



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR
Faculdade de Engenharia

Percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã- Fundão-Castelo Branco

Carina Alexandra dos Santos Pinto

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Engenharia Civil
(2º ciclo de estudos)

Orientador: Prof. Doutor João Carlos Gonçalves Lanzinha

Covilhã, Junho de 2011

Dedicatória

Framboesa

Agradecimentos

Os meus sinceros agradecimentos,

Aos meus Pais e à minha irmã, e as minhas desculpas pelas horas que esta dissertação lhes roubou. Obrigada por estarem sempre lá ...

A mim própria pelas horas a fio dispensadas para que este trabalho fosse possível.

Ao “Team Leque” pelas longas noites passadas juntos, pelas jantaradas, noitadas e em particular por fazerem parte desta caminhada.

Ao Professor João Carlos Gonçalves Lanzinha, meu orientador, por tornar tudo mais fácil quando conversávamos.

Aos amigos em geral, pelo apoio, participação e ajuda na divulgação dos inquéritos.

À Ordem dos Engenheiros pela divulgação dos inquéritos pelos membros da Região Centro.

A todos aqueles que dispensaram parte do seu tempo a responder aos inquéritos.

Resumo

A qualidade dos produtos e particularizando para a área de estudo em que se insere esta dissertação, a qualidade dos edifícios de habitação tem-se tornado uma preocupação crescente nas sociedades actuais. Esta preocupação não se prende apenas com questões construtivas, os clientes procuram cada vez mais uma satisfação associada às funções de utilização e à qualidade de vida que a habitação lhes pode proporcionar.

A qualidade das habitações deve ser uma preocupação que deve estar sempre presente em todas as fases de um empreendimento e em todos os intervenientes envolvidos no processo imobiliário, pois só assim se pode assegurar a sua garantia. Com este propósito vários estudos que levaram à elaboração de métodos que avaliam a qualidade foram feitos em Portugal e na Europa.

O objectivo deste trabalho passa por perceber qual o significado ou qual a interpretação que os intervenientes do processo imobiliário atribuem à qualidade dos edifícios habitacionais. Neste contexto foram realizados inquéritos a promotores, a financiadores, profissionais do sector, entidades licenciadoras, construtores, agências imobiliárias, proprietários/compradores e utilizadores, no sentido de perceber se há diferenças ou semelhanças na percepção da qualidade de cada um deles. A área de estudo estendeu-se à Guarda, Covilhã, Fundão e Castelo Branco.

Palavras-chave

Qualidade, habitação, construção, imobiliário.

Abstract

The quality of products and specifically to the study area that falls within this thesis, the quality of residential buildings has become a growing concern in today's societies. This concern doesn't refer only to constructive questions, customers are increasingly looking for a satisfaction associated to the functions of use and quality of life that housing may provide.

The housing quality should be a concern that must be always present in all stages of a project and all participants involved in real estate, only thus can be ensured its security. With this purpose several studies that led to the development of methods that assess the quality were made in Portugal and in Europe.

The aim of this work is to understand the meaning or interpretation that the stakeholders in the real estate process attributed to the quality of residential buildings. In this context investigations have been made to promoters, financiers, professionals, licensing authorities, constructors, real estate agents, owners / buyers and users in order to understand if there are any differences or similarities in their perception of quality. The study area was extended to Guarda, Covilhã, Fundão and Castelo Branco.

Keywords

Quality, housing, construction, real estate

Índice

Lista de Ilustrações	xviii
Lista de Tabelas	xix
Lista de Gráficos	xxi
CAPÍTULO I - Introdução	1
1.1 Considerações Iniciais	2
1.2 Âmbito e Objectivo do Trabalho	2
1.3 Estrutura do Trabalho	2
1.1 Considerações Iniciais	3
1.2 Âmbito e Objectivo do Trabalho	5
1.3 Estrutura do Trabalho	5
CAPITULO II - O Sector da Construção Civil em Portugal	7
2.1 Definição/Conceito	9
2.2 Importância Sócio-Económica da Construção no País	9
2.3 Situação da Construção Civil a Nível Nacional	13
2.4 Situação da Construção Civil no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco ..	16
2.5 O sector da Construção no Âmbito Habitacional	18
2.6 Conclusões Preliminares	24
CAPÍTULO III - A Qualidade da Construção nos Edifícios de Habitação	25
3.1 Introdução	27
3.2 Definição de qualidade	27
3.2.1 A Qualidade no Sector da Construção em Portugal	31
3.2.2 A noção de não Qualidade	33
3.2.2.1 Bureau Securitas [22]	34
3.2.2.2 Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC) [22]	35
3.2.2.3 Chalmers University of Technology [22]	36
3.2.2.4 Socotec [22]	36
3.2.3 A importância da qualidade da habitação	37
3.2.4 Sistemas de certificação de qualidade em Portugal e na Europa	38
3.3 Métodos de avaliação do nível de qualidade	39
3.4 Conclusões Preliminares	44
CAPITULO IV - Estudo de Caso	47
4.1 Introdução	50
4.2 Intervenientes nas Diferentes Fases de um Empreendimento	52
4.3 Qualidade Habitacional para os Promotores	53
4.3.1 Introdução	53
4.3.2 Caracterização da Amostra	54
4.3.3 Resultados	56

4.4 Qualidade Habitacional para os Financiadores	60
4.4.1 Introdução	60
4.4.2 Guarda	60
4.4.2.1 Caracterização da Amostra.....	60
4.4.2.2 Resultados.....	61
4.4.3 Covilhã	70
4.4.3.1 Caracterização da Amostra.....	70
4.4.3.2 Resultados.....	71
4.4.4 Fundão	80
4.4.4.1 Caracterização da Amostra.....	80
4.4.4.2 Resultados.....	81
4.4.5 Castelo Branco.....	86
4.4.5.1 Caracterização da Amostra.....	86
4.4.5.2 Resultados.....	87
4.4.6 Análise Crítica dos Resultados	94
4.5 Qualidade Habitacional para os Construtores	98
4.5.1 Introdução	98
4.5.2 Guarda	98
4.5.2.1 Caracterização da Amostra.....	98
4.5.2.2 Resultados.....	99
4.5.3 Covilhã	107
4.5.3.1 Caracterização da Amostra.....	107
4.5.3.2 Resultados.....	108
4.5.4 Fundão	115
4.5.4.1 Caracterização da Amostra	115
4.5.4.2 Resultados.....	116
4.5.5 Castelo Branco.....	119
4.5.5.1 Caracterização da Amostra.....	119
4.5.5.2 Resultados.....	120
4.5.6 Análise Crítica dos Resultados	127
4.6 Qualidade Habitacional para as Entidades Licenciadoras	132
4.6.1 Introdução	132
4.6.2 Caracterização da Amostra	132
4.6.3 Resultados	133
4.7 Qualidade Habitacional para os Profissionais do Sector	136
4.7.1 Introdução	136
4.7.2 Guarda	136
4.7.2.1 Caracterização da Amostra.....	136
4.7.2.2 Resultados.....	138
4.7.3 Covilhã	146
4.7.3.1 Caracterização da Amostra.....	146
4.7.3.2 Resultados.....	148
4.7.4 Fundão	157
4.7.4.1 Caracterização da Amostra.....	157
4.7.4.2 Resultados.....	159
4.7.5 Castelo Branco.....	168

4.7.5.1 Caracterização da Amostra.....	168
4.7.5.2 Resultados.....	170
4.7.6 Análise Crítica dos Resultados	179
4.8 Qualidade Habitacional para as Agências Imobiliárias	182
4.8.1 Introdução	182
4.8.2 Guarda.....	182
4.8.2.1 Caracterização da Amostra.....	182
4.8.2.2 Resultados.....	183
4.8.3 Covilhã	189
4.8.3.1 Caracterização da Amostra.....	189
4.8.3.2 Resultados.....	191
4.8.4 Fundão.....	198
4.8.4.1 Caracterização da Amostra.....	198
4.8.4.2 Resultados.....	199
4.8.5 Castelo Branco	201
4.8.5.1 Caracterização da Amostra.....	201
4.8.5.2 Resultados.....	203
4.8.6 Análise Crítica dos Resultados	210
4.9 Qualidade Habitacional para os Proprietários/Compradores.....	214
4.9.1 Introdução	214
4.9.2 Guarda.....	214
4.9.2.1 Caracterização da Amostra.....	214
4.9.2.2 Resultados.....	216
4.9.3 Covilhã	225
4.9.3.1 Caracterização da Amostra.....	225
4.9.3.2 Resultados.....	227
4.9.4 Fundão.....	236
4.9.4.1 Caracterização da Amostra.....	236
4.9.4.2 Resultados.....	238
4.9.5 Castelo Branco	247
4.9.6 Caracterização da Amostra	247
4.9.6.1 Resultados.....	249
4.9.6 Análise Crítica dos Resultados	257
4.10 Qualidade Habitacional para os Utilizadores	260
4.10.1 Introdução.....	260
4.10.2 Guarda	260
4.10.2.1 Caracterização da Amostra	260
4.10.2.2 Resultados	262
4.10.3 Covilhã	270
4.10.3.1 Caracterização da Amostra	270
4.10.3.2 Resultados	271
4.10.4 Fundão	280
4.10.4.1 Caracterização da Amostra	280
4.10.4.2 Resultados	282
4.10.5 Castelo Branco.....	290
4.10.5.1 Caracterização da Amostra	290
4.10.5.2 Resultados	292

4.10.6 Análise Crítica dos Resultados.....	300
4.11 Análise Comparativa	304
CAPÍTULO V - Conclusões.....	309
Propostas de Trabalhos Futuros.....	317
Referências Bibliográficas.....	319
ANEXOS	323

Lista de Ilustrações

Ilustração 1: Número de trabalhadores nas diversas áreas da indústria [36]	11
Ilustração 2: Evolução do N.º de desempregados do sector da construção (fonte FEPICOP)...	12
Ilustração 3: categorização dos níveis de desempenho com atribuição de avaliação (Lider A) [22]	41

Lista de Tabelas

Tabela 1: Tendências para os desenvolvimentos técnicos definidos pelo CSTB	31
Tabela 2: Causas de anomalias em vários países europeus.....	36
Tabela 3: Escala de avaliação de qualidade por Moreira da Costa.....	40
Tabela 4: Escala de avaliação de qualidade por João Branco Pedro	41
Tabela 5: Classificação do método proposto por Lanzinha	42
Tabela 6: Escala de avaliação do método QUALITEL [21]	43
Tabela 7: Níveis de classificação do método BREEAM (2008) [21]	44
Tabela 8: Métodos de avaliação de qualidade aplicados em Portugal	46
Tabela 9: Número total de inquéritos realizados aos diversos intervenientes em cada cidade	51
Tabela 10: Características específicas de cada interveniente do processo imobiliário	53
Tabela 11: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos promotores	57
Tabela 12: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista das entidades financiadoras	95
Tabela 13: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos construtores	129
Tabela 14: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos profissionais do sector	180
Tabela 15: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista das agências imobiliárias	211
Tabela 16: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos proprietários/compradores	258
Tabela 17: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos utilizadores	302
Tabela 18: Aspectos muito importantes para os diversos intervenientes envolvidos no processo imobiliário.....	305
Tabela 19: Aspectos muito importantes para todos os intervenientes envolvidos no processo das 4 áreas de estudo	312

Lista de Gráficos

Gráfico 1: Variação do número de trabalhadores na construção entre 1998 e 2006 [36].....	10
Gráfico 2: Número de edifícios licenciados em Portugal (fonte: INE)	13
Gráfico 3: Número de edifícios concluídos em Portugal (fonte: INE).....	13
Gráfico 4: Índice de Produção na Construção, Variação homóloga - médias móveis de 3 meses, % ajustada dos efeitos de calendário e da sazonalidade (fonte: INE) [18]	14
Gráfico 5: Número de Edifícios Licenciados no Eixo Urbano em estudo (Fonte: INE)	17
Gráfico 6: Número de Edifícios Concluídos no Eixo Urbano em estudo (Fonte: INE)	17
Gráfico 7: Número de Edifícios Reconstruídos (concluídos) por cada 100 Construções novas concluídas (Fonte: INE)	18
Gráfico 8: Número de edifícios de habitação clássica em Portugal (Fonte: INE).....	20
Gráfico 9: Número de edifícios de habitação clássica no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE).....	20
Gráfico 10: Fogos licenciados (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)	21
Gráfico 11: Fogos licenciados (nº) em construções novas para habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)	21
Gráfico 12: Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)	21
Gráfico 13: Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitações no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)	22
Gráfico 14: Edifícios de apartamentos concluídos (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)	22
Gráfico 15: Edifícios de apartamentos concluídos (nº) em construções novas para habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE).....	22
Gráfico 16: Edifícios de moradias concluídas (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE).....	23
Gráfico 17: Edifícios de moradias concluídas (nº) em construções novas para habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE).....	23
Gráfico 18: Custos e causas segundo BUREAU SECURITAS	34
Gráfico 19: Causas dos sinistros provocados pelo projecto	35
Gráfico 20: Causas de anomalias segundo CSTC.....	35
Gráfico 21: Custos internos de não - qualidade	37
Gráfico 22: Custos externos de não - qualidade.....	37
Gráfico 23: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)	55
Gráfico 24: Causas da diminuição do número de empréstimos à banca no último ano	60

Gráfico 25: valor médio a pagar por uma habitação	61
Gráfico 26: Dados relativos aos pontos avaliados.....	62
Gráfico 27: Número ideal de fachadas de uma habitação (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	62
Gráfico 28: Vista mais agradável para uma habitação	62
Gráfico 29: Aspectos relacionados com a localização.....	63
Gráfico 30: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	63
Gráfico 31: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços.....	64
Gráfico 32: Aspectos relacionados com o conforto	64
Gráfico 33: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos.....	65
Gráfico 34: Aspectos relacionados com a privacidade	65
Gráfico 35: Aspectos relacionados com a aparência	66
Gráfico 36: Aspectos relacionados com as áreas comuns.....	66
Gráfico 37: Aspectos relacionados com a segurança	66
Gráfico 38: Aspectos relacionados com o estacionamento.....	67
Gráfico 39: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	67
Gráfico 40: Aspectos relacionados com a mobilidade.....	68
Gráfico 41: Aspectos relacionados com a acessibilidade	68
Gráfico 42: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente	69
Gráfico 43: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	69
Gráfico 44: Causas da diminuição do número de empréstimos à banca	70
Gráfico 45: Valor médio do empréstimo para aquisição de habitação	71
Gráfico 46: Parâmetros avaliados.....	72
Gráfico 47: Aspectos relacionados com a localização.....	73
Gráfico 48: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	73
Gráfico 49: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços.....	74
Gráfico 50: Aspectos relacionados com o conforto	74
Gráfico 51: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos.....	75
Gráfico 52: Aspectos relacionados com a privacidade	76
Gráfico 53: Aspectos relacionados com a aparência	76
Gráfico 54: Aspectos relacionados com as áreas comuns.....	76
Gráfico 55: Aspectos relacionados com a segurança	77
Gráfico 56: Aspectos relacionados com o estacionamento.....	77
Gráfico 57: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	78
Gráfico 58: Aspectos relacionados com a mobilidade.....	78
Gráfico 59: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente	79
Gráfico 60: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	79
Gráfico 61: Causas da diminuição do número de empréstimos.....	80
Gráfico 62: Estado de conservação das habitações transaccionadas (esquerda); Valor médio de um empréstimo (direita)	81

Gráfico 63: Tipo de edifício preferido (esquerda); Piso ideal de um apartamento (direita)...	81
Gráfico 64: Valor médio a pagar por uma habitação	81
Gráfico 65: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade	82
Gráfico 66: Aspectos relacionados com a localização.....	83
Gráfico 67: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	84
Gráfico 68: Aspectos relacionados com as áreas comuns.....	84
Gráfico 69: Aspectos relacionados com a segurança	85
Gráfico 70: Causas da diminuição do número de empréstimos.....	86
Gráfico 71: Estado de conservação da habitação para empréstimo (esquerda); Valor médio do empréstimo para aquisição de habitação (direita)	87
Gráfico 72: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade	87
Gráfico 73: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	88
Gráfico 74: Vista mais favorável para a habitação	88
Gráfico 75: Aspectos relacionados com a localização.....	88
Gráfico 76: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	89
Gráfico 77: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços.....	89
Gráfico 78: Aspectos relacionados com o conforto	90
Gráfico 79: Aspectos relacionados com a privacidade	91
Gráfico 80: Aspectos relacionados com a aparência	91
Gráfico 81: Aspectos relacionados com as áreas comuns.....	91
Gráfico 82: Aspectos relacionados com a segurança	92
Gráfico 83: Aspectos relacionados com o estacionamento	92
Gráfico 84: Aspectos relacionados com o espaço envolvente.....	93
Gráfico 85: Período em que a procura por edifícios de habitação foi mais acentuada	98
Gráfico 86: Tipologia preferida para a habitação adquirida (esquerda); Piso preferido quando se adquire um apartamento (direita)	99
Gráfico 87: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)	99
Gráfico 88: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade	99
Gráfico 89: Aspectos relacionados com a localização.....	100
Gráfico 90: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	100
Gráfico 91: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços.....	101
Gráfico 92: Aspectos relacionados com o conforto	102
Gráfico 93: Aspectos relacionados com a privacidade	102
Gráfico 94: Aspectos relacionados com as áreas comuns.....	103
Gráfico 95: Aspectos relacionados com a segurança	103
Gráfico 96: Aspectos relacionados com o estacionamento	104
Gráfico 97: Aspectos relacionados com o espaço envolvente.....	104
Gráfico 98: Aspectos relacionados com a mobilidade.....	105

Gráfico 99: Aspectos relacionados com a acessibilidade	105
Gráfico 100: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	106
Gráfico 101: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	106
Gráfico 102: Resposta à questão anterior	107
Gráfico 103: Tipologia preferida para a habitação (esquerda); piso ideal do apartamento (direita)	108
Gráfico 104: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); valor médio a pagar por uma habitação (direita)	108
Gráfico 105: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade	109
Gráfico 106: Aspectos relacionados com a localização	109
Gráfico 107: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	110
Gráfico 108: Aspectos relacionados com o conforto	111
Gráfico 109: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	111
Gráfico 110: Aspectos relacionados com a privacidade.....	112
Gráfico 111: Aspectos relacionados com as áreas comuns	112
Gráfico 112: Aspectos relacionados com a segurança.....	113
Gráfico 113: Aspectos relacionados com o estacionamento	113
Gráfico 114: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	114
Gráfico 115: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	115
Gráfico 116: valor a pagar por uma habitação	116
Gráfico 117: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade	116
Gráfico 118: Via a partir da qual deve ser feito o acesso á habitação (esquerda); Vista mais valorizada (direita)	117
Gráfico 119: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	118
Gráfico 120: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade	120
Gráfico 121: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	121
Gráfico 122: Via a partir da qual deve ser feito o acesso á habitação (esquerda); Vista mais valorizada (direita)	121
Gráfico 123: Aspectos relacionados com a localização	121
Gráfico 124: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	122
Gráfico 125: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	122
Gráfico 126: Aspectos relacionados com o conforto	123
Gráfico 127: Aspectos relacionados com a privacidade.....	123
Gráfico 128: Aspectos relacionados com a aparência	124
Gráfico 129: Aspectos relacionados com as áreas comuns	124
Gráfico 130: Aspectos relacionados com o estacionamento	125
Gráfico 131: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	126
Gráfico 132: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	126
Gráfico 133: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	127

Gráfico 134: Distribuição por profissão dos profissionais do sector (esquerda); Número de anos que exercem a profissão (direita)	137
Gráfico 135: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita).....	137
Gráfico 136: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)	137
Gráfico 137: Valor médio a pagar por uma habitação.....	138
Gráfico 138: Parâmetros avaliados para classificar a qualidade habitacional	138
Gráfico 139: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	139
Gráfico 140: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais favorável para a habitação (direita)	139
Gráfico 141: Aspectos relacionados com a localização	139
Gráfico 142: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	140
Gráfico 143: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	140
Gráfico 144: Aspectos relacionados com o conforto.....	141
Gráfico 145: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	141
Gráfico 146: Aspectos relacionados com a privacidade.....	142
Gráfico 147: Aspectos relacionados com as áreas comuns	142
Gráfico 148: Aspectos relacionados com a segurança.....	143
Gráfico 149: Aspectos relacionados com o estacionamento	143
Gráfico 150: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	144
Gráfico 151: Aspectos relacionados com a mobilidade	144
Gráfico 152: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	145
Gráfico 153: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	145
Gráfico 154: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	146
Gráfico 155: Seguro mais vantajoso	146
Gráfico 156: Distribuição por profissão dos profissionais do sector	147
Gráfico 157: Distribuição etária dos inquiridos (esquerda); Número de anos que exercem a profissão no mercado (direita)	147
Gráfico 158: Tipo de edifício de habitação preferido (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita).....	148
Gráfico 159: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)	148
Gráfico 160: Valor médio a pagar por uma habitação.....	148
Gráfico 161: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	149
Gráfico 162: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Vista mais favorável para a habitação (direita)	149
Gráfico 163: Aspectos relacionados com a localização	150
Gráfico 164: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	150

Gráfico 165: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	151
Gráfico 166: Aspectos relacionados com o conforto	151
Gráfico 167: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	152
Gráfico 168: Aspectos relacionados com a privacidade.....	152
Gráfico 169: Aspectos relacionados com a aparência	153
Gráfico 170: Aspectos relacionados com as áreas comuns	153
Gráfico 171: Aspectos relacionados com a segurança.....	154
Gráfico 172: Aspectos relacionados com o estacionamento	154
Gráfico 173: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	154
Gráfico 174: Aspectos relacionados com a mobilidade	155
Gráfico 175: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	155
Gráfico 176: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	156
Gráfico 177: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	156
Gráfico 178: Resposta á questão anterior	157
Gráfico 179: Distribuição por profissão dos profissionais do sector	158
Gráfico 180: Distribuição etária da amostra (esquerda); Número de anos que exercem a profissão no mercado (direita)	158
Gráfico 181: Tipologia preferida quando se adquire uma habitação (esquerda); Piso ideal quando se adquire um apartamento (direita)	158
Gráfico 182: Número de pisos ideal para uma moradia (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)	159
Gráfico 183: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	159
Gráfico 184: Orientação mais favorável para os envidraçados (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita).....	160
Gráfico 185: Aspectos relacionados com a localização	160
Gráfico 186: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	161
Gráfico 187: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	161
Gráfico 188: Aspectos relacionados com o conforto	162
Gráfico 189: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	163
Gráfico 190: Aspectos relacionados com a privacidade.....	163
Gráfico 191: Aspectos relacionados com a aparência	164
Gráfico 192: Aspectos relacionados com as áreas comuns	164
Gráfico 193: Aspectos relacionados com a segurança.....	165
Gráfico 194: Aspectos relacionados com o estacionamento	165
Gráfico 195: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	166
Gráfico 196: Aspectos relacionados com a mobilidade	166
Gráfico 197: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	167
Gráfico 198: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	167
Gráfico 199: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	168
Gráfico 200: Distribuição das profissões dos profissionais do sector	169

Gráfico 201: Distribuição etária da amostra (esquerda); Número de não que exercem a profissão no mercado (direita)	169
Gráfico 202: Valor médio a pagar por uma habitação.....	169
Gráfico 203: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	170
Gráfico 204: Aspectos relacionados com a localização	171
Gráfico 205: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	171
Gráfico 206: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	172
Gráfico 207: Aspectos relacionados com o conforto.....	172
Gráfico 208: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	173
Gráfico 209: Aspectos relacionados com a privacidade.....	174
Gráfico 210: Aspectos relacionados com a aparência	174
Gráfico 211: Aspectos relacionados com as áreas comuns	174
Gráfico 212: Aspectos relacionados com a segurança.....	175
Gráfico 213: Aspectos relacionados com o estacionamento	175
Gráfico 214: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	176
Gráfico 215: Aspectos relacionados com a mobilidade	176
Gráfico 216: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	177
Gráfico 217: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	177
Gráfico 218: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	178
Gráfico 219: Resposta á questão anterior	178
Gráfico 220: Número de anos que opera no mercado	182
Gráfico 221: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	183
Gráfico 222: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	184
Gráfico 223: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	185
Gráfico 224: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	186
Gráfico 225: Aspectos relacionados com as áreas comuns	186
Gráfico 226: Aspectos relacionados com a segurança.....	187
Gráfico 227: Aspectos relacionados com o estacionamento	187
Gráfico 228: Aspectos relacionados com a mobilidade	188
Gráfico 229: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	188
Gráfico 230: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	189
Gráfico 231: Período em que se verificou um maior número de aquisições de edifícios de habitação (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita)	190
Gráfico 232: Valor médio a pagar por uma habitação (“comprada”).....	190
Gráfico 233: Tipo de habitação preferida (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita).....	190
Gráfico 234: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	191
Gráfico 235: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)	191
Gráfico 236: Aspectos relacionados com a localização	192

Gráfico 237: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	192
Gráfico 238: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	193
Gráfico 239: Aspectos relacionados com o conforto	193
Gráfico 240: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	194
Gráfico 241: Aspectos relacionados com a aparência	194
Gráfico 242: Aspectos relacionados com as áreas comuns	195
Gráfico 243: Aspectos relacionados com a segurança.....	195
Gráfico 244: Aspectos relacionados com o estacionamento	196
Gráfico 245: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	196
Gráfico 246: Aspectos relacionados com a mobilidade	197
Gráfico 247: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	197
Gráfico 248: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	198
Gráfico 249: Período em que se verificou uma maior aquisição de habitações (esquerda); Tipo de habitações mais transaccionadas (direita)	202
Gráfico 250: Valor médio a pagar por uma habitação (“comprada”)	202
Gráfico 251: tipo de habitação preferida (esquerda); Número de pisos que uma habitação deve ter (direita)	202
Gráfico 252: valor médio a pagar por uma habitação.....	202
Gráfico 253: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	203
Gráfico 254: Aspectos relacionados com a localização	204
Gráfico 255: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	204
Gráfico 256: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	205
Gráfico 257: Aspectos relacionados com o conforto	205
Gráfico 258: Aspectos relacionados com as áreas comuns	206
Gráfico 259: Aspectos relacionados com a segurança.....	206
Gráfico 260: Aspectos relacionados com o estacionamento	207
Gráfico 261: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	207
Gráfico 262: Aspectos relacionados com a mobilidade	208
Gráfico 263: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	208
Gráfico 264: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	209
Gráfico 265: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	209
Gráfico 266: Distribuição etária dos inquiridos (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)	214
Gráfico 267: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado (direita)	214
Gráfico 268: Tipo de habitação onde os inquiridos residem	215
Gráfico 269: tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida da habitação (direita)	215
Gráfico 270: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos ideal para uma moradia (direita)	215

Gráfico 271: Valor médio a pagar por uma habitação (“comprada”); Valor médio a pagar por uma renda mensal (direita)	216
Gráfico 272: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	216
Gráfico 273: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	217
Gráfico 274: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita).....	217
Gráfico 275: Aspectos relacionados com a localização	217
Gráfico 276: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	218
Gráfico 277: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	218
Gráfico 278: Aspectos relacionados com o conforto.....	219
Gráfico 279: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	220
Gráfico 280: Aspectos relacionados com a privacidade.....	220
Gráfico 281: Aspectos relacionados com a aparência	221
Gráfico 282: Aspectos relacionados com as áreas comuns	221
Gráfico 283: Aspectos relacionados com a segurança.....	222
Gráfico 284: Aspectos relacionados com o estacionamento	222
Gráfico 285: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	223
Gráfico 286: Aspectos relacionados com a mobilidade	223
Gráfico 287: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	223
Gráfico 288: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	224
Gráfico 289: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	224
Gráfico 290: Técnico que deve projectar o edifício.....	225
Gráfico 291: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita).....	226
Gráfico 292: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado (direita).....	226
Gráfico 293: Tipo de habitação onde os inquiridos residem	226
Gráfico 294: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita).....	227
Gráfico 295: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)	227
Gráfico 296: valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)	227
Gráfico 297: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional.....	228
Gráfico 298: número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	228
Gráfico 299: Via a partir da qual deve ser feito o acesso á habitação (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita).....	228
Gráfico 300: Aspectos relacionados com a localização	229

Gráfico 301: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	229
Gráfico 302: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	230
Gráfico 303: Aspectos relacionados com o conforto	230
Gráfico 304: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	231
Gráfico 305: Aspectos relacionados com a privacidade.....	231
Gráfico 306: Aspectos relacionados com a aparência	232
Gráfico 307: Aspectos relacionados com as áreas comuns	232
Gráfico 308: Aspectos relacionados com a segurança.....	233
Gráfico 309: Aspectos relacionados com o estacionamento	233
Gráfico 310: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	234
Gráfico 311: Aspectos relacionados com a mobilidade	234
Gráfico 312: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	234
Gráfico 313: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	235
Gráfico 314: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	235
Gráfico 315: Qual o técnico indicado a projectar o edifício	236
Gráfico 316: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)	237
Gráfico 317: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); número de pessoas que fazem parte do agregado familiar (direito).....	237
Gráfico 318: Tipo de habitação onde os inquiridos residem	237
Gráfico 319: tipologia preferida (esquerda); Piso ideal quando se adquire um apartamento (direita)	238
Gráfico 320: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (direita)	238
Gráfico 321: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	238
Gráfico 322: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita).....	239
Gráfico 323: Aspectos relacionados com a localização	239
Gráfico 324: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	240
Gráfico 325: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	240
Gráfico 326: Aspectos relacionados com o conforto	241
Gráfico 327: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	241
Gráfico 328: Aspectos relacionados com a privacidade.....	242
Gráfico 329: Aspectos relacionados com a aparência	242
Gráfico 330: Aspectos relacionados com as áreas comuns	243
Gráfico 331: Aspectos relacionados com a segurança.....	243
Gráfico 332: Aspectos relacionados com o estacionamento	244
Gráfico 333: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	244
Gráfico 334: Aspectos relacionados com a mobilidade	244
Gráfico 335: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	245

Gráfico 336: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente	245
Gráfico 337: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	246
Gráfico 338: Técnico indicado para projectar o edifício	246
Gráfico 339: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita).....	247
Gráfico 340: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado (direita).....	247
Gráfico 341: Tipo de habitação onde reside a amostra	248
Gráfico 342: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita).....	248
Gráfico 343: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos de ideal de uma moradia (direita).....	248
Gráfico 344: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); valor médio mensal a pagar por uma habitação arrendada (direita)	248
Gráfico 345: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade.....	249
Gráfico 346: número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	249
Gráfico 347: Aspectos relacionados com a localização	250
Gráfico 348: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	250
Gráfico 349: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	251
Gráfico 350: Aspectos relacionados com o conforto.....	251
Gráfico 351: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	252
Gráfico 352: Aspectos relacionados com a privacidade.....	252
Gráfico 353: Aspectos relacionados com a aparência	253
Gráfico 354: Aspectos relacionados com as áreas comuns	253
Gráfico 355: Aspectos relacionados com a segurança.....	254
Gráfico 356: Aspectos relacionados com o estacionamento	254
Gráfico 357: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	254
Gráfico 358: Aspectos relacionados com a mobilidade	255
Gráfico 359: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	255
Gráfico 360: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	256
Gráfico 361: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	256
Gráfico 362: Técnico indicado a projectar o edifício	257
Gráfico 363: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita).....	260
Gráfico 364: Rendimento mensal líquido do agregado familiar (esquerda); Número de elementos que fazem parte do agregado familiar (direita).....	260
Gráfico 365: Tipo de habitação onde a amostra reside	261
Gráfico 366: Tipologia preferida para a habitação (esquerda); Piso do ideal de um apartamento (direita).....	261

Gráfico 367; Número de pisos que uma moradia deve ter	261
Gráfico 368: valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)	261
Gráfico 369: Parâmetros avaliados para caracterizar a qualidade habitacional	262
Gráfico 370: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	262
Gráfico 371: Via a partir da qual deve ser feito o acesso á habitação (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita).....	262
Gráfico 372: Aspectos relacionados com a localização	263
Gráfico 373: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	263
Gráfico 374: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	264
Gráfico 375: Aspectos relacionados com o conforto	264
Gráfico 376: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	265
Gráfico 377: Aspectos relacionados com a privacidade.....	265
Gráfico 378: Aspectos relacionados com a aparência	266
Gráfico 379: Aspectos relacionados com as áreas comuns	266
Gráfico 380: Aspectos relacionados com a segurança.....	266
Gráfico 381: Aspectos relacionados com o estacionamento	267
Gráfico 382: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	267
Gráfico 383: Aspectos relacionados com a mobilidade	268
Gráfico 384: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	268
Gráfico 385: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	268
Gráfico 386: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	269
Gráfico 387: Técnico indicado para projectar o edifício	269
Gráfico 388: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)	270
Gráfico 389: Rendimento mensal líquido do agregado familiar (esquerda); Número de elementos que compõem o agregado (direita)	270
Gráfico 390: Tipo de habitação onde a amostra reside.....	270
Gráfico 391: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida (direita).....	271
Gráfico 392: Piso de apartamento ideal (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)	271
Gráfico 393: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)	271
Gráfico 394: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional	272
Gráfico 395: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); vista mais valorizada para uma habitação (direita)	272
Gráfico 396: Aspectos relacionados com a localização	273
Gráfico 397: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	273
Gráfico 398: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	274

Gráfico 399: Aspectos relacionados com o conforto.....	274
Gráfico 400: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	275
Gráfico 401: Aspectos relacionados com a privacidade.....	275
Gráfico 402: Aspectos relacionados com a aparência	276
Gráfico 403: Aspectos relacionados com as áreas comuns	276
Gráfico 404: Aspectos relacionados com a segurança.....	277
Gráfico 405: Aspectos relacionados com o estacionamento	277
Gráfico 406: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	278
Gráfico 407: Aspectos relacionados com a mobilidade	278
Gráfico 408: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	278
Gráfico 409: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	279
Gráfico 410: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	279
Gráfico 411: Distribuição etária da amostra (esquerda); habilitações literárias da amostra (direita).....	280
Gráfico 412: Rendimento mensal líquido do agregado familiar (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado familiar (direita).....	280
Gráfico 413: Tipo de habitação onde os inquiridos residem	281
Gráfico 414: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida (direita)	281
Gráfico 415: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)	281
Gráfico 416: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); Valor a pagar por uma habitação arrendada (direita)	281
Gráfico 417: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional.....	282
Gráfico 418: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	282
Gráfico 419: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)	283
Gráfico 420: Aspectos relacionados com a localização	283
Gráfico 421: Aspectos relacionados com as áreas da habitação.....	283
Gráfico 422: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	284
Gráfico 423: Aspectos relacionados com o conforto.....	285
Gráfico 424: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	285
Gráfico 425: Aspectos relacionados com a privacidade.....	286
Gráfico 426: Aspectos relacionados com a aparência	286
Gráfico 427: Aspectos relacionados com as áreas comuns	287
Gráfico 428: Aspectos relacionados com a segurança.....	287
Gráfico 429: Aspectos relacionados com o estacionamento	287
Gráfico 430: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	288
Gráfico 431: Aspectos relacionados com a mobilidade	288
Gráfico 432: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	289

Gráfico 433: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	289
Gráfico 434: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	290
Gráfico 435: Técnico indicado para projectar o edifício	290
Gráfico 436: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações académicas da amostra (direita)	291
Gráfico 437: rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que compõem o agregado familiar (direita).....	291
Gráfico 438: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida (direita).....	291
Gráfico 439: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)	292
Gráfico 440: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada”; Valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita).....	292
Gráfico 441: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional	292
Gráfico 442: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)	293
Gráfico 443: Via a partir da qual se deve fazer o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)	293
Gráfico 444: Aspectos relacionados com a localização	293
Gráfico 445: Aspectos relacionados com as áreas da habitação	294
Gráfico 446: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços	294
Gráfico 447: Aspectos relacionados com o conforto	295
Gráfico 448: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos	295
Gráfico 449: Aspectos relacionados com a privacidade.....	296
Gráfico 450: Aspectos relacionados com a aparência	296
Gráfico 451: Aspectos relacionados com as áreas comuns	297
Gráfico 452: Aspectos relacionados com a segurança.....	297
Gráfico 453: Aspectos relacionados com o estacionamento	298
Gráfico 454: Aspectos relacionados com o espaço envolvente	298
Gráfico 455: Aspectos relacionados com a mobilidade	298
Gráfico 456: Aspectos relacionados com a acessibilidade.....	299
Gráfico 457: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente.....	299
Gráfico 458: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação	300

CAPÍTULO I - Introdução

1.1 Considerações Iniciais

1.2 Âmbito e Objectivo do Trabalho

1.3 Estrutura do Trabalho

Introdução

1.1 Considerações Iniciais

Cada vez mais as pessoas se preocupam com a qualidade não só dos edifícios de habitação, mas também com a qualidade de produtos alheios ao mercado da construção e particularmente ao habitacional. Quem compra gosta de adquirir um bom produto e quem vende também está interessado em divulgar o seu produto positivamente. Neste contexto várias têm sido as preocupações dos investigadores e consequentes estudos realizados nesta vertente. Todos estes estudos foram desenvolvidos com um único objectivo, desenvolver táticas ou parâmetros que garantam a qualidade dos vários produtos. Visto que esta dissertação se desenvolve na área de estudos de engenharia civil e aprofunda a temática da Qualidade Habitacional apenas fará sentido falar de qualidade a este nível. A este propósito, enumeram-se alguns desses estudos:

- “Elaboração de um Método de Apreciação da Qualidade de Projectos de Edifícios de Habitação”, este trabalho é de autoria de Vitor Abrantes, Artur Bezelga, Jorge Moreira da Costa e João Paulo Macedo. Foi desenvolvido com o objectivo de elaborar princípios fundamentais que servissem de base a um método de apreciação da qualidade de edifícios de habitação. Com a aplicação deste método pretende-se definir no final um “Perfil do Edifício”, baseado no estudo técnico do projecto e de determinados aspectos de execução. Este trabalho é constituído por três fases essenciais: Fase 1: Análise dos métodos existentes nos países europeus; Fase 2: elaboração do método de apreciação da qualidade; Fase 3: aplicação experimental do método desenvolvido.
- “Controlo e Garantia da Qualidade”, cujo autor é João Lino da Silva Costa. Este trabalho tem como objectivo estabelecer um Modelo de Gestão e Garantia da Qualidade em edifícios de habitação e é baseado no método da SOCOTEC.
- “Aplicação do Método SEL a Projectos em Edifícios de Habitação elaborados em Portugal”, desenvolvido por Maria José C. N. Cavaco e Sousa. Este trabalho aplica um sistema de avaliação de qualidade testado na Suíça a projectos de edifícios de habitação elaborados em Portugal.
- “Análise de Projectos de Comportamento Térmico de Edifícios de Habitação”, desenvolvido por Ana Cristina Briga de Sá. Este trabalho aborda a temática da eficiência energética em edifícios e procura identificar os principais problemas existentes em projectos de comportamento térmico de edifícios de habitação licenciados no Município de Vila Real nos anos de 2005 e 2006.
- “Definição de Critérios de Avaliação da Qualidade de edifícios de Habitação em Portugal” de Élio Renato Paulo Malueiro. Este trabalho consiste na definição dos

principais aspectos a avaliar, necessários à criação de uma proposta de um método de avaliação da qualidade de edifícios de habitação, adaptado à situação portuguesa. É baseado em alguns métodos de avaliação da qualidade de edifícios de habitação existentes na Europa.

- “Métodos de Avaliação da Qualidade de Edifícios de Habitação”, cujas autoras são Anabela Gonçalves Correia de Paiva e Sandra Cristina Alves Pereira. Este trabalho aborda num contexto de revisão os métodos “Qualitel” desenvolvido na França e o método “SEL” desenvolvido na Suíça, bem como o trabalho que tem sido feito em Portugal no sentido de criar um Método Português e as recomendações do NHBC no Reino Unido.
- “Levantamento dos Principais Aspectos que influenciam a qualidade dos Edifícios de habitação em TMAD”, de Sandra Cristina Alves Pereira da Silva Cunha. Este trabalho insere-se na linha de acção que visa a criação de um sistema de avaliação e certificação da qualidade de edifícios de habitação em Trás-os-Montes e Alto Douro (TMAD). O objectivo principal desta linha consiste em promover, de forma sustentada, a melhoria da qualidade dos edifícios de habitação em TAD.
- “Reabilitação de Edifícios - Metodologia de Diagnóstico e Intervenção”, de João C.G. Lanzinha. Onde desenvolveu uma metodologia designada de Metodologia de Diagnóstico Exigencial Aplicada à Reabilitação de Edifícios. Com o objectivo de facilitar o trabalho do técnico avaliador, o autor, estruturou uma aplicação informática denominada MEXREB.
- “Indicadores de Avaliação da Qualidade Térmica e Potencial de Poupança de Energia dos Edifícios Tradicionais de Habitação na Ilha do Pico, Açores” de João Carlos da Silva Dutra. Este trabalho procura otimizar os recursos e consumos energéticos em duas frentes, a primeira na reabilitação de edifícios tradicionais com paredes de alvenaria de pedra vulcânica, como forma de manter a identidade e cultura da ilha, a segunda pela aplicação a esses edifícios de técnicas e soluções construtivas que possibilitem uma maior eficiência energética.
- “Indicadores de Avaliação da Qualidade Térmica de Edifícios de Habitação” de Susana de Jesus Santos. O objectivo deste estudo prende-se com a avaliação da qualidade térmica dos edifícios existentes através de uma nova classificação dos seus elementos construtivos.
- “A Percepção da Qualidade de Edifícios de habitação no Eixo Vila Real- Peso da régua-Lamego” de Rui Jorge Baptista de Brito. Este trabalho visa essencialmente perceber o significado da qualidade para os intervenientes envolvidos no processo imobiliário: promotores e utilizadores.

A presente dissertação foi desenvolvida no seguimento das propostas de trabalhos futuros sugeridos por Rui Jorge Baptista de Brito na sua dissertação de mestrado supra citada. A corrente dissertação caracteriza-se, no entanto, por ser mais abrangente não só a nível

espacial porque avalia a qualidade em 4 (Guarda, Covilhã, Fundão e Castelo Branco) áreas de estudo, mas também a nível de conteúdo, tendo em conta que avalia a opinião de 8 intervenientes envolvidos no processo imobiliário (promotores, financiadores, profissionais do sector, entidades licenciadoras, construtores, agências imobiliárias, compradores/proprietários e utilizadores).

1.2 Âmbito e Objectivo do Trabalho

Este trabalho insere-se no âmbito de uma dissertação de mestrado, cujo tema é “A percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco”.

O presente trabalho é realizado no âmbito do OCRE - Observatório da Construção e Reabilitação de Edifícios da Beira Interior. As actividades do OCRE estão inseridas no âmbito do C-MADE - Centro de Materiais e Tecnologias de Construção, especialmente no domínio de investigação conservação de energia e reabilitação de edifícios.

O objectivo primordial deste trabalho é perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação para as diversas entidades intervenientes no processo imobiliário. Para tal foram realizados inquéritos aos diferentes intervenientes (Agências Imobiliárias, Proprietários, Construtores, Entidades Licenciadoras, Profissionais do Sector, Entidades Financiadoras, Promotores e Utilizadores) do processo nos concelhos já referidos. Após a finalização dos inquéritos, proceder-se-á ao tratamento de dados e respectivas conclusões.

1.3 Estrutura do Trabalho

Para além deste capítulo, a presente dissertação é constituída por mais quatro capítulos, perfazendo cinco capítulos no total, estruturados da seguinte forma:

- O segundo capítulo: O SECTOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM PORTUGAL: que abordará a situação actual do sector da construção. A importância do sector para a economia Nacional. O segmento habitacional no sector da construção civil. Portugal e o Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco;
- No terceiro capítulo: A QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO NOS EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO: definição do conceito. A importância da qualidade nos edifícios, principalmente os destinados a habitação. Sistemas de certificação de qualidade em Portugal e na Europa. Marcas de qualidade. O Sistema Português de Qualidade.
- No quarto capítulo: ESTUDO DE CASO: apresentação dos resultados obtidos com a realização do estudo através de inquéritos. Interpretação dos dados. O que significa a qualidade para os diferentes intervenientes no processo imobiliário?

- O quinto capítulo corresponde: CONCLUSÕES FINAIS: apresentação das principais conclusões do trabalho e propostas de trabalhos futuros.

CAPITULO II - O Sector da Construção Civil em Portugal

2.1 Definição/Conceito

2.2 Importância Sócio-Económica da Construção no País

2.3 Situação da Construção Civil a Nível Nacional

2.4 Situação da Construção Civil no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco

2.5 O sector da Construção no Âmbito Habitacional

2.6 Conclusões Preliminares

O Sector da Construção Civil em Portugal

2.1 Definição/Conceito

A construção civil é um termo geralmente associado à engenharia e à arquitectura. Consiste na execução de um dado projecto previamente elaborado de uma edificação ou de uma obra de arte, como habitações, pontes, viadutos ou túneis. Como o próprio nome sugere, construção é construir, desde a fase das fundações até aos acabamentos, o que consta em projecto, respeitando as técnicas construtivas e as normas técnicas vigentes. A construção é uma actividade económica com especificidades próprias, caracterizada por uma grande diversidade de clientes, projectos, produtos, operações produtivas, tecnologia e unidades produtivas [1].

A construção é um sector de actividade que sofreu ao longo dos tempos alguma evolução, ao nível das tecnologias construtivas, e dos materiais utilizados. Na Antiguidade, em Roma utilizava-se o betão. Mais tarde, na Idade Média, construções bizantinas e muçulmanas, eram executadas em estruturas de madeira. No Renascimento, foram construídas as grandes cúpulas da basílica de São Pedro. No período da revolução industrial há o ressurgimento do betão e são construídas as primeiras estruturas em ferro. No Século XIX, grandes estruturas de ferro, são executadas as primeiras estruturas de aço e surgem também os primeiros arranha-céus. A evolução não estagnou, Emílio Baumgart inventa aquilo que é até hoje mais utilizado em Portugal em estruturas, o betão armado. O que marca o Século XX e a actualidade, é a compilação de tudo o que foi inventado nos Séculos anteriores, grandes pontes, edifícios cada vez mais arrojados e a grande e importante revelação do computador no projecto de estruturas.

