.

A questão da adequada qualificação das empresas foi agravada pelas “medidas de simplificação” introduzidas pela actual “Lei dos Alvarás”, como a redução do número de tipos de trabalho, a exigência e avaliação dos recursos humanos olhando apenas aos grupos de remuneração em que se enquadram, etc.. Em resultado, o actual sistema de classificação não reúne condições para assegurar que as empresas possuam recursos humanos com adequada qualificação, sobretudo ao nível do pessoal executante. Se tal circunstância deve merecer as maiores reservas ao nível da construção corrente, ela torna o sistema de classificação praticamente inútil quando se trata de intervenções de reabilitação. Nos últimos anos, a reabilitação tem sido vista pela generalidade dos empreiteiros como uma “tábua de salvação”, e o seu poderoso lóbi não se tem



# GECORPA

Grémio das Empresas de Conservação e Restauro do Património Arquitectónico  
*Pela Excelência na Conservação e na Reabilitação do Património Construído*

comunicado de imprensa

poupado a esforços para “meter no mesmo saco” a construção nova e a reabilitação. Constata-se, no entanto, que o baixo nível organizacional e técnico da maior parte das empresas de construção e a ausência de qualificação dos seus recursos humanos não é compatível com o grau de exigência de um vasto conjunto de intervenções de reabilitação. Se a construção nova, que emprega produtos e tecnologias correntes, já apresenta as falhas de qualidade e durabilidade que são hoje quase proverbiais, é fácil antever os problemas que surgirão se as intervenções de reabilitação, que utilizam produtos e tecnologias específicas, forem entregues a agentes com a mesma falta de qualificação. As empresas de construção generalistas não estão, portanto, preparadas para responder às solicitações da reabilitação. Se a necessidade de qualificação não for tida em conta, tudo se conjuga para que as intervenções de reabilitação se venham a revelar deficientes em termos de eficácia, durabilidade e segurança. Para evitar que tal aconteça, é necessário adoptar critérios de selecção das empresas adjudicatárias de obras de reabilitação distintos dos da construção corrente, baseados na qualificação dos recursos humanos por elas detidos.

A estratégia, apontada pela AECOPS, de dar prioridade à reabilitação, está certa. O valor estimado para o que há a fazer em reabilitação, pode, também, estar certo. O erro está, desta vez, em pretender que a reabilitação seja abordada com o mesmo facilitismo que tem reinado na construção corrente, e que intervenções complexas fiquem a cargo de empreiteiros sem as necessárias competências. Se esse erro não for corrigido a tempo, daqui por mais dez anos o País terá somado ao dinheiro gasto em edifícios devolutos milhares de milhões de euros gastos em reabilitações de reduzida durabilidade e de duvidosa eficácia.