A construção é uma actividade que difere das restantes actividades industriais, por possuir características demasiado próprias e distintas. A indústria da construção tem características que em separado são comuns a outras indústrias mas que em combinação aparecem apenas na construção. Quer isto dizer que, a construção influencia directamente e é o resultado da actividade das várias indústrias existentes.

2.2 Importância Sócio-Económica da Construção no País

Cada país tem uma divisão própria das suas actividades económicas. Tradicionalmente, cada país tem três sectores de actividade: primário, secundário e terciário. O sector da construção civil insere-se no sector secundário, característico de países em desenvolvimento e países desenvolvidos. À medida que um país se vai desenvolvendo, a tendência é para que as pessoas sejam transferidas do sector primário para o secundário e terciário, como se verifica em Portugal desde há algum tempo [2]. Este sector, à semelhança do que acontece noutros países, tem importância significativa no conjunto da economia nacional, pois interfere com

outros sectores da economia e é o sector que mais emprego cria, dado o elevado número de empresas de construção existentes e a dinâmica própria da actividade construtiva que gera actividade noutros sectores da economia. Cada emprego criado na construção pode gerar 3 postos de trabalho no conjunto da economia. O gráfico 1 traduz a variação do volume de emprego na área da construção e a sua relação com o total do emprego em Portugal, entre 1998 e 2006.

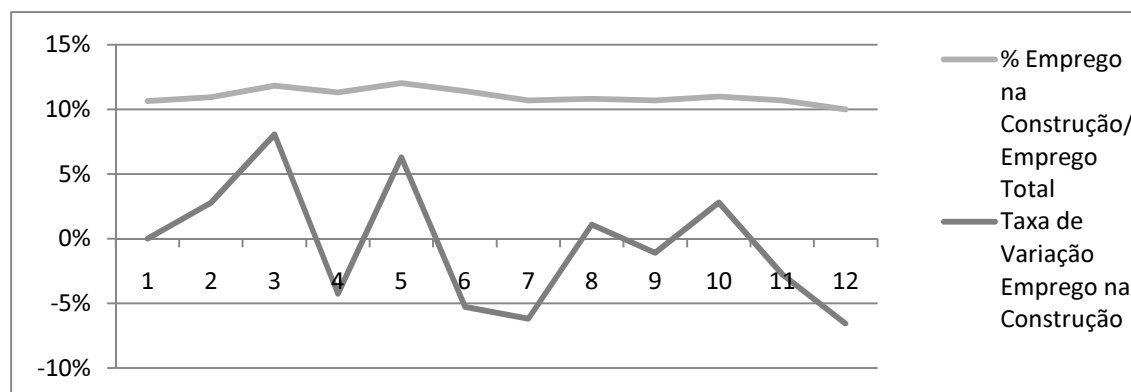


Gráfico 1: Variação do número de trabalhadores na construção entre 1998 e 2006 [3]

A qualidade da construção está intimamente relacionada com as técnicas construtivas utilizadas, os materiais, a disponibilidade de meios, a existência de projecto e planeamento da obra, mas acima de tudo de quem constrói, ou seja, as empresas de construção. Dada a sua importância na concepção da construção é importante fazer a sua caracterização. A estrutura empresarial do sector da construção é muito ampla e diversificada englobando grandes empresas multinacionais, empresas regionais, empresas especializadas e empresários em nome individual [1]. Deste conjunto, a grande maioria são empresas pequenas e só uma pequena parte (1%) são empresas de maior dimensão. No entanto, estas detêm aproximadamente 40% do mercado e 20% da mão-de-obra. As pequenas e médias empresas, devido ao seu elevado número, contribuem em larga escala para a criação de empregos e para a produção, são por isso, de grande importância. Existe ainda, um infinito número de empresários em nome individual, que trabalham neste sector e executam uma diversidade de trabalhos, nomeadamente no âmbito da reparação, manutenção e reabilitação.

A estrutura empresarial já teve, contudo, melhores dias e as perspectivas que se avizinham também não são as mais animadoras. No mês de Dezembro de 2010, existiam em Portugal 62.125 empresas de construção, ou seja, menos 560 empresas face ao mês anterior, registando a maior queda mensal (-0,89%) [4]. A base de dados da Informa D&B, vai mais além, e apresenta mais números comprometedores, afirmando que 24.237 empresas apresentam elevado risco de insolvência, ou seja, 39% do total. Só em Dezembro do ano anterior, foram dissolvidas 388 construtoras, declararam insolvência 63 e tinham acções judiciais 1.614. Em contrapartida foram constituídas 224 [4].

Face a estes números, as empresas para resistirem sentiram necessidade de reagir. A solução encontrada para ultrapassar a situação está a passar pela sua internacionalização. Esta é uma solução que satisfaz as grandes empresas, quanto às pequenas devido ao baixo volume de negócios e fracas infra-estruturas a solução não tem suporte nestes moldes, e a solução passou pelo seu encerramento.

Em Portugal existem um total de 74646 empresas deste sector, das quais 33775 somam um total de vendas de cerca de 32 mil milhões euros no sector [5]. Particularizando para a área em estudo, dados da AEP [5], relativos ao ano 2004, referem que no distrito de Castelo Branco existiam 512 empresas de construção que empregavam 2709 trabalhadores, o que equivalia a um total de vendas de cerca de 250 milhões de euros. No distrito da Guarda, estes valores são ligeiramente diferentes, existindo um total de 399 empresas, com trabalho para 2.296 homens, totalizando cerca de 170 milhões de euros em vendas.

A construção civil em Portugal é portanto de grande importância tanto a nível económico como social. Mobiliza meios materiais e económicos significativos e tem à sua volta uma carga humana muito rica que tudo tem a ganhar com a globalização [6].

O sector da construção civil é na generalidade o que mais contribui para a dinamização económica de uma região, sendo que, na maioria dos casos é a única actividade com capacidade de gerar emprego e riqueza fora dos sectores tradicionais, como a agricultura e os serviços locais [1], daí a sua importância na economia e sociedade de um país.

A seguinte ilustração expressa o número de trabalhadores nas diversas áreas da indústria.

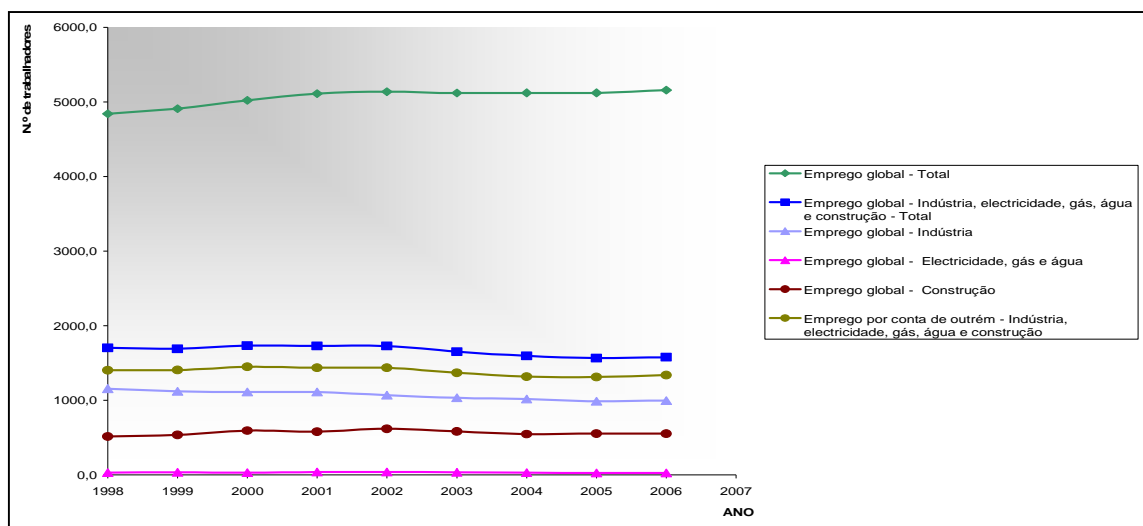


Ilustração 1: Número de trabalhadores nas diversas áreas da indústria [3]

O sector da construção em Portugal, evolui harmonicamente com a economia do país, exibindo, no entanto, ciclos de crescimento/recessão mais acentuados. Em períodos de crescimento o sector cresce mais do que a economia, mas em períodos de recessão decresce mais. A recessão do sector da construção é um factor preocupante, já que, este é considerado como o sector da economia mais relevante para a criação de empregos. Este sector disponibilizava, no 3º trimestre de 2010, para a economia nacional cerca de 9,9% de

postos de trabalho do emprego global [7]. Analisando o “Boletim Estatístico de Janeiro de 2011” do Banco de Portugal [7], assiste-se, a um decréscimo acentuado da taxa de empregabilidade desde 2005, cuja taxa correspondia a 10,9%, Esta tendência declinante, já era evidente em 2002, tendo-se verificado uma ligeira recuperação no início de 2004 [3]. Esta redução de taxa de empregabilidade repercute-se, obviamente no aumento do desemprego, atingindo 14% no sector da construção do total dos inscritos nos Centros de Emprego em Novembro de 2010 [8].

A ilustração seguinte confirma o aumento gradual do número de desempregados oriundos do sector da construção entre Janeiro de 2008 e Janeiro de 2011.

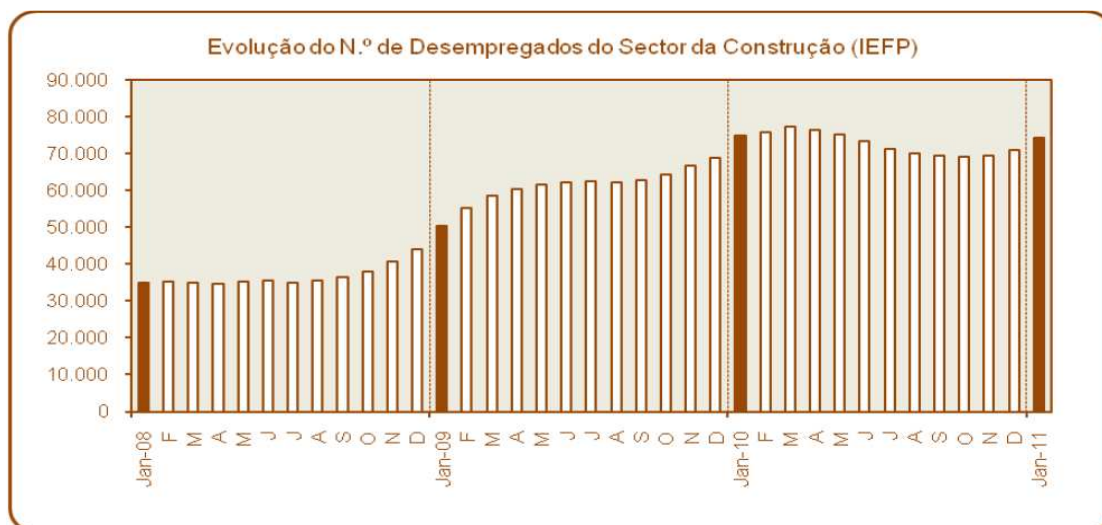


Ilustração 2: Evolução do N.º de desempregados do sector da construção (fonte FEPI COP)

No entanto, os postos de trabalho que a construção gera não são o único factor determinante na economia, o VAB (Valor Acrescentado Bruto) é um parâmetro igualmente importante, pois traduz a proporcionalidade da produtividade no Sector da Construção e o número de trabalhadores. A construção tem um contributo de cerca 5,9% no VAB na economia nacional (dados de 2005) [9].

Um outro factor que pesa na economia nacional é o contributo da construção no PIB. A contribuição do produto da construção para o produto interno bruto (PIB) é de cerca de 7% [3]. A crise económica e financeira que o sector atravessa tem dado um contributo negativo para o PIB nacional. Esta situação passa-se também noutros sectores de actividade. No conjunto de todos os sectores assistiu-se a uma variação negativa do PIB em 2009 de 2,5%. No final de 2010, as perspectivas são bem mais animadoras, apontando para um crescimento do PIB em relação ao ano anterior em cerca de 1,4% [10]. Esta evolução positiva espera-se ser um bom indicador para a construção.

2.3 Situação da Construção Civil a Nível Nacional

“O indicador de confiança da construção e obras públicas manteve em Janeiro deste ano a trajectória descendente iniciada em Junho de 2008, atingindo o mínimo histórico da série iniciada em 1997, fixando-se em - 46,4% (-37,3% em Janeiro de 2010), refere o INE no seu boletim relativo aos inquéritos de conjuntura às empresas e consumidores” [11].

À semelhança do que está a acontecer nos restantes sectores, a construção atravessa a fase mais crítica dos últimos anos. A conjuntura económica que o país atravessa, as dificuldades das famílias, como resultado da diminuição do rendimento disponível, os obstáculos em obter crédito por parte das empresas, a redução do investimento público e as medidas recessivas implementadas ou anunciadas pelo Governo, contribuíram para a diminuição da carteira de encomendas, que desde 2000 diminuiu drasticamente, registando valores preocupantes em 2010, com uma quebra de - 21,7 % face a 2009. Ora, a diminuição da carteira de encomendas, traduz-se no encerramento de empresas, no aumento do desemprego e consequentemente na diminuição da produção do sector, que registou um decréscimo bastante acentuado em 2010. Nos gráficos que se seguem, é bem visível a evolução negativa da carteira de encomendas, traduzida no número de fogos licenciados e concluídos.

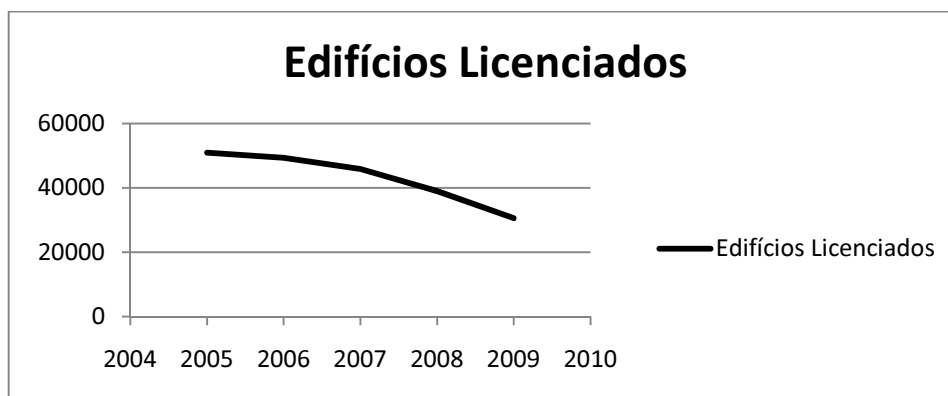


Gráfico 2: Número de edifícios licenciados em Portugal (fonte: INE)

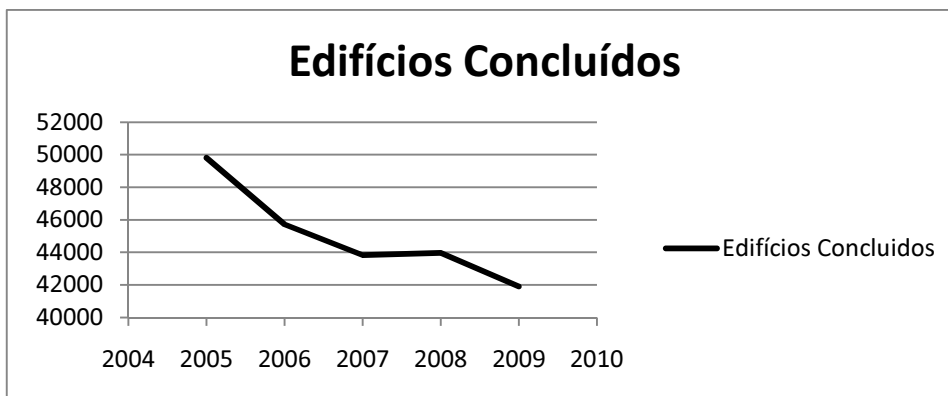


Gráfico 3: Número de edifícios concluídos em Portugal (fonte: INE)

O sector da construção está distribuído por quatro segmentos de actividade: o da engenharia civil, o da construção de habitação, o dos edifícios não residenciais e o da actividade de reabilitação e manutenção [12]. Em Portugal, os dois primeiros segmentos são os que mais contribuem para a actividade produtiva, com cerca de 30% e 40%, respectivamente. O índice de produção para os segmentos da construção de edifícios (residências e não residenciais) e engenharia civil é apresentado no gráfico 4. As actividades de reabilitação e manutenção, não têm um peso importante no sector em Portugal, como acontece na generalidade dos países da Europa Ocidental. Esta discrepância é justificada pelos diferentes estádios de desenvolvimento económico.

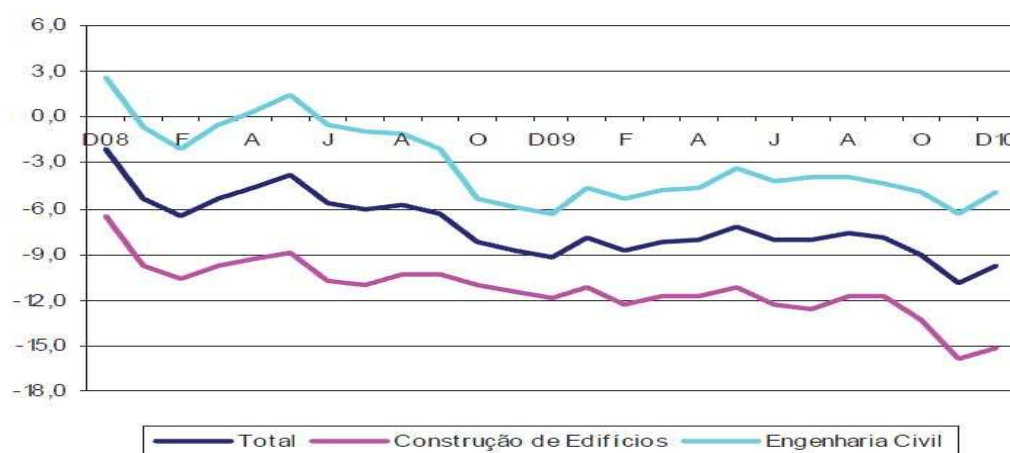


Gráfico 4: Índice de Produção na Construção, Variação homóloga - médias móveis de 3 meses, % ajustada dos efeitos de calendário e da sazonalidade (fonte: INE) [13]

Em Portugal, a construção nova é preferida em detrimento da manutenção e reabilitação, mas esta tendência tende a alterar-se, não só, com o desenvolvimento do país, como pela posição activa que o estado está a tomar, orientando medidas e incentivos à reabilitação e manutenção de edifícios.

O Governo tem um papel importante no contributo para a melhoria da situação da construção civil actual. A falta de investimento das famílias em menor percentagem, e em maior escala a redução dos investimentos por parte dos promotores imobiliários, requer que sejam as obras públicas uma das soluções para animar a economia da construção. É neste sentido, que se exige um papel activo do Governo, quer ao nível de facilitar empréstimos junto das entidades credoras, bem como na aposta no investimento público, uma vez que, contribui para o desenvolvimento da tecnologia, movimenta diversas empresas e de várias áreas e fomenta o desenvolvimento de novas técnicas construtivas, o que se reflectirá no contributo para a produtividade. No entanto, em 2010, no mercado das obras públicas, não se verificou o espectável, ocorrendo uma redução, para cerca de metade, do montante total de obras adjudicadas, quando comparado com 2009.

A generalidade dos indicadores disponíveis confirma que o ano de 2010 não foi favorável para o sector da Construção, em todos os segmentos de actividade. Esta tendência vai ser agravada no corrente ano. As previsões da AECOPS são desanimadoras, para o ano de 2011, perspectivando um ano particularmente difícil para a economia portuguesa em geral e para o sector da Construção em particular, cuja produção deverá cair 5,0%, em resultado das reduções de 8,0% nos investimentos em Habitação, de 5,0% no segmento Não Residencial e de 3,0% na Engenharia Civil [14].

Em face do exposto, o futuro do sector da construção prevê-se que venha a ser marcado nas próximas décadas pelas seguintes tendências:

- Forte expansão nas áreas da reabilitação e manutenção de edifícios, como forma de fuga à crise no sector imobiliário. Este segmento poderá registar um crescimento entre 4% e 5%;
- O segmento residencial continuará em alta, quando comparado com os restantes países da Europa, mas tende a diminuir face aos valores actuais, como resultado da dificuldade na obtenção de crédito;
- Espera-se que o segmento da Engenharia Civil conheça um crescimento muito significativo, com o apoio do Estado e dos Fundos Comunitários;
- A produção de edifícios não residenciais deverá registar um crescimento considerável, dada a procura de edifícios de escritórios;
- Surgimento de um novo mercado direccionado para o ambiente;
- Aparecimento de necessidades de construção em condições muito difíceis ou extremas (submarinas, enterradas, zonas desérticas ou geladas, etc.) [3];
- Aumento significativo do número de super-projectos à escala mundial;
- A internacionalização do mercado para a Europa;
- Harmonização dos regulamentos em países da União Europeia [3];
- Concentração de empresas, em geral multinacionais, comparativamente às organizações nacionais [3];
- Desaparecimento das médias empresas;
- Industrialização da construção;
- Diminuição do número de tarefas a realizar em estaleiro e aumento do número de tarefas realizadas em fábrica, pela crescente utilização de elementos pré-fabricados e estandardizados;
- Desenvolvimento de uma industrialização avançada, permitindo reduzir custos através da produção em série;
- Tendência para a utilização mais frequente das tecnologias da informação;

- Os clientes exigirão cada vez mais a visualização antecipada do resultado final da construção, bem como, garantias de desempenho da construção, não só imediatamente após a sua construção, mas também ao longo da sua vida [3];
- Serão privilegiados contratos que minimizem os riscos, pelo que as empresas que assumam responsabilidades reais serão premiadas;
- Os modelos de garantia de qualidade, designadamente a certificação dos edifícios e das empresas, serão também fundamentais.

2.4 Situação da Construção Civil no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco

A zona Centro, onde se insere o eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco, segundo a análise regional da AECOPS [15], parece ter sido a região que revelou a evolução menos desfavorável no sector da construção, no que respeita aos indicadores analisados. A região Centro, em investimento público, foi a menos penalizada, ao registar um decréscimo homólogo de 29% no montante adjudicado (-48% em termos médios nacionais). Nesta zona foi também, registada a menor redução do número de alvarás (-2 %) e um decréscimo homólogo do número de desempregados oriundos da construção (-1,7% em Novembro de 2010) [15]. Na zona Centro, o número de fogos licenciados foi incrementado em 5,8%, de 2009 para 2010, e a redução no número de fogos concluídos foi bem menor do que nas restantes regiões (-3,7% face aos -13,5% da média nacional).

Apesar destes indicadores não se mostrarem tão desanimadores quando comparados com os do restante país, a situação actual na zona Centro está longe de ser satisfatória e aceitável. Vivem-se tempos difíceis na construção, os quais, são reflectidos no número de licenças de construção emitidas pelos municípios e conseqüentemente no número de edifícios concluídos, como se pode constatar nos dois gráficos seguintes.

No eixo urbano, Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco, a trajectória de evolução do número de licenças emitido é bem revelador da situação que se atravessa, com uma redução significativa desde 2000. Foi registada uma leve recuperação em 2001, a qual em 2003 atingia o seu valor mais elevado, no período considerado, no entanto, em 2004 esta tendência não resistiu e entrou em queda novamente, tendo-se agravado. No Fundão, em 2008, houve indícios de recuperação, mas que ficaram sem efeito no ano seguinte. Castelo Branco, dado o seu desenvolvimento nos últimos anos e a sua própria morfologia, é o Concelho que mais licenças emitiu entre 2000 e 2009, distinguindo-se dos outros conselhos em análise. A Covilhã, é por seu lado, o Concelho que no geral menos licenças emitiu neste período.

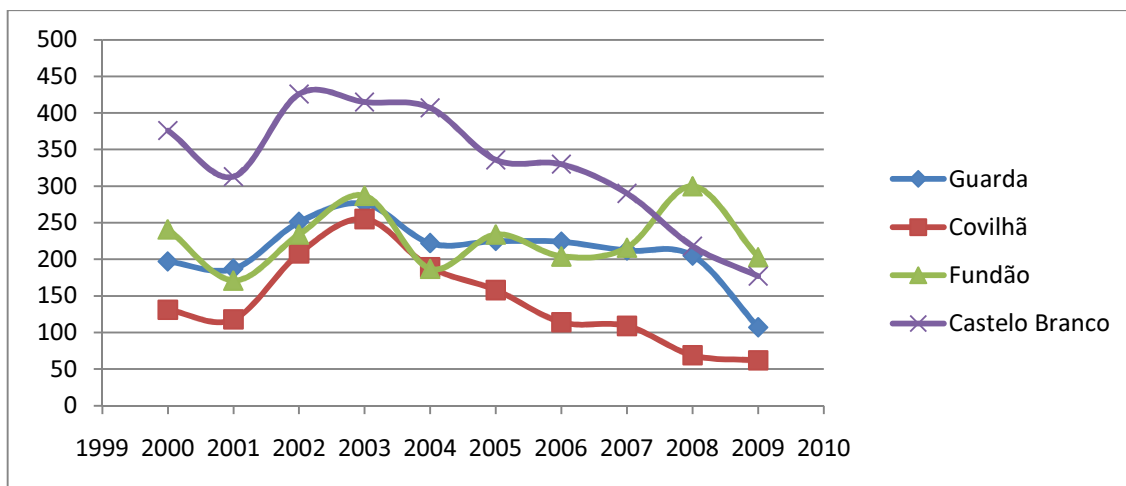


Gráfico 5: Número de Edifícios Licenciados no Eixo Urbano em estudo (Fonte: INE)

Também os edifícios concluídos foram em menor número desde o ano de 2000. Em todo o eixo urbano há uma tendência de redução do número de edifícios concluídos, sendo no entanto, em Castelo Branco que se registou a maior quebra. Os restantes Concelhos seguiram também esta tendência, mas em 2008 tiveram uma ligeira recuperação.

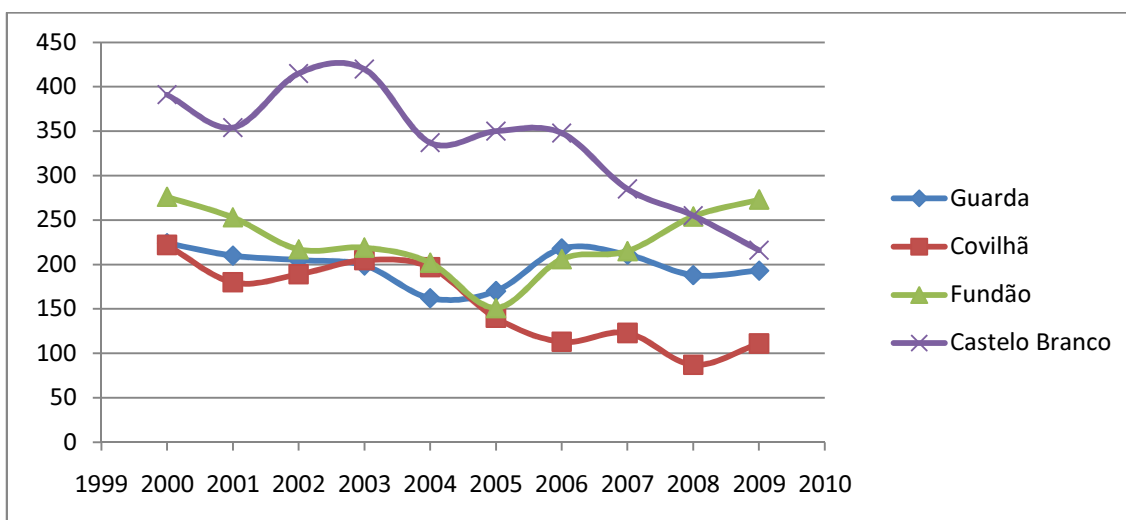


Gráfico 6: Número de Edifícios Concluídos no Eixo Urbano em estudo (Fonte: INE)

Paralelamente, o número de reconstruções concluídas por cada 100 construções novas já teve melhores dias. O Concelho do Fundão, que em 2000, era onde mais se reconstruíam edifícios, foi aquele que mais quebras teve nos seus resultados, chegando mesmo em 2007 a não ter nenhuma reconstrução. Enquanto em Castelo Branco (2000), o número de edifícios reconstruídos aumentava exponencialmente, nos restantes Concelhos diminuía, excepto na Guarda que em 2002 teve uma boa recuperação, que no ano seguinte não conseguiu manter.

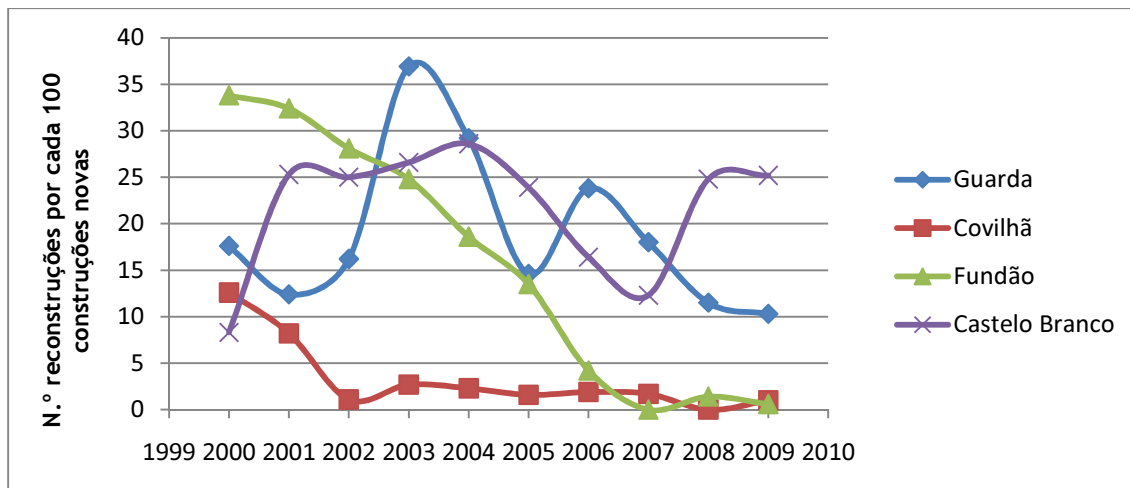


Gráfico 7: Número de Edifícios Reconstruídos (concluídos) por cada 100 Construções novas concluídas (Fonte: INE)

Olhando para os Centros Históricos do Eixo Urbano em questão, observamos que estes estão a mudar. A reabilitação de edifícios degradados ou devolutos começa a ter algum significado no mercado da construção civil. Os apoios e os incentivos do estado e dos municípios, como resposta à reorganização das cidades, têm contribuído para que a reabilitação dê os seus primeiros passos e se torne uma realidade nos próximos anos.

2.5 O sector da Construção no Âmbito Habitacional

A estrutura do sector da construção civil divide-se em obras públicas e construção civil. No segmento da construção civil, destacam-se as construções de edifícios de habitação, as quais têm grande valor no mercado e economia portuguesa.

O segmento habitacional é um dos preferidos do mercado imobiliário, dada a sua versatilidade, funcionalidade e oportunidade de negócio, apresentando as seguintes características [16]:

- Os clientes são geralmente particulares;
- A utilização pode ser para 1ª ou 2ª habitação, investimento ou arrendamento;
- A ocasião de compra surge geralmente com alterações do ciclo de vida familiar, aumento do rendimento disponível, alojamentos para trabalhadores ou estudantes deslocados;
- As razões de compra prendem-se com as necessidades de abrigo, conforto, lazer, posição social, investimento imobiliário;
- Quanto ao modo de compra, referencia-se a aquisição com capital próprio e/ou alheio;
- Os agentes de venda são promotores e mediadores;
- É um produto único e inamovível;
- Está sujeito a factores económicos, políticos, legais e administrativos;

- Apresenta-se como um investimento de médio/longo prazo;
- Sujeita promotores e clientes a grandes incertezas e riscos;
- Os seus preços de aquisição são elevados;
- As transacções são demoradas, sendo os seus custos elevados;
- Existe valorização a médio/longo prazo;
- São geralmente usados como garantia.

O mercado habitacional é a área do sector da construção civil mais personalizado, pois interfere directamente com o bem-estar, o gosto e conforto das pessoas. A habitação é um “porto de abrigo”, como tal é fundamental permitir que as pessoas a personalizem, de modo a que o resultado esteja de acordo com os seus gostos e tendências. A necessidade de o cliente se sentir bem na habitação que adquiriu, faz com que este tenha cada vez mais um papel activo durante a fase de construção. O resultado desta actividade é o cliente comprar uma habitação em fase de acabamentos, pois só assim, pode ter uma habitação à sua medida. O que se espera do mercado habitacional num futuro próximo, é que o cliente compre a habitação ainda em fase de projecto, podendo escolher as cores, os materiais, a distribuição espacial, áreas e geometria dos compartimentos, colocando-a a seu gosto, tornando-a única.

O mercado habitacional teve nos últimos anos o seu auge, fruto da facilidade em se obter crédito junto das entidades financiadoras. Esta tendência tem vindo a inverter-se, como resultado do sobreendividamento das famílias. No passado mês de Julho de 2010, o arrendamento residencial alcançou o resultado mais elevado dos últimos 5 meses (Maio a Setembro), representando cerca de 26% das intenções de aquisição de habitação. Não é necessário recorrer a estudos específicos para constatar que o mercado de arrendamento está em expansão, basta um olhar mais atento na envolvente. Vejamos, o exemplo da zona nova da cidade da Covilhã junto ao centro comercial, existem edifícios concluídos recentemente. Se no ano passado existiam painéis publicitários com anúncios de venda hoje os próprios promotores têm esses mesmos painéis publicitários com anúncio de venda/arrendamento. Este é apenas um exemplo que demonstra bem a realidade do mercado actual. Uma outra realidade que surge aliada ao reflexo da crise no mercado imobiliário é a procura de habitações usadas, pois ficam mais em conta. Também a realidade da reabilitação/manutenção parece estar a afirmar-se no mercado imobiliário.

A comprovar os bons momentos do mercado habitacional, apresentam-se dois gráficos [gráficos 8 e 9], representativos dessa realidade. No Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco, é bem evidente a tendência crescente do número de edifícios de habitação familiar clássica nos últimos anos, acompanhando a tendência Nacional.

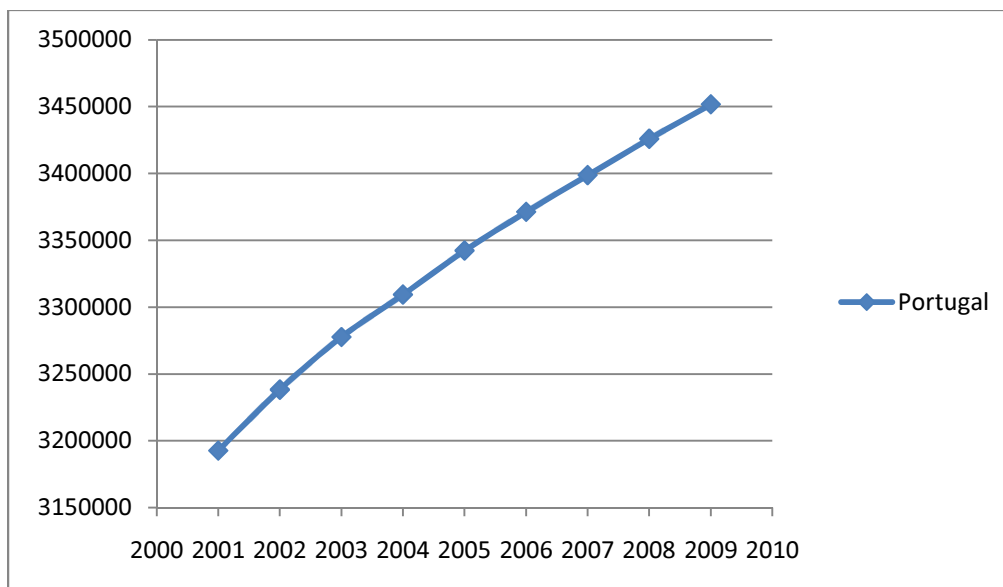


Gráfico 8: Número de edifícios de habitação clássica em Portugal (Fonte: INE)

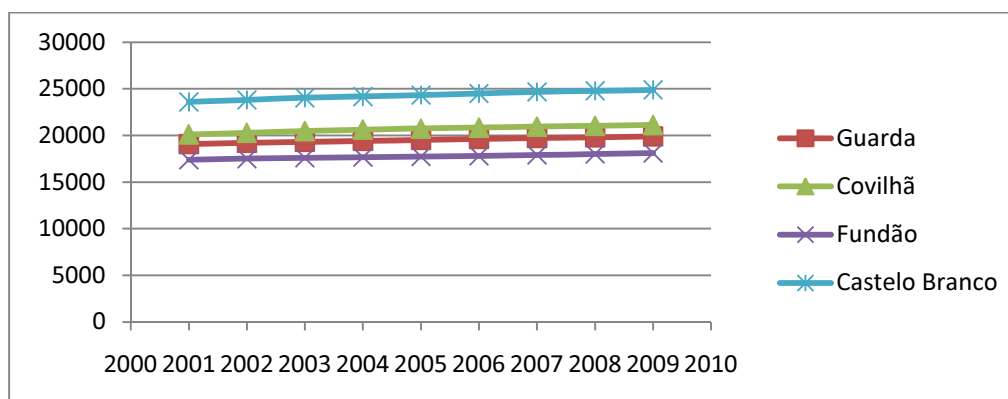


Gráfico 9: Número de edifícios de habitação clássica no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)

Apesar do número de edifícios de habitação familiar clássica ter aumentado nos últimos 9 anos, o número de fogos licenciados sofreu uma quebra acentuada. Menos 9,2% até Outubro de 2010, após uma queda de 40% em 2009 [15]. Como se pode verificar o número de fogos licenciados em Portugal tem diminuindo drasticamente desde o ano de 2000. No Eixo Urbano em estudo, a evolução é ligeiramente diferente, tendo em 2004/2005 manifestado sintomas de retoma. No entanto, em 2009 é bem evidente a forte diminuição do número de fogos licenciados.

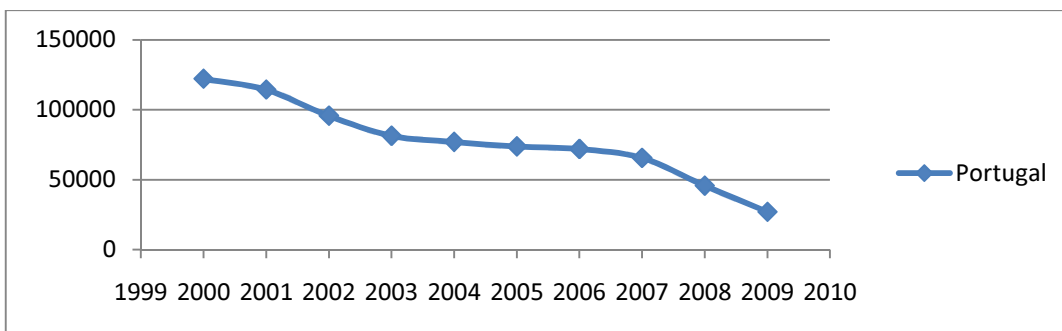


Gráfico 10: Fogos licenciados (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)

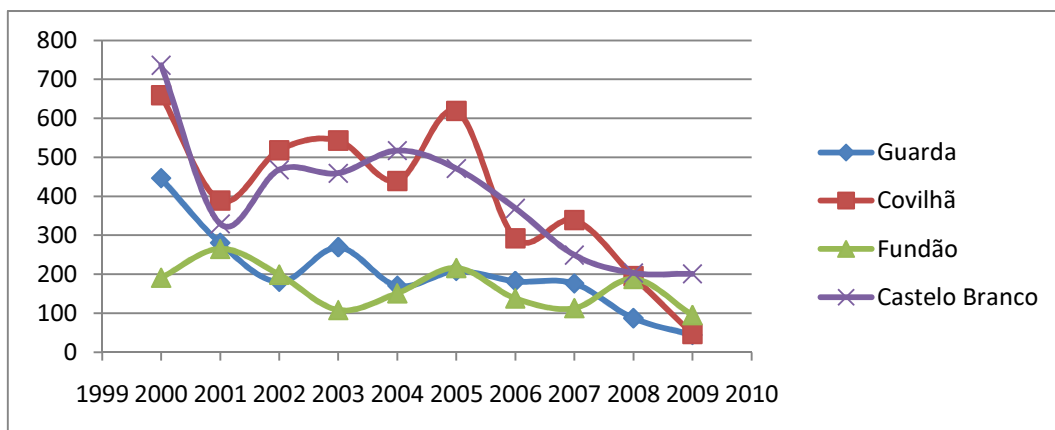


Gráfico 11: Fogos licenciados (nº) em construções novas para habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)

A quebra persistente do número de fogos licenciados desde 2000, e, recentemente, o abrandamento na procura, estão a traduzir-se na redução do número de fogos construídos. Esta redução corresponde a cerca de 13,5% nos três primeiros trimestres de 2010 [15], apresentando em 2009 o valor mais baixo dos últimos 10 anos. Em 2002, registou-se o número mais elevado de fogos concluídos, quer no Eixo Urbano, quer a nível Nacional [gráficos 12 e 13].

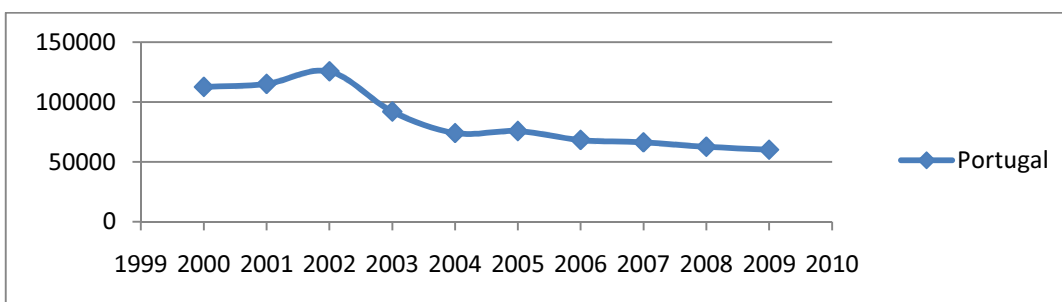


Gráfico 12: Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)

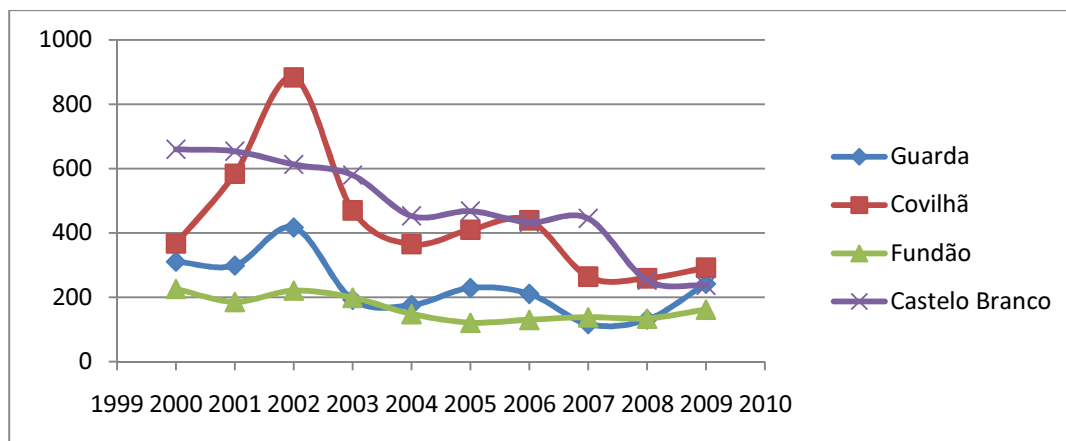


Gráfico 13: Fogos concluídos (nº) em construções novas para habitações no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)

Fazendo uma análise mais profunda do número de edifícios de habitação concluídos, e repartindo-os em edifícios de habitação unifamiliares (moradias) e edifícios de habitação multifamiliares (apartamentos), concluímos no imediato, que existe um número superior de moradias.

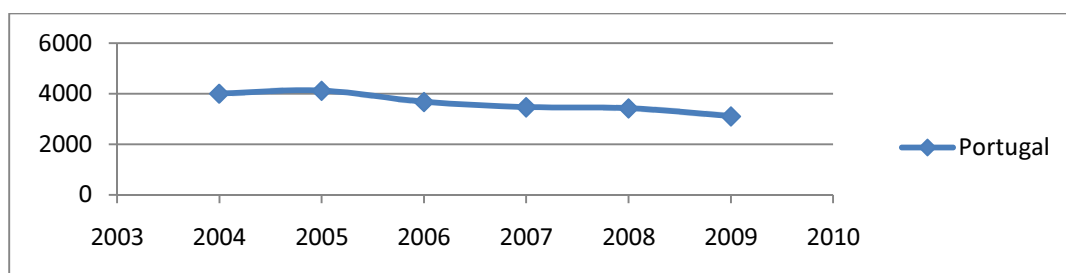


Gráfico 14: Edifícios de apartamentos concluídos (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)

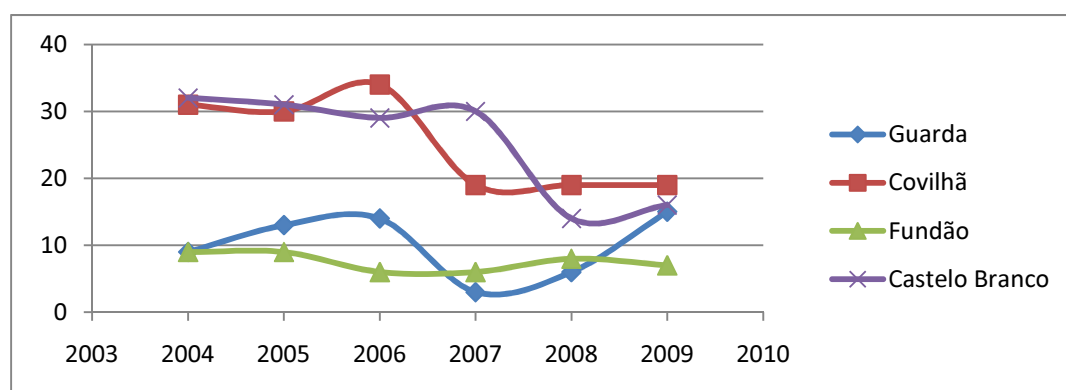


Gráfico 15: Edifícios de apartamentos concluídos (nº) em construções novas para habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)

O ano em que foram concluídas mais moradias no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco foi 2007. Esta tendência não coincide, no entanto, com a média nacional, em que o valor mais elevado foi atingido dois anos antes. Este acontecimento é justificado pelo aumento do PIB em 2005, de 0,9 % em volume e 3,5% em valor. A acompanhar esta ocorrência, estiveram também associadas as eleições legislativas em 2005 e as presidenciais

no ano seguinte. A análise do gráfico 11 permite concluir que o ano das eleições legislativas coincidiu com o ano em que aumentou o número de licenças emitidas no Eixo Urbano em estudo. O aumento do PIB e as eleições tiveram efeitos imediatos a nível Nacional em 2005. No eixo Urbano em estudo estes efeitos só se repercutiram dois anos mais tarde, que é o tempo médio necessário para que se possa dar início a uma construção e finalizá-la.

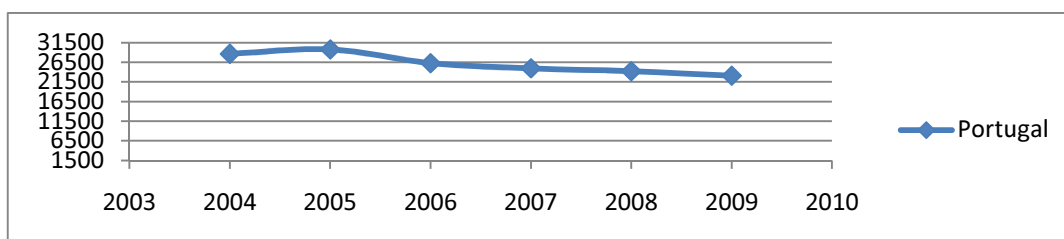


Gráfico 16: Edifícios de moradias concluídas (nº) em construções novas para habitação em Portugal (Fonte: INE)

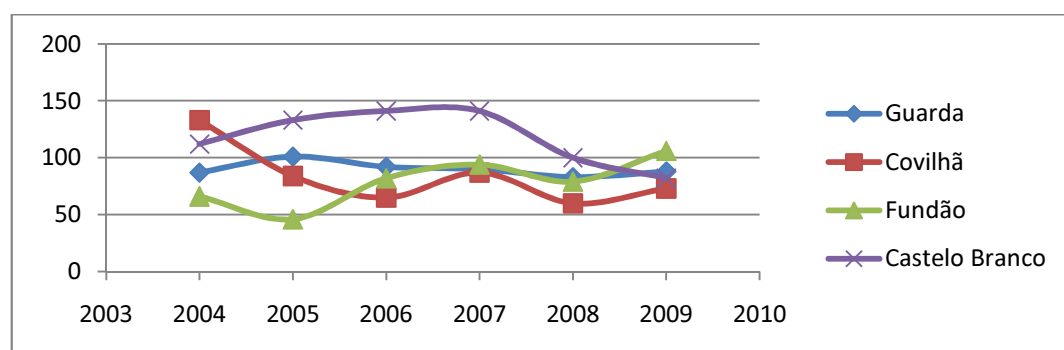


Gráfico 17: Edifícios de moradias concluídas (nº) em construções novas para habitação no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco (Fonte: INE)

Se o mercado habitacional atravessa sérias dificuldades, as previsões são para que no futuro a situação se agrave. O segmento da habitação é o que mais vai sofrer com o agravamento da situação, esperando-se quebras da produção na ordem dos 8%, como consequência da fraca procura dirigida a este mercado. Esta situação é explicada pela forte degradação das condições económicas das famílias e pelas grandes limitações impostas pelos financiadores na aprovação de novos créditos à aquisição de habitação. A solução para ultrapassar esta tendência negativa do mercado habitacional pode passar pelo incentivo à reabilitação, que infelizmente, não terá ainda expressão em 2011, apesar das recentes medidas anunciadas pelo Governo de dinamização do mercado de arrendamento de promoção da requalificação urbana [14].

De igual modo, as empresas poderão contar com tempos difíceis. A sua sobrevivência passará pela adopção de estratégias competitivas, que passam pela qualidade, inovação (novas tecnologias, novos materiais), diferenciação, formação e qualificação da mão-de-obra, conhecimento das exigências do cliente e uma forte comunicação com este, adoptando-se para isso estratégias de marketing [16].

2.6 Conclusões Preliminares

O sector da construção civil, à semelhança do que acontece noutros países, é o sector que mais contribui para a economia de um país. A construção é em muitas situações a única actividade capaz de gerar emprego e riqueza numa região fora dos sectores tradicionais e locais. Por englobar um elevado número de empresas de construção, com capacidade de gerar postos de trabalho, e também por fomentar uma dinâmica própria que consegue gerar actividade noutros sectores da economia, a construção civil em Portugal é muito importante que a nível económico como social.

A Zona Centro, onde se insere o eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco, foi a região que revelou a evolução menos desfavorável no sector da construção. Contudo, a situação actual na Zona Centro está longe de ser satisfatória. O número de licenças de construção emitidas pelos municípios e consequentemente o número de edifícios concluídos, tem vindo a diminuir nos últimos dez anos.

No segmento da construção civil, destacam-se as construções de edifícios de habitação. O segmento habitacional é um dos preferidos do mercado imobiliário, dada a sua versatilidade, funcionalidade e oportunidade de negócio. O mercado habitacional teve nos últimos anos o seu ponto auge, no entanto, esta tendência tem vindo a inverter-se. O sector que tem sido favorecido com a queda do mercado habitacional é o mercado de arrendamento. A comprovar os momentos altos do mercado habitacional, está o número de edifícios de habitação clássica que tem vindo a aumentar desde o início do milénio. Em paralelo, o ano 2000 ficou marcado pelo início da quebra do número de fogos licenciados, que desde então não conseguiu recuperar. No ano 2002, atingiu-se o pico máximo do número de fogos concluídos a nível nacional e no Eixo Urbano em estudo. A partir desta data os valores entraram em declínio.

Estudos revelam que o ano de 2010 não foi favorável para o sector da Construção, em todos os segmentos de actividade. Esta tendência vai ser agravada em 2011. O segmento da habitação é o que vai ser mais afectado, esperando-se quebras na ordem dos 8%.

Também, as empresas poderão esperar por tempos difíceis. A sua sobrevivência passará pela adopção de estratégias competitivas ou pela sua internacionalização.

CAPÍTULO III - A Qualidade da Construção nos Edifícios de Habitação

3.1 Introdução

3.2 Definição de qualidade

3.2.1 A Qualidade no Sector da Construção em Portugal

3.2.2 A não Qualidade

3.2.2.1 Bureau Securitas

3.2.2.2 Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC)

3.2.2.3 Chalmers University of Technology

3.3.2.4 Socotec

3.2.3 A importância da qualidade da habitação

3.2.4 Sistemas de certificação de qualidade em Portugal e na Europa

3.2.5 O Sistema Português da Qualidade (SPQ)

3.3 Métodos de avaliação do nível de qualidade

3.4 Conclusões Preliminares

A Qualidade da Construção nos Edifícios de Habitação

3.1 Introdução

Sendo este trabalho dedicado à percepção da qualidade dos edifícios de habitação, importa, antes de mais, saber em que consiste a qualidade.

A definição do conceito qualidade não é consensual, isto porque, hoje em dia, devido aos diversos produtos existentes no mercado, torna-se difícil definir qualidade para produtos de áreas muito distintas.

Genericamente a qualidade pode ser entendida como o conjunto das características de uma entidade que lhe confere aptidão para satisfazer necessidades explícitas ou implícitas [17].

Particularizando para a área da construção, a qualidade pode ter diferentes conceitos: a qualidade da gestão das empresas, a qualidade dos materiais de construção e ainda, a qualidade do produto final. Na construção a qualidade do produto final é a qualidade dos edifícios, obras de arte e todas as obras de engenharia civil construídos.

Um eficiente sistema de gestão da qualidade é o passo mais importante para garantir a qualidade dos produtos. É neste campo que as empresas produtoras têm mostrado alguma preocupação em desenvolver técnicas que satisfaçam as necessidades do cliente. A crescente concorrência dos mercados, contribui também, para que as empresas desenvolvam bons sistemas de gestão de qualidade, pois só assim se conseguem notar e ir de encontro às necessidades e requisitos da procura.

Todos os produtos devem ter uma qualidade mínima, mas como definir e controlar esse nível de qualidade?

Actualmente, já existem normas e entidades certificadoras que garantem a qualidade dos produtos. Muitas das normas, resultaram de opiniões de utilizadores. No entanto, por si só a regulamentação existente não garante a satisfação de todos os utilizadores. Em Portugal, o número de entidades certificadoras e a regulamentação são ainda muito reduzidas, quando comparadas com outros países da Europa, nomeadamente, a França a Suíça e até mesmo a vizinha Espanha. Por essa razão, vale a pena aprofundar os conhecimentos sobre a temática da qualidade na construção e em particular da qualidade dos edifícios de habitação.

3.2 Definição de qualidade

À semelhança do que foi referido anteriormente, existe uma grande subjectividade quando se pretende definir “qualidade”. Dizer que qualidade é o conjunto de características que um dado produto deve apresentar de modo a satisfazer o cliente, parece uma ideia muito vaga, pois cada um tem necessidades e experiências próprias. A funcionalidade e a importância, que um utilizador atribui a um produto, podem depender de múltiplos factores, factores

externos ou factores internos. Dentro destes, de realçar o estado de espírito, o estatuto social ou ainda as condições em que o utilizador vai dar uso ao produto.

A qualidade é definida pelos clientes através de critérios que eles próprios estabelecem e de processos, objectivos ou não, que adoptam. Um grupo de clientes pode defini-la de modo diferente de outro grupo de clientes. A qualidade é algo que não é só inerente ao produto ou serviço mas também aos clientes alvo que se pretende atingir. Desta citação, pode concluir-se que um produto é de boa ou má qualidade conforme os clientes que a avaliam.

Para avaliarmos a dificuldade em ter uma definição única de qualidade, apresentam-se em seguida várias noções do conceito.

O Instituto Português da Qualidade, entende que «Qualidade» é o conjunto de atributos e características de uma entidade ou produto que determinam a sua aptidão para satisfazer necessidades e expectativas da sociedade [18]. Esta é a informação constante no (Decreto-Lei nº 140/2004 de 8 de Junho).

A norma internacional ISO 9000:2000 definiu qualidade como sendo a capacidade de um conjunto de características intrínsecas a um produto, sistema ou processo, para satisfazer os requisitos dos clientes e de outras partes interessadas [17].

Podemos ainda encontrar os seguintes conceito que definem a qualidade [19]:

- Qualidade é a habilidade de ir de encontro às expectativas, necessidades e requisitos do mercado e do cliente;
- Qualidade significa adequação para o uso pretendido;
- Qualidade é o fornecimento de produtos que não voltam, a clientes que voltam;
- Qualidade é a totalidade das características de um produto ou serviço que influenciam a sua capacidade de satisfazer determinadas necessidades;
- Qualidade é o resultado de todos os atributos e características, incluindo o desempenho de um item ou produto;
- Qualidade de um produto e/ou serviço é o resultado global das suas características, incluindo as de marketing, de engenharia, de manufactura e de manutenção, através das quais o produto e/ou serviço vai de encontro às expectativas do consumidor;
- Qualidade é a conformidade com standards que representam as características básicas do produto ou serviço, características estas, baseadas nas necessidades e expectativas do consumidor;
- A qualidade significa conformidade com as especificações;
- A qualidade é baseada na percepção do cliente, definindo-a simplesmente como: “tudo aquilo que o cliente diz que é”;
- A qualidade só faz sentido se ancorada às necessidades, motivações e percepções dos clientes, e não apenas em meras especificações técnicas ou objectivos internos da organização;
- A qualidade total do produto, será o resultado da soma de todas as qualidades das dimensões e parâmetros envolvidos no produto, em que o produto é, além de sua

componente física, também a embalagem, orientação para o uso, imagem, serviços pós-vendas, e outras características;

- A qualidade de um produto ou serviço é o conjunto dos atributos tangíveis e intangíveis associados a esse produto ou serviço que permitem satisfazer as necessidades e expectativas dos clientes a que se destinam;

No trabalho desenvolvido por Jorge Moreira da Costa, podemos encontrar a definição mais simples e em simultâneo mais abrangente. Esta definição é parte integrante da “British Standard BS4778, onde se pode ler que Qualidade é “O conjunto de propriedades e características de um produto ou serviço relacionadas com a sua capacidade de satisfazer exigências expressas ou implícitas (...)”.

É facilmente perceptível que o conceito de qualidade se tem alterado ao longo do tempo. De facto, este conceito está em constante mutação. A qualidade vai-se adaptando à realidade da envolvente, em função, das alterações das necessidades dos clientes.

Exemplificando, uma habitação ao longo do tempo pode sofrer alterações nas condições de funcionalidade, uso, segurança, disponibilidade de utilização e até aspectos económicos e ambientais que fazem variar a sua qualidade em função da evolução dos conhecimentos tecnológicos.

A qualidade de um produto pode ser garantida se os seguintes pontos forem respeitados:

- Planeamento (deve planear-se o que se vai efectuar, este planeamento deve ser redigido em papel e deve ser seguido à risca);
- Respeitar o que se planeou na fase anterior;
- Registar tudo o que se fez na produção do produto.

A garantia de qualidade deve ser introduzida na resolução dos vários problemas ligados à construção. A garantia da qualidade deve ser introduzida em todas as construções, de edifícios, obras hidráulicas, estradas, pontes, etc.

Para que a garantia da qualidade seja respeitada, devem existir técnicas de controlo da mesma. A qualidade pode ser controlada de duas formas distintas. Pode ocorrer controlo da produção, efectuado por agentes ou mandatários da entidade que produz. Por outro lado pode ocorrer controlo de conformidade, que normalmente é tarefa de agentes ou mandatários de quem recebe o produto (dono da obra ou representante).

A eficiência ou ineficiência do controlo da qualidade, depende do modo como este é feito. Quando se agenda um controlo da qualidade é importante ponderar os prós e os contras e analisar se o controlo é economicamente viável, ou seja, se traz benefício face ao espectável.

A eficácia de um controlo de qualidade depende em larga escala do grau de independência de quem efectua o controlo em relação à entidade controlada, do tipo e intensidade com que é praticado e dos critérios de aceitação e rejeição utilizados.

Numa outra perspectiva, o controlo ou verificação da qualidade pode ainda acontecer de três formas diferentes: o controlo pelo próprio, o controlo interno e o controlo externo.

O controlo pelo próprio ou auto-controlo refere-se às actividades ligadas à produção. A entidade produtora deve preocupar-se com o resultado do seu trabalho e assegurar que corresponde ao que lhe foi solicitado, neste sentido a entidade produtora tem acima de tudo o papel de verificadora do seu próprio produto.

Quanto ao controlo interno, este é realizado pela empresa produtora, mas por uma pessoa que esteve alheia à produção. A empresa produtora é beneficiada se tiver um bom controlo interno, pois assim garante que o seu produto é de qualidade e perante o mercado ganha credibilidade.

Por seu turno, o controlo externo é o controlo realizado pelo cliente. Caso o cliente confie no controlo interno, esta fase pode ser dispensada [20].

A qualidade e a garantia da qualidade da construção são por vezes influenciadas pela experiência, pelo senso comum, pelos erros, pelas motivações e pelas condições de trabalho.

Existem ferramentas para o planeamento da garantia de qualidade, as quais se enumeram em seguida [20]:

- Cenários de acidentes: cada cenário deste tipo deve ser conhecido em cada momento, com previsão de possíveis desastres, probabilidade de ocorrência e medidas de prevenção. Os cenários de acidente incluem acidentes de origem natural e acidentes de origem humana. Devem contemplar-se também cenários resultantes de erros, omissões, má interpretação, falta de informação, etc.
- Árvores de acontecimentos: auxiliam na evolução das situações principalmente quando essa evolução envolve escolhas.
- Árvores de erros: é dado relevância aos erros e aos acontecimentos resultantes. Num certo sentido as árvores de erros são o inverso das árvores de acontecimentos.

Os conceitos que surgem associados à qualidade das habitações são termos como conforto, acessibilidades, comodidade, a localização da habitação bem como a implantação, a funcionalidade dos espaços e as áreas, a privacidade não só dentro da própria habitação, bem como em relação às habitações vizinhas, a segurança, os aspectos construtivos, a aparência, a existência ou não de estacionamentos quer para os habitantes, bem como para os visitantes e ainda o espaço envolvente.

3.2.1 A Qualidade no Sector da Construção em Portugal

Após analisadas várias definições do conceito qualidade, surge agora a necessidade de abordar a qualidade no sector da construção em Portugal.

Com o constante desenvolvimento da sociedade actual, os mercados da construção de edifícios sentem necessidade de se adaptarem à procura, de modo a dar resposta às solicitações. As construtoras começam então a desbravar caminhos e adoptar métodos industriais, de forma a alcançarem sucesso, num negócio cada vez mais global e numa perspectiva internacional.

Antes de avaliarmos a situação em Portugal iremos analisar as tendências previstas pelo CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) citado por Abrantes (1992) onde se definem «8 tendências» esperadas para os desenvolvimentos técnicos nos próximos anos [21].

Tabela 1: Tendências para os desenvolvimentos técnicos definidos pelo CSTB

Industrialização	Industrialização pelo fabrico de produtos e materiais utilizados pelos construtores
	Desenvolvimento da utilização de produtos industriais com a crescente transferência de trabalho anteriormente feito no próprio local por feito em fábrica
Materiais Sintéticos	Utilização de materiais sintéticos satisfazendo especificações muito severas (resistência a muito altas temperaturas e pressões)
	Outras aplicações para produtos expostos e condições exteriores (controlo de cores e durabilidade)
Dois materiais - Um produto	Desenvolvimento de produtos que combinam dois materiais de modo a responder a duas funções simultaneamente, com reforço da capacidade de desempenho e acréscimo da produtividade de instalação (caixilharias com comportamento térmico)
Construir com melhoria os níveis de habitabilidade	Utilização do isolamento
	Controlo do fluxo de energia (ventilação, radiação solar)
	Aplicação de funções de protecção (controlo dos acessos)
Transformar a paisagem urbana	Modernização das redes e serviços urbanos
	Adaptação dos edifícios a novas solicitações sócio - económicas
	Manutenção de edifícios e protecção da herança cultural
Computorização:	Utilização de sistemas “inteligentes” nos diagnósticos
	Desenvolvimento de comunicações especiais
	Desenvolvimento de sistemas de troca de dados
Aspectos funcionais dos materiais	Concepção de materiais em resposta directa a uma dada especificação (cimento - vidro; carbono - cimento)
Autómatos	Utilização no estaleiro de controlos automáticos (betoneiras)
	Concepção de novas máquinas para a realização de trabalhos tradicionalmente manuais

De notar ainda, os aspectos caracterizadores do sector da Construção Civil e Obras Públicas:

- Grande importância dada à concepção do produto;
- Produtos desenvolvidos à medida do Dono de Obra sobre a forma de projectos únicos;
- Reduzida standartização de procedimentos, sendo que “cada obra é um caso”;
- Elevado peso de factores imprevisíveis que podem afectar a construção (por exemplo condições climatéricas, quantidade de água no solo, entre outros).

Importa ainda, realçar que o sector da construção, é um sector com nobre diversidade tecnológica e ao mesmo tempo intensiva relativamente à mão-de-obra, onde impera a subcontratação.

Ao decompor este sector nas suas diferentes fases do processo produtivo, obtêm-se [21]:

- Estudos e Projectos de Engenharia e Arquitectura;
- Planeamento e Gestão da Obra;
- Preparação do estaleiro;
- Preparação do local de construção;
- Execução do esqueleto estrutural;
- Execução de alvenarias e cobertura;
- Execução das instalações especiais;
- Acabamentos;
- Exploração.

Deve neste ponto fazer-se uma pequena nota: a qualidade dos edifícios é fortemente influenciada quer pelos processos construtivos, bem como pelos materiais de construção utilizados, no entanto, conclui-se, que a fase de projecto é de igual modo determinante ou até mesmo mais no produto final. A forma como se executa a obra é muito importante, para a garantia da qualidade, na fase de construção deve seguir-se em pormenor as especificações constantes em projecto. Normalmente, o dono de obra, para se certificar que a construção é feita com qualidade apoia-se na fiscalização.

Em Portugal, para que a garantia de qualidade dos edifícios de habitação seja assegurada, ainda não existe nenhum modelo que defina quais as exigências que este deve satisfazer. No entanto, existem regulamentos, cujo cumprimento contribui para o aumento de forma indirecta para a qualidade dos edifícios. Da vasta legislação disponível destacam-se:

- Legislação Térmica (RCCTE) e sistema de certificação energética (SCE);
- Legislação Acústica (Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios);
- Segurança contra incêndios (Regulamento de Segurança contra incêndios em Edifícios);

- Regulamento de Segurança Estrutural.

Na realidade existem algumas propostas de métodos para a garantia da qualidade, no entanto, as propostas existentes não passaram disso mesmo, ou seja, nunca foram postas em prática.

O LNEC (Laboratório de Engenharia Civil) com o intuito de contribuir para o desenvolvimento da implementação da qualidade dos edifícios, criou uma marca: marca de qualidade LNEC, a qual será abordada mais adiante.

No sector da construção, sente-se que existe uma grande dificuldade em implementar Sistemas de Qualidade, verificando-se que apenas 72 empresas estavam certificadas pela ISO 9001/2/3 em 2000 (WWW.certicon.pt). Esta situação, no entanto, tem vindo a evoluir positivamente, pois, só em 2007 a CERTICON autenticou 34 empresas.

Por forma a aumentar o desenvolvimento das empresas de construção na área da qualidade dos edifícios de habitação e noutras áreas também, estas tendem a organizar-se em associações para obterem credibilidade. Só a AECOPS (Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas e Serviços), tem actualmente 122 empresas associadas no distrito de Castelo Branco e 2 no distrito da Guarda.

O facto de existirem muitos intervenientes num processo construtivo, desde projectistas, engenheiros, arquitectos, construtores, fornecedores, técnicos especialistas, dificulta a implementação de Sistemas de Qualidade.

De facto a noção de qualidade além de não ter uma definição unânime, ela depende também dos diferentes intervenientes no processo imobiliário.

3.2.2 A noção de não Qualidade

Ao falar em não qualidade, surgem quase sempre á tona situações em que se verificam manifestações de anomalias, como fissurações, degradação dos revestimentos, infiltrações, humidades, entre outras. A causa atribuída, a estas situações é normalmente a má execução, que muitas das vezes provem de um desrespeito ao projecto.

Nos últimos anos tem havido uma tendência clara no sector da construção para a melhoria da qualidade na fase de execução, quer no que diz respeito ao uso de materiais de construção certificados, bem como, na evolução dos processos construtivos. No entanto, os problemas que determinam a qualidade de um edifício, não são apenas resultantes da fase de execução. Isto porque, o edifício existe logo na fase de idealização do empreendimento e da elaboração do projecto. Neste campo, poucos são os trabalhos desenvolvidos em Portugal e até mesmo na Europa. Mesmo assim, países da Europa, como França, Suécia ou Bélgica já possuem alguns estudos que contemplam esta questão da concepção de um empreendimento.

Em seguida serão apresentados alguns resultados desenvolvidos na Europa onde é dada a devida importância à fase de concepção do empreendimento e do projecto.

3.2.2.1 Bureau Securitas [22]

Entre 1968 e 1978, foi realizado em França pela Bureau Securitas um estudo, onde foram englobados todos os edifícios, e analisadas 10 000 situações de sinistros ao nível de deficiências construtivas. A França, embora semelhante a Portugal no que diz respeito às tradições construtivas, é apesar de tudo, mais desenvolvida no que toca à certificação de materiais e também no controlo dos processos construtivos.

Em França, é dada ao comprador de uma habitação, loja ou escritório, uma garantia sob a forma de seguro, com uma cobertura total sobre quaisquer deficiências construtivas. Pode-se recorrer a esta garantia, quer a origem da anomalia seja devida à fase de projecto, quer à fase de construção.

Quando os utilizadores participam à seguradora a ocorrência de sinistros, são peritos qualificados que procedem a uma investigação para apurarem as causas, apontando ainda, uma possível reparação. Sempre que não se trate de incorrecta utilização ou deficiente manutenção, um dos seguros: do projectista ou do construtor é accionado. Assim, a companhia seguradora resolve os problemas, mas o responsável vê o valor do seu “prémio” de seguro agravado.

O relatório do BUREAU SECURITAS baseia-se nas informações dos peritos, sendo posteriormente, realizado um tratamento estatístico, onde se estuda: a distribuição dos sinistros em função dos elementos de construção afectados, a idade da construção, o tipo de deficiências e fenómenos físicos na sua origem, entre outros parâmetros.

No gráfico seguinte, observa-se a análise dos sinistros em função da causa que os originaram:

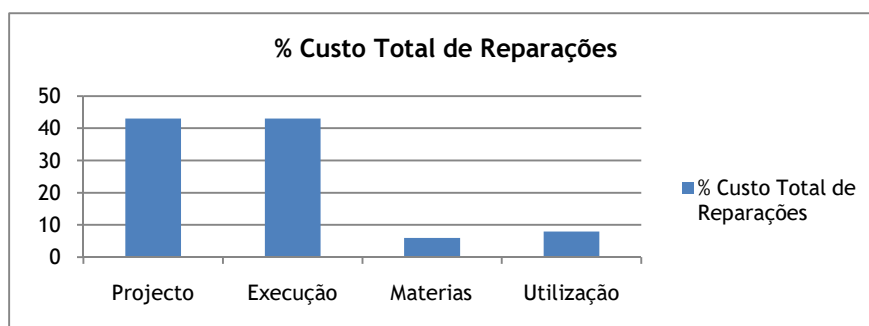


Gráfico 18: Custos e causas segundo BUREAU SECURITAS

Os sinistros resultantes do projecto têm as seguintes causas.

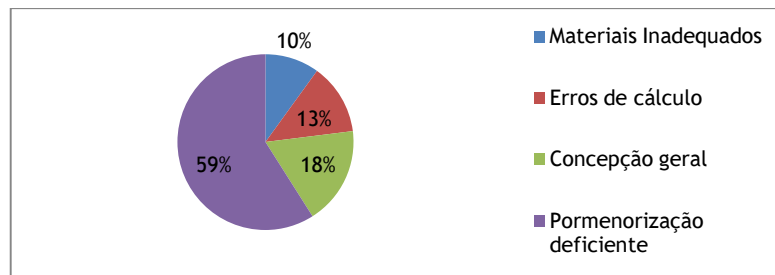


Gráfico 19: Causas dos sinistros provocados pelo projecto

Pela leitura do gráfico, facilmente se conclui que os principais custos de reparação estão associados às fases de projecto e à execução, cerca de 43%. Os materiais, perfazem apenas 6% dos custos de reparação, fruto da crescente sensibilização do uso de materiais certificados. A utilização representa cerca de 8% dos custos totais de reparação. Ao particularizarmos para a fase de projecto, verificamos que a pormenorização deficiente representa metade dos problemas associados às falhas de projecto. O uso de materiais inadequados, erros de cálculo e concepção em geral, representam cerca de 10%, 13% e 18%, respectivamente dos erros de projecto.

É de referir, que não existe nenhuma actualização deste relatório. No entanto, um representante do Bureau Securitas, referiu posteriormente à data da realização do estudo, que o relatório não terá sofrido alterações relevantes nos anos seguintes. Esta afirmação, é confirmada por um outro relatório publicado em 1984, no qual foram analisados 12 200 sinistros ocorridos em 1982.

3.2.2.2 Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC) [22]

O CSTC, na segunda metade da década de 80, recolheu informação sobre a construção na Bélgica, e publicou os resultados em 1991. Este estudo, tal como o anterior, concluiu que a existência de falhas do Projecto é a origem das falhas da qualidade das construções.

Esta conclusão é ilustrada em seguida.

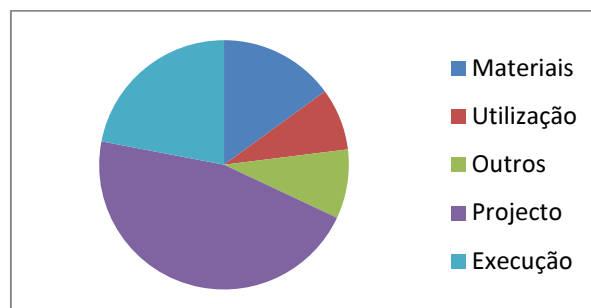


Gráfico 20: Causas de anomalias segundo CSTC

Apresenta-se, também em seguida resultados obtidos para vários países europeus.

Tabela 2: Causas de anomalias em vários países europeus

Causas de deficiências	Bélgica [%]	Reino Unido [%]	Alemanha [%]	Dinamarca [%]	Roménia [%]
Projecto	46	49	37	36	37
Materiais	15	11	14	25	22
Utilização	8	10	11	9	11
Execução	22	29	30	22	19
Outras	9	1	8	8	11

Embora, a organização dos inquéritos não fosse a mesma e a realidade de cada país seja bem diferente, as anomalias associadas à fase de projecto são sempre bem evidentes.

3.2.2.3 Chalmers University of Technology [22]

Este estudo foi realizado na Suécia e teve como objectivo, identificar os custos de Não - Qualidade, de acordo com o estabelecido na norma ISSO 9004:

- i. Custos internos: que resultam da incapacidade de um dado produto ou serviço garantir as exigências de qualidade especificadas, antes da sua entrega ou aceitação pelo cliente;
- ii. Custos externos: que resultam da incapacidade de um produto ou serviço garantirem as exigências de qualidade especificadas, após a sua entrega ou aceitação pelo cliente.

Os custos internos dizem respeito às falhas detectadas no projecto e na execução. Já os custos externos, correspondem às deficiências que se manifestam durante a utilização.

Este estudo concluiu, que 6% do Custo Total da Produção (CTP) era usado com os custos internos e mais de 4% do CTP com custos externos.

3.2.2.4 Socotec [22]

Em França, no ano de 1992, a SOCOTEC, entidade que actua como consultora na construção, dá apoio e desenvolve sistemas de qualidade, divulgou um estudo sobre a prevenção de riscos e controlo da qualidade de empreendimentos de construção, no qual são apresentados exemplos reais

Para a SOCOTEC, tudo se desenvolve em redor do Custo para a Obtenção de Qualidade, COQ, o qual pode ser descrito pela soma:

$$COQ=P+C+D \quad [1]$$

Onde:

P, representa o investimento na prevenção, ou seja, corresponde aos custos com actividades que minimizam os riscos de erros, tais como formação do pessoal, planos de controlo, estabelecimento de procedimentos de produção;

C, representa o investimento no controlo, ou seja, corresponde aos custos para aferição da eficiência das acções de prevenção, permitindo a sua correcção eficaz, são exemplos os ensaios, controlo de execução de trabalhos, inspecção nos fornecedores;

D, representa o custo da Não - Qualidade, corresponde aos custos resultantes das falhas detectadas, na fase de produção (custos internos) ou após a entrega ao cliente (custos externos), sejam eles do tipo de patologia construtiva ou simplesmente de menor eficácia do sistema de produção.

Em seguida serão apresentados gráficos dos custos internos e externos de Não - Qualidade.

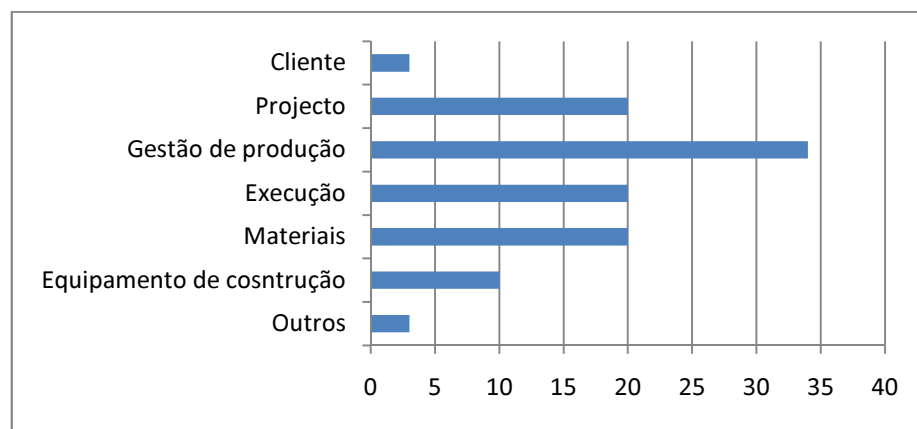


Gráfico 21: Custos internos de não - qualidade

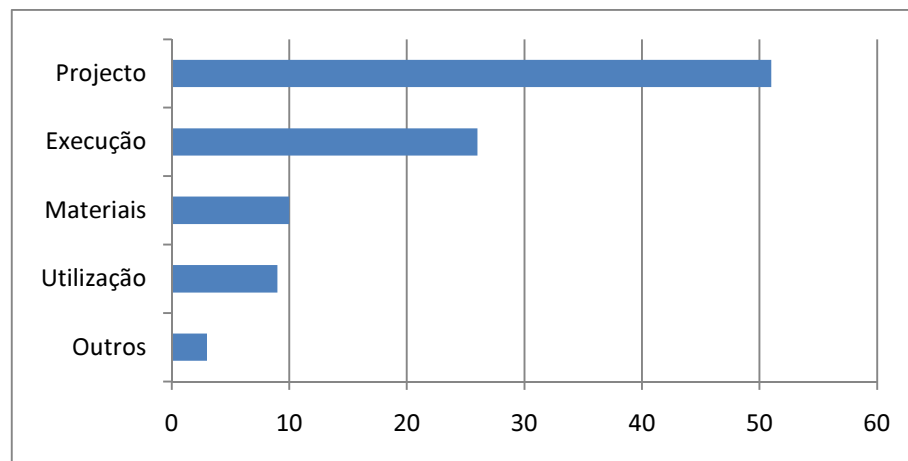


Gráfico 22: Custos externos de não - qualidade

3.2.3 A importância da qualidade da habitação

A aquisição de uma habitação é talvez o maior investimento que se faz em toda a vida. Interpretando esta afirmação, facilmente se percebe a importância que a habitação tem na

vida das pessoas, daí, também ser perceptível, a necessidade de a habitação ser de qualidade, pois esta influencia directamente a qualidade de vida das pessoas. Neste sentido podem enumerar-se algumas razões, as quais justificam a necessidade de uma habitação com qualidade:

- É nas habitações que as pessoas passam grande parte do seu tempo, desenvolvem as mais diversas actividades, como ver crescer os seus filhos, recebem amigos e após o aposentamento passam a estar lá quase permanentemente;
- É um bem adquirido de elevado custo, por isso, é também um espaço físico que ao longo do tempo não sofre muitas alterações, o que faz com que as pessoas se vão adaptando ao espaço e crie conforto emocional;
- Pelo facto de ser um bem valioso, e por vezes ter um significado mais do que o seu valor material é um bem que passa de geração em geração;
- Pelo facto, de uma habitação ser o maior objectivo a alcançar pela maioria ou mesmo totalidade das famílias.

Em jeito de conclusão, a qualidade das habitações é um factor muito importante, pois interfere directamente no quotidiano das pessoas. Um nível de qualidade mais elevado é mais facilmente atingido em sociedades desenvolvidas do que nos países em desenvolvimento. Nas sociedades desenvolvidas reconhece-se o mérito e a necessidades de intervenção de técnicos devidamente qualificados, como engenheiros ou arquitectos e ainda a necessidade de garantia da qualidade dos materiais e sistemas de construção. Uma lacuna nestes critérios constitui um sério entrave a uma correcta delimitação de competências, atribuições e responsabilidade, o que se repercute nas actividades de projecto e construção.

3.2.4 Sistemas de certificação de qualidade em Portugal e na Europa

Para que um determinado produto possa ser considerado de qualidade precisa de estar devidamente certificado por uma marca: *a marca de conformidade*. As entidades certificadoras e os critérios de certificação alteram-se de país para país, no entanto, todas têm um objectivo em comum: a garantia da qualidade ajustada às diferentes situações de utilização do produto.

Em Portugal, a entidade certificadora é a “Marca de Qualidade de LNEC”. Esta marca está descrita no Decreto-Lei nº 310/90 de 1 de Outubro. A Marca de Qualidade LNEC é aplicável à certificação de empreendimentos de construção pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC). De acordo com este Decreto-Lei são susceptíveis de certificação com a Marca de Qualidade LNEC os empreendimentos de construção que corram total ou parcialmente por conta dos organismos da administração central ou local, de empresas mistas ou concessionárias do Estado, bem como todos os empreendimentos sujeitos a licenciamento.

As entidades intervenientes no processo de certificação de empreendimentos com a Marca de Qualidade LNEC são:

- O LNEC como entidade outorgante da marca;
- Os donos de obra, como entidades beneficiárias da marca;
- Os gestores da qualidade de empreendimento devidamente qualificados.

Para obter a Marca de Qualidade LNEC é necessário que o empreendimento possua determinados requisitos [17]:

- Nomeação, em tempo oportuno, pelo dono de obra de uma entidade habilitada no âmbito da gestão da qualidade da construção, com atribuições contratuais de controlo global da qualidade do empreendimento, previamente inscrita no LNEC e qualificada por este organismo como gestor geral da qualidade de empreendimentos e cuja classificação se adequa ao empreendimento;
- Elaboração pelo gestor geral da qualidade de empreendimentos de um plano de gestão da qualidade, incluindo todos os domínios inerentes à realização do empreendimento, tais como promoção, projecto, execução, materiais e componentes, subsistemas e equipamentos, e sua aprovação pelo LNEC;
- Declarações de conformidade, atestando o cumprimento das disposições contratuais, legais e regulamentares e de especificações técnicas que se reconheça garantirem a satisfação das exigências essenciais, bem como a prática das boas regras da arte na realização do empreendimento, passada pelo gestor geral da qualidade de empreendimentos no final da obra e devidamente homologada pelo LNEC;
- O plano de gestão da qualidade deve estar de acordo com os requisitos da norma NP EN ISO 9001:2000.

Cabe ao LNEC a função de auditoria, apreciação dos relatórios dos gestores e concessão de Marca.

À semelhança do que acontece em Portugal, nos países europeus existem igualmente Marcas de Certificação de Qualidade ajustadas às suas necessidades. Em seguida serão apresentadas apenas algumas das marcas certificadoras europeias a título de exemplo, por se entender que não faz parte integrante a sua descrição detalhada será apenas referido o nome.

- França: Marca Qualitel;
- Reino Unido : Buildmark, Housing Health and Safety System (HHSRS);
- Suíça: Zurich Insurance Guarantees.

3.3 Métodos de avaliação do nível de qualidade

A questão que se coloca nesta fase é o modo como a qualidade pode ser avaliada. Fala-se em qualidade, sua definição, de que depende, quais os factores que a controlam e até mesmo o

que é necessário para atingir a qualidade, mas, se temos qualidade como podemos quantificar/qualificar ou melhor avaliar a qualidade?

Os promotores, entidades administrativas e os utilizadores são os principais interessados em saber qual o nível de qualidade dos edifícios de habitação. Neste sentido, vários investigadores realizaram os seus estudos e sugeriram diferentes propostas de avaliação, as quais têm sido aplicadas ao longo dos anos para que a qualidade seja garantida. Dos vários métodos de avaliação destacam-se, os que foram desenvolvidos em França, na Suíça, no Reino Unido e Espanha.

Em Portugal, também já existem alguns métodos de avaliação da qualidade em curso e algumas propostas de métodos sugeridas por vários autores, às quais se fará referência em seguida.

Em 1995, para obter o grau de doutor, o professor Jorge Moreira da Costa [22], propôs um método de avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação, aplicável às condições existentes em Portugal. Nesta proposta de método são avaliadas as diversas componentes da qualidade de um edifício de habitação, quer a nível construtivo e de instalações, bem como no domínio da funcionalidade e organização de espaços.

A escala utilizada na avaliação da qualidade dos aspectos quantificáveis desta proposta varia entre 0 e 4.

Tabela 3: Escala de avaliação de qualidade por Moreira da Costa

Nota	Situação de projecto verificada
0	Não cumpre disposições regulamentares em vigor ou as exigências mínimas de avaliação
1	Solução de projecto com um nível de qualidade insuficiente
2	Solução de projecto com um nível de qualidade médio
3	Solução de projecto com um nível de qualidade bom
4	Solução de projecto com um nível de qualidade muito bom

Pela observação da tabela facilmente se conclui, que o nível de Qualidade Insuficiente corresponde a soluções de projecto caracterizadas pelo cumprimento dos mínimos regulamentares ou das exigências mínimas de avaliação. Uma solução de projecto com um nível de qualidade Muito Bom, está a contribuir para uma larga eficiência da utilização de espaços, de comportamento e durabilidade de materiais e instalações ou outras situações equivalentes.

Esta proposta destina-se a ser utilizada por projectistas, donos-de-obra e construtores, permitindo ao utilizador um conhecimento mais detalhado e profundo do nível de qualidade das soluções projectadas e a construir.

Este método de avaliação, apesar de tudo não é aplicado na prática, ficando-se apenas pelo título de proposta.

Em 2000, João Branco Pedro [23], no âmbito da sua dissertação de doutoramento, elaborada no LNEC, apresentou uma proposta de avaliação de edifícios de habitação baseada na definição de um programa de exigências e de um método de avaliação da qualidade arquitectónica habitacional de projectos a custos controlados. Esta proposta tem por objectivo avaliar o grau de adequação das características da habitação e da sua envolvente às

necessidades imediatas e previsíveis dos moradores, compatibilizando as necessidades individuais com as da sociedade, e incentivando a introdução ponderada de inovações que conduzam ao desenvolvimento da melhoria da qualidade arquitectónica das habitações.

A escala utilizada no desempenho global das soluções propostas por João Branco Pedro desta proposta varia entre 0 e 3.

Tabela 4: Escala de avaliação de qualidade por João Branco Pedro

Valor	Significado de cada grau
0	Nulo - A solução não satisfaz as necessidades elementares da vida quotidiana dos utentes
1	Mínimo - A solução tem um desempenho que satisfaz as necessidades elementares da vida quotidiana dos utentes
2	Recomendável - A solução tem um desempenho que confere um maior grau de qualidade que o nível mínimo
3	Óptimo - A solução tem um desempenho que responde integralmente às necessidades dos utentes

Esta proposta destina-se a ser utilizada por promotores, projectistas, entidades licenciadoras e financiadoras e os utilizadores de edifícios de habitação.

Este método após desenvolvido, não foi posto em prática.

Em Portugal, Duarte Pinto [17], criou um Sistema de Avaliação da Sustentabilidade de Edifícios, que consiste num sistema voluntário de avaliação e reconhecimento da construção sustentável e do ambiente construído, designado “Lider A”. Este sistema teve por base trabalhos de investigação sobre sustentabilidade na construção e ambientes construídos, iniciados em 2000, no Departamento de Engenharia Civil e Arquitectura do IST, que levaram à publicação em 2005 da primeira versão deste sistema, sendo aplicadas em 2007 as primeiras certificações.

Aplica-se a empreendimentos residenciais, turísticos, comerciais, serviços, ou outros, em qualquer fase do seu ciclo de vida e a sua avaliação pode ir desde a zona até ao fogo.

O “Líder A” tem como principal objectivo “Ser uma marca distintiva, *Business to Business*, do nível de desempenho ambiental e da sustentabilidade da construção”.



Ilustração 3: categorização dos níveis de desempenho com atribuição de avaliação (Lider A) [24]

Pode ser utilizado por promotores, projectistas, empreiteiros, gestores do empreendimento e clientes das construtoras.

Ao contrário dos métodos apresentados anteriormente, a marca portuguesa registada “LIDER A” é actualmente uma realidade do mundo prático. Atribuiu os primeiros cinco certificados de bom desempenho ambiental (classe A) em Outubro de 2007, desde então, tem vindo a

desenvolver Cursos de Assessores no sentido de formar e facilitar os conhecimentos e possibilidades de aplicação dos conceitos de construção sustentável.

O Prof. Doutor João Lanzinha, para obter o grau de doutor, desenvolveu uma metodologia designada de Metodologia de Diagnóstico Exigencial Aplicada à Reabilitação de Edifícios. Com o objectivo de facilitar o trabalho do técnico avaliador, o autor, estruturou uma aplicação informática denominada MEXREB.

A Avaliação Exigencial de um Edifício é segundo este modelo, baseada num conjunto de 21 exigências principais. Este conjunto de exigências deve ser satisfeito pelos elementos construtivos de um edifício. A avaliação do seu cumprimento ou não permite auferir sobre a Qualidade Exigencial do Edifício. A definição das exigências, que devem ser satisfeitas pelos edifícios, foi baseada numa listagem de requisitos que as paredes exteriores devem satisfazer, mas também em disposições legais, regulamentos e nos códigos de “boa prática” constantes em publicações técnicas e científicas. O número de exigências que são avaliadas na Avaliação Exigencial não é estático. A qualquer momento, poderá ser alterada, eliminada ou acrescentada qualquer exigência; alterada a forma e intervalo de classificação ou definido outro conjunto de exigências.

Neste método, todas as exigências têm peso igual na avaliação global da envolvente do edifício. No entanto, se outro autor, assim o entender, poderá atribuir pesos diferentes às exigências, obtendo uma avaliação ponderada.

Neste sentido, a proposta deste método para a classificação global média resultante é a seguinte:

Tabela 5: Classificação do método proposto por Lanzinha

Valor Médio Obtido	Classificação
Superior a 4	Muito Bom
Entre 3 e 4	Bom
Entre 2 e 3	Suficiente
Inferior a 2	Insuficiente

Na Europa esta questão está bastante mais desenvolvida, sendo que o Reino Unido é sem dúvida o país que está mais familiarizado com a situação.

No ano de 1974, em França [21], é fundada a Associação QUALITEL, a qual tem como função desenvolver um método de avaliação voluntário da qualidade de uma habitação ao nível de projecto. Neste mesmo ano é desenvolvido e implementado o método QUALITEL. Esta marca procura integrar preocupações relacionadas com o conforto acústico, desempenho energético e acessibilidade para indivíduos com mobilidade reduzida.

A Associação QUALITEL tenta estabelecer um sistema de informação apropriado e objectivo sobre as qualidades construtivas de uma habitação, o qual pode ser utilizado pelo consumidor, projectistas e potenciais utilizadores.

A certificação QUALITEL é atribuída após a avaliação de rúbricas obrigatórias. Na última versão do “RÉFÉRENTIEL QUALITEL” (2008) as rúbricas a avaliar são: acústica, térmica, qualidade dos equipamentos, custos de exploração e acessibilidade. Posteriormente cada

rúbrica divide-se em sub-rúbricas, as quais são avaliadas através de uma escala que varia entre 1 e 5.

Tabela 6: Escala de avaliação do método QUALITEL [21]

Nota	Disposições de projecto caracterizadas por:	
	Qualidade funcional	Custos
5	Excelente	Muito Económicos
4	Muito Boa	Económicos
3	Boa	Razoavelmente Económicos
2	Média	Razoavelmente Dispendiosos
1	Insuficiente	Dispendiosos

Desde a sua origem já foram objecto de avaliação no âmbito da certificação QUALITEL mais de 1,5 milhões de habitações.

O Método SEL (Système d'Évaluation de Logements) é um método de avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação, aplicado na Suíça pela primeira vez em 1975. É um instrumento coordenado pelo OFL (Office Fédéral du Logement), centro de competências da Confederação para todas as questões relacionadas com o “habitat” e permite avaliar a qualidade de uma habitação, comparar a qualidade da habitação com os custos e ainda fazer a concepção de um habitação usando critérios que podem servir de listas de controlo. Genericamente, o Método SEL, incentiva a construção com maior grau de qualidade, através da interpretação das necessidades do utilizador [21]. Tem como destinatários projectistas, mestres de obra e especialistas do sector imobiliário e económico.

A escala utilizada na avaliação dos critérios analisados no SEL varia entre 1 e 3, podendo nalgumas situações ser atribuído ½. Até 2001, o método SEL avaliou cerca de 20 000 projectos de edifícios de habitação.

Em Espanha, a “Comisión Técnica para la Calidad de la Edificación” (CTCE), é a entidade coordenadora das acções em matéria do controlo da qualidade dos edifícios das Administrações Públicas competentes. O CTCE é apoiado pelo CTE (Código Técnico de la Edificación), o qual define as exigências básicas a serem satisfeitas por um edifício de modo a garantir a qualidade do mesmo.

Com a implementação do CTE, o CTCE tem como objectivo desenvolver a qualidade dos edifícios mediante várias acções, nomeadamente através do estabelecimento de uma política comum de qualidade, de forma que a qualidade no processo de construção seja regulamentada e definida em normativas e verificada através do controlo [21].

O CTCE destina-se a ser usufruído essencialmente promotores e projectistas.

No Reino Unido em 1996, foi criado um sistema de avaliação da qualidade de edifícios de habitação, HQI (Housing Quality Indicator System). Este método permite avaliar o desempenho de habitações sociais de uso geral, habitações privadas, habitações novas e renovadas, esta avaliação é feita por agentes especializados, que incorporam o HQI, durante as diferentes fases de projecto, avaliando, comparando e controlando a qualidade da habitação analisada. Caracteriza-se por ser um instrumento de medida e avaliação do projecto, cujo objectivo é permitir que todas as habitações potenciais e existentes sejam

avaliadas na base da qualidade e não unicamente do custo. O Sistema HQI destina-se a ser utilizado por arquitectos, promotores e utilizadores.

Ainda no Reino Unido, 6 anos antes, em 1990 tinha sido criado o primeiro método de avaliação de desempenho ambiental de edifícios, BREEAM (BRE Environmental assessment Method). Este método é baseado em elevadas exigências de carácter prescritivo, as quais são aplicadas a diferentes níveis: interior do edifício, envolvente próxima e meio ambiente. Tem como objectivo principal estabelecer boas condições de conforto e higiene para o ser humano com menor impacto ambiental, tanto em termos de consumo de recursos como de emissões. O método BREEAM destina-se a consciencializar proprietários, ocupantes, projectistas e operadores em relação aos benefícios de edifícios com menor impacto ambiental.

A avaliação pelo Método BREEAM é feita de acordo com níveis de classificação das exigências.

Tabela 7: Níveis de classificação do método BREEAM (2008) [21]

Classificação	%
Não tem classificação	<25
Aprovado	≥25
Bom	≥40
Muito bom	≥55
Excelente	≥70
Fantástico	≥85

Actualmente, estão certificados pelo método BREEAM 115 000 projectos e 700 000 estão registados, com a finalidade de obterem certificação [5].

O National House Building Council (NHBC) é uma marca de qualidade fundada em 1936 no Reino Unido. É um documento que contém a informação técnica, os níveis de cobertura e serve de guia para a construção de habitações aceites pelo NHBC. A marca de qualidade NHBC, denominada “NHBC Buildmark”, é vista como um meio que garante a qualidade das habitações entregues pelos construtores aos clientes. O seu principal objectivo é implementar requisitos e padrões técnicos na construção, bem como proporcionar a defesa do utilizador de novas habitações, além disso, promove a melhoria da qualidade das novas habitações, e para isso, realizada a revisão e o aperfeiçoamento contínuo dos seus requisitos técnicos. O NHBC destina-se a construtoras e utilizadores [21].

Actualmente, a maioria das novas habitações, no Reino Unido, estão cobertas pela garantia de qualidade NHBC.

3.4 Conclusões Preliminares

A existência de produtos variados no mercado de áreas muito distintas dificulta a definição do conceito de qualidade. Esta dificuldade é sentida, quando procuramos encontrar uma única definição e encontramos uma infinidade delas.

Genericamente a qualidade pode ser definida como o conjunto de características que um dado produto deve apresentar de modo a satisfazer o cliente.

Para a construção, a qualidade pode ter diferentes conceitos: a qualidade da gestão das empresas, a qualidade dos materiais de construção e ainda, a qualidade do produto final. Na construção a qualidade do produto final é a qualidade dos edifícios, obras de arte e todas as obras de engenharia civil construídos.

Um eficiente sistema de gestão da qualidade é o passo mais importante para garantir a qualidade dos produtos. A garantia de um eficiente sistema de gestão de qualidade é de interesse quer das entidades promotoras, pois o seu produto é certificado e em simultâneo dão resposta à crescente concorrência dos mercados, quer dos clientes, pois adquirem um bem de qualidade. Esta garantia é actualmente assegurada por normas e entidades certificadoras. No entanto, a regulamentação por si só não garante a satisfação de todos os utilizadores. Em Portugal, a amplitude de entidades certificadoras e a regulamentação são ainda muito reduzidas, quando comparadas com outros países da Europa.

Em Portugal, ainda não existe nenhum modelo que defina as especificações a satisfazer pelos edifícios de modo a que seja garantida a sua qualidade. No entanto, existem regulamentos, cujo cumprimento contribui para o aumento de forma indirecta da garantia de qualidade dos edifícios.

Alguns autores têm vindo a desenvolver algumas propostas de métodos de garantia de qualidade, no entanto, estas ainda não foram postas em prática com a extensão desejada.

Para fazer face ao exposto, o LNEC (Laboratório de Engenharia Civil) com o intuito de contribuir para o desenvolvimento da implementação da qualidade dos edifícios, criou uma marca: Marca de Qualidade LNEC. Esta é aplicável à certificação de empreendimentos de construção pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC).

A qualidade dos edifícios (produto final) é fortemente influenciada pelos processos construtivos, pelos materiais de construção utilizados e pela fase de projecto.

Nos últimos anos tem havido uma preocupação crescente no sector da construção para a melhoria da qualidade na fase de execução. No entanto, os problemas que determinam a qualidade de um edifício, não resultam apenas da fase de execução, a fase de concepção de um empreendimento é também importante. Nesta área, ainda não existem trabalhos desenvolvidos em Portugal e os que existem na Europa são em pequeno número. Destacam-se alguns resultados desenvolvidos em países Europeus:

- BUREAU SECURITAS em França;
- SOCOTEC, igualmente em França;
- Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC) na Bélgica;
- Chalmers University of Technology na Suécia.

Porque uma habitação é o maior investimento que se faz ao longo da vida e é onde passamos grande parte do nosso tempo, é fundamental que esta seja de qualidade. Para que um determinado produto possa ser considerado de qualidade precisa de estar devidamente certificado por uma marca: *a marca de conformidade*. As entidades certificadoras e os

critérios de certificação alteram-se de país para país, no entanto, todas têm um objectivo em comum: a garantia de qualidade do produto final.

Na Europa destacam-se as seguintes marcas de Certificação de Qualidade:

- França: Marca Qualitel;
- Reino Unido : Buildmark, Housing Health and Safety System (HHSRS);
- Suíça: Zurich Insurance Guarantees.

Se temos qualidade como podemos quantificar/qualificar ou melhor avaliar a qualidade?

Para dar resposta a esta questão vários estudos foram feitos por investigadores, os quais sugeriram diferentes propostas de avaliação e que têm sido aplicadas para que seja assegurada a garantia de qualidade. Em Portugal, existem alguns métodos de avaliação da qualidade em curso e algumas propostas de métodos sugeridas por vários autores, os quais são resumidos em seguida:

Tabela 8: Métodos de avaliação de qualidade aplicados em Portugal

Nome do Método	Autor	Descrição
Marca de Qualidade LNEC (MQ LNEC)	LNEC	A certificação da qualidade aplica-se às diferentes fases do processo, desde a promoção e o projecto até à execução da obra, incluindo também os materiais, componentes e equipamentos de construção que nele venham a ser utilizados.
Avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação	Jorge Moreira da Costa	São avaliadas as diversas componentes da qualidade de um edifício de habitação, quer a nível construtivo e de instalações, bem como no domínio da funcionalidade e organização de espaços.
Proposta de avaliação de edifícios de habitação	João Branco Pedro	Baseada na definição de um programa de exigências e de um método de avaliação da qualidade arquitectónica habitacional de projectos a custos controlados.
Sistema de Avaliação da Sustentabilidade de Edifícios - "Lider A"	Duarte Pinho	Este sistema teve por base trabalhos de investigação sobre sustentabilidade na construção e ambientes construídos.
Metodologia de Diagnóstico Exigencial Aplicada à Reabilitação de Edifícios	João Lanzinha	Este método é aplicado à reabilitação de edifícios. Baseia-se num conjunto de 21 exigências, que devem ser satisfeitas pelos elementos construtivos de um edifício.

Na Europa esta questão está bastante mais desenvolvida, sendo que o Reino Unido é sem dúvida o país que está mais familiarizado com a situação.

CAPITULO IV - Estudo de Caso

4.1 Introdução

4.2 Intervenientes nas Diferentes Fases de um Empreendimento

4.3 Qualidade Habitacional para os Promotores

4.4 Qualidade Habitacional para os Financiadores

4.4.1 Introdução

4.4.2 Guarda

4.4.3 Covilhã

4.4.4 Fundão

4.4.5 Castelo Branco

4.4.6 Análise Crítica dos Resultados

4.5 Qualidade Habitacional para os Construtores

4.5.1 Introdução

4.5.2 Guarda

4.5.3 Covilhã

4.5.4 Fundão

4.5.5 Castelo Branco

4.5.6 Análise Crítica dos Resultados

4.6 Qualidade Habitacional para as Entidades Licenciadoras

4.7 Qualidade Habitacional para os Profissionais do Sector

4.7.1 Introdução

4.7.2 Guarda

4.7.3 Covilhã

4.7.4 Fundão

4.7.5 Castelo Branco

4.7.6 Análise Crítica dos Resultados

4.8 Qualidade Habitacional para as Agências Imobiliárias

4.8.1 Introdução

4.8.2 Guarda

4.8.3 Covilhã

4.8.4 Fundão

4.8.5 Castelo Branco

4.8.6 Análise Crítica dos Resultados

4.9 Qualidade Habitacional para os Proprietários/Compradores

4.9.1 Introdução

4.9.2 Guarda

4.9.3 Covilhã

4.9.4 Fundão

4.9.5 Castelo Branco

4.9.6 Análise Crítica dos Resultados

4.10 Qualidade Habitacional para os Utilizadores

4.10.1 Introdução

4.10.2 Guarda

4.10.3 Covilhã

4.10.4 Fundão

4.10.5 Castelo Branco

4.10.6 Análise Crítica dos Resultados

4.11 Análise Comparativa

Estudo de Caso

4.1 Introdução

Para dar cumprimento ao objectivo principal desta dissertação foi elaborado e aplicado um questionário aos diversos intervenientes envolvidos no processo imobiliário.

Para que fosse possível avaliar a opinião de cada interveniente foi necessário elaborar um modelo de questionário que se enquadrasse no tema em estudo. A escolha do tipo de questões foi a fase mais difícil desta etapa. Foi necessário realizar uma pesquisa em trabalhos semelhantes, desenvolvidos por outros autores e fazer uma análise comparativa e adaptativa ao trabalho em questão. Foram encontrados diversos trabalhos relacionados com o tema “Qualidade”, no entanto sobre “Qualidade dos Edifícios de Habitação” o leque foi mais restrito. A formulação das questões foi baseada essencialmente em ideias do autor, em modelos já existentes e em discussão com o orientador da dissertação.

Foram elaborados um total de oito questionários distintos, cada um correspondente ao seu destinatário:

- A - Agências Imobiliárias
- B - Compradores / Proprietários
- C - Construtores
- D - Entidades Licenciadoras
- E - Entidades Financiadoras
- F - Profissionais do Sector
- G - Promotores Imobiliários
- H - Utilizadores

Na sua essência os questionários são iguais, pois só assim é possível no final comparar opiniões. O que distingue estes questionários é o ponto correspondente às Informações Gerais, que variam em função do interveniente. Os questionários B e H têm ainda mais um ponto em relação aos restantes questionários: “Informação sobre a habitação onde reside”. Todos os questionários avaliam 21 pontos distintos, com excepção dos questionários B e H onde é avaliado mais um tema. Todos os questionários são iniciados com uma breve introdução, onde consta o objectivo, a área de estudo e o âmbito do trabalho. Os pontos relativos à Qualidade avaliados são os seguintes:

- Implantação;
- Localização;
- Área da Habitação;

- Funcionalidade dos Espaços;
- Conforto;
- Aspectos Construtivos;
- Privacidade;
- Aparência;
- Áreas Comuns;
- Segurança;
- Estacionamento;
- Espaço Envolvente;
- Mobilidade;
- Acessibilidade;
- Sustentabilidade e Ambiente;
- Manutenção da habitação.

Quanto à amostra, inicialmente não foi fixado um número de respostas, ficando acordado recolher o maior número possível de opiniões.

Para o preenchimento dos questionários foram usadas diversas vias:

- Disponibilização nas redes sociais (foi criado um *Facebook* com esse objectivo);
- Através do envio de e-mails para contactos pessoais, empresas, promotores, entidades licenciadoras, agências imobiliárias;
- Divulgação dos questionários pela Ordem dos Engenheiros para os profissionais do sector;
- Preenchimento presencial.

No final foram obtidas um total de 463 respostas, contabilizando todos os intervenientes nas quatro áreas de estudo.

Tabela 9: Número total de inquéritos realizados aos diversos intervenientes em cada cidade

	A	B	C	D	E	F	G	H	Total
Guarda	4	42	4	1	7	7	2	48	115
Covilhã	5	42	5	1	6	17	3	44	123
Fundão	1	50	3	1	3	13	2	41	114
Castelo Branco	4	41	4	1	4	9	2	46	111
Total	14	175	16	4	20	46	9	179	463

Na posse de todos os questionários, procedeu-se ao tratamento estatístico da informação recolhida. Este tratamento foi realizado com a ajuda do *software do Office: Excel*. No final será feita a discussão dos resultados.

Ao longo deste capítulo, serão apresentados os resultados obtidos para cada interveniente no processo imobiliário. Para cada um deles será feita uma breve introdução, a caracterização da amostra, apresentação dos resultados e respectiva análise crítica. Após a análise de cada interveniente envolvido no processo imobiliário será feita uma análise comparativa das opiniões nas 4 áreas de estudo. No final do capítulo é apresentada uma compilação das opiniões de todos os intervenientes envolvidos no processo.

O ponto que será tratado em seguida consiste numa breve abordagem e descrição dos diversos intervenientes envolvidos no processo imobiliário, de modo a que possamos ficar familiarizados com a função de cada um deles no sistema.

4.2 Intervenientes nas Diferentes Fases de um Empreendimento

Encontrar um local para materializar a idealização de um empreendimento não é tarefa fácil. A aquisição de um terreno, no caso de se pretender construir de novo, ou de um edifício existente para reabilitar, está pois dependente de factores económicos. Quando os promotores não dispõem de financiamento próprio precisam encontrar uma solução que lhes permita a aquisição do bem. É junto das entidades financiadoras, ou mais concretamente as “agências bancárias”, que podem encontrar esse financiamento. O financiamento pode também ser necessário para a construção do empreendimento.

Quando o financiamento está assegurado é necessário realizar estudos preliminares e avaliar a viabilidade do projecto. Se o projecto se mostrar viável, podem então, iniciar-se os projectos de especialidade necessários para a boa construção do empreendimento.

Após a finalização do projecto do empreendimento, este requer aprovação, a qual é conseguida junto das entidades licenciadoras, nomeadamente os municípios.

Posteriormente, é necessário encontrar um construtor. No caso de o promotor ser também construtor esta fase pode ser dispensada, para por em prática o projecto.

Com a conclusão do empreendimento, o passo seguinte é a sua transacção. Para o efeito é necessário vender o empreendimento ou suas fracções, de modo a que possa entrar em serviço. Normalmente o promotor delega esta função às agências imobiliárias, ou pode fazê-lo ele mesmo. Cabe então às agências imobiliárias encontrar um comprador. Também, o comprador pode precisar de recorrer ao financiamento disponibilizado pelas entidades financiadoras. O comprador pode ou não ser o utilizador final do bem adquirido. Quer isto dizer que no processo imobiliário ainda existe outro interveniente, o utilizador. Neste ponto de vista, o utilizador pode ser o proprietário ou o arrendatário.

Para o bom funcionamento do empreendimento é necessário garantir a sua manutenção. Esta tarefa normalmente é da responsabilidade do proprietário do empreendimento ou fracção. No

entanto, o utilizador também tem a sua responsabilidade no processo, devendo dar um bom uso ao imóvel, diminuindo os custos associados à manutenção.

Analisado o processo imobiliário e referenciados os seus intervenientes envolvidos, é importante descrever resumidamente as funções específicas de cada um deles.

Tabela 10: Características específicas de cada interveniente do processo imobiliário

Interveniente no Processo Imobiliário	Função no Processo
Agências Imobiliárias	Transacção de imóveis (“hipermercado de imóveis”)
Proprietários/Compradores	Compra o imóvel; Pode ser o utilizador do imóvel
Construtores	Edifica o empreendimento
Entidades Licenciadoras	Aprovam o projecto do empreendimento
Entidades Financiadoras	Concedem financiamento (crédito) aos promotores e compradores
Profissionais do Sector	Realizam estudos preliminares; Avaliam a viabilidade do projecto; Realizam o projecto; Acompanhamento de obra
Promotores	São o dono de obra; São os “donos” das ideias
Utilizadores	Usam o empreendimento no seu dia-a-dia

Os compradores influenciam significativamente o mercado imobiliário, os seus gostos e o seu poder de compra têm uma forte influência no sector habitacional. Ora, verdade seja dita, não serve de nada construir, se depois o cliente não vai comprar porque não lhe interessa. Neste sentido, facilmente se percebe que o objectivo do promotor é cativar a atenção do comprador. Nos dias que correm, cada vez mais existe a preocupação crescente de construir de acordo com as tendências, necessidades do cliente, com técnicas adequadas, com profissionais qualificados, com tecnologias, com mão-de-obra qualificada, com materiais certificados, pois só assim é possível garantir a qualidade do empreendimento. O comprador de hoje sabe bem o que quer, está mais atento e exigente, o que obriga o promotor a tornar-se mais especializado e cumpridor.

4.3 Qualidade Habitacional para os Promotores

4.3.1 Introdução

A visão de qualidade dos edifícios de habitação dos promotores imobiliários é muito importante, pois são eles que idealizam um empreendimento, cujo objectivo principal é “ganhar dinheiro” com o que idealizaram. Para isso precisam “agradar” o comprador, ou seja, ir de encontro com os seus gostos, tendências e aspirações.

Pelo facto de apenas se terem reunido 9 opiniões diferentes de promotores nas 4 cidades, a descrição dos resultados será apresentada numa tabela onde apenas são focados os pontos mais relevantes, ou seja, aqueles que reúnem maior consenso quanto ao grau de importância e que são classificados de muito importantes.

4.3.2 Caracterização da Amostra

Guarda:

Foram 2 os promotores que contribuíram para este estudo no distrito da Guarda.

Um dos promotores entrevistados, 60% dos edifícios que constrói são destinados a habitação unifamiliares. O outro constrói mais edifícios multifamiliares, o que corresponde a aproximadamente 70% da sua facturação.

Quanto às preferências das entidades promotoras, ambas preferem a moradia isolada em detrimento dos restantes tipos de habitação e no momento de adquirir uma habitação esta deve ser nova.

Em relação à tipologia as opiniões são diferentes, uma entidade promotora prefere que a habitação seja de tipologia “T4”, enquanto que a outra prefere tipologia “T3”. Caso adquirissem uma habitação multifamiliar, ou seja apartamento, o piso que escolheriam era o intermédio. Se adquirissem uma moradia, o número de pisos ideal seria 1 (50%) e 2 (50%).

O preço a pagar por uma habitação reúne consenso para os inquiridos sendo um valor superior a 125.000€ o escolhido.

Covilhã:

Foram 3 os promotores do concelho da Covilhã que participaram neste estudo. Genericamente a amostra pode ser caracterizada por construir mais edifícios de habitação multifamiliar (67%) do que unifamiliar (33%). Os edifícios de habitação que são mais solicitados aos promotores da Covilhã são apartamentos (67%) e moradias isoladas (33%). O mercado da construção já teve melhores dias e quem o confirma é a resposta dos promotores, afirmando que nos últimos três anos a procura de habitação diminuiu. Sendo os períodos que registaram uma maior procura os anos 1995 a 2000 (33%) e 2000 a 2005 (67%).

Em relação às preferências das entidades promotoras, essas centram-se na moradia isolada integralmente, e de preferência que seja nova. A tipologia preferida dos promotores da Covilhã distribui-se da seguinte forma: 67% preferem um “T3” e os restantes 33% preferem um “T4”. Na eventualidade de adquirirem um apartamento esse deveria situar-se num dos pisos intermédios (100%). Para uma moradia o número de pisos indicado é variável, sendo tripartido uniformemente por 1, 2 e 3 pisos, conforme gráfico 34.

Quanto ao preço a pagar por uma habitação 33,3% estão dispostos a pagar entre 75.000€ a 100.000€, 33,3% disponibilizam 100.000€ a 125.000€ para aquisição de habitação e os restantes 33,3% estão dispostos a pagar mais de 125.000€ [gráfico 35].

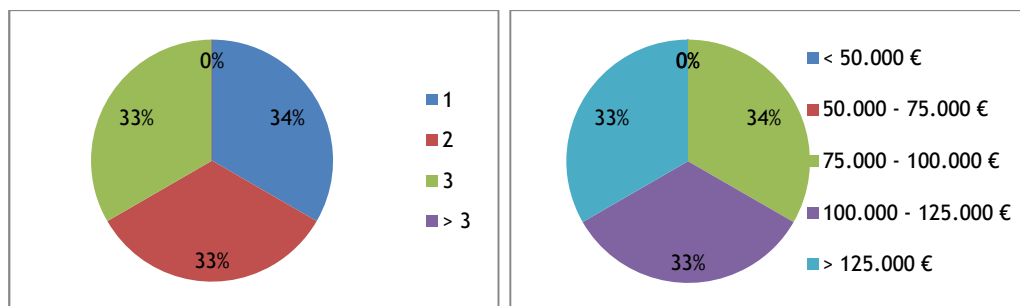


Gráfico 23: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)

Fundão:

No Fundão foram obtidas duas respostas das entidades promotoras contactadas.

O mercado das entidades que contribuíram para este estudo centra-se essencialmente na construção de edifícios multifamiliares, isto porque são os apartamentos os edifícios de habitação mais procurados.

Nos últimos três anos, estes promotores sentiram que a procura por edifícios de habitação diminuiu, sendo que o período em que o mercado habitacional esteve mais em alta, foi o correspondente aos anos 2000 a 2005.

Quanto às preferências, os promotores entrevistados, preferem moradia isolada (50%) e apartamento (50%), conforme ilustra o gráfico 158. A habitação deve de preferência ser nova [gráfico 159]. A tipologia da habitação deve ser preferencialmente um “T4” [gráfico 160]. Caso adquiram uma habitação multifamiliar, ou seja, um apartamento o piso onde este se deve situar deve ser num andar intermédio (50%) ou no último andar (50%), conforme mostra o gráfico 161. O número de pisos ideal que uma moradia deve ter são dois [gráfico 162].

O valor que os inquiridos estão dispostos a pagar por uma habitação ronda os 100.000€ a 125.000€ [gráfico 163].

Castelo Branco:

Em castelo branco foram duas as entidades promotoras que participaram neste estudo.

Os promotores que responderam a este questionário constroem essencialmente edifícios multifamiliares, isto porque é este o tipo de habitação mais procurado.

Para os promotores albacastrenses nos últimos 3 anos não houve uma redução significativa na procura de edifícios de habitação, no entanto, os anos em que a procura foi mais satisfatória foi entre 2000 e 2005.

Os promotores de Castelo Branco, em relação às suas preferências, não adicam de uma moradia isolada em detrimento de outro tipo de habitação e de preferência esta deve ser nova. Quanto à tipologia, essa deve ser um “T3” para 50% dos inquiridos e um “T4” para os restantes 50%. Se adquirissem um apartamento, o piso que escolheria para viver seria o rés-do-chão (50%) e um dos pisos intermédios (50%). No caso se adquirirem uma moradia, esta

deve ter 1 (50% dos inquiridos) e 2 pisos (para os restantes 50%). Dos promotores inquiridos, 50% estão dispostos a pagar por uma habitação entre 100.000€ e 125.000€, os outros restantes disponibilizam um pouco mais de verba para a aquisição deste bem, um valor superior a 125.000€.

4.3.3 Resultados

A análise consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para os promotores da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior;
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.

Tabela 11: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos promotores

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Moradia isolada e nova. “T3” ou “T4”. Apartamento localizado num andar intermédio. Moradia com 1 ou 2 pisos. Mais de 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num andar intermédio. Moradia com 1, 2 ou 3 pisos. Mais de 75.000€	Moradia isolada ou apartamento e novos. “T4”. Apartamento localizado num andar intermédio ou no último andar. Moradia com 2 pisos. Entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3” ou “T4”. Apartamento localizado no rés-do-chão ou num dos andares intermédios. Moradia com 1 ou 2 pisos. Mais de 100.000€.	Moradia isolada e nova. “T3” ou “T4” Apartamento localizado num dos pisos intermédios. Moradia com 2 pisos. Mais de 100.000€.
Geral	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	Implantação Áreas da Habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade Mobilidade Acessibilidade Sustentabilidade e Ambiente	Implantação Localização Áreas da habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade	Implantação Localização Áreas da Habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade	Implantação Áreas da Habitação Funcionalidade dos Espaços Privacidade Aspectos Construtivos Privacidade
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária ou principal; A montanha e o jardim são as vistas mais valorizadas.	A habitação deve ter 4 fachadas; Acesso à habitação a partir de via secundária.
Localização	-	Zonas tranquilas e silenciosas; proximidade com parques públicos e natureza.	Proximidade de transportes públicos, parques públicos e natureza e zonas tranquilas e silenciosas.	Proximidade de transportes públicos, parques públicos e natureza e zonas tranquilas e silenciosas.	-
Áreas da Habitação	Área total da habitação, da cozinha, sala, quartos e garagem.	Área da cozinha e da sala.	Area dos espaços de circulação e arrumação, das instalações sanitárias e dos quartos.	Área da sala.	-
Funcionalidade dos Espaços	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	Espaço de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, halls e corredores bem planeados e iluminados e espaço de preparação e confeção de alimentos na cozinha.	Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado e separação zona privada/zona comum.	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	-
Conforto	Sala e cozinha com boa iluminação e quartos com boa iluminação.	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, zonas de descanso separadas das zonas comuns, boas características térmicas e acústicas.	Todos os aspectos são igualmente muito importantes, excepto a existência de iluminação natural no hall e corredores e a segurança contra incêndios.	Todos os aspectos são igualmente muito importantes, excepto o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, instalações sanitárias com iluminação e segurança contra incêndio.	Sala e cozinha com boa iluminação.

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Aspectos Construtivos	Todos os aspectos são igualmente muito importantes.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, não descolagem de revestimentos cerâmicos, isolamento ao ruído e térmico, orientação e iluminação da habitação, tipo de caixilharia e vidro.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, de pavimentos de madeira danificados, de fissuras nas paredes e tectos, não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndio, materiais de construção utilizados, tipo de caixilharia e de vidro.	Segurança contra incêndios, tipo de caixilharia e de vidro.	Tipo de caixilharia e de vidro.
Privacidade	-	Privacidade em relação às outras habitações.	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	-
Aparência	-	-	Aparência da habitação em geral, das áreas comuns do edifício e a cor do edifício.	-	-
Áreas Comuns	Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e existência de ascensores.	Existência de espaços interiores comuns privados e existência de ascensores.	Existência de espaços interiores comuns privados, manutenção das áreas comuns interiores e exteriores, existência de sala de condomínio e existência de ascensores.	-	-
Segurança	-	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício e áreas de brincar interiores e exteriores visíveis.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e edifício, entrada principal claramente visível e vigiada e áreas de brincar interiores e exteriores visíveis.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício.	-
Estacionamento	Existência de garagem.	Dimensão do estacionamento.	Existência de estacionamento exterior e de garagem.	Existência de estacionamento exterior, de garagem, de lugar de estacionamento em garagem colectiva, distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e número de estacionamentos para moradores.	-
Espaço Envolvente	Harmonia entre os edifícios.	Harmonia entre os edifícios, espaço envolvente que crie conforto visual, existência de espaços verdes, iluminação artificial das vias públicas, vistas livres de obstáculos e inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis.	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	-	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Mobilidade	Circulação segura de peões, existência de vias destinadas aos velocípedes e fácil circulação no local.	Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade, circulação segura de peões, existência de vias destinadas aos velocípedes e fácil circulação no local.	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	Circulação segura de peões, existência de vias destinadas aos velocípedes e fácil circulação no local.	Circulação segura de peões, existência de vias destinadas aos velocípedes e fácil circulação no local.
Acessibilidade	-	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, largura de portas e corredores no edifício, existência de estacionamento para deficientes, espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação a idosos ou a deficientes.	Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada, elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, largura de portas e corredores no edifício, existência de estacionamento para deficientes, espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação a idosos ou a deficientes.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, largura de portas e corredores no edifício, existência de estacionamento para deficientes e espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns.	-
Sustentabilidade e Ambiente	Todos os aspectos são mencionados por 50% da amostra como sendo muito importantes.	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, sistemas que reutilizem a água da chuva e controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável e controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	-	-
Manutenção da Habitação	Todos os aspectos são mencionados como sendo muito importantes.	Todos os aspectos são mencionados como sendo muito importantes.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.
Questões Gerais	Para os inquiridos o engenheiro civil e o arquitecto podem projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	-

4.4 Qualidade Habitacional para os Financiadores

4.4.1 Introdução

Não menos importante o papel das entidades financiadoras, que têm carácter activo em duas etapas distintas do processo imobiliário. No acto de financiamento do empreendimento ao promotor, caso este não tenha capital disponível no momento, e na concessão de empréstimo para aquisição do produto final pelo comprador.

A opinião dos financiadores é pois muito importante, uma vez que, é de seu interesse financiarem “negócios” viáveis.

A opinião das entidades financiadoras foi recolhida presencialmente nos balcões de atendimento ao público nas quatro áreas de estudo. O questionário era deixado com um dos colaboradores ou director de balcão, com o compromisso de passadas duas ou três semanas estar respondido para que o autor do estudo o pudesse recolher.

4.4.2 Guarda

4.4.2.1 Caracterização da Amostra

Na área de estudo da cidade da Guarda foram recolhidas 7 opiniões de entidades financiadoras diferentes. Nesta fase serão apresentados os dados gerais que caracterizam as entidades financiadoras entrevistadas e as suas preferências. No ponto seguinte serão apresentadas detalhadamente as opiniões dos financiadores em relação aos restantes pontos avaliados nos questionários.

Das 7 entidades financiadoras analisadas todas elas operam há mais de 20 anos no mercado. Quando questionadas sobre se no último ano houve um decréscimo de pedido de empréstimo para aquisição de habitações a resposta foi 100% positiva, sendo que as causas apontadas para o sucedido foram essencialmente a conjuntura económica, o facto de a banca não estar interessada em realizar empréstimo e ainda as condições de mercado, como pode ser comprovado pelo gráfico 24.

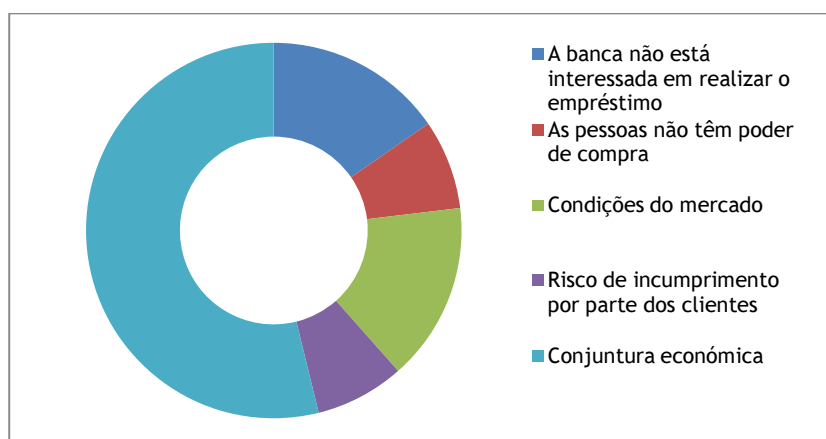


Gráfico 24: Causas da diminuição do número de empréstimos à banca no último ano

Já o período em que foram concedidos o maior número de empréstimos foi claramente no intervalo entre o ano 2000 e 2005, sendo que 86% destes foram para aquisição de habitação nova.

Em média quando o empréstimo é realizado o montante pedido é cerca de 86% para habitação cujo custo está compreendido no intervalo entre 100.000 € e 125.000€ e 14% para habitações cujo valor oscila entre os 125.000€ e os 150.000€.

Quanto às preferências e especificando o tipo de habitação, 71% das respostas mencionam gostar de moradia isolada, sendo que o principal motivo é a existência de maior privacidade, e 29% preferem apartamento, sendo o custo mais baixo por m² a razão mais apontada. Em relação à tipologia, 71% preferem habitações com 3 quartos e 29% preferem ter 4 quartos na habitação. Se adquirirem um apartamento 57% preferem o último piso e 43% o piso intermédio. No caso de adquirirem uma habitação unifamiliar (moradia) o número de pisos ideal são 2. Em média 14% dos inquiridos está disposto a pagar por uma habitação um valor compreendido entre 75.000€ e 100.000€. Os restantes estão dispostos a pagar um pouco mais, 43% paga 100.000€ a 125.000€ e os outros 43% mais de 125.000€ [gráfico 25].

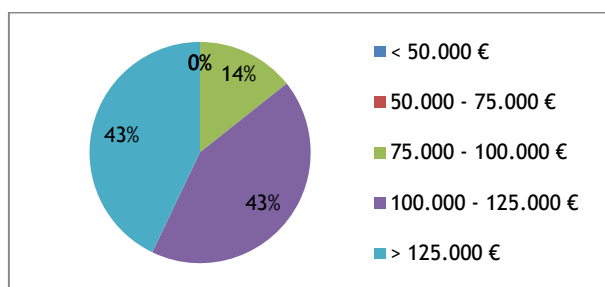


Gráfico 25: Valor médio a pagar por uma habitação

4.4.2.2 Resultados

Nesta fase serão abordados os pontos que foram avaliados neste trabalho e que caracterizam a qualidade. Numa primeira fase é feita uma análise global de todos os parâmetros, seguida de uma análise mais pormenorizada de cada um deles.

No que concerne à apreciação geral dos tópicos avaliados, as pessoas consideram de muita importância os aspectos relativos à privacidade (100%), aos aspectos construtivos (85,7%), ao conforto (87,5%) e ainda à funcionalidade dos espaços (71,4%). Na escala do importante são preferidos a aparência (100%), as áreas comuns, a implantação e a sustentabilidade e ambiente (85,7%). Também com o grau de importante, mas com menos relevo o espaço envolvente, a mobilidade e a manutenção da habitação (71,4%) [gráfico 26].

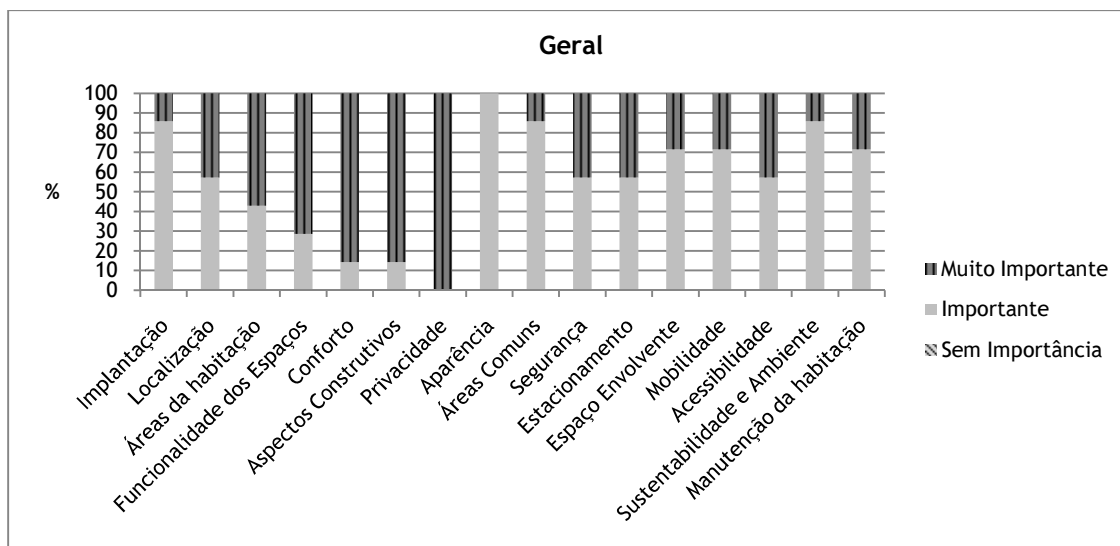


Gráfico 26: Dados relativos aos pontos avaliados

Quanto à implantação da habitação, 72% das pessoas preferem que a habitação tenha 4 fachadas e as restantes 2 e 3 fachadas (14%) [gráfico 27 (esquerda)]. Os envidraçados devem estar orientados a Sul (57%) e a Nascente (43%) [gráfico 27 (direita)]. O acesso à habitação deve ser feito a partir da via secundária. A vista mais valorizada é o campo (43%) seguida do jardim (29%). As zonas mais agradáveis para viver são o centro e a periferia por esta ordem [gráfico 28].

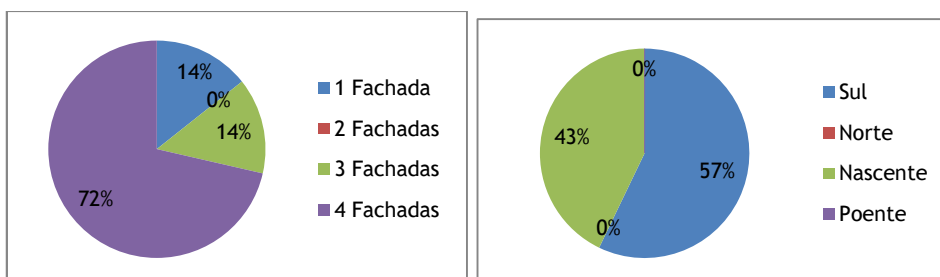


Gráfico 27: Número ideal de fachadas de uma habitação (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

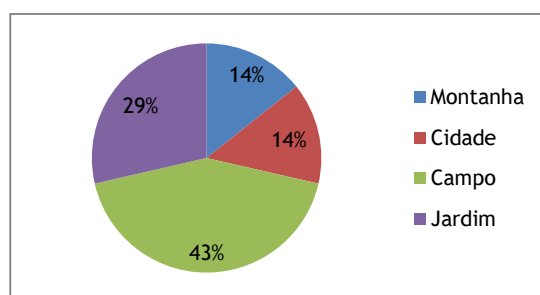


Gráfico 28: Vista mais agradável para uma habitação

Quanto à localização, a existência de zonas não poluídas/degradadas (57,1%) e zonas tranquilas e silenciosas (71,4%) são os aspectos de maior importância para os inquiridos. Os aspectos considerados importantes são essencialmente a proximidade com postos de assistência médica, proximidade com zonas de lazer e diversão e proximidade com vias de comunicação

principais (85,7%) e ainda a proximidade com parques públicos e natureza (71,4%). Com uma percentagem ligeiramente inferior, mais ainda assim significativa, surgem com 57,1% da importância a proximidade com o local de trabalho e com escolas, a existência de centro de dia para idosos e de equipamentos desportivos devidamente equipados. Os aspectos considerados sem importância pelos inquiridos são a proximidade com espaços comerciais e com serviços com uma intenção de 42,9%. Ainda relativamente aos aspectos sem importância, com 42,9% são mencionados os equipamentos desportivos devidamente equipados e a existência de centro de dia para idosos [gráfico 29].

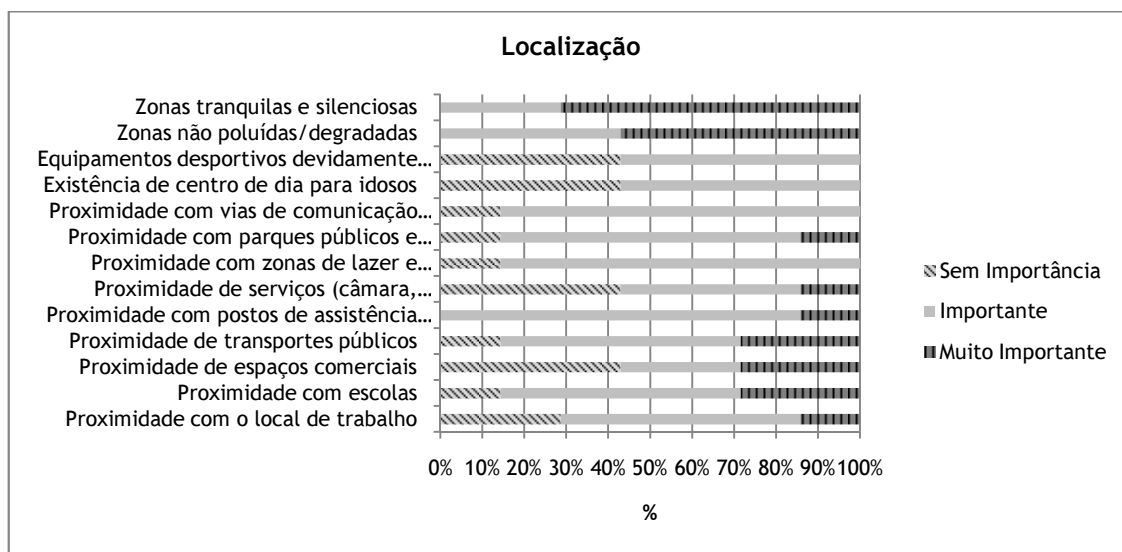


Gráfico 29: Aspectos relacionados com a localização

Em relação às áreas da habitação, os inquiridos revelam ser de muita importância a área dos quartos (71,4%). Relativamente aos parâmetros considerados importantes para a amostra, surge a área total da habitação, das instalações sanitárias, da cozinha e da varanda/terraço com 85,7% [gráfico 30].

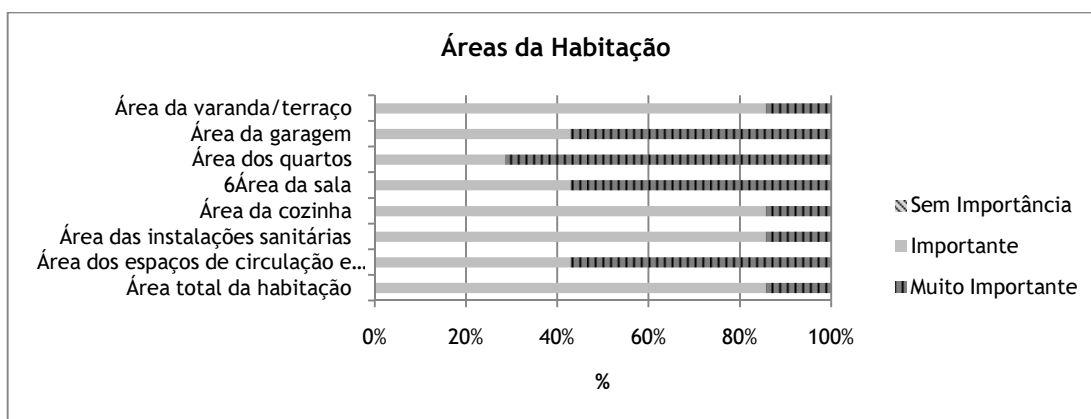


Gráfico 30: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Relativamente à funcionalidade dos espaços, o aspecto considerado de muita importância é a existência de espaços exteriores, como varandas, em que 71,4% das intenções lhe são

destinadas. Já a existência de espaço de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha e a separação da zona privada/zona comum são consideradas importantes (100%). Com menor percentagem, mas ainda assim com grande relevo, é considerado importante a boa acessibilidade a todos os compartimentos, o espaço para abrir e fechar portas e janelas depois da habitação estar mobilada, possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário, a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares e a existência de espaço para tratamento de roupa (85,7%) [gráfico 31].

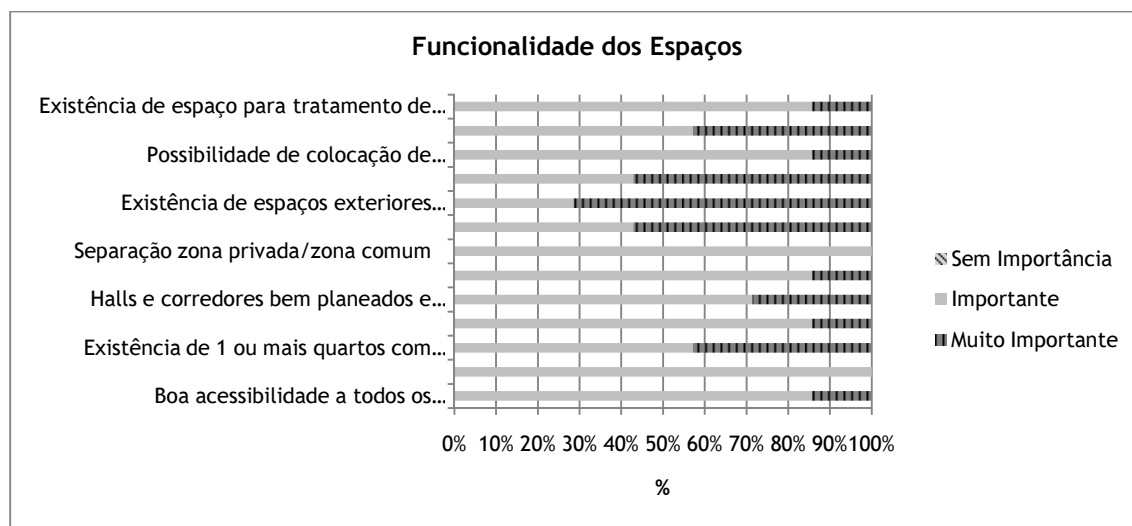


Gráfico 31: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

O posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, bem como as instalações sanitárias com iluminação (85,7%) e a separação das zonas de descanso das zonas comum são aspectos considerados de muito importantes dentro do parâmetro conforto. A sala e cozinha com boa iluminação, o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação e boas características térmicas são considerados aspectos importantes com 71,4% das preferências [gráfico 32].

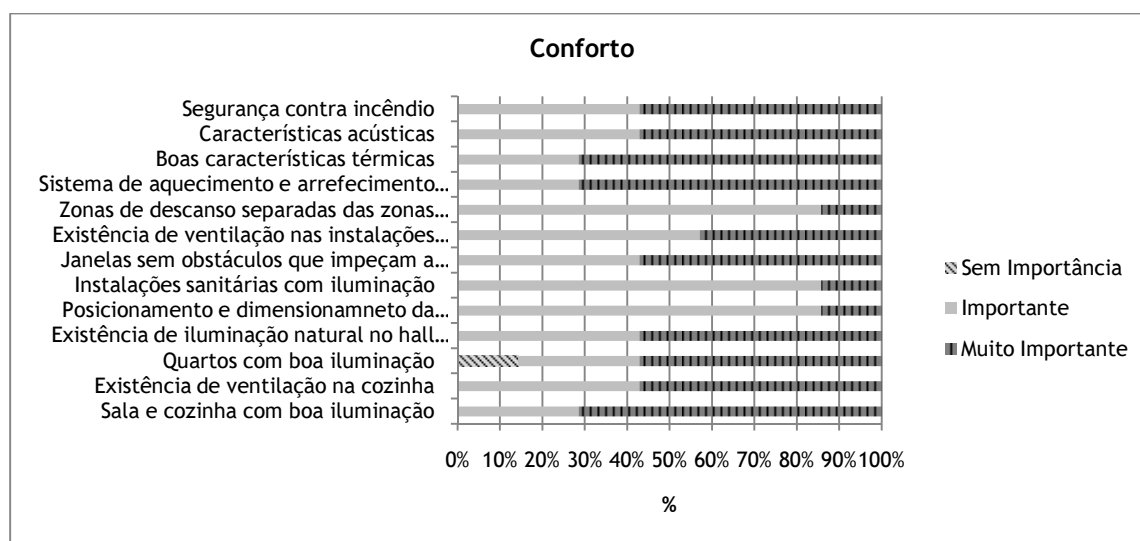


Gráfico 32: Aspectos relacionados com o conforto

Quanto aos aspectos construtivos, os aspectos considerados muito importantes são o isolamento ao ruído e térmico, a orientação e iluminação da habitação, os materiais de construção utilizados e o tipo de caixilharia, com uma percentagem de 85,7% das intenções [gráfico 33].

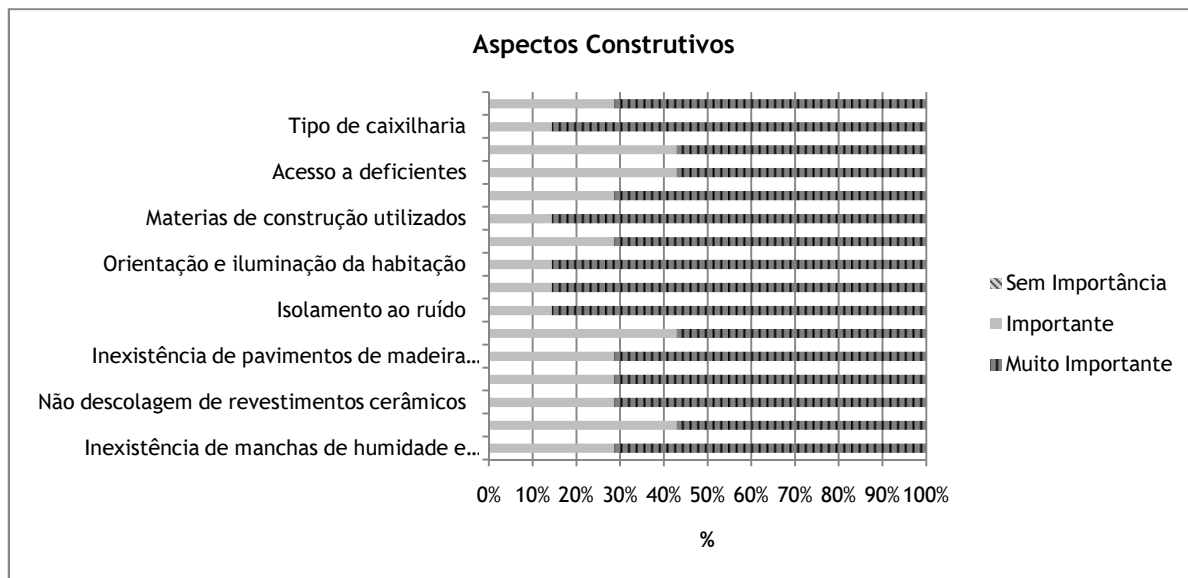


Gráfico 33: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Em relação à privacidade da habitação, a privacidade dentro da própria habitação e em relação às outras habitações são aspectos muito importantes (71,4%). O número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns é um considerado um factor importante (71,4%) [gráfico 34].

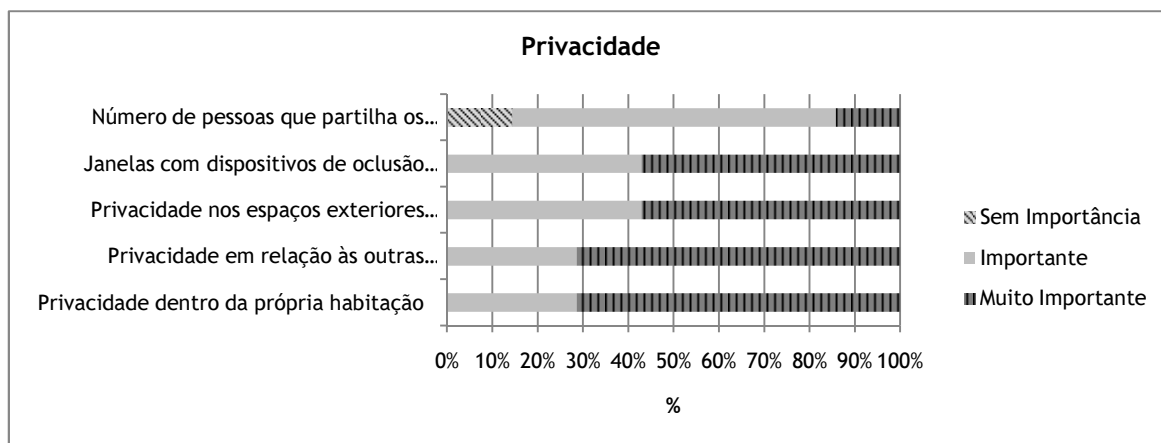


Gráfico 34: Aspectos relacionados com a privacidade

A aparência das habitações é um aspecto importante para as entidades financiadoras da Guarda, quer aparência da habitação em geral, bem como a aparência exterior do edifício e das áreas comuns do edifício em que todos os inquiridos manifestaram a mesma opinião (100%) [gráfico 35].

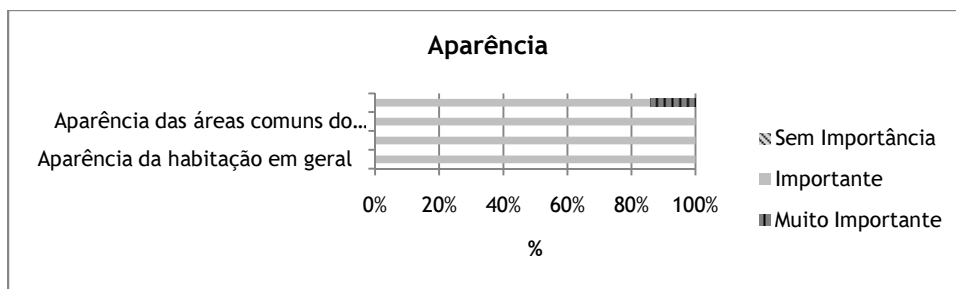


Gráfico 35: Aspectos relacionados com a aparência

Nas áreas comuns da habitação a existência de porteiro/segurança é um factor considerado sem importância para 71,4% das pessoas. Já a existência de espaços exteriores comuns privados, a existência de ascensores e a área dos espaços comuns reúne consenso e é considerado pela totalidade (100%) dos inquiridos importante. A manutenção das áreas comuns interiores e exteriores é considerada muito importante para 57,1% do total [gráfico 36].

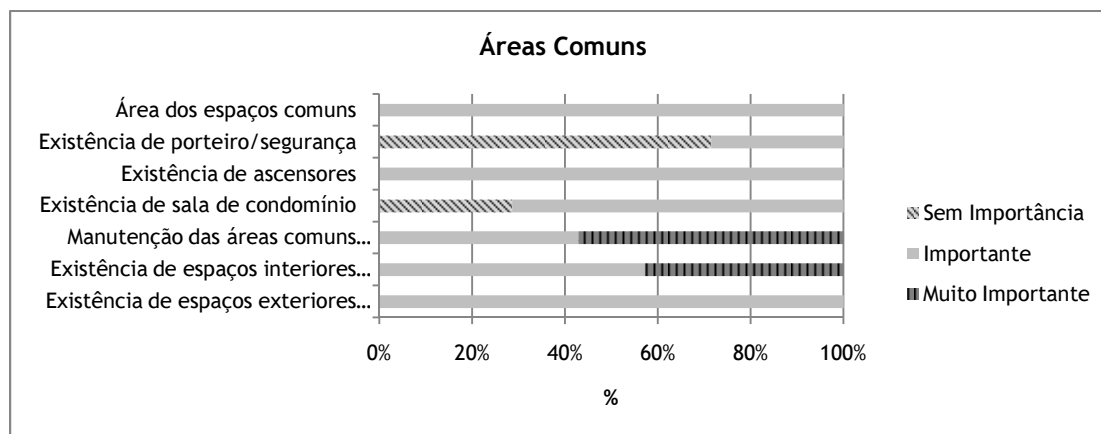


Gráfico 36: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto à segurança, a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior é um aspecto importante (100%). A segurança contra assaltos/roubos no edifício e na habitação é muito importante para 57,1% dos inquiridos [gráfico 37].

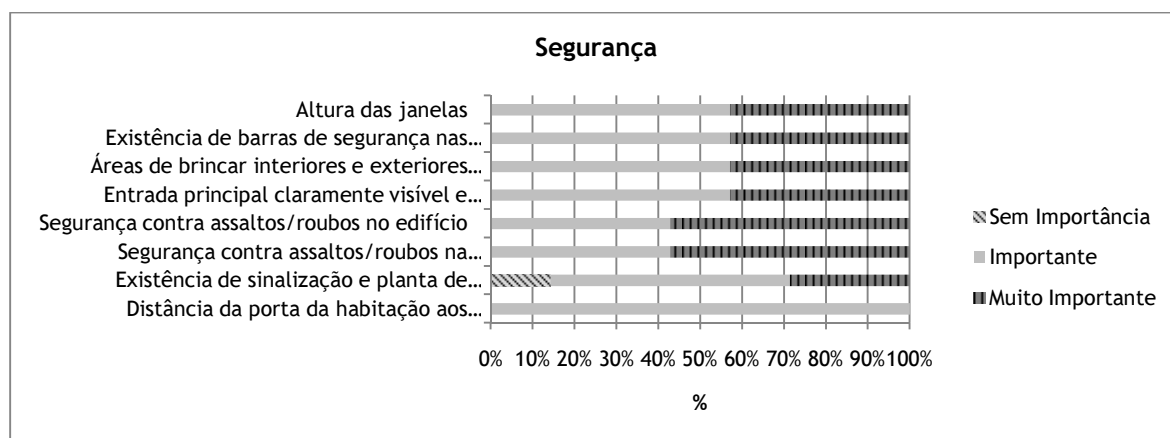


Gráfico 37: Aspectos relacionados com a segurança

Relativamente ao parâmetro estacionamento, a existência de garagem e garagem privativa, a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e a dimensão do estacionamento são considerados aspectos muito importantes para 71,4% das pessoas. O número de estacionamentos para visitantes é considerado importante (85,7%) [gráfico 38].

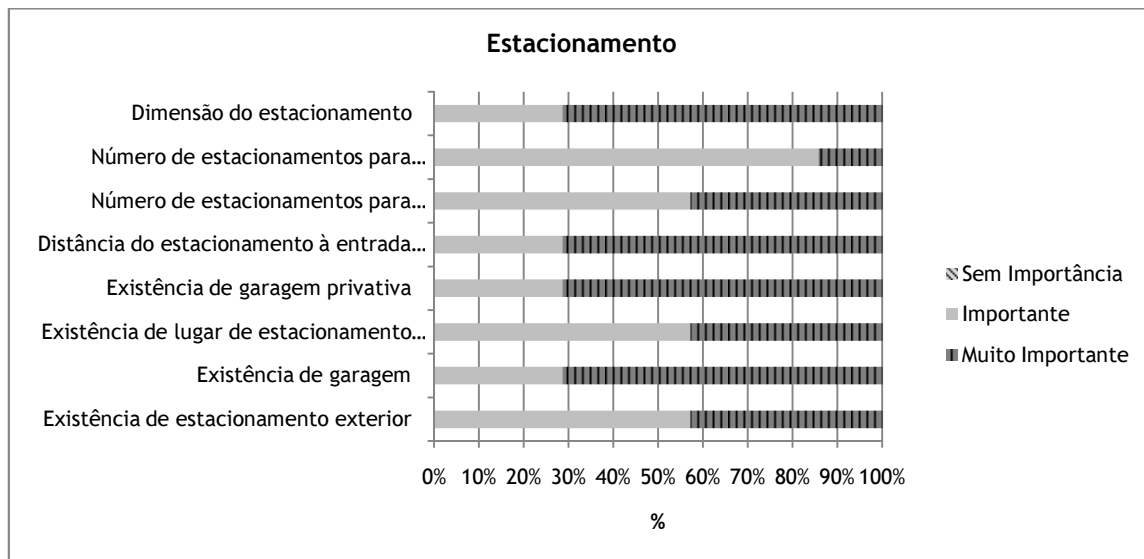


Gráfico 38: Aspectos relacionados com o estacionamento

Quanto ao espaço envolvente, para 28,6% dos inquiridos o facto de a habitação se localizar perto de edifícios culturais não tem qualquer importância. Para 85,7% das respostas a harmonia entre os edifícios é um aspecto importante, igualmente importante embora com uma menor percentagem de respostas, as vistas livres de obstáculos e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (71,4%). A existência de edifícios culturais, um espaço envolvente que crie conforto visual, a existência de espaços verdes e a iluminação artificial das vias públicas são para 42,9% dos inquiridos aspectos relacionados o espaço envolvente muito importantes [gráfico 39].

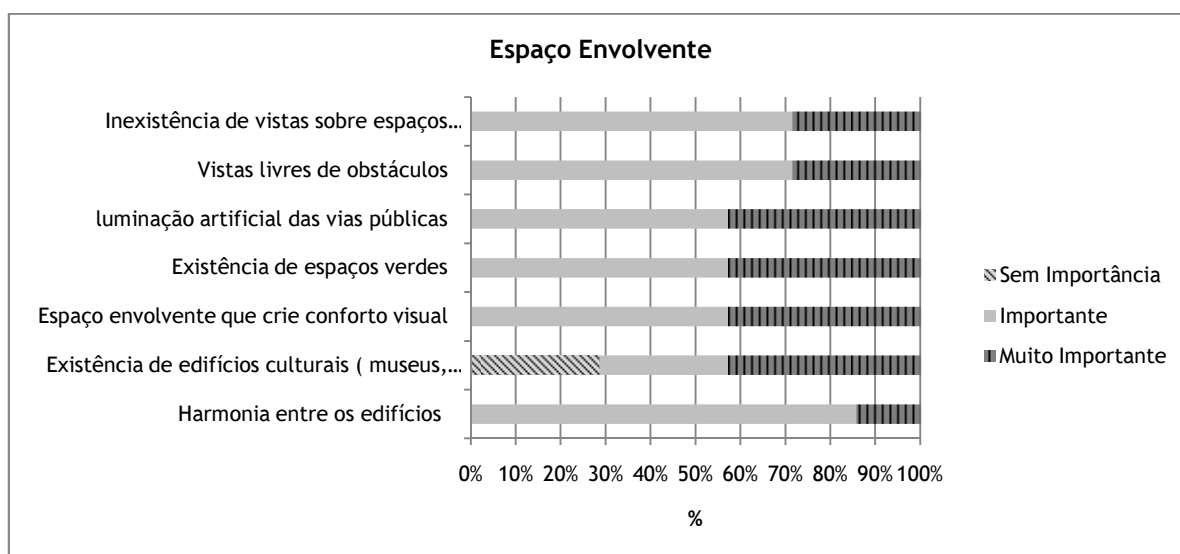


Gráfico 39: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Dos aspectos relativos à mobilidade, as vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade (85,7%) e a existência de vias destinadas aos velocípedes (100%) são medidas importantes. A fácil circulação no local é um requisito muito importante para 42,9% das pessoas [gráfico 40].

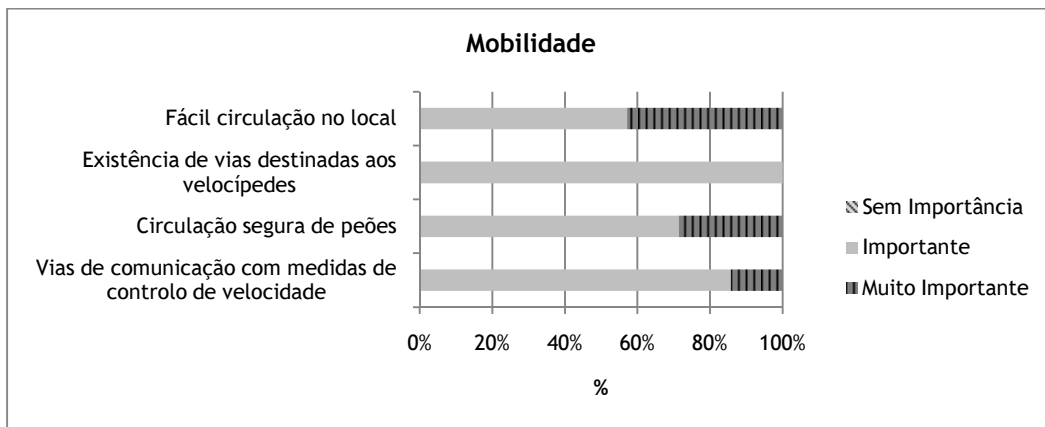


Gráfico 40: Aspectos relacionados com a mobilidade

Quanto ao parâmetro acessibilidade, as ruas pedonais e acabamento antiderrapante e a existência de estacionamento para deficientes são factores importantes (71,4%). A largura de portas e corredores no edifício é um factor geométrico muito importante para 71,4% da amostra [gráfico 41].

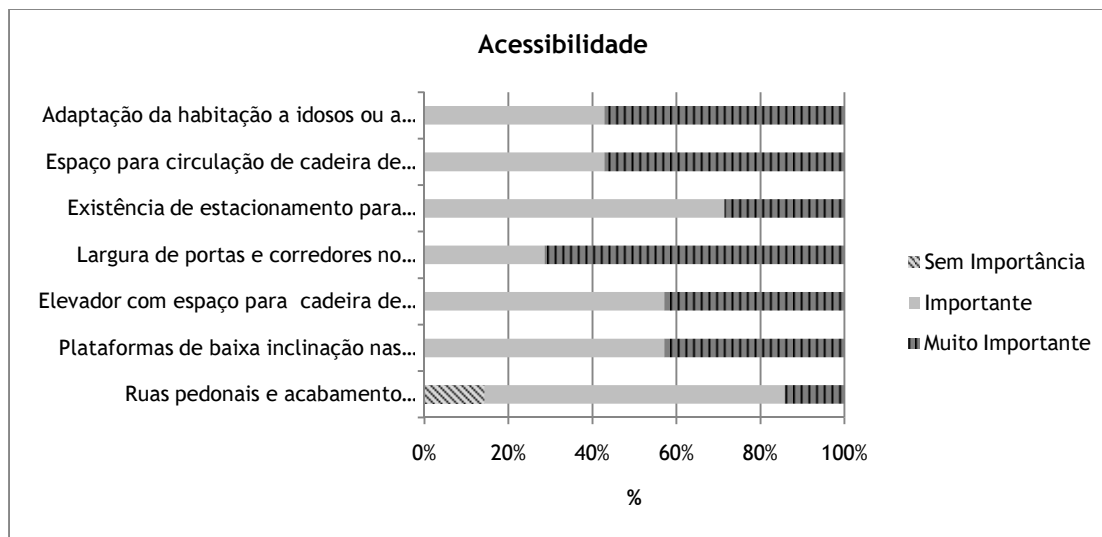


Gráfico 41: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Relativamente ao parâmetro sustentabilidade e ambiente, o facto de o edifício ser construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis, ter políticas de gestão de resíduos de manutenção do edifício e existir a possibilidade do uso de transportes alternativos é importante para cerca de 85,7% do total. Já a existência de sistemas de energia renovável, o facto de a habitação possuir equipamentos e acessórios de baixa energia, permitir a instalação de sistemas de

redução dos consumos de água potável, permitir a incorporação de sistemas de reciclagem de água e existir a possibilidade de reutilizar a água da chuva são aspectos muito importantes para 57,1% dos inquiridos [gráfico 42].

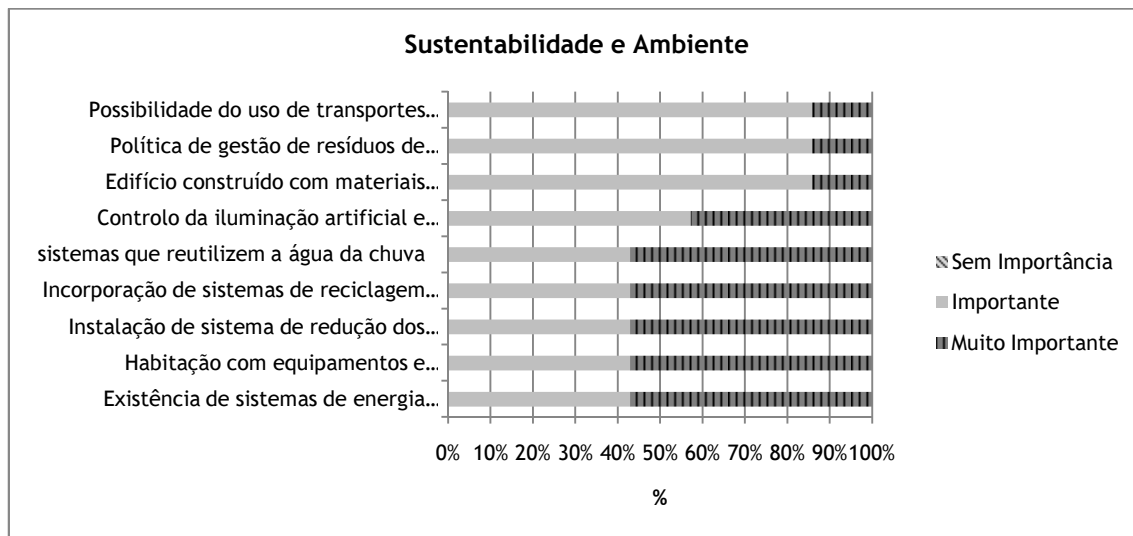


Gráfico 42: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Quanto à manutenção da habitação, 57,1% das pessoas considera importante o custo de reabilitação e manutenção do edifício e 71,4% considera muito importante os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento [gráfico 43].

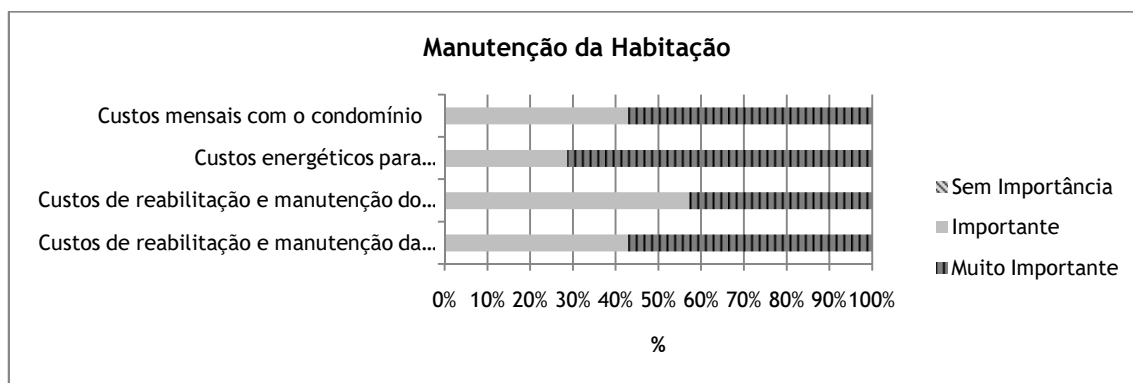


Gráfico 43: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Setenta e um por cento (71%) dos inquiridos considera que ao se adquirir uma habitação se pensa nos custos associados à sua manutenção futura, os restantes pensam que não.

A totalidade da amostra estaria disposta a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que a manutenção lhe trouxesse menores custos no futuro.

A totalidade das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação. Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 100% das respostas consideram que é importante ter seguro contra catástrofes, incêndio e recheio. O seguro contra defeitos e envolvente apenas é mencionado por 85,7% das pessoas.

4.4.3 Covilhã

4.4.2.1 Caracterização da Amostra

A amostra considerada na área de estudo da Covilhã correspondente às entidades financiadoras consistiu num grupo de 6 respostas distintas.

Das 6 respostas obtidas, 67% operam no mercado há mais de 20 anos, das restantes, ou seja, 33% operam no mercado à 15-20 anos. Todas as entidades no último ano tiveram uma quebra no número de empréstimos realizados, sendo que as principais causas apontadas para o sucedido foram as condições de mercado, a conjuntura económica e a perda de poder de compra por parte das famílias [gráfico 44].

O período em que foram concedidos mais empréstimos coincidiu com os anos 2000 a 2005, estes empréstimos foram feitos essencialmente para aquisição de habitação nova (100% dos casos). Em média, metade das pessoas (50%) realizavam um empréstimo cujo valor estava compreendido entre 100.000€ e 125.000€ e 33% dos casos adquiria uma habitação ligeiramente mais cara, com um custo entre 125.000€ e 150.000€ [gráfico 45].

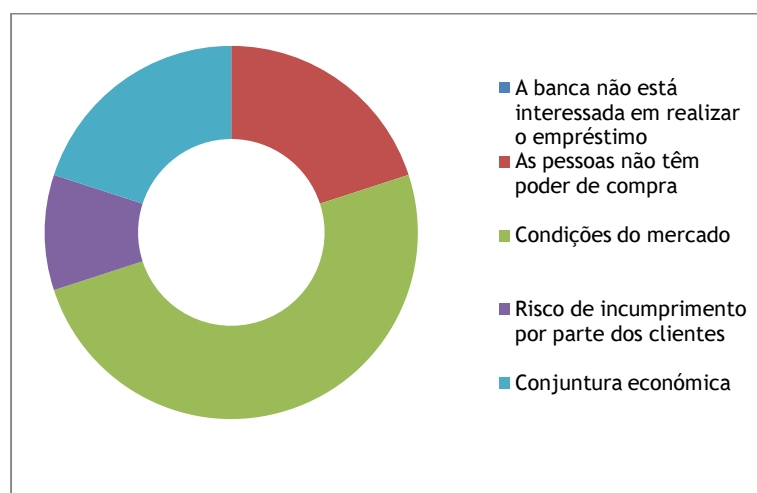


Gráfico 44: Causas da diminuição do número de empréstimos à banca

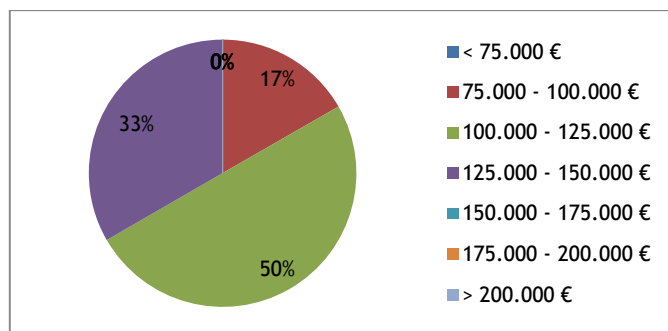


Gráfico 45: Valor médio do empréstimo para aquisição de habitação

Quanto às preferências, 83% dos inquiridos prefere uma moradia isolada, em que a razão principal para a sua escolha é a inexistência de vizinhos, os restantes preferem habitação multifamiliar, isto é, apartamento. A totalidade dos inquiridos (100%), quando adquire uma habitação prefere que esta seja nova.

Quanto à tipologia, a mais apontada é sem dúvida “T4” com 83% de peso no total, apenas 17% manifestam interesse pela tipologia “T3”.

Ao adquirir uma habitação no caso de ser um apartamento o piso mais solicitado é o último (83%), caso seja uma moradia esta preferencialmente deve ter 2 pisos, para 67% dos inquiridos.

Em relação ao que estão dispostos a pagar por uma habitação as opiniões dividem-se, 50% está disposto a pagar um valor entre 100.000€ e 125.000€ e os restantes 50% disponibilizam um pouco mais de verba, 125.000€ a 150.000€.

4.4.3.2 Resultados

Os aspectos avaliados para caracterizar a qualidade dos edifícios de habitação são no geral considerados importantes e muito importantes para a amostra, excepto a aparência da habitação, que é considerada por 16,7% dos inquiridos sem importância, no entanto este aspecto é muito importante para os restantes 66,7%. A funcionalidade dos espaços, a sustentabilidade e ambiente e a manutenção da habitação são aspectos considerados por 83,3% das pessoas importantes, ainda importantes embora menos mencionados, com 66,7% das intenções de resposta a implantação, os aspectos construtivos, o espaço envolvente, a mobilidade e a acessibilidade. Já os aspectos considerados muito importantes do ponto de vista de 83,3% dos financiadores da Covilhã são as áreas da habitação e a funcionalidade dos espaços, para 66,7% dos inquiridos a segurança também é um ponto muito importante [gráfico 46].

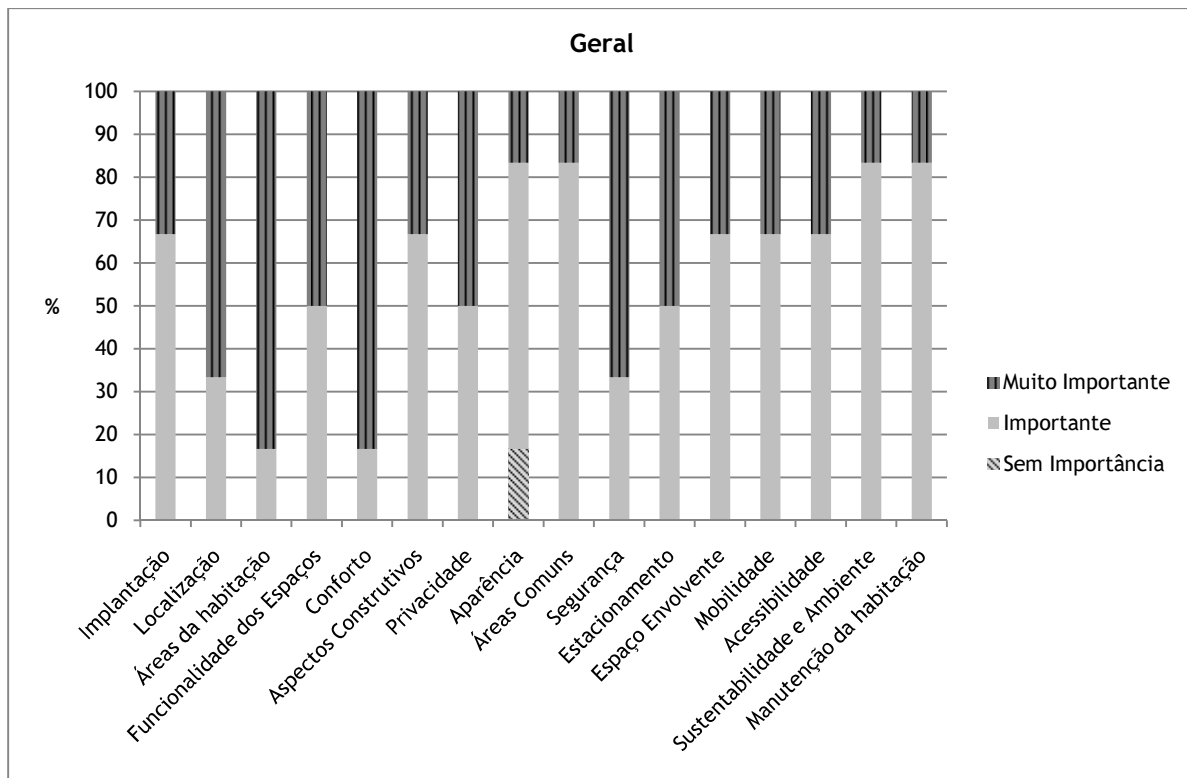


Gráfico 46: Parâmetros avaliados

Quanto à implantação da habitação, e relativamente aos aspectos avaliados, a habitação para 83% dos inquiridos deve obrigatoriamente ter 4 fachadas, 17% das pessoas preferem apenas 3 fachadas. A orientação mais favorável para os envidraçados é a nascente para 83% dos inquiridos, os restantes 17% preferem que estes estejam orientados a sul. O acesso à habitação deve para 83% dos inquiridos ser feito a partir de uma via secundária, os restantes preferem que esta seja feita a partir de uma via principal. A melhor vista que se pode ter no horizonte de uma habitação é a montanha para 83% dos inquiridos, os restantes 17% preferem o jardim como horizonte.

Relativamente à localização da habitação, a proximidade com zonas de lazer e diversão e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados são mencionados por 50% da amostra aspectos sem importância. Para a amostra (100%), a proximidade com transportes públicos e postos de assistência médica são aspectos importantes, igualmente importantes, no entanto, com uma intenção de resposta mais reduzida, 83,3% considera a proximidade com serviços, parques públicos, com vias de comunicação principais e a existência de centro de dia para idosos aspectos importantes. Muito importante é para 83,3% da amostra a proximidade com o local de trabalho e com escolas, como mostra o gráfico 47.

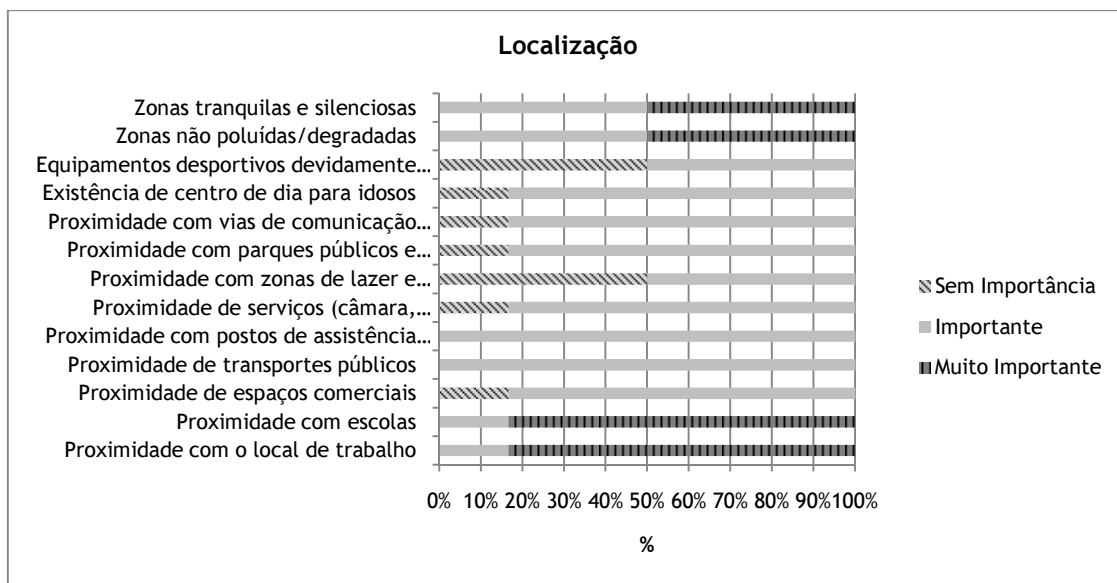


Gráfico 47: Aspectos relacionados com a localização

Relativamente às áreas da habitação, área total da habitação é um factor muito importante para 83,3% dos inquiridos. Para 83,3% das entidades financiadoras da Covilhã, a área dos espaços de circulação e arrumação, das instalações sanitárias, da cozinha, sala, quartos e garagem é um aspecto importante [gráfico 48].

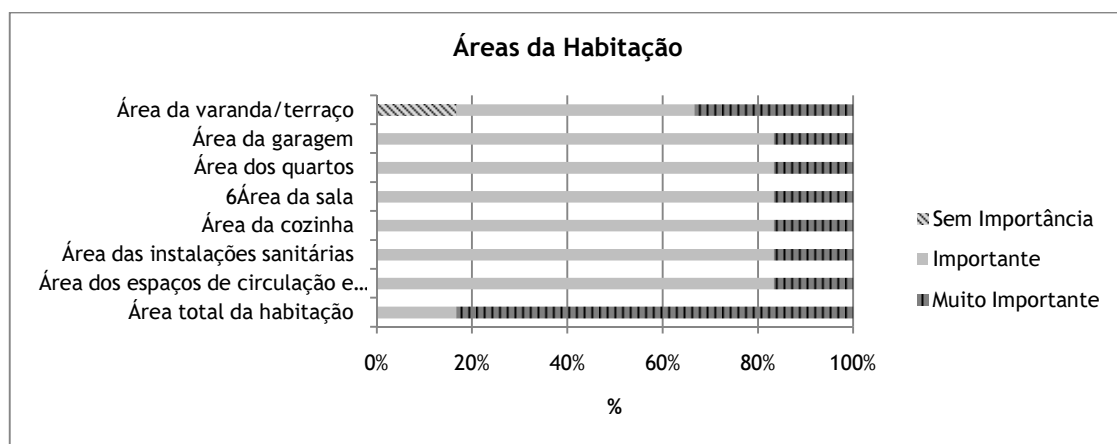


Gráfico 48: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Dos aspectos considerados para a avaliação da importância da funcionalidade dos espaços face à qualidade, todos eles são maioritariamente importantes para os inquiridos. Foram obtidos um total de respostas (100%) correspondentes à boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaço de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, halls e corredores bem planeados e iluminados e a proximidade sala/cozinha classificadas como importantes. Também importante, embora com uma assiduidade de resposta ligeiramente inferior é considerada pela amostra (83,3%) a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário, o

espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha, a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares e a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação [gráfico 49].

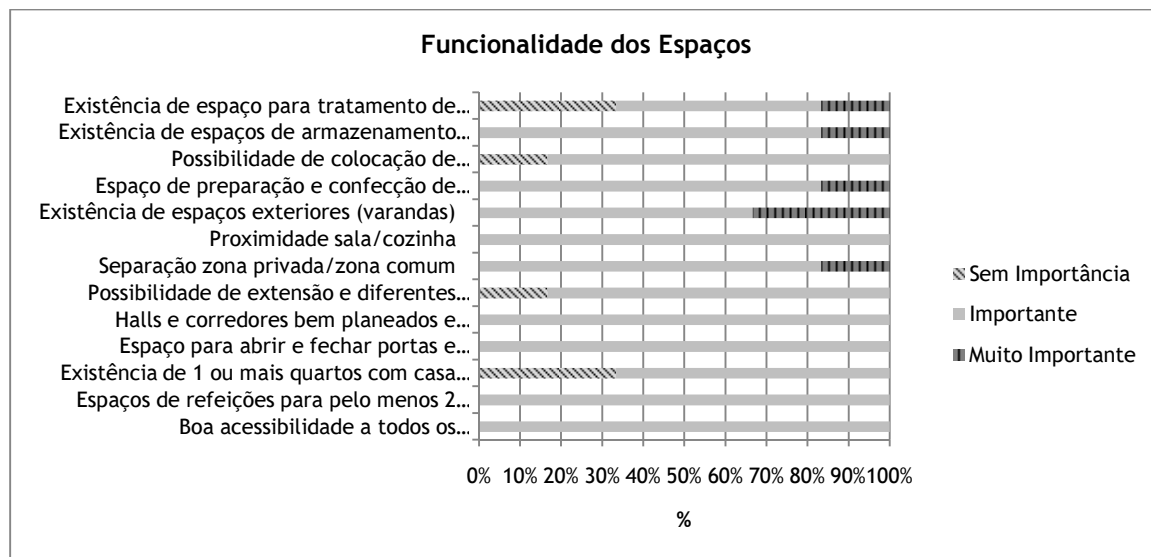


Gráfico 49: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Relativamente ao conforto, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial é o único aspecto mencionado como importante por toda a amostra (100%), no entanto outros aspectos são igualmente importantes, embora mencionados por um menos número de inquiridos (83,3%), a existência de ventilação na cozinha, as instalações sanitárias com iluminação e as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural. Muito importantes são os aspectos relacionados com o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação e as características acústicas, com uma assiduidade de resposta de 66,7% [gráfico 50].

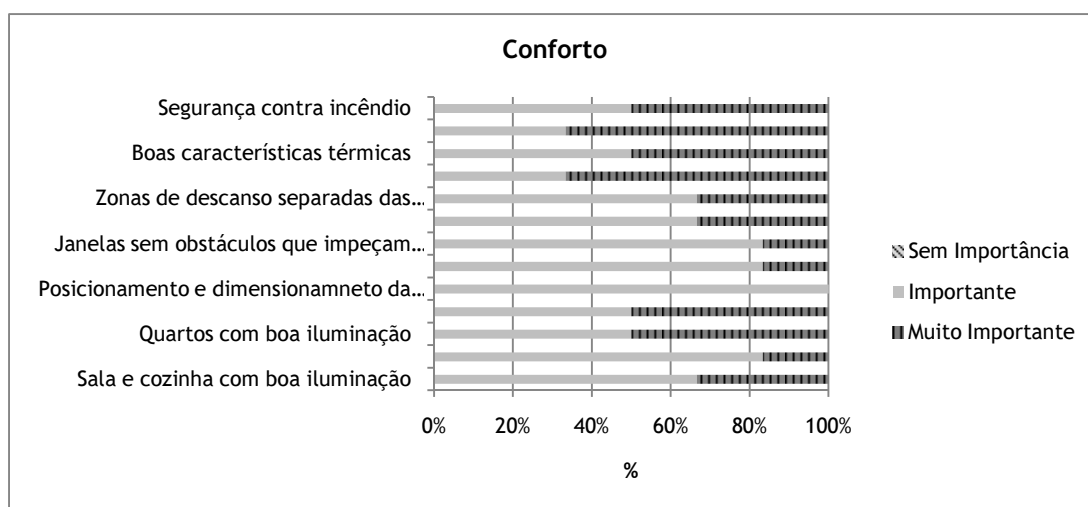


Gráfico 50: Aspectos relacionados com o conforto

Os aspectos construtivos são um parâmetro que a amostra classificou de importante a muito importante, sendo maioritariamente muito importante. O tipo de vidro foi o único parâmetro classificado de importante por toda a amostra. Enquanto que muito importante a amostra (100%) classificou quatro aspectos: a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a inexistência de fissuras nas paredes e tectos, a segurança contra incêndios e o acabamento de parede interior e exterior. A amostra considerou ainda muito importante, embora mencionado por um menor número de pessoas (83,3%) a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimento cerâmico e do rodapé, a inexistência de pavimentos de madeira danificados, o isolamento ao ruído, o isolamento térmico, a orientação e iluminação da habitação, os materiais de construção utilizados e o acesso a deficientes [gráfico 51].

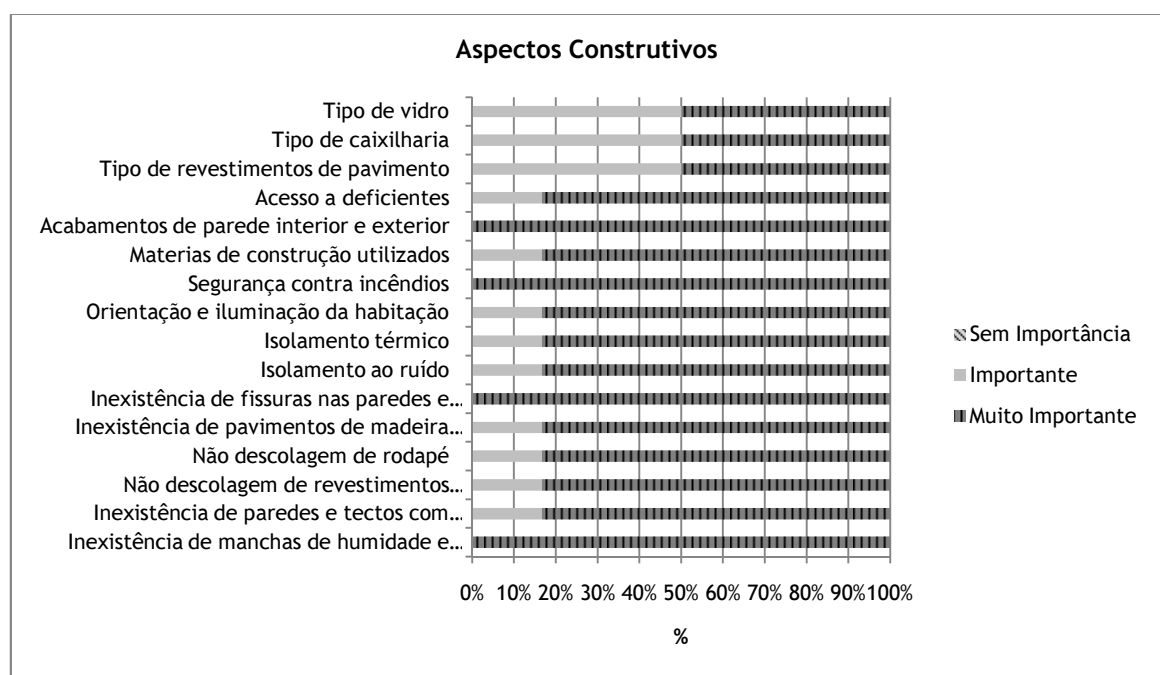


Gráfico 51: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

O número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns é de entre os vários aspectos considerados para avaliar o grau de importância face à privacidade o que não é considerado muito importante pela maioria da amostra: 16,7% considera-o sem importância, 50% importante e 33,3% considera-o muito importante. A privacidade nos espaços exteriores privados e a privacidade e relação às outras habitações são factores muito importantes para toda a amostra (100%). Ainda muito importantes são a privacidade dentro da própria habitação e as janelas com dispositivos de oclusão, que tem uma percentagem de resposta que ronda os 83,3% [gráfico 52].

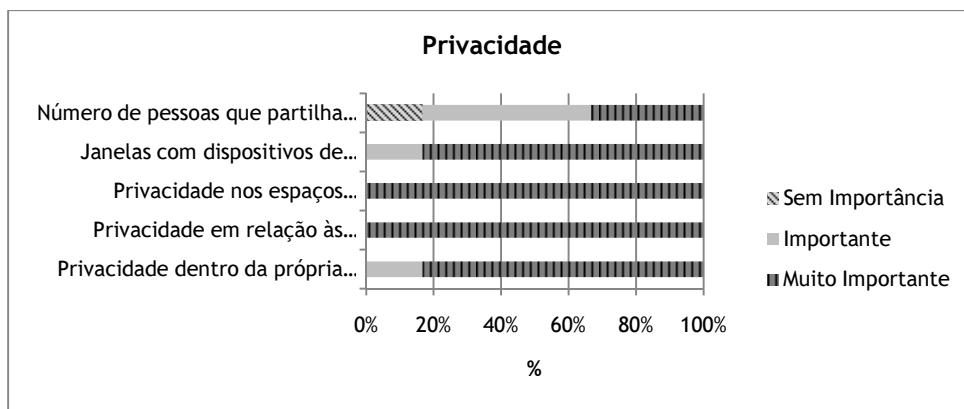


Gráfico 52: Aspectos relacionados com a privacidade

Face à aparência, a cor do edifício é um aspecto sem importância para cerca de 83,3% dos inquiridos. Importantes são considerados os aspectos relativos à aparência exterior do edifício e a aparência das áreas comuns do edifício com 100% de resposta, a aparência da habitação em geral é um aspecto importante que é partilhado por 83,3% da amostra [gráfico 53].

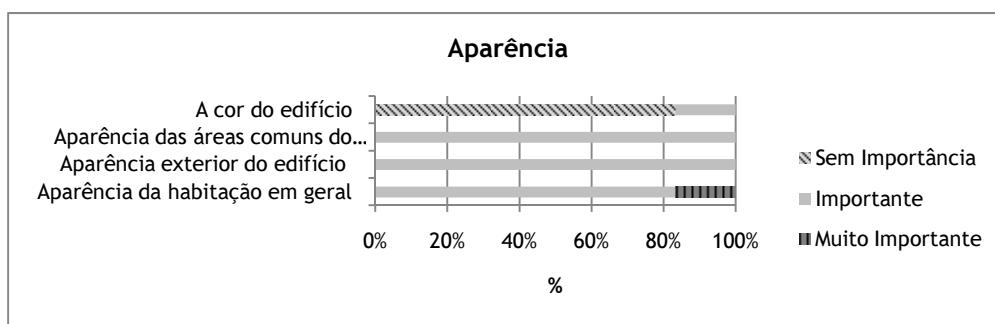


Gráfico 53: Aspectos relacionados com a aparência

As áreas comuns são para a maioria dos inquiridos um parâmetro importante. A manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a existência de ascensores são aspectos importantes para a totalidade da amostra (100%), também importante, embora com 83,3% das respostas são a existência de espaços interiores comuns privados e a existência de sala de condomínio [gráfico 54].

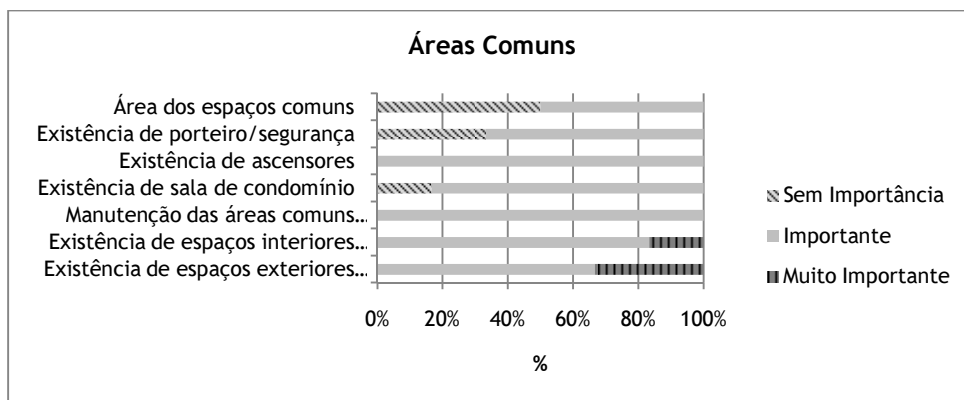


Gráfico 54: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Em relação à segurança, são assinalados aspectos sem importância por 16,7% dos inquiridos a existência de sinalização e planta de evacuação e a existência de barras de segurança nas varandas. A existência de sinalização e planta de evacuação, a segurança contra roubos/assaltos na habitação e no edifício, a entrada principal claramente visível e vigiada, as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis e a altura das janelas são aspectos importantes para 83,3% das entidades financiadoras desta cidade [gráfico 55].



Gráfico 55: Aspectos relacionados com a segurança

Face ao estacionamento, o número de estacionamentos para visitantes é considerado sem importância por 50% da amostra. A existência de estacionamento exterior, o número de estacionamentos para moradores e a dimensão do estacionamento são aspectos importantes, esta opinião é partilhada por 83,3% das pessoas. Muito importantes são os aspectos partilhados por 50% dos inquiridos: a existência de garagem, existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva, a existência de garagem privativa e a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação [gráfico 56].

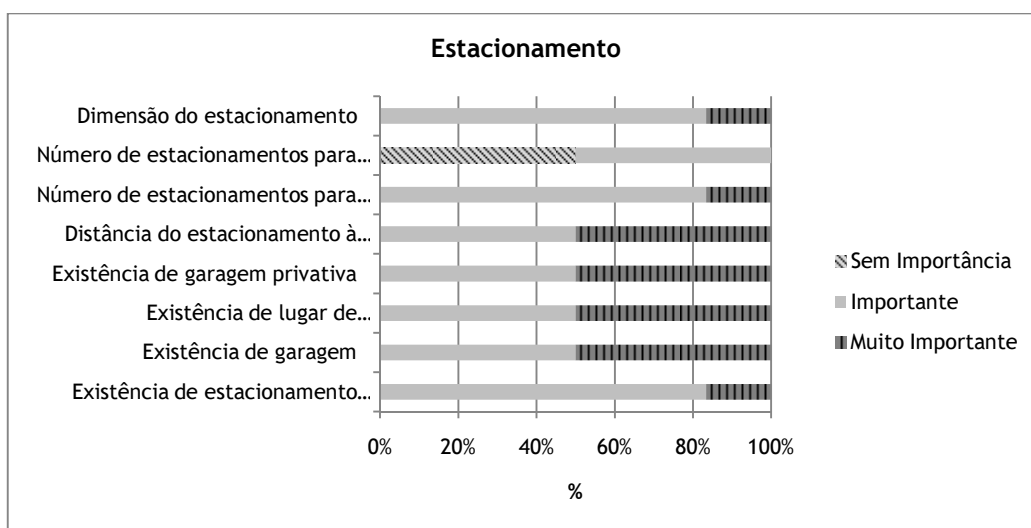


Gráfico 56: Aspectos relacionados com o estacionamento

Quanto ao espaço envolvente, a harmonia entre os edifícios, o espaço envolvente que crie conforto visual, a existência de espaços verdes, a iluminação artificial das vias públicas e a vista livre de obstáculos são aspectos considerados importantes para a amostra (100%). Também importante é considerado por 83,3% dos inquiridos a existência de edifícios culturais [gráfico 57].

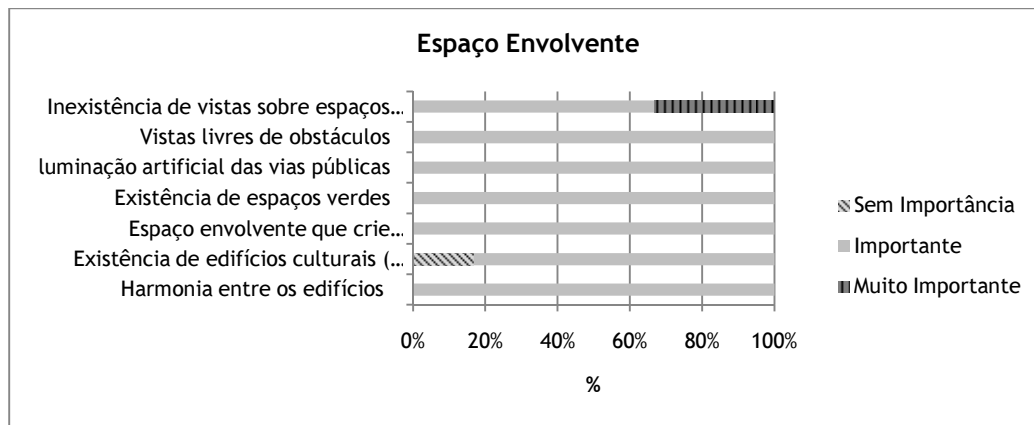


Gráfico 57: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Em relação à mobilidade, os aspectos avaliados são genericamente considerados importantes: 83,3% referem as vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade e a circulação segura dos peões; 100% referem a existência de vias destinadas aos velocípedes e a fácil circulação no local [gráfico 58].

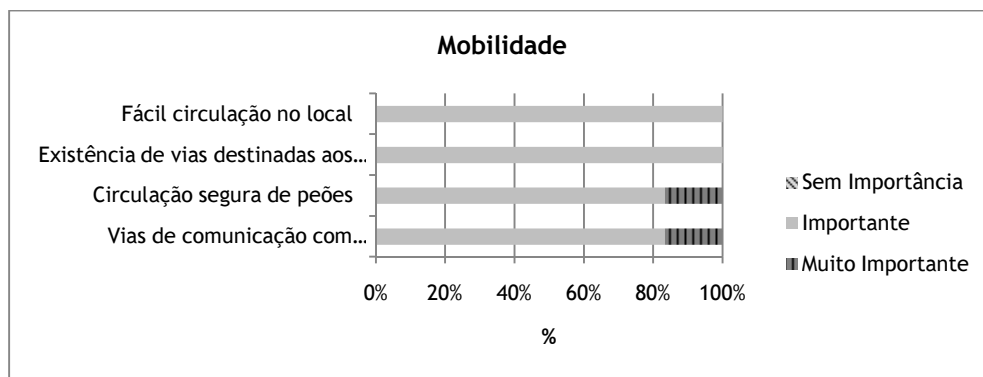


Gráfico 58: Aspectos relacionados com a mobilidade

Os aspectos relacionados com a acessibilidade são na sua totalidade (100%) considerados importantes, excepto o aspecto relativo ao elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante que é importante para 83,3% das pessoas e muito importante para os restantes.

A existência de sistemas de energia renovável é um aspecto relacionado com a sustentabilidade e ambiente considerado importante pela amostra (100%). Também

importantes são considerados (83,3%), edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis, política de gestão de resíduos de manutenção do edifício e a possibilidade do uso de transportes alternativos. A habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável, a incorporação de sistemas de reciclagem de água, sistemas que reutilizem a água da chuva e o controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural são parâmetros muito importantes para 66,7% dos inquiridos, como mostra o gráfico 59.

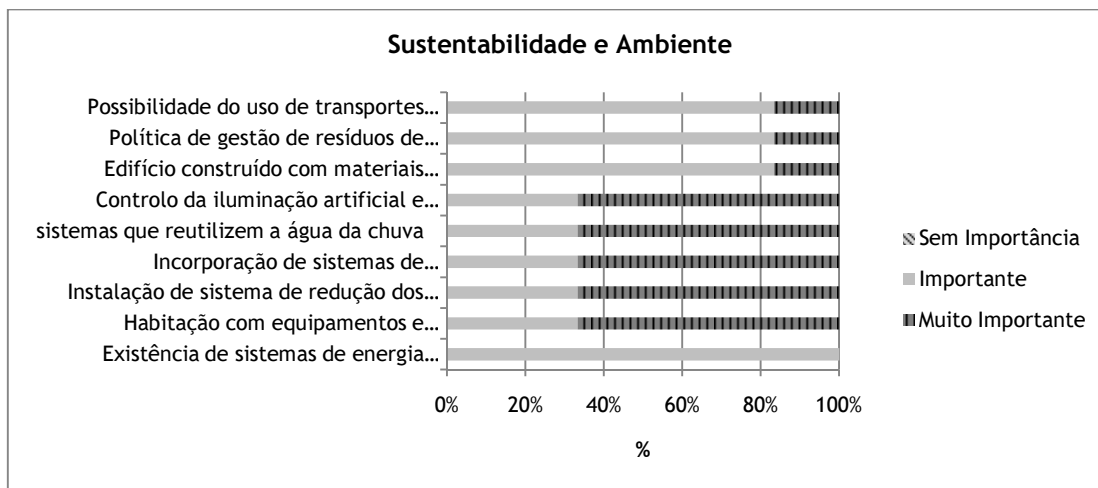


Gráfico 59: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Quanto à manutenção da habitação, os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos que pesam 50% no orçamento dos inquiridos, daí ser um custo considerado muito importante. Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e os custos mensais com o condomínio são importantes para 100% da amostra [gráfico 60].

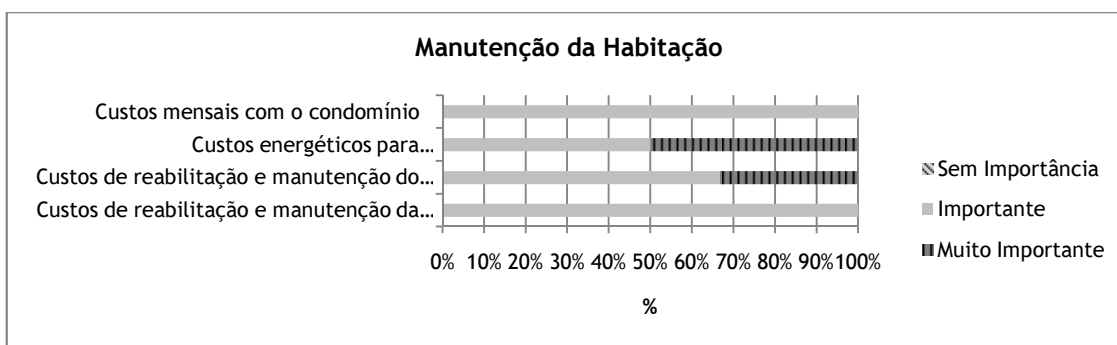


Gráfico 60: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Os inquiridos consideram que não se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto de aquisição.

A totalidade da amostra estaria disposta a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que a manutenção lhe trouxesse menores custos no futuro.

A totalidade das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

Sessenta e seis por cento (66%) dos inquiridos consideram que o projectista do edifício deve ser um arquitecto. 17% consideram que deve ser o engenheiro civil o projectista, justificando a escolha com o facto de do seu ponto de vista ser importante a segurança estrutural. Os restantes 17% preferem que seja o desenhador a projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos (87%) considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 100% das respostas consideram que é importante ter seguro contra catástrofes, incêndio e recheio. O seguro contra defeitos e envolvente apenas é mencionado por 83,3% dos inquiridos.

4.4.4 Fundão

4.4.4.1 Caracterização da Amostra

Foram três as entidades financiadoras do Fundão que participaram neste estudo. Relativamente à amostra, 67% opera no mercado há aproximadamente 15 a 20 anos, apenas 33% actua no mercado há mais de 20 anos. Os financiadores desta cidade consideram que no último ano houve uma diminuição acentuada do número de empréstimos, e que os anos em que se verificou um maior número de empréstimos à banca foram os anos compreendidos ente 2000 e 2005. Estes empréstimos foram essencialmente feitos para a aquisição de habitações novas [gráfico 62 (esquerda)]. As principais razões apontadas para diminuição do número de empréstimos foram a conjuntura económica e as condições de mercado [gráfico 61]. O valor médio concedido por empréstimo para adquirir uma habitação é 100.000€ a 125.000€ (67%) [gráfico 62 (direita)].

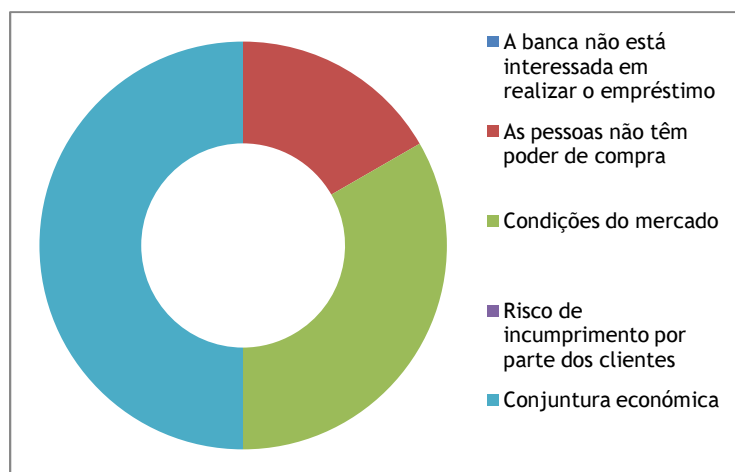


Gráfico 61: Causas da diminuição do número de empréstimos

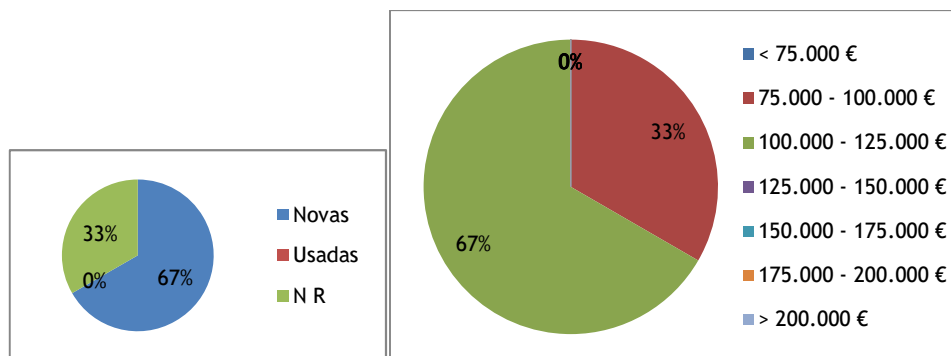


Gráfico 62: Estado de conservação das habitações transaccionadas (esquerda); Valor médio de um empréstimo (direita)

Quanto às preferências dos financiadores do Fundão, a moradia isolada é o tipo de habitação mais referenciado (67%), o apartamento apenas é o eleito de 33% dos inquiridos, [gráfico 63 (esquerda)]. A habitação adquirida deve ser nova e preferencialmente deve ter 4 quartos (“T4”). Se a habitação adquirida for um apartamento, este deve situar-se num dos pisos intermédios (67%), gráfico 63 (direita), se for uma moradia deve ter preferencialmente 1 piso (100%). Quanto ao valor que estão disponíveis a pagar por uma habitação: 33% disponibiliza entre 75.000€ a 100.000€; 33% disponibiliza 100.000€ a 125.000€; 33% disponibiliza mais de 125.000€ [gráfico 64].

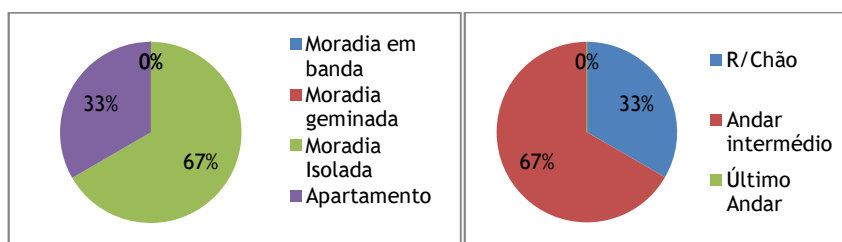


Gráfico 63: Tipo de edifício preferido (esquerda); Piso ideal de um apartamento (direita)

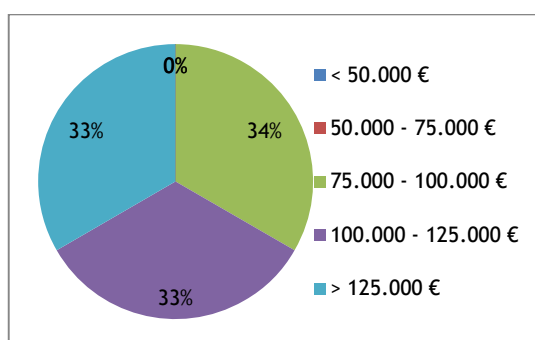


Gráfico 64: Valor médio a pagar por uma habitação

4.4.4.2 Resultados

Relativamente aos parâmetros considerados para avaliar a percepção da qualidade, a implantação e localização da habitação foram os aspectos mencionados como importantes por 66,7% da amostra. Os restantes parâmetros avaliados neste estudo são para 66,7% dos inquiridos muito importantes [gráfico 65].

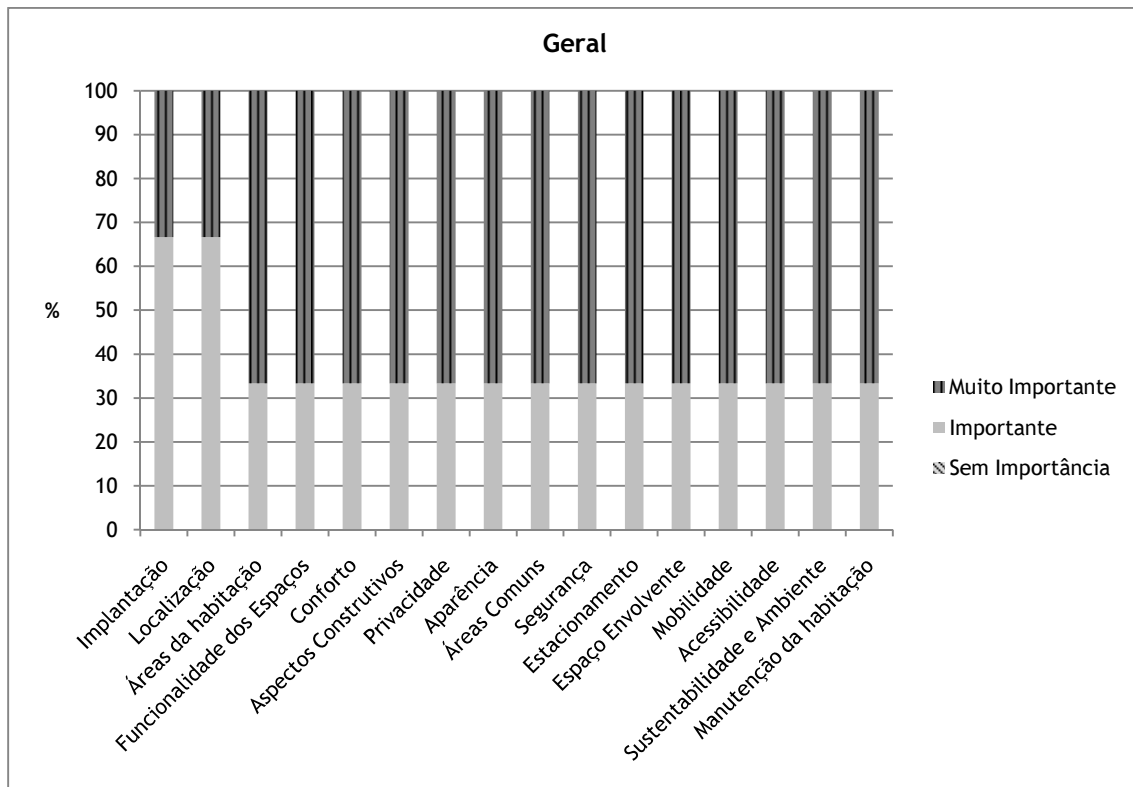


Gráfico 65: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto á implantação, 67% dos inquiridos considera que a habitação deve ter 4 fachadas e para 33% esta deve ter apenas 3. A orientação mais favorável para os envidraçados é para 67% das pessoas o sul, 33% prefere que os envidraçados estejam orientados a. O acesso á habitação pode ser feito através de uma via secundária (67%) ou de uma via principal (33%). Quanto á vista que a habitação deve ter no horizonte, a mais valorizada é o campo (67%) seguida da montanha (33%).

A proximidade com vias de comunicação principais, a existência de centro de dias para idosos e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados são aspectos que estão ligados à localização da habitação e que são para os inquiridos (66,7%) aspectos importantes. A proximidade com o local de trabalho, escolas, espaços comerciais e postos de assistência médica são factores muito importantes para toda a amostra (100%), não menos importantes, embora com uma frequência de resposta inferior 66,7%, a proximidade com transportes públicos, de serviços, zonas de lazer e diversão, parques públicos e natureza, a existência de zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas, como ilustra o gráfico 66.

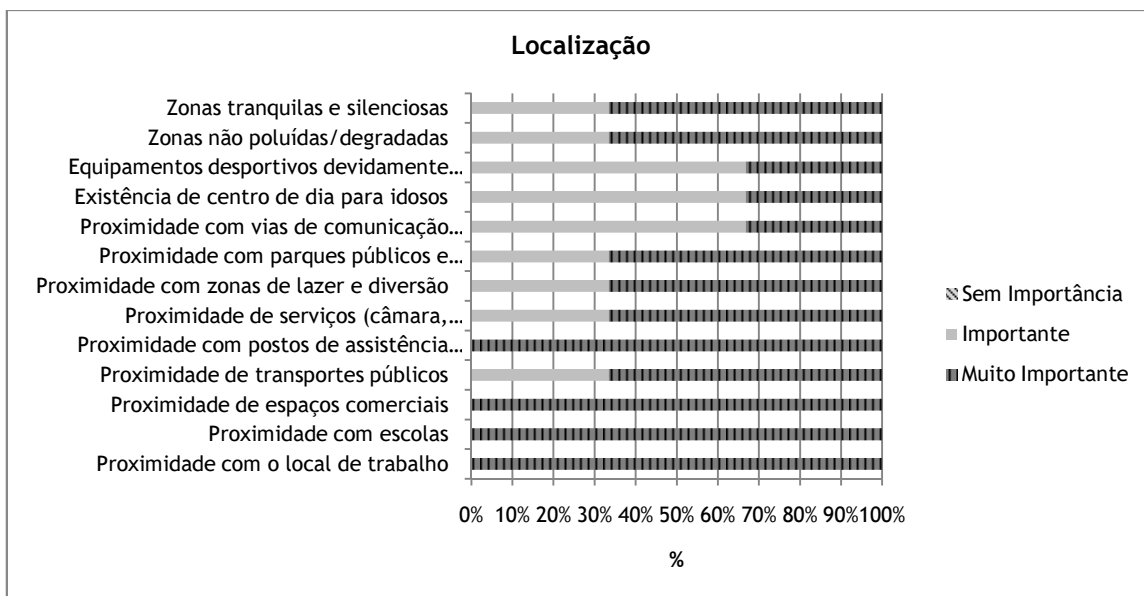


Gráfico 66: Aspectos relacionados com a localização

O facto de a habitação ter boas áreas é um aspecto geralmente muito importante para os inquiridos. Todos os aspectos considerados para avaliar as áreas da habitação foram classificados por 66,7% da amostra de muito importantes, excepto a área da habitação que foi apenas classificada de importante.

Os aspectos relativos à funcionalidade dos espaços são na sua maioria muito importantes. De todos os aspectos considerados todos são de igual importância, ou seja, muito importantes para 66,7% dos inquiridos. As únicas excepções à afirmação anterior são: o espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha, a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e a existência de espaço para tratamento de roupa são muito importantes para toda a amostra.

Quanto ao conforto, os aspectos avaliados são para 66,7% dos inquiridos aspectos muito importantes e para os restantes 33,3% apenas importantes.

Os parâmetros relativos aos aspectos construtivos considerados para este estudo são para os financiadores do Fundão importantes a muito importantes. De entre os considerados importantes, são referidos por 66,7% os acabamentos de parede interior e exterior, o acesso a deficientes e o tipo de revestimento de pavimento. Aos restantes aspectos foi-lhe atribuída a classificação de muito importante por toda a amostra (100%), excepto à segurança contra incêndios que apenas é muito importante para 66,7% das pessoas [gráfico 67].

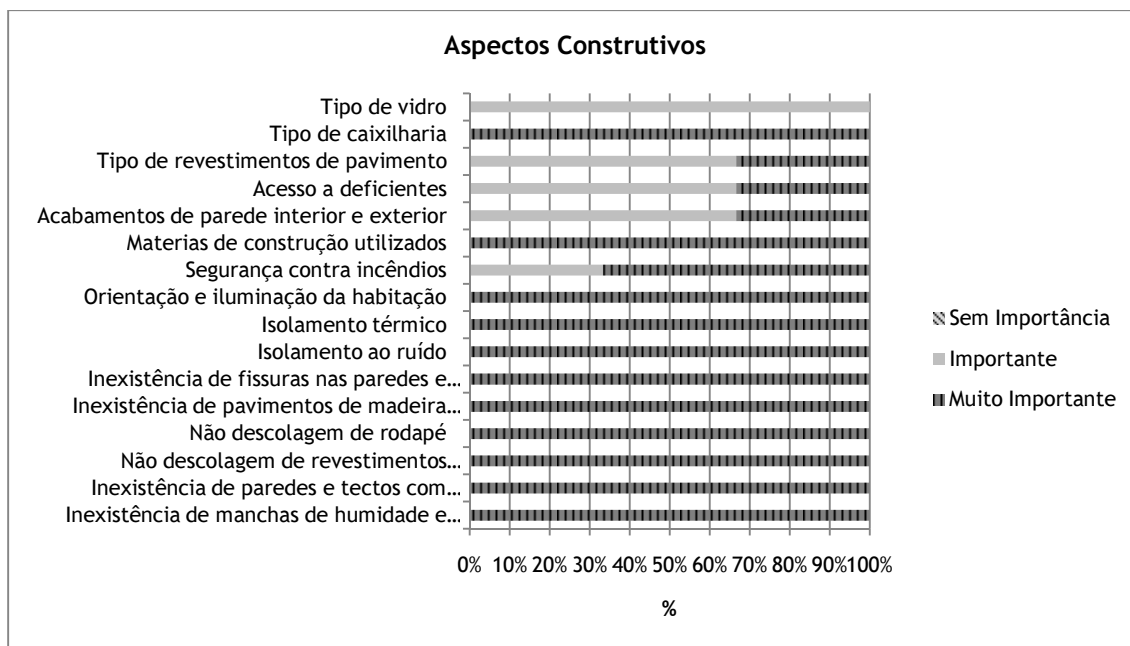


Gráfico 67: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Quanto à privacidade, os aspectos considerados são para a amostra aspectos muito importantes no seu conceito de qualidade.

Enquanto que, os aspectos relativos à privacidade são muito importantes para a amostra, os parâmetros relativos à aparência são considerados sem importância para os inquiridos.

De entre os aspectos abordados para classificar as áreas comuns quanto à sua influência face à qualidade da habitação, apenas a existência de espaços interiores comuns privados é muito importante para 66,7% da amostra, os restantes aspectos considerados são exactamente para a mesma percentagem de resposta considerados importantes no cômputo global da sua definição de qualidade [gráfico 68].

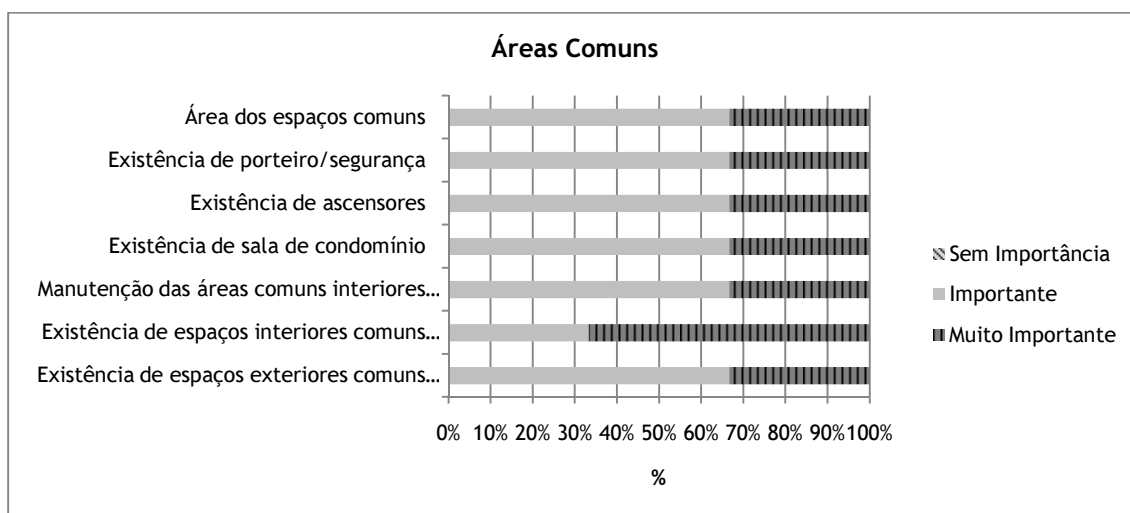


Gráfico 68: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Face à segurança, é importante para os inquiridos (66,7%) a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior. A segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício, a entrada principal claramente visível e vigiada, as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis, a existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas são para 66,7% dos inquiridos aspectos muito importantes e que portanto influênciam a concepção de qualidade dos edifícios de habitação dos financiadores do Fundão [gráfico 69].

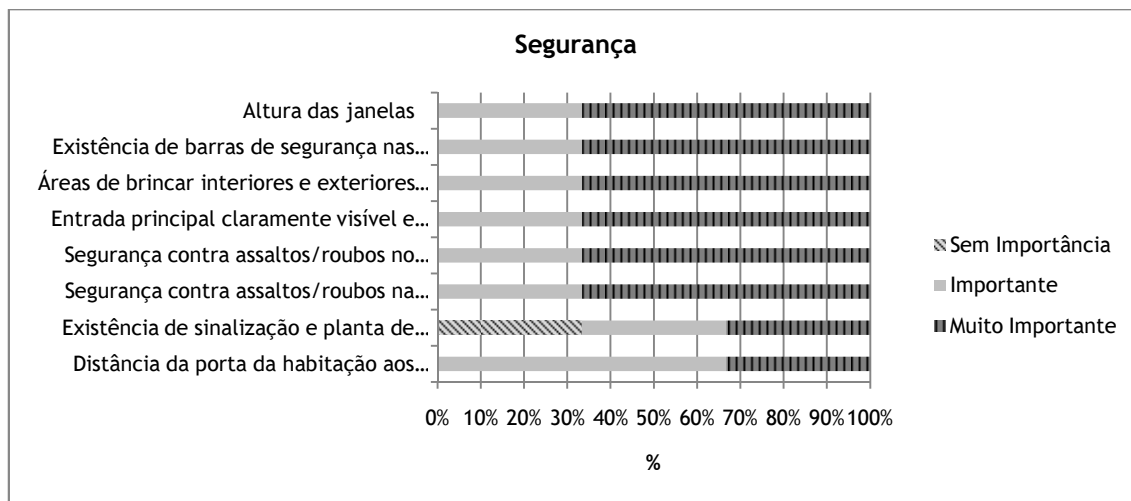


Gráfico 69: Aspectos relacionados com a segurança

O estacionamento é para as entidades financiadoras desta cidade um parâmetro muito importante na concepção final de qualidade.

Os aspectos avaliados para caracterizar o efeito do espaço envolvente na qualidade são para 66,7% da amostra aspectos muito importantes e para os restantes 33,3% dos inquiridos aspectos apenas importantes.

Face ao exposto, e em paralelo com o espaço envolvente, também os aspectos relativos à mobilidade são muito importantes para 66,7% das pessoas e importantes para 33,3% dos inquiridos.

Já os aspectos relacionados com a acessibilidade são para os inquiridos (100%) aspectos importantes.

Relativamente aos aspectos ligados à sustentabilidade e ambiente, apenas nos aspectos: incorporação de sistemas de reciclagem de água e sistemas que reutilizem a água da chuva existe diversidade de resposta, ou seja, 33,3% considera-os aspectos sem importância e os restantes 66,7% considera-os importantes. Os aspectos sobranes são para a amostra (100%) aspectos considerados importantes.

Quanto à manutenção da habitação, por ser um custo que normalmente é dissolvido no orçamento familiar a médio e longo prazo, os aspectos que a ela estão associados são na sua essência importantes (33,3%) a muito importantes (66,7%).

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Sessenta e sete por cento (67%) dos inquiridos considera que sim, os restantes pensam que não.

A totalidade da amostra estaria disposta a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que a manutenção lhe trouxesse menores custos no futuro.

A totalidade das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 100% das respostas consideram que é importante ter seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio, recheio e envolvente.

4.4.5 Castelo Branco

4.4.5.1 Caracterização da Amostra

Na cidade de Castelo Branco foram 4 as entidades financiadoras que participaram neste estudo.

Setenta e cinco por cento (75%) das entidades financiadoras entrevistadas operam no mercado Albicastrense há mais de 20 anos; as restantes 25% estão apenas no mercado à 5 a 10 anos. Quando questionadas se no último ano houve um decréscimo do número de empréstimos à banca para aquisição de habitação, a resposta foi unânime e claramente positiva. As principais razões apontadas para o sucedido foram a conjuntura económica e as condições de mercado, gráfico 70. Foi nos anos de 2000 a 2005 que estas entidades concederam um maior número de empréstimos para a aquisição de habitações, as habitações transaccionadas foram essencialmente habitações novas [gráfico 71 (esquerda)]. O valor médio por cada empréstimo rondou os 100.000€ a 125.000€ em 75 % dos casos, gráfico 71 (direita).

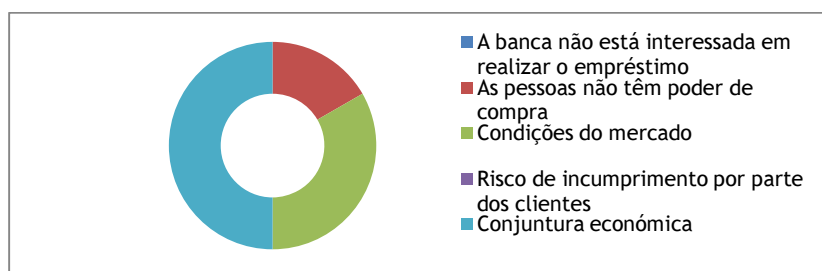


Gráfico 70: Causas da diminuição do número de empréstimos

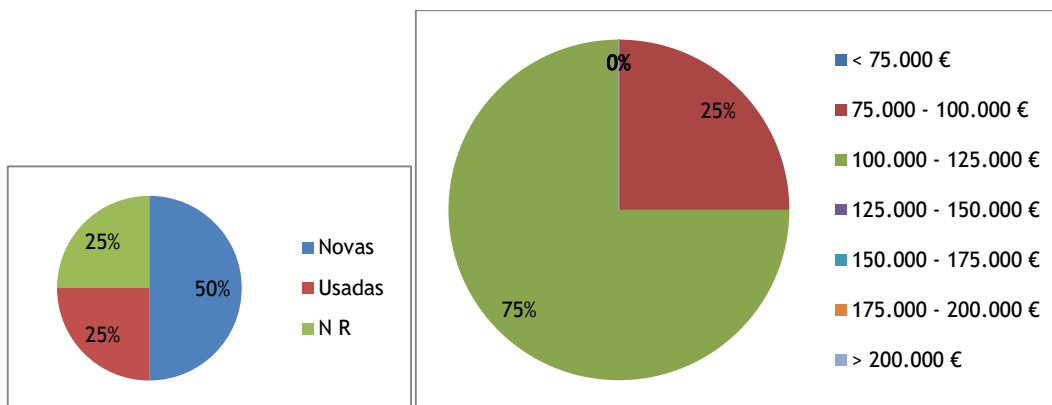


Gráfico 71: Estado de conservação da habitação para empréstimo (esquerda); Valor médio do empréstimo para aquisição de habitação (direita)

No que concerne às preferências dos financiadores desta cidade, e face ao que foi apresentado para outros intervenientes das diversas áreas de estudo, também para as entidades financiadoras de Castelo Branco a moradia isolada é o tipo de habitação preferida pelos inquiridos (100%). Preferencialmente a habitação quanto ao estado de conservação deve ser uma habitação nova. Quanto à tipologia, os financiadores dividem as suas opiniões, 50% prefere que a habitação tenha 3 quartos (“T3”) e os restantes 50% preferem que tenha 4 (“T4”).

Caso a habitação adquirida fosse um apartamento, esta devia localizar-se num andar intermédio (75% dos casos) ou no rés-do-chão (25% dos casos). No caso de a habitação adquirida ser uma moradia, esta deve preferencialmente ter 1 (50%) ou 2 (50%) pisos. Em média o valor a pagar por uma habitação ronda os 100.000€ a 125.000€ para 75% dos financiadores ou um valor superior a 125.000€ para 25% dos inquiridos.

4.4.5.2 Resultados

Em relação aos parâmetros considerados para a avaliação da qualidade a implantação e a aparência são dois factores importantes para 75% dos inquiridos e as áreas comuns para 100%. Factores muito importantes considerados pela amostra são: o conforto (100%), localização, aspectos construtivos, privacidade e aparência (75%), gráfico 72.

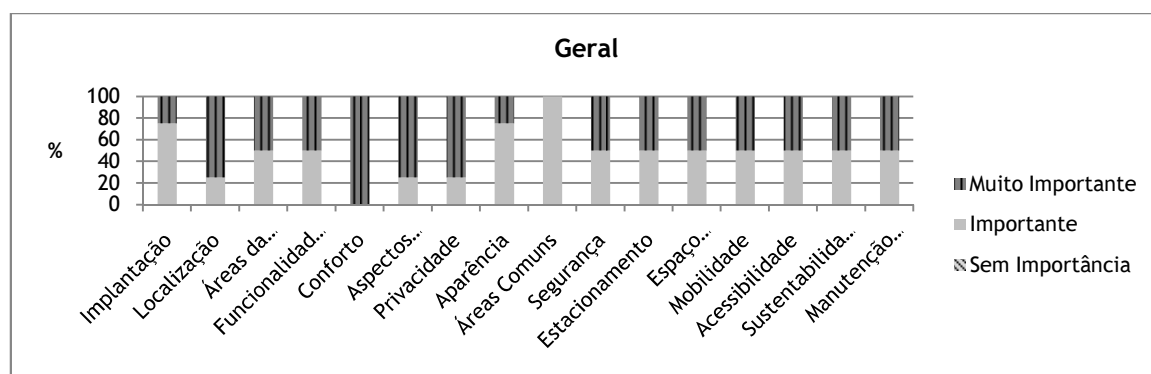


Gráfico 72: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade

Quanto à implantação da habitação, preferencialmente esta deve ter 4 fachadas (75%) ou ainda 2 (25%) ou 3 (25%) dependendo das opiniões, gráfico 73 (esquerda). A orientação dos envidraçados é mais favorável para metade dos inquiridos a nascente, 25% considera que é a sul e os restantes 25% não tem opinião formada [gráfico 73 (direita)]. O acesso à habitação pode ser feito a partir de uma via principal (50%) ou de uma via secundária (50%). A montanha (50%) seguida da cidade (25%) e do campo (25%) são as vistas mais valorizadas para uma habitação [gráfico 74].

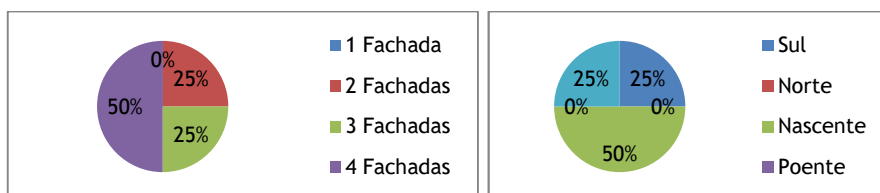


Gráfico 73: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

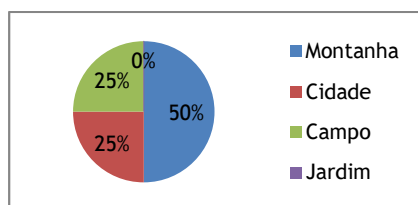


Gráfico 74: Vista mais favorável para a habitação

Relativamente à localização, a proximidade com o local de trabalho, postos de assistência médica zonas de lazer e diversão, a existência de centro de dia para idosos, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas são aspectos considerados importantes para 75% dos inquiridos. Considerados importantes pela totalidade dos inquiridos foram considerados a proximidade com parques públicos e natureza e a proximidade com vias de comunicação principais. Sem importância são considerados (50%) a proximidade com serviços (câmara, correios, bancos, ...) e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados [gráfico 75].

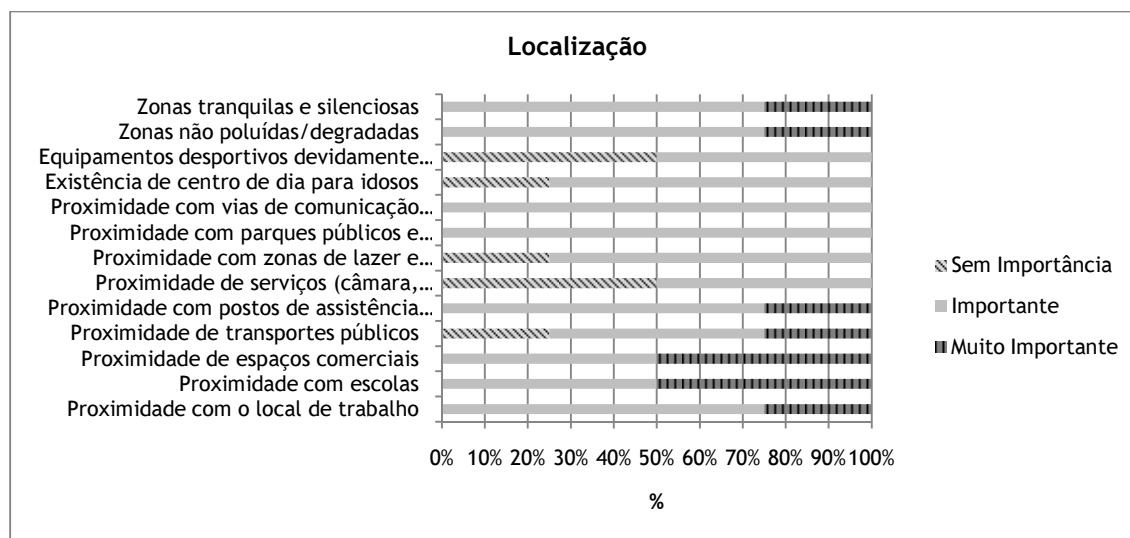


Gráfico 75: Aspectos relacionados com a localização

Os aspectos relacionados com as áreas da habitação classificados de importantes para 75% dos financiadores são as áreas dos espaços de circulação e arrumação, as áreas das instalações sanitárias, da sala e da varanda/terraço. Metade da amostra (50%) considera a área total da habitação, da cozinha e dos quartos aspectos muito importantes, como ilustra o gráfico 76.

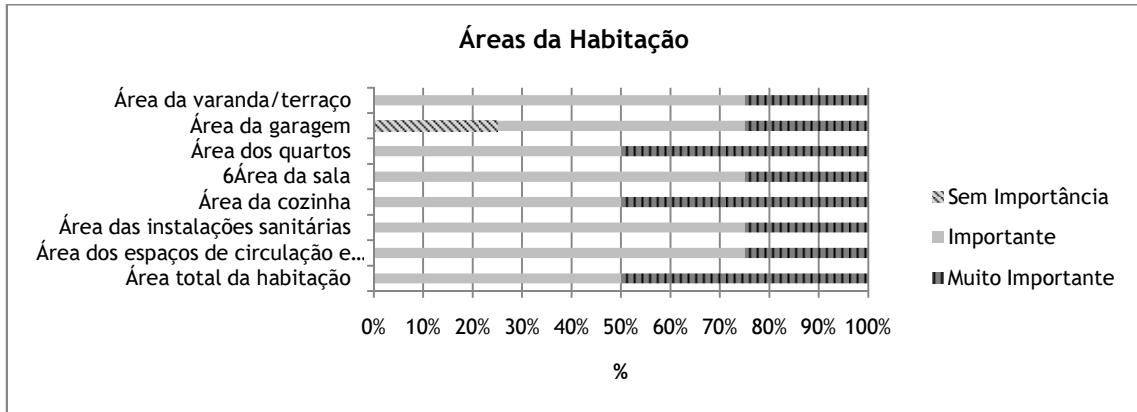


Gráfico 76: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Em relação à funcionalidade dos espaços, o facto de os halls e corredores serem bem planeados e iluminados, a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário e a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares são para toda a amostra (100%) aspectos importantes. Também importantes, embora com uma assiduidade de resposta 25% inferior, são mencionados a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa, o espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, a proximidade sala/cozinha, a existência de espaços exteriores, a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e a existência de espaço para tratamento de roupa. Os restantes parâmetros quanto ao seu grau de importância divergem, 50% consideram-nos importantes e os restantes consideram-nos muito importantes [gráfico 77].

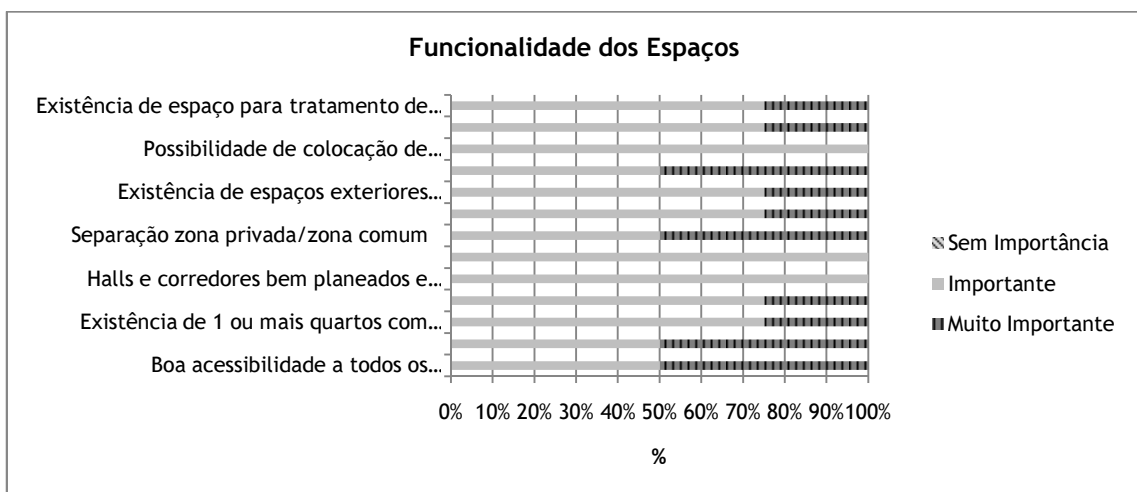


Gráfico 77: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

O conforto é um parâmetro que é maioritariamente considerado pela amostra importante e muito importante. O posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial e as características acústicas são os aspectos considerados importantes por 75% dos inquiridos. Com igual número de respostas são tidos como muito importantes os aspectos: sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, a existência de iluminação natural no hall e corredores e as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, como pode ser observado no gráfico 78.

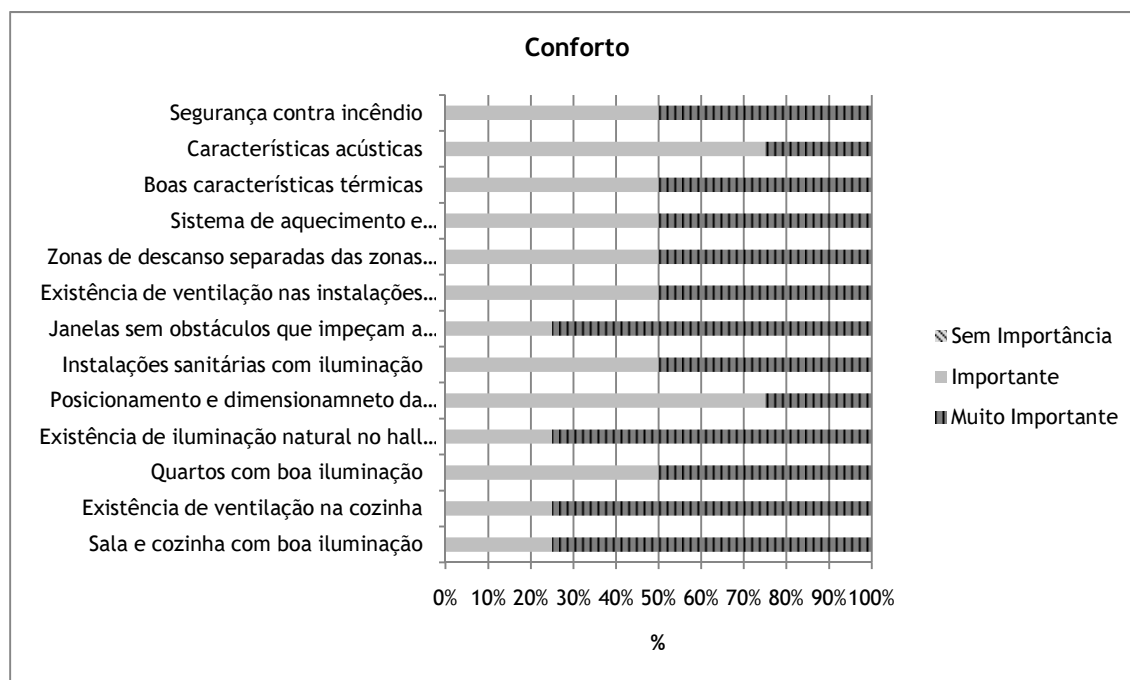


Gráfico 78: Aspectos relacionados com o conforto

Relativamente aos aspectos construtivos, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimento cerâmico e do rodapé, a inexistência de pavimentos de madeira danificados e de fissuras nas paredes e tectos são para os financiadores (100%) de Castelo Branco aspectos muito importantes. Os restantes aspectos considerados na avaliação da qualidade face a este parâmetro são para 75% dos inquiridos muito importantes e para os restantes 25% apenas importantes.

Para 25% dos inquiridos, a privacidade dentro da própria habitação é um aspecto relativo ao parâmetro privacidade que na sua opinião não tem importância. Importante é a privacidade nos espaços exteriores privados, como varandas e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns, esta opinião é partilhada por metade da amostra (50%). A privacidade em relação às outras habitações e as janelas com dispositivos de oclusão são factores fundamentais numa habitação para 75% da amostra, que os classifica de muito importantes, gráfico 79.

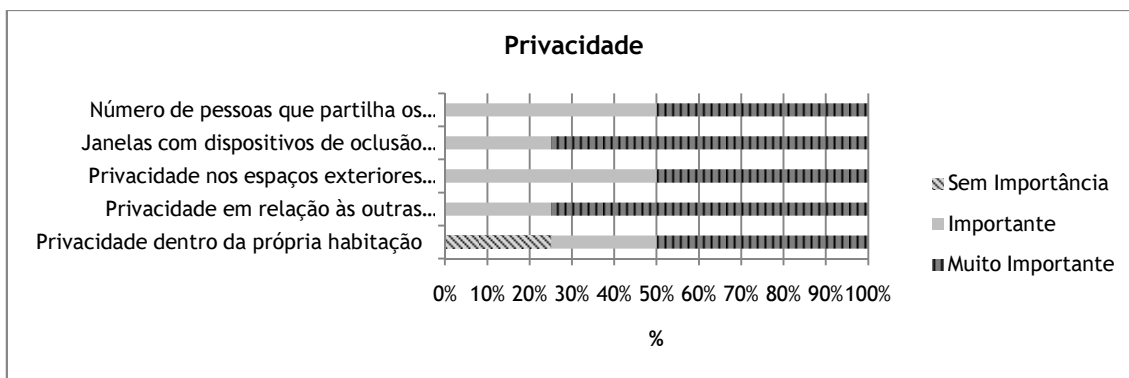


Gráfico 79: Aspectos relacionados com a privacidade

Quanto à aparência todos os aspectos analisados neste questionário são para 75% dos inquiridos considerados importantes. A aparência da habitação em geral, a aparência exterior do edifício e das áreas comuns do edifício são muito importantes para 25% dos inquiridos. Sem importância é a cor do edifício, esta opinião é partilhada por 25% das pessoas, gráfico 80.

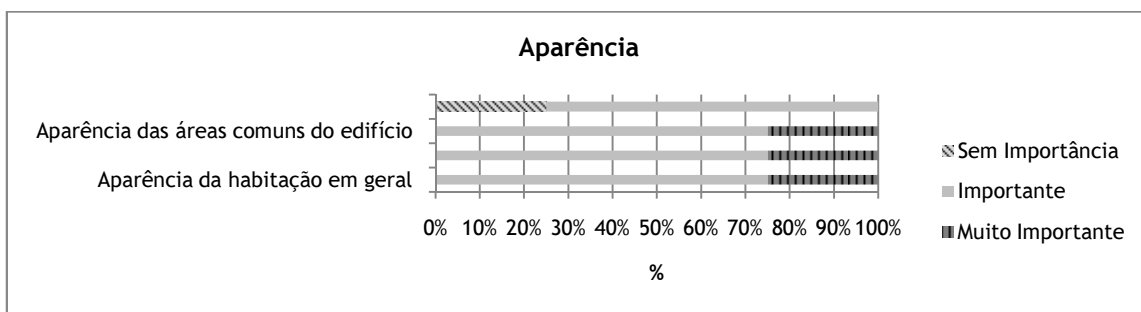


Gráfico 80: Aspectos relacionados com a aparência

Relativamente às áreas comuns da habitação, o facto de existir porteiro/segurança no edifício ou habitação é um aspecto sem importância para metade da amostra. Por 75% é partilhada a opinião de que a existência de espaços interiores comuns privados, a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a área dos espaços comuns são factores importantes para a qualidade da habitação. Ainda importante a amostra (100%) considera a existência de espaços exteriores comuns privados. Um aspecto muito importante é a existência de ascensores, esta opinião é partilhada por 50% da amostra [gráfico 81].

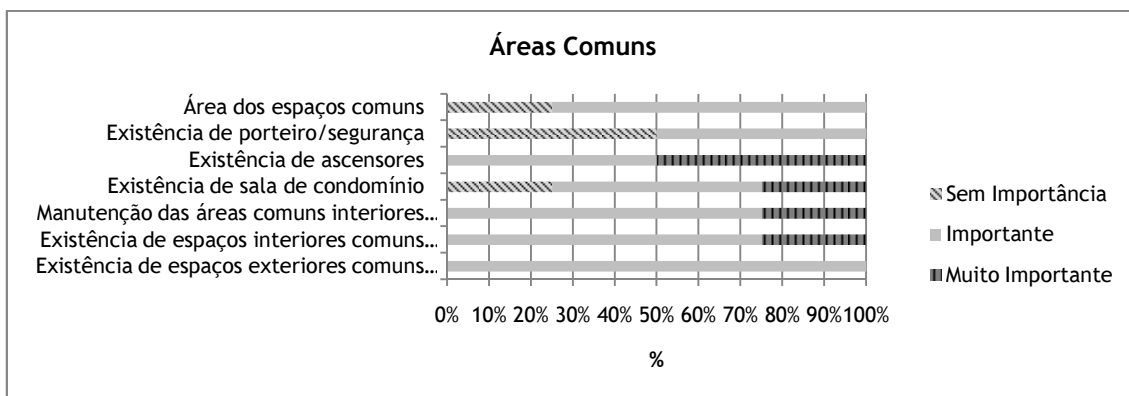


Gráfico 81: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto á segurança da habitação, a segurança contra assaltos/roubos na habitação ou no edifício, a existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas são para 75% da amostra aspectos considerados muito importantes. Quanto aos restantes aspectos considerados para avaliar a importância da segurança face á qualidade, os inquiridos dividem a sua opinião, ou seja, 50% considera-os importantes e os restantes 50% considera-os muito importantes [gráfico 82].

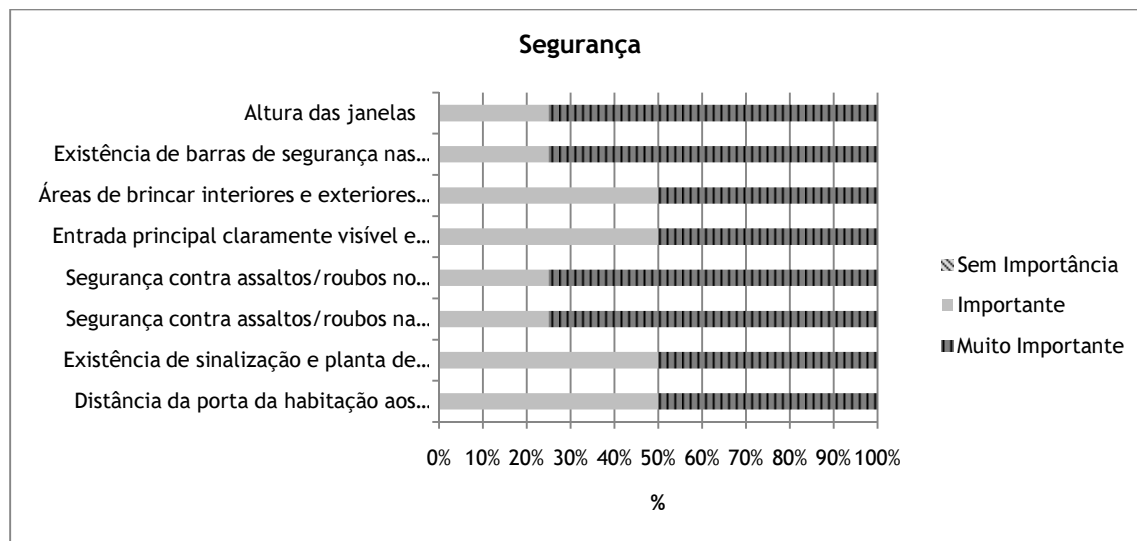


Gráfico 82: Aspectos relacionados com a segurança

Em relação ao estacionamento, é classificado por 75% dos inquiridos de importante o número de estacionamentos para visitantes. A existência de estacionamento exterior é um aspecto muito importante para toda a amostra. Também muito importantes, embora com uma percentagem de resposta 25% inferior são considerados os aspectos: existência de garagem, a existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva, a existência de garagem privativa e a dimensão do estacionamento, gráfico 83.

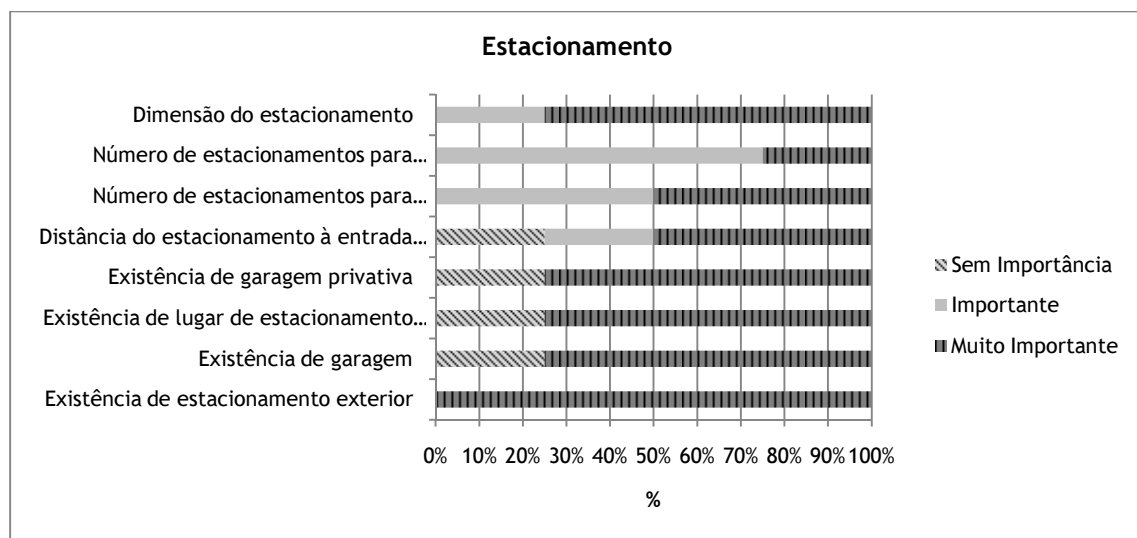


Gráfico 83: Aspectos relacionados com o estacionamento

Relativamente ao espaço envolvente, o facto de existirem edifícios culturais na envolvente do edifício não é um aspecto importante, isto para 25% dos inquiridos. Importante (75%) é o facto de existir espaço envolvente que crie conforto visual e a existência de espaços verdes no espaço circundante. A harmonia entre os edifícios é um parâmetro apontado como muito importante por toda a amostra, como mostra o gráfico 84.

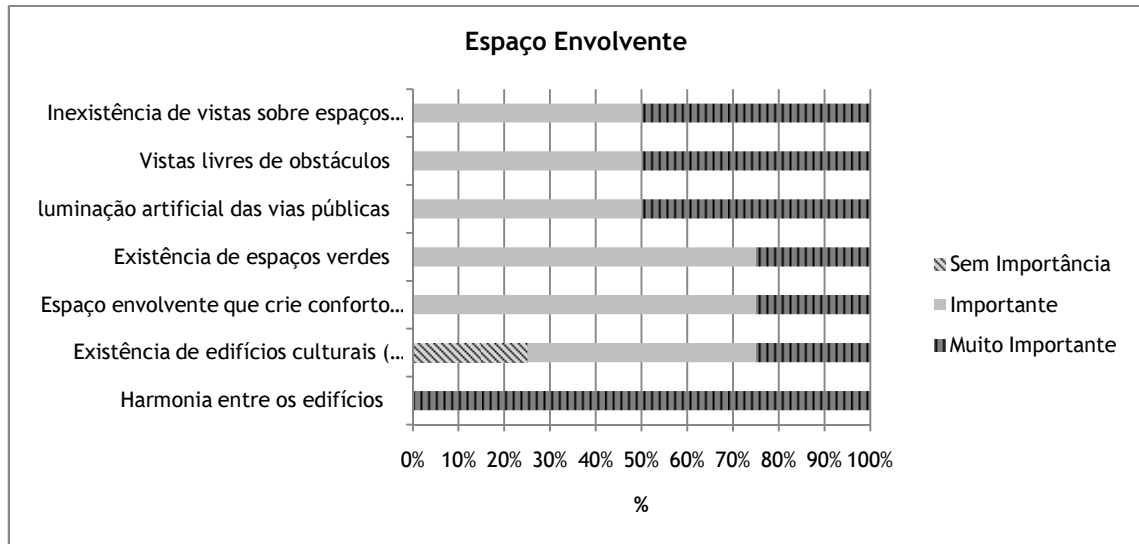


Gráfico 84: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Os aspectos considerados para classificar a mobilidade face à qualidade são para a amostra aspectos muito importantes.

Do ponto de vista das entidades financiadoras de Castelo Branco, a existência de estacionamento para deficientes, o espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes são aspectos relacionados com a acessibilidade e que para 75% são importantes. Os restantes aspectos avaliados nos questionários realizados aos financiadores são aspectos cuja opinião se encontra dividida, isto porque, 50% considera-os importantes e os restantes 50% muito importantes.

A possibilidade do uso de transportes alternativos é um aspecto ligado à sustentabilidade e ambiente, em que a sua influência face à qualidade é considerado por 50% dos inquiridos importante e pelos restantes muito importante. Os restantes aspectos considerados para avaliar a influência da sustentabilidade e ambiente na qualidade dos edifícios de habitação são importantes para 75% dos financiadores desta cidade e muito importantes para os restantes.

O custo mensal com o condomínio é dos custos associados à manutenção da habitação que mais peso tem no orçamento dos financiadores Albicastrenses, daí ser considerado como muito importante por 75% dos inquiridos. Os custos de reabilitação e manutenção da

habitação e do edifício bem como os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos cujo grau de importância é bipartido, 50% considera-os custos importantes e os restantes consideram-nos custos muito importantes.

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Setenta e cinco por cento (75%) dos inquiridos considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto de compra, os restantes pensam que não.

Setenta e cinco por cento (75%) dos inquiridos mostram-se disponíveis a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que isso lhe traga menores custos no futuro.

A totalidade das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 75% dos inquiridos, apenas 25% considera que deve ser o engenheiro civil a projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 100% das respostas consideram que é importante ter seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio, recheio e envolvente.

4.4.6 Análise Crítica dos Resultados

Este ponto tem como objectivo avaliar a opinião das entidades financiadoras das quatro áreas de estudo. Uma vez que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica.

Neste sentido serão apenas avaliados os aspectos, correspondentes a cada parâmetro considerado para caracterizar a qualidade, que são classificados pela maioria da amostra de muito importantes. A comparação consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para as entidades financiadoras da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior;
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.

Tabela 12: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista das entidades financiadoras

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Moradia isolada e nova de tipologia “T3” ou “T4”. Apartamento localizado no último andar. Moradia com 2 pisos. Valor a pagar por uma habitação: mais de 75.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Apartamento localizado no último andar. Moradia com 2 pisos. Valor a pagar por uma habitação: mais de 100.000€	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Apartamento localizado num andar intermédio. Moradia com 1 piso. Valor a pagar por uma habitação: mais de 75.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T3” ou “T4”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 1 ou 2 pisos. Valor a pagar por uma habitação: entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Valor a pagar por uma habitação: mais de 100.000€.
Geral	Conforto Aspectos Construtivos Privacidade	Localização Conforto Segurança	Todos os aspectos são muito importantes, excepto a implantação e localização.	Localização Conforto Aspectos Construtivos Privacidade	Conforto
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; A montanha é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária ou principal; A montanha é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas. Acesso à habitação a partir de uma via secundária.
Localização	Zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas.	Proximidade com o local de trabalho e escolas.	Proximidade com o local de trabalho, escolas, espaços comerciais e com postos de assistência médica.	Proximidade com escolas e espaços comerciais.	-
Áreas da Habitação	Área dos espaços de circulação e arrumação, da sala e da garagem.	Área total da habitação.	Todos os aspectos são mencionados pela amostra como sendo muito importantes, excepto a área total da habitação.	Área total da habitação, da cozinha e dos quartos.	-
Funcionalidade dos Espaços	Proximidade sala/cozinha.	Existência dos espaços exteriores.	Espaço de preparação e confecção dos alimentos na cozinha, existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e de espaço de preparação de roupa.	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, separação zona privada/zona comum e espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha.	-
Conforto	Sala e cozinha com boa iluminação, sistemas de aquecimento e arrefecimento da habitação e características térmicas.	Sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação e características acústicas.	Todos os aspectos são igualmente muito importantes.	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, iluminação natural no hall e corredores e janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Aspectos Construtivos	Isolamento ao ruído, térmico, orientação e iluminação da habitação, materiais de construção utilizados e tipo de caixilharia.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de fissuras nas paredes e tectos, segurança contra incêndios e acabamentos de parede interior e exterior.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, de fissuras nas paredes e tectos não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, inexistência de pavimentos de madeira danificados, isolamento ao ruído, térmico, orientação e iluminação da habitação, materiais de construção utilizados e tipo de caixilharia.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, inexistência de pavimentos de madeira danificados e inexistência de fissuras nas paredes e tectos.	-
Privacidade	Privacidade dentro da própria habitação e em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações e nos espaços exteriores privados.	Todos os aspectos são mencionados pela amostra como sendo muito importantes.	Privacidade em relação às outras habitações e janelas com dispositivos de oclusão.	Privacidade em relação às outras habitações.
Aparência	-	-	-	-	-
Áreas Comuns	Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores.	-	Existência de espaços interiores comuns privados.	Existência de ascensores.	-
Segurança	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício.	-	Todos os aspectos são mencionados pela amostra como sendo muito importantes, excepto a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior e a existência de sinalização e planta de evacuação.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício, existência de barras de segurança nas varandas e altura das janelas.	-
Estacionamento	Existência de garagem, de garagem privativa, distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e dimensão do estacionamento.	Existência de garagem, de lugar de estacionamento em garagem colectiva, de garagem privativa e distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação.	Todos os aspectos são mencionados pela amostra como sendo muito importantes.	Existência de estacionamento exterior.	-
Espaço Envolvente	-	-	-	Harmonia entre os edifícios.	-
Mobilidade	-	-	Todos os aspectos são mencionados por 66,7% da amostra como sendo muito importantes.	Todos os aspectos são mencionados pela amostra como sendo muito importantes.	-
Acessibilidade	Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	-	-	Ruas pedonais e acabamento antiderrapante, plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada e elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, largura de portas e corredores no edifício.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Sustentabilidade e Ambiente	Existência de sistemas de energia renovável, habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, incorporação de sistemas de reciclagem de água e sistemas que reutilizem a água da chuva.	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, incorporação de sistemas de reciclagem de água, sistemas que reutilizem a água da chuva e controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	-	Possibilidade do uso de transportes alternativos.	-
Manutenção da Habitação	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	Todos os aspectos são mencionados como sendo muito importantes.	Custos mensais com o condomínio.	-
Questões Gerais	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	

4.5 Qualidade Habitacional para os Construtores

4.5.1 Introdução

A fase de construção de um empreendimento é a fase que mais pode influenciar a qualidade do produto final. O respeito ou desrespeito das especificações constantes no projecto, os materiais de construção utilizados, as técnicas construtivas, a fiscalização da obra, entre outros, são factores que afectam directamente a qualidade de um empreendimento e consequentemente dos edifícios de habitação. Face ao exposto, facilmente se percebe a importância de conhecer a opinião de quem constrói.

A opinião dos construtores foi obtida de forma semelhante á dos promotores, visto que, em muitos casos os promotores são também construtores.

4.5.2 Guarda

4.5.2.1 Caracterização da Amostra

Foram 4 os construtores da Guarda que responderam ao questionário proposto para avaliar a sua opinião face á qualidade dos edifícios de habitação.

O mercado para o qual estes construtores centram as suas atenções são o mercado de habitações multifamiliares (50%) e unifamiliares (50%), isto porque, os tipos de edifícios de habitação mais requisitados a estes construtores são a moradia isolada e apartamentos, sensivelmente nas mesmas proporções. Quando questionados se nos últimos 3 anos houve uma diminuição da procura de edifícios de habitação, a resposta foi claramente positiva e partilhada por todos os inquiridos, referindo que, o período em que a procura mais marcante por edifícios deste tipo foi entre 1995 a 2000 (75%) [gráfico 85].

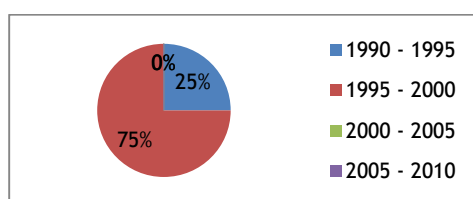


Gráfico 85: Período em que a procura por edifícios de habitação foi mais acentuada

Relativamente às preferências dos construtores desta cidade, todos eles escolhem uma habitação nova e do tipo moradia isolada, apontando como principais razões a privacidade, independência e tranquilidade. Quanto á tipologia da habitação, os inquiridos escolhem o “T3” (75%) e o “T2” (25%) [gráfico 86 (esquerda)]. Na eventualidade de adquirirem um apartamento, este deve situar-se num dos pisos intermédios (50%) ou ainda no rés-do-chão ou no último andar (25%) [gráfico 86 (direita)]. Se adquirissem uma moradia, o número de pisos ideal que esta devia ter seria um (75%) [gráfico 87 (esquerda)]. Em média os inquiridos estão

dispostos a pagar por uma habitação cerca de 100.000€ a 125.000€, esta resposta é partilhada por 75% da amostra [gráfico 87 (direita)].

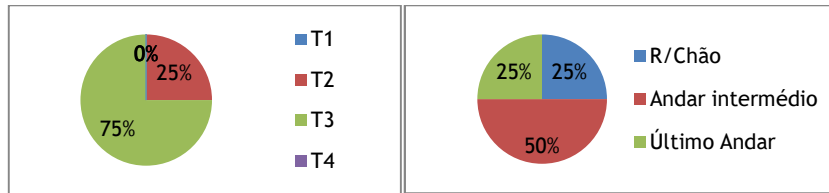


Gráfico 86: Tipologia preferida para a habitação adquirida (esquerda); Piso preferido quando se adquire um apartamento (direita)

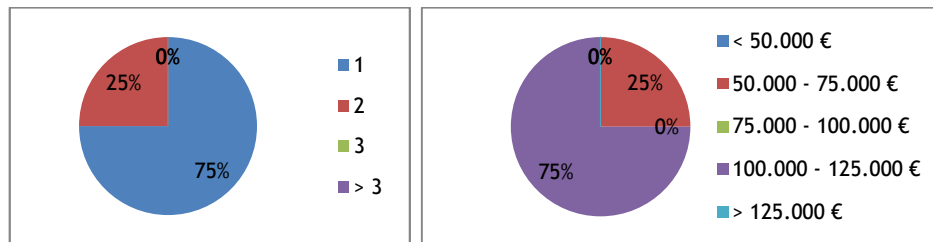


Gráfico 87: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)

4.5.2.2 Resultados

Quanto aos parâmetros considerados neste estudo, existe alguma diversidade quanto ao seu grau de importância, como pode ser observado no gráfico 88. São classificados parâmetros sem importância por 25% dos inquiridos a aparência, o estacionamento e o espaço envolvente. Os parâmetros considerados importantes são: por 100% da amostra as áreas comuns e a manutenção da habitação; por 75% dos inquiridos a implantação, a localização, a aparência, a mobilidade, a acessibilidade e a sustentabilidade e ambiente. O conforto e os aspectos construtivos são parâmetros classificados por 75% dos inquiridos como sendo muito importantes.

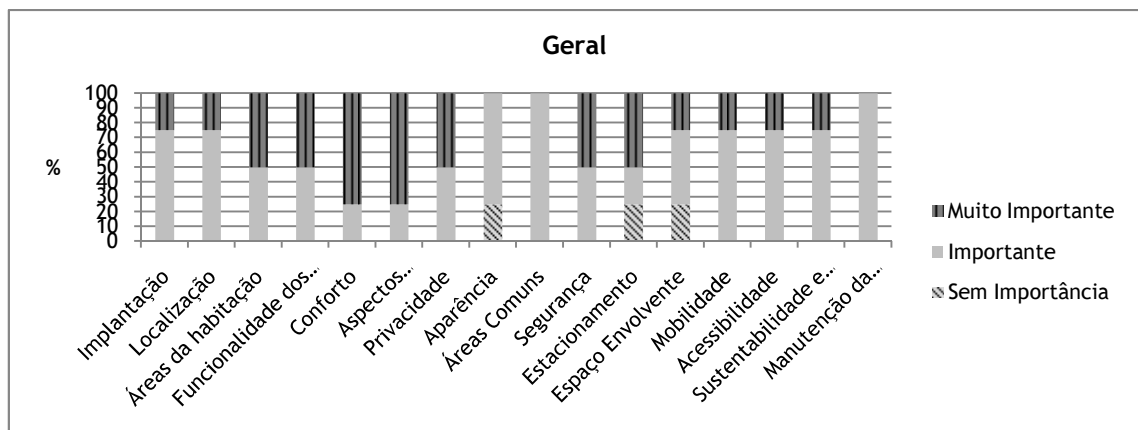


Gráfico 88: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade

Em relação à implantação da habitação, preferencialmente a habitação deve ter 4 fachadas, e os envidraçados devem estar orientados a nascente. O acesso á habitação deve ser feito a

partir de uma via secundária (75%) ou de uma via principal (25%). A vista que a habitação deve ter no horizonte deve ser a montanha (50%) ou o campo (50%).

A proximidade com transportes públicos, zonas de lazer e diversão, a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados a proximidade de zonas não poluídas/degradadas e de zonas tranquilas e silenciosas são aspectos relacionados com a localização da habitação e que 75% da amostra classifica de importantes. São ainda importantes para amostra, mas numa percentagem de assiduidade de resposta superior (100%) a proximidade com espaços comerciais, de serviços, parques públicos e natureza, com vias de comunicação principais e a existência de centro de dia para idosos. A proximidade com o local de trabalho e com escolas foram os aspectos mencionados por 75% dos inquiridos como muito importantes [gráfico 89].

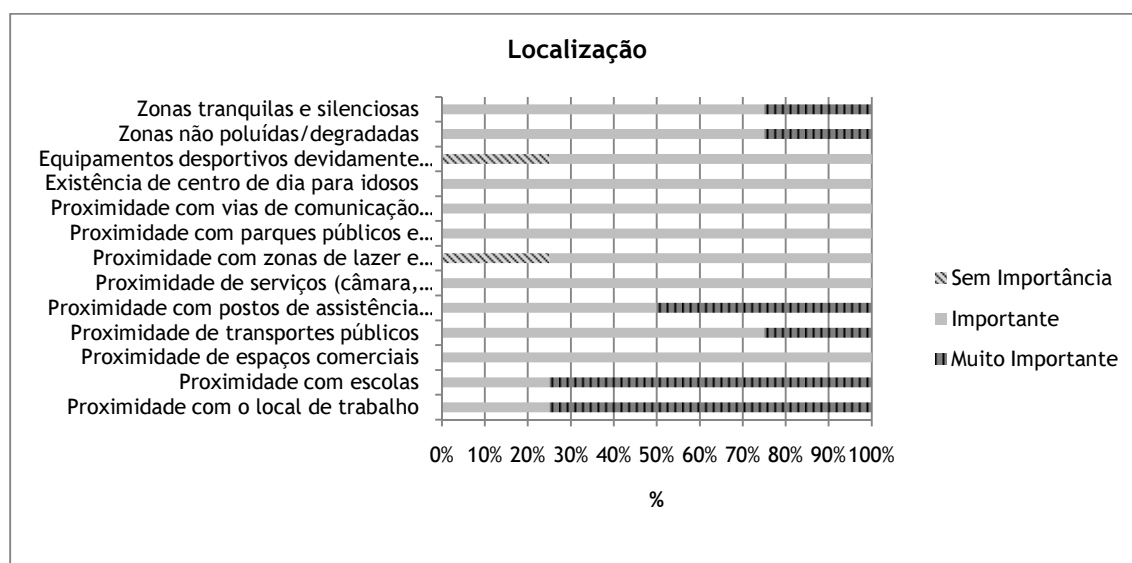


Gráfico 89: Aspectos relacionados com a localização

Das áreas da habitação, aquelas que a amostra considera serem muito importantes são a das instalações sanitárias, da cozinha e dos quartos, todas elas com uma percentagem de resposta de 25%. São no entanto referidas como áreas sem importância a área total da habitação e a área da varanda/terraço, 25% dos inquiridos partilham esta opinião. As áreas dos espaços de circulação e arrumação, a área da sala e da garagem foram áreas consideradas pela amostra (100%) como importantes [gráfico 90].

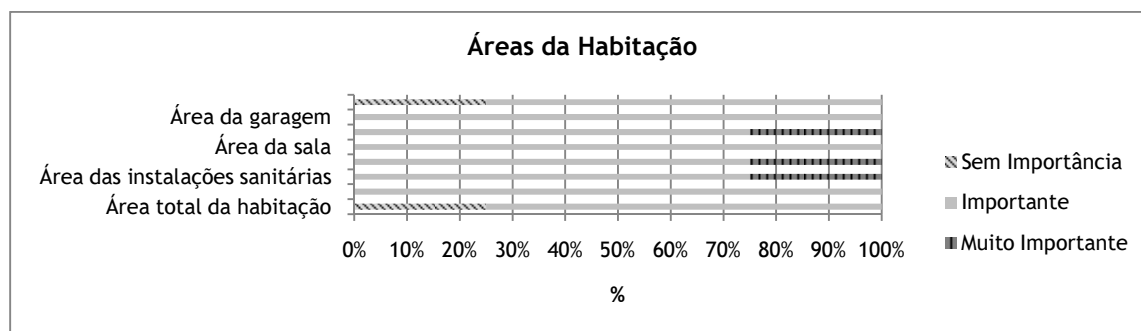


Gráfico 90: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Quanto à funcionalidade dos espaços, os aspectos que foram considerados importantes foram: a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa, halls e corredores bem planeados e iluminados, a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário, a zona privada separada da zona comum e o espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha, esta opinião é partilhada por 75% da amostra. A possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares é um aspecto considerado importante por toda a amostra (100%). O espaço de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha, o espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilados e a proximidade sala/cozinha são 3 aspectos que para metade da amostra (50%) são muito importantes [gráfico 91].

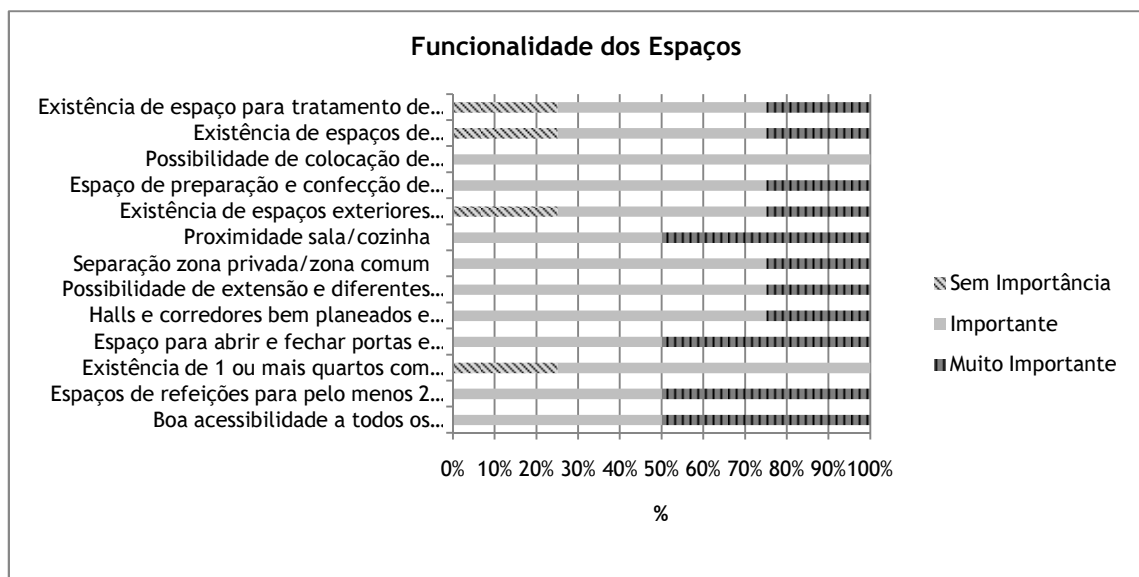


Gráfico 91: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Os aspectos relativos ao conforto considerados neste estudo foram de um modo geral classificados pela amostra como sendo importantes a muito importantes. São importantes para 75% da amostra o facto de a sala e cozinha terem boa iluminação, a existência de ventilação na cozinha, a existência de iluminação natural no hall e corredores, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, a existência de ventilação nas instalações sanitárias, as zonas de descanso separadas das zonas comum e as características acústicas. Também importantes, mas com uma percentagem de resposta de 100%: os quartos com boa iluminação, as instalações sanitárias com iluminação e as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural. O sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação, as características térmicas e a segurança contra incêndio são aspectos considerados muito importantes por 50% dos inquiridos [gráfico 92].

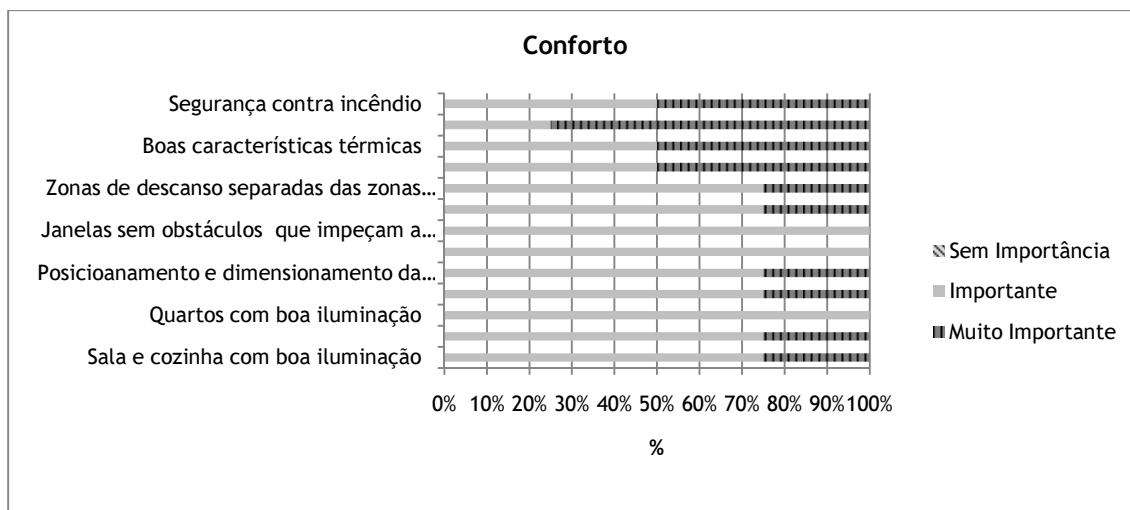


Gráfico 92: Aspectos relacionados com o conforto

Os parâmetros considerados para classificar o grau de importância dos aspectos construtivos são para os construtores da Guarda pontos importantes ou muito importantes. Os acabamentos de parede interior e exterior e o tipo de caixilharia são dois dos parâmetros avaliados, e que para a maioria (75%) dos inquiridos são aspectos importantes. A inexistência de fissuras nas paredes e tectos e o isolamento ao ruído são pontos que a amostra (100%) considera muito importantes. Também muito importantes, mas com uma assiduidade de resposta de 75% foram considerados: a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimento cerâmico e de rodapés, a inexistência de pavimentos de madeira danificados, a orientação e iluminação da habitação e a segurança contra incêndios.

A privacidade dentro da própria habitação e o número pessoas que partilha os mesmos espaços comuns são aspectos relacionados com a privacidade da habitação e que para 75% dos inquiridos são aspectos importantes. A privacidade em relação às outras habitações é um aspecto considerado muito importante por 75% das pessoas [gráfico 93].

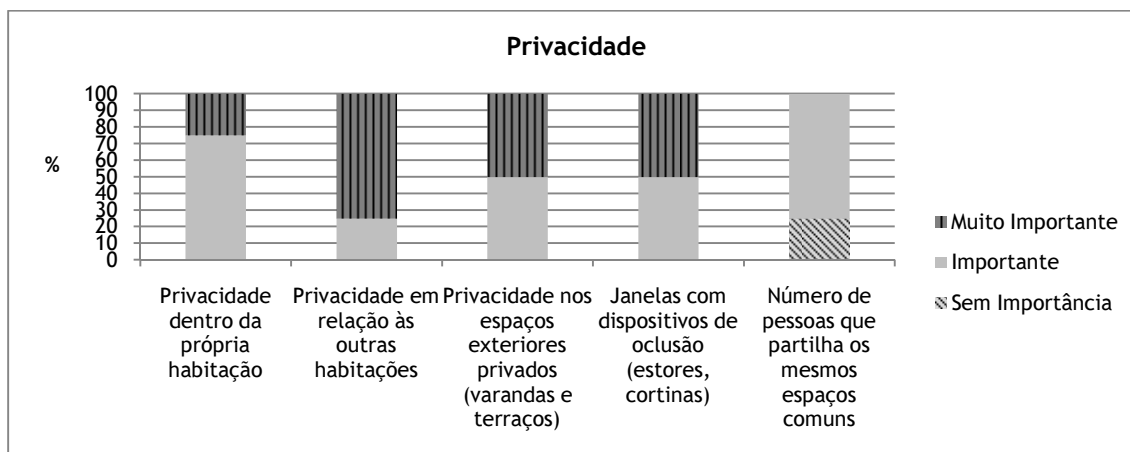


Gráfico 93: Aspectos relacionados com a privacidade

Os aspectos considerados na avaliação da importância da aparência na qualidade da habitação são para alguns inquiridos maioritariamente sem importância, como é o caso da cor do edifício (75%) e importantes como a aparência da habitação em geral (100%), a aparência exterior do edifício (100%) e a aparência das áreas comuns do edifício (75%).

Em relação às áreas comuns, a existência de porteiro/segurança é um aspecto que para metade da amostra não tem qualquer importância. A existência de espaços exteriores e interiores comuns privados, a existência de sala de condomínio, de ascensores e a área dos espaços comuns são aspectos importantes para 75% dos inquiridos [gráfico 94].

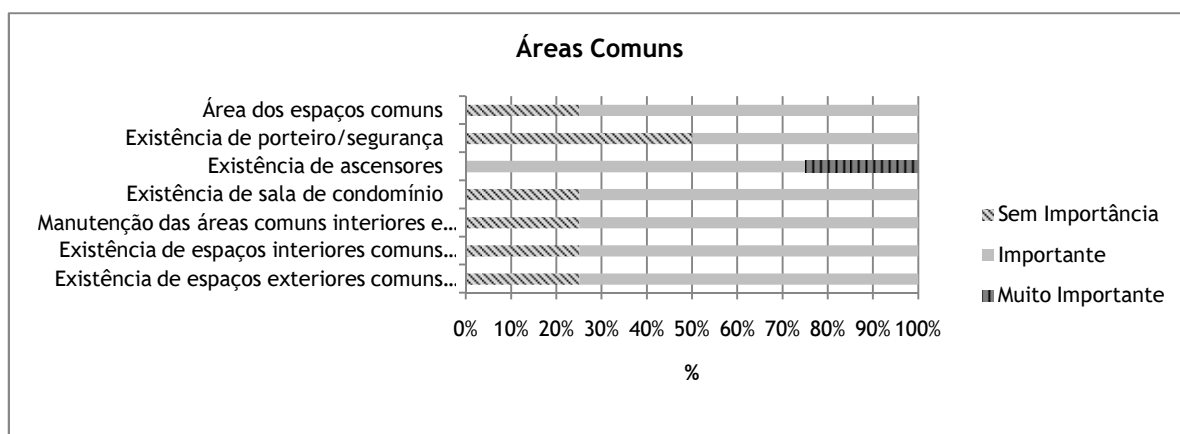


Gráfico 94: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Relativamente à segurança, os aspectos considerados importantes por 75% dos inquiridos foram a existência de sinalização e planta de evacuação, a segurança contra roubos/assaltos na habitação e no edifício, as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis a existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas. A entrada principal claramente visível e vigiada foi um aspecto mencionado como sendo muito importante para 50% da amostra [gráfico 95].

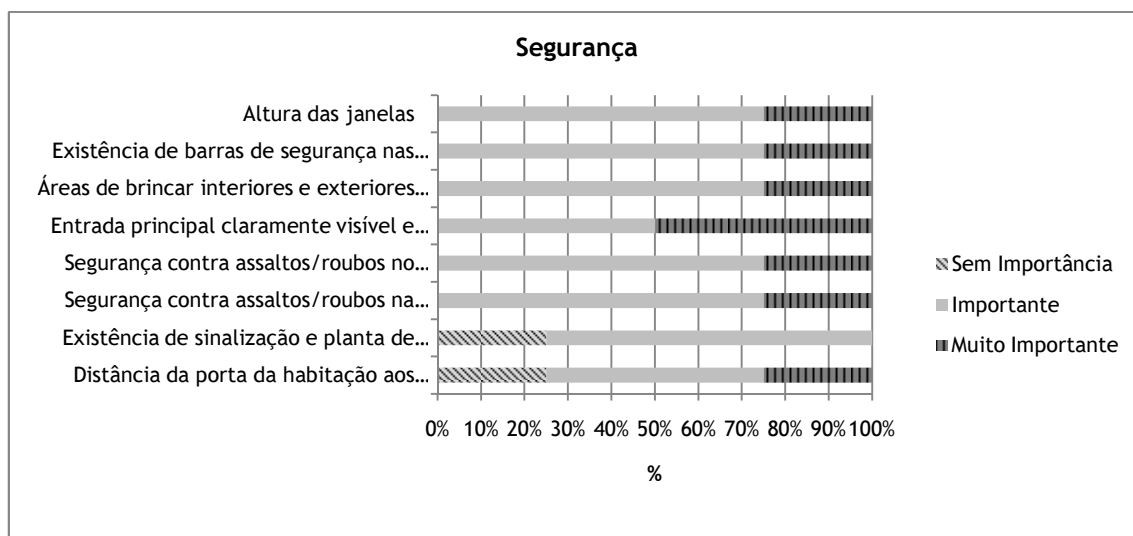


Gráfico 95: Aspectos relacionados com a segurança

Relativamente ao parâmetro estacionamento todos os aspectos considerados para a sua classificação foram apontados por 75% dos inquiridos como sendo importantes, excepto os pontos referentes à existência de garagem privativa e a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação que foram apontados como sendo muito importantes para 50% da amostra [gráfico 96].

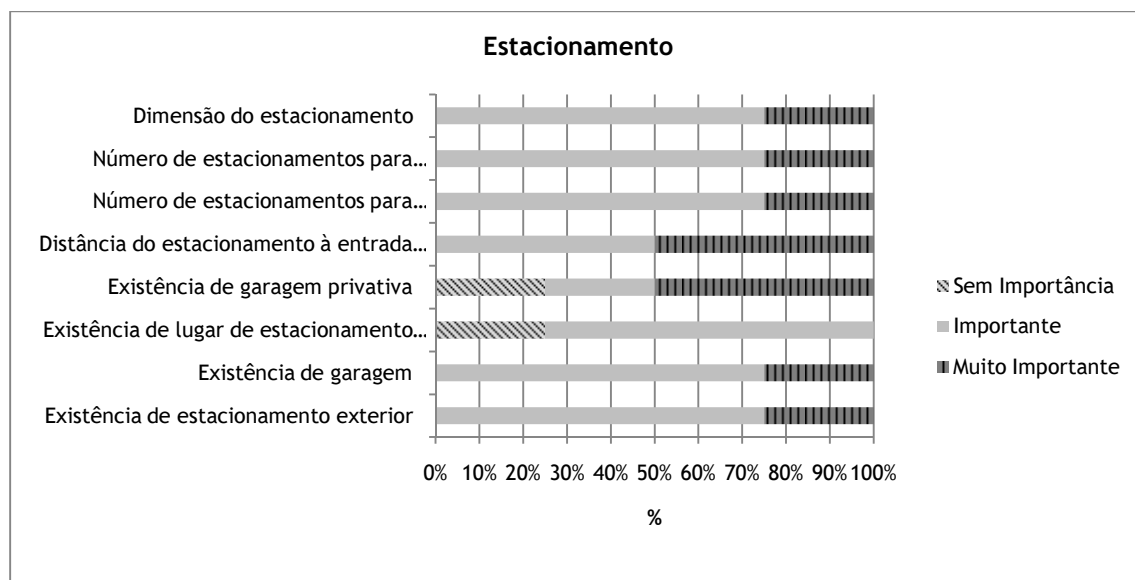


Gráfico 96: Aspectos relacionados com o estacionamento

A harmonia entre os edifícios, a existência de edifícios culturais, o espaço envolvente que crie conforto visual e a existência de espaços verdes são aspectos ligados ao espaço envolvente e que são para a amostra (50%) muito importantes. A iluminação artificial das vias públicas, as vistas livres de obstáculos e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis são aspectos importantes para 75% dos construtores desta cidade [gráfico 97].

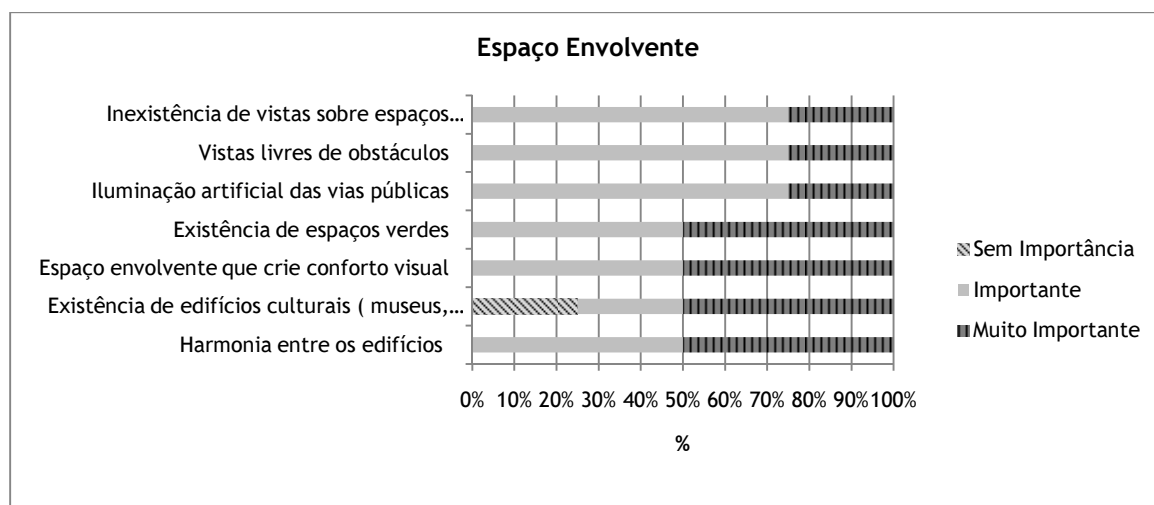


Gráfico 97: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

O gráfico 98 apresenta os resultados obtidos relativamente à mobilidade. A circulação segura de peões foi um aspecto apontado por 50% da amostra como muito importante. As vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade (75%), a existência de vias destinadas aos velocípedes (75%) e a fácil circulação no local (100%) são para os inquiridos parâmetros importantes.

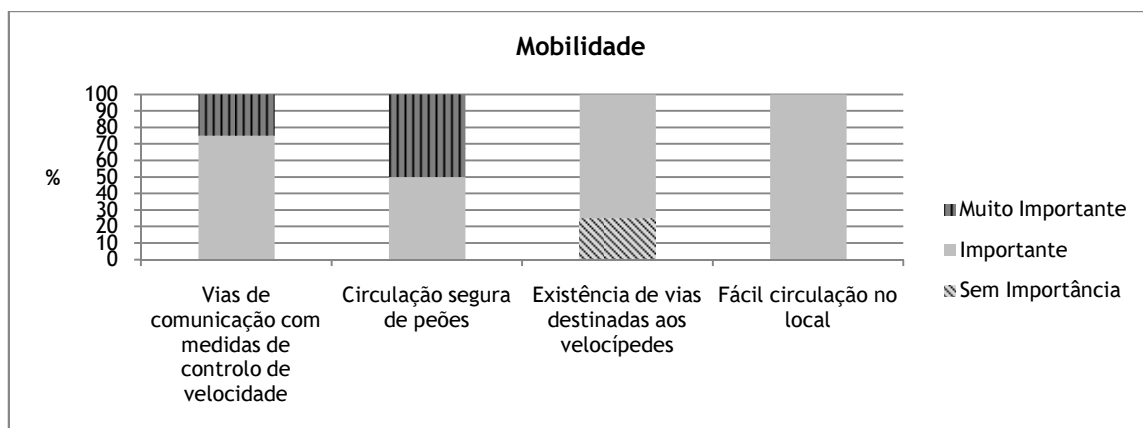


Gráfico 98: Aspectos relacionados com a mobilidade

No gráfico 99 estão apresentadas as respostas face à acessibilidade. As ruas pedonais e acabamento antiderrapante é uma medida que do ponto de vista dos construtores (50%) da Guarda não tem qualquer importância. O facto de existirem plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada, a largura das portas e corredores no edifício, a existência de estacionamento para deficientes, o espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes são para 75% dos inquiridos aspectos importantes.

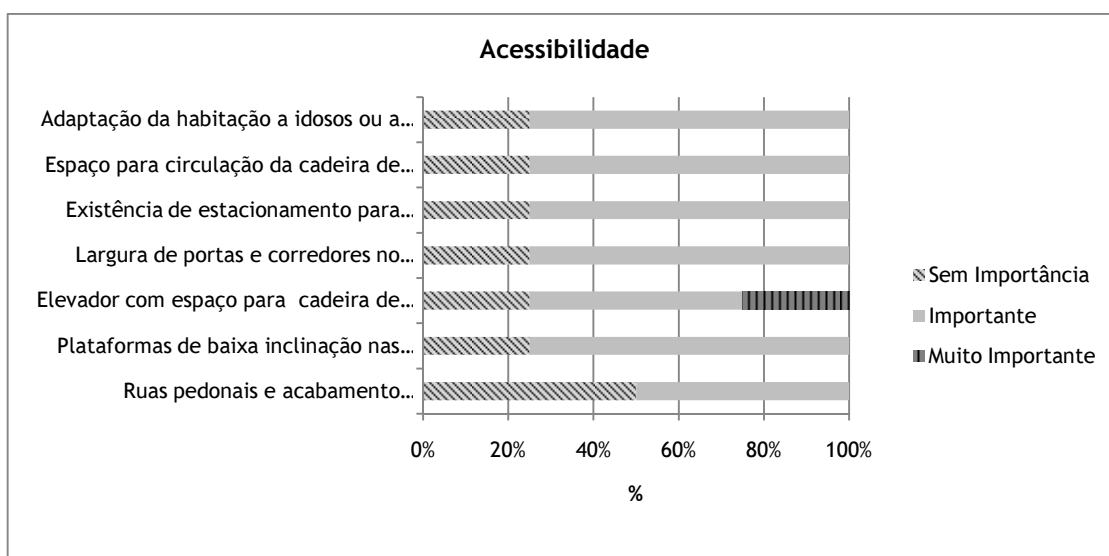


Gráfico 99: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Dentro dos aspectos considerados para avaliara a sustentabilidade, os que reúnem uma maior percentagem de respostas (75%) em concordância são os sistemas que reutilizem a água da chuva, o facto de os edifícios serem construídos com materiais reutilizáveis ou recicláveis e a existência de uma política de gestão de resíduos de manutenção do edifício [gráfico 100].

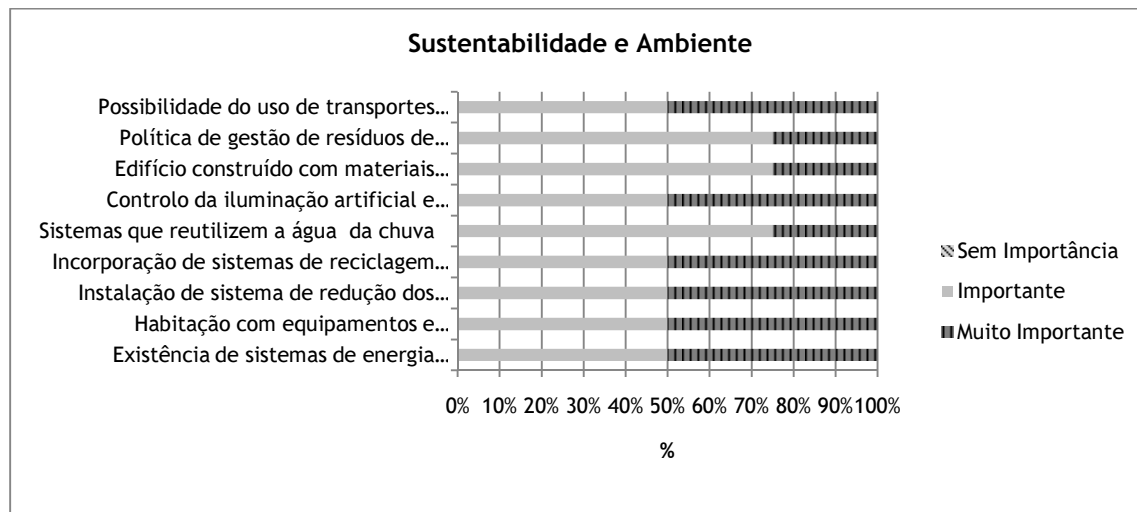


Gráfico 100: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos associados à manutenção da habitação e que do ponto de vista dos construtores desta cidade são factores que pesam no orçamento, daí serem considerados muito importantes por 75% dos inquiridos. Já os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e os custos mensais com o condomínio são considerados apenas importantes por cerca de 50% da amostra [gráfico 101].

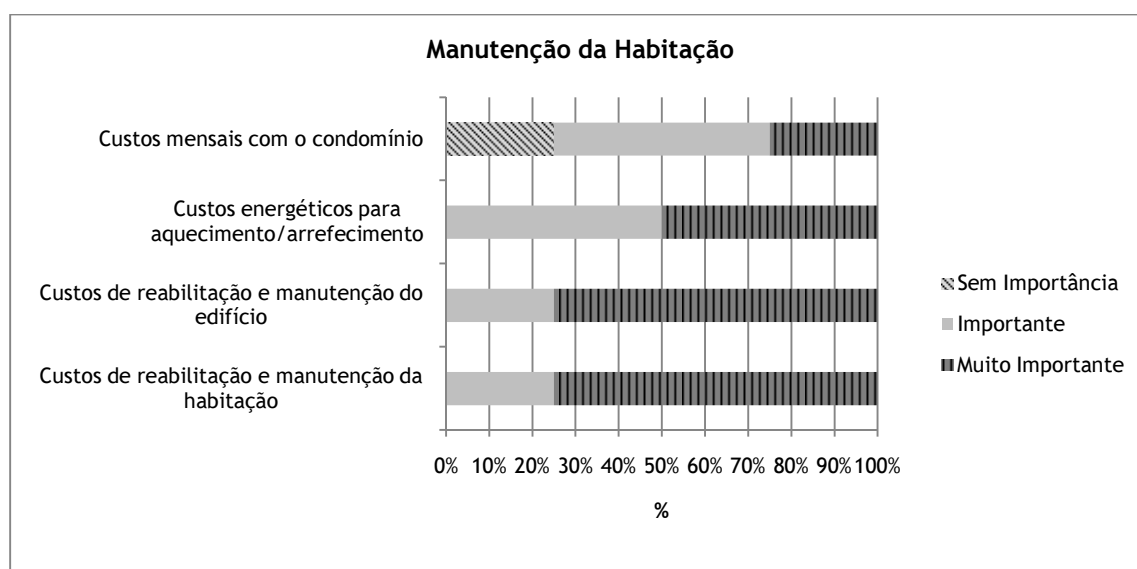


Gráfico 101: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Setenta e cinco por cento (75%) dos inquiridos consideram que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes pensam que não.

Todos os inquiridos estão disponíveis a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que isso lhe traga menores custos no futuro.

A totalidade das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O engenheiro civil é o técnico preferido para projectar o edifício para 75% dos inquiridos, apenas 25% considera que deve ser o arquitecto a projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 100% das respostas consideram que é importante ter seguro apenas contra catástrofes. Setenta e cinco por cento (75%) consideram importante ter seguro contra incêndios. Em relação ao seguro contra defeitos, recheio e envolvente metade da amostra considera importante que ele exista, os restantes não vêem qualquer vantagem na sua existência.

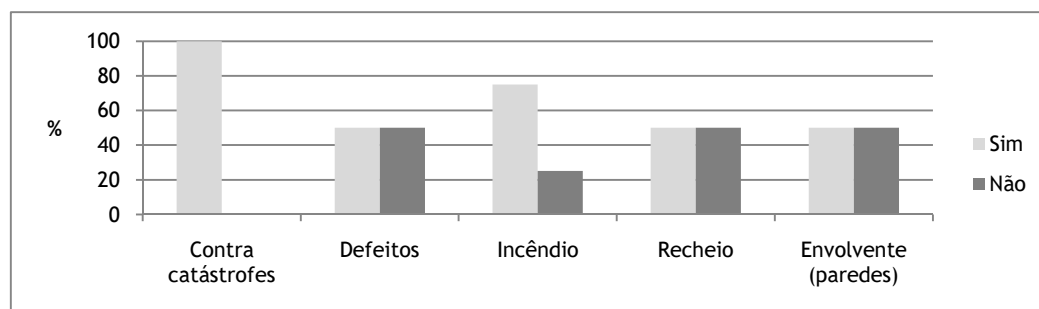


Gráfico 102: Resposta à questão anterior

4.5.3 Covilhã

4.5.2.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Covilhã participaram neste estudo 5 dos construtores contactados. Essencialmente o mercado de trabalho destes profissionais centra-se na construção de edifícios de habitação multifamiliares, já que nesta região são os edifícios de habitação do tipo apartamento os mais procurados.

Quando questionados se nos últimos 3 anos houve uma diminuição da procura de edifícios de habitação a resposta foi unânime e positiva, tendo sido apontados como melhores anos para este segmento da construção civil os anos entre 2000 a 2005 (80%), 20% dos inquiridos considerou que foi em 2005 a 2010 o período em que a procura por edifícios de habitação foi mais acentuada.

Quanto às preferências, dos construtores da Covilhã, estas à semelhança do que tem acontecido com outros profissionais do sector, preferem como habitação uma moradia isolada (80%), a habitação do tipo apartamento apenas é mencionada por 20% dos inquiridos. A habitação preferencialmente deve ser nova. Quanto à tipologia, o “T4” é o mais solicitado sendo proferido por 80% dos inquiridos, seguido do “T3” com 20% das intenções de resposta [gráfico 103 (esquerda)]. Se os inquiridos adquirissem uma habitação multifamiliar (apartamento) o piso que escolheriam situar-se-ia num andar intermédio (60%) [gráfico 103 (direita)]. Se adquirissem uma moradia, preferencialmente esta teria 1 (80%) piso ou 2 (20%), conforme as opiniões [gráfico 104 (esquerda)].

Em média os inquiridos estão dispostos a pagar entre 100.000€ a 125.000€ por uma habitação (60%), 20% dos inquiridos não se importam de pagar um pouco mais, ou seja, mais de 125.000€ e os restantes 20% disponibilizam apenas um montante entre 75.000€ a 100.000€ [gráfico 104 (direita)].

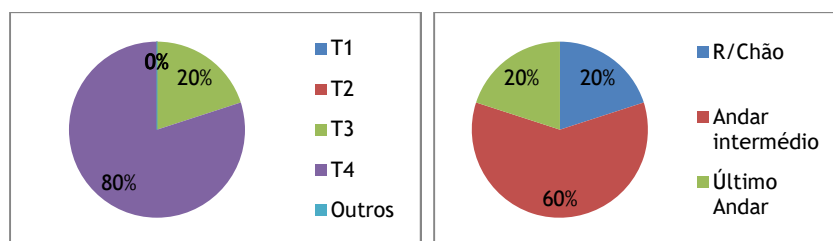


Gráfico 103: Tipologia preferida para a habitação (esquerda); piso ideal do apartamento (direita)

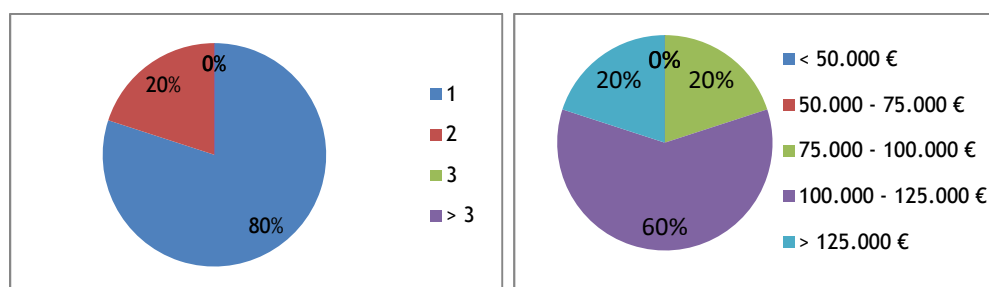


Gráfico 104: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); valor médio a pagar por uma habitação (direita)

4.5.3.2 Resultados

Os parâmetros considerados na avaliação da qualidade foram classificados pelos construtores desta cidade como importantes a muito importantes. A aparência (100%), a implantação (80%), as áreas comuns (80%), a mobilidade (80%), a acessibilidade (80%), a sustentabilidade e ambiente (80%) e a manutenção da habitação (80%) foram aspectos considerados importantes do ponto de vista destes intervenientes do processo imobiliário. O conforto e a segurança foram os parâmetros mencionados como sendo muito importantes para toda a amostra. Também muito importantes, mas com uma assiduidade de resposta de apenas 80% foram referidos a funcionalidade dos espaços e os aspectos construtivos [gráfico 105].

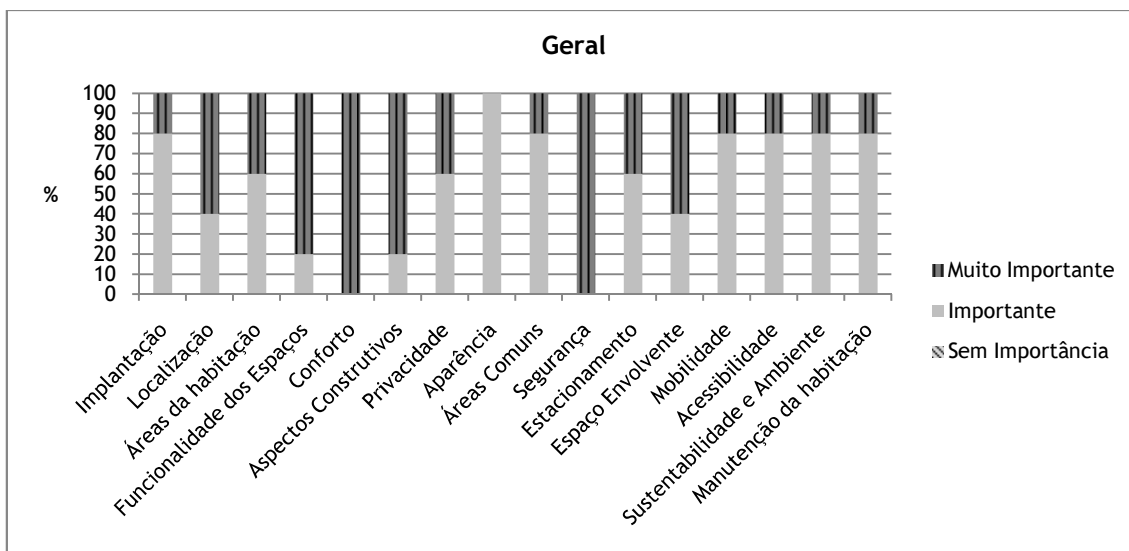


Gráfico 105: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade

Quanto á implantação da habitação, preferentemente esta deve ter 4 fachadas (80%) ou 2 (20%). Os envidraçados devem estar orientados a nascente (80%) e a sul (20%). O acesso à habitação deve ser feito a partir de uma via secundária (80%) ou de uma via principal (20%), conforme as opiniões. As vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação foram a montanha por 60% dos inquiridos e a cidade (40%).

No gráfico 106 são apresentadas as respostas da influência da localização na qualidade habitacional. A proximidade com o local de trabalho, escolas, postos de assistência médica, vias de comunicação principais e a existência de centro de dia para idosos são aspectos importantes para os inquiridos (100%). Igualmente importantes mas com uma percentagem de resposta 20% inferior são referidos a proximidade com serviços e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados. A proximidade com transportes públicos, parques públicos e natureza, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas são aspectos do ponto de vista de 80% da amostra muito importantes.

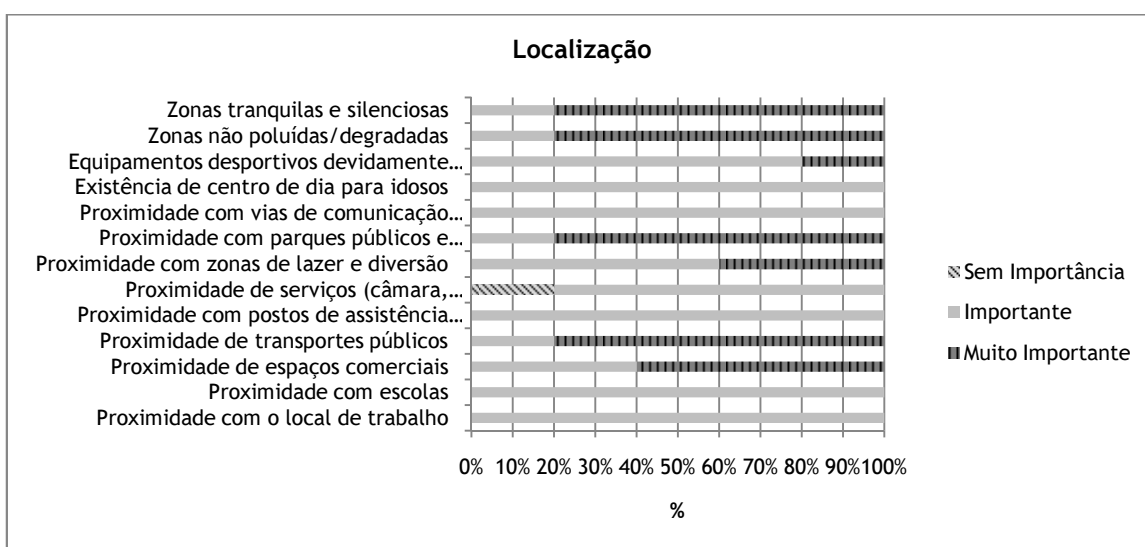


Gráfico 106: Aspectos relacionados com a localização

Os aspectos considerados na classificação das áreas da habitação e a sua influência face à qualidade são aspectos que os inquiridos (100%) consideram de importantes.

O gráfico 107 ilustra o grau de importância dos aspectos considerados relativos à funcionalidade dos espaços. Para 60% da amostra, a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa e a existência de espaços exteriores são aspectos sem importância. A possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário e a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares são aspectos importantes para toda a amostra (100%). Importantes são também, a boa acessibilidade a todos os compartimentos, a existência de espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, a proximidade sala/cozinha, a existência de espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha e a existência de espaço para tratamento de roupa, esta opinião é partilhada por 80% da amostra. Os aspectos considerados muito importantes por 80% da amostra foram: a existência de espaços de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha, halls e corredores bem planeados e iluminados e a existência de espaços de armazenamento e arrecadação.

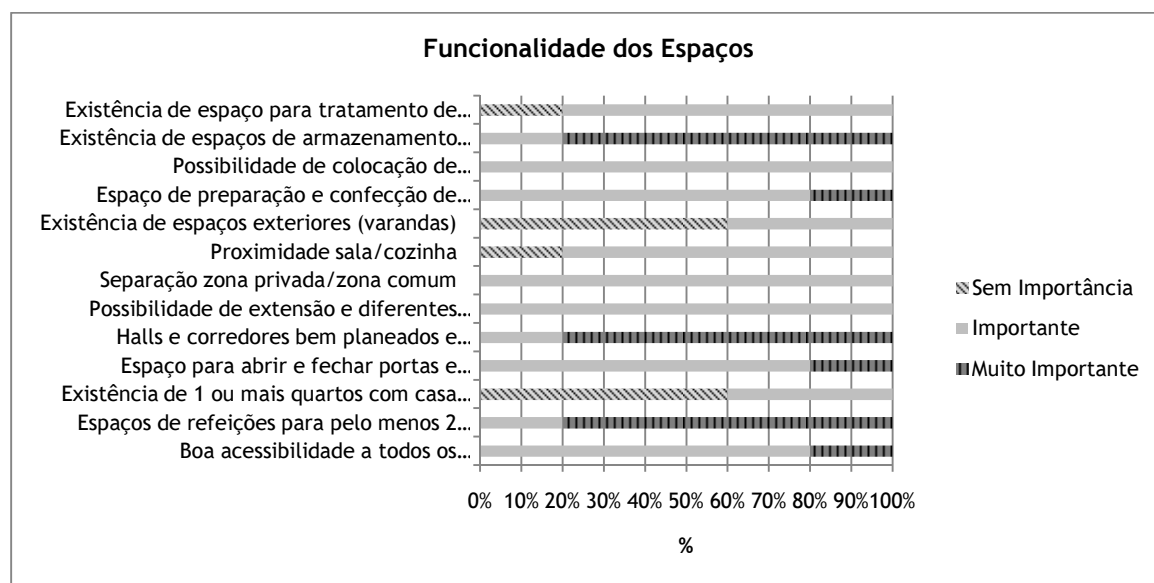


Gráfico 107: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Em relação ao conforto, o facto de a sala, a cozinha e os quartos terem boa iluminação, a existência de iluminação natural no hall e corredores, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial e as janelas livres de obstáculos que impeçam a entrada de luz natural são para a amostra (100%) aspectos considerados importantes. As características acústicas e a segurança contra incêndio são aspectos muito importantes para 100% dos inquiridos. São ainda muito importantes, mas com uma assiduidade de resposta de 80%, a existência de ventilação nas instalações sanitárias, o facto de as zonas de descanso estarem separadas das zonas comuns, o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação e as características térmicas [gráfico 108].

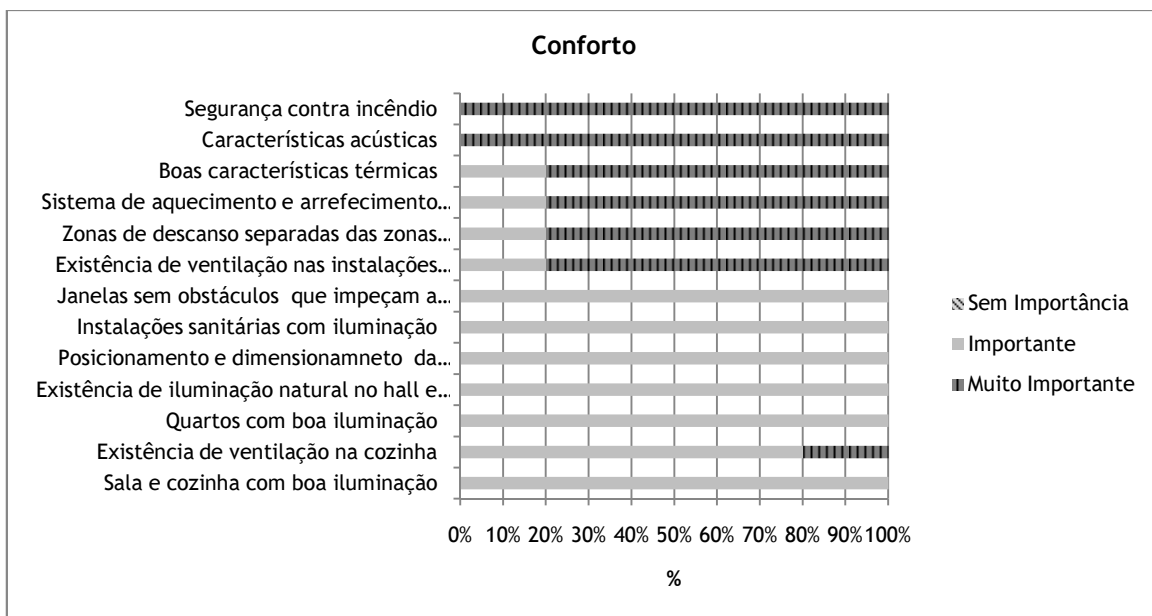


Gráfico 108: Aspectos relacionados com o conforto

Quanto aos aspectos construtivos, a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapés, a inexistência de pavimentos de madeira danificados, de fissuras nas paredes e tectos, os acabamentos de parede interior e exterior, o acesso a deficientes e o tipo de revestimentos de pavimento são para 80% dos inquiridos pontos importantes, tal como a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, no entanto esta opinião é partilhada por todos os inquiridos (100%). São aspectos considerados muito importantes pelos construtores da Guarda: o isolamento ao ruído e a segurança contra incêndios (100%); o isolamento térmico, o tipo de caixilharia e o tipo de vidro (80%) [gráfico 109].

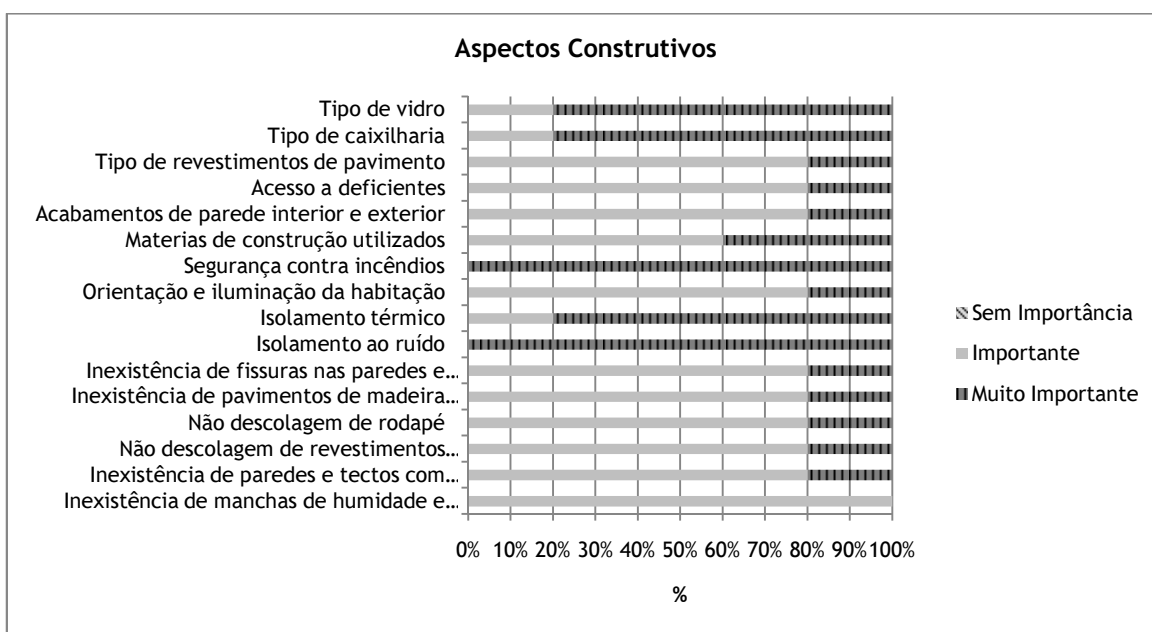


Gráfico 109: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Os aspectos relativos á privacidade são descritos no gráfico 110. A privacidade dentro da própria habitação (80%), a privacidade nos espaços exteriores privados e as janelas com dispositivos de oclusão (ambos com uma percentagem de resposta de 100%) são aspectos importantes para os inquiridos. Já a privacidade em relação às outras habitações e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns são aspectos do ponto de vista da amostra (100%) muito importantes.

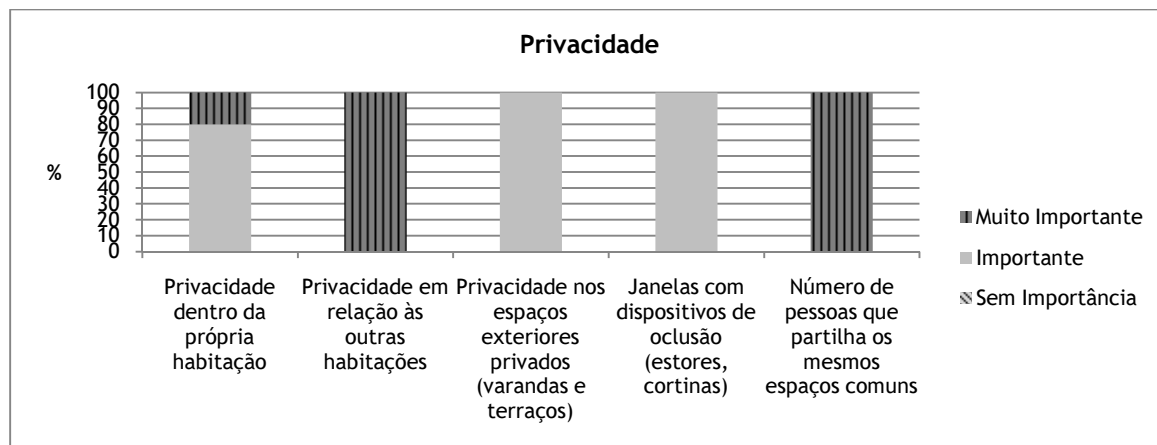


Gráfico 110: Aspectos relacionados com a privacidade

Relativamente aos aspectos relacionados com a aparência, a aparência das áreas comuns do edifício e a cor do edifício foram considerados aspectos importantes por toda a amostra (100%). A aparência da habitação em geral e a aparência exterior do edifício são para 80% dos inquiridos pontos muito importantes.

Em relação às áreas comuns do edifício de habitação, a existência de sala de condomínio (80%), de porteiro/segurança (100%) e as áreas dos espaços comuns (100%) são para os inquiridos aspectos importantes. A manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a existência de ascensores são factores apontados por 80% dos inquiridos como sendo muito importantes [gráfico 111].

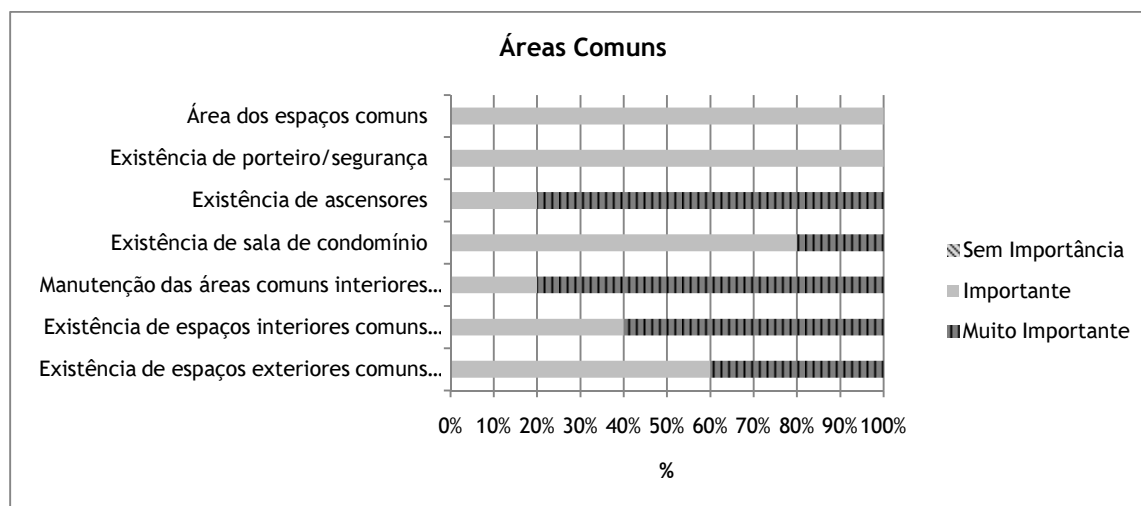


Gráfico 111: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Relativamente à segurança, a existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas são aspectos importantes para 80% dos inquiridos. A segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício foram pontos mencionados por 80% da amostra como sendo muito importantes [gráfico 112].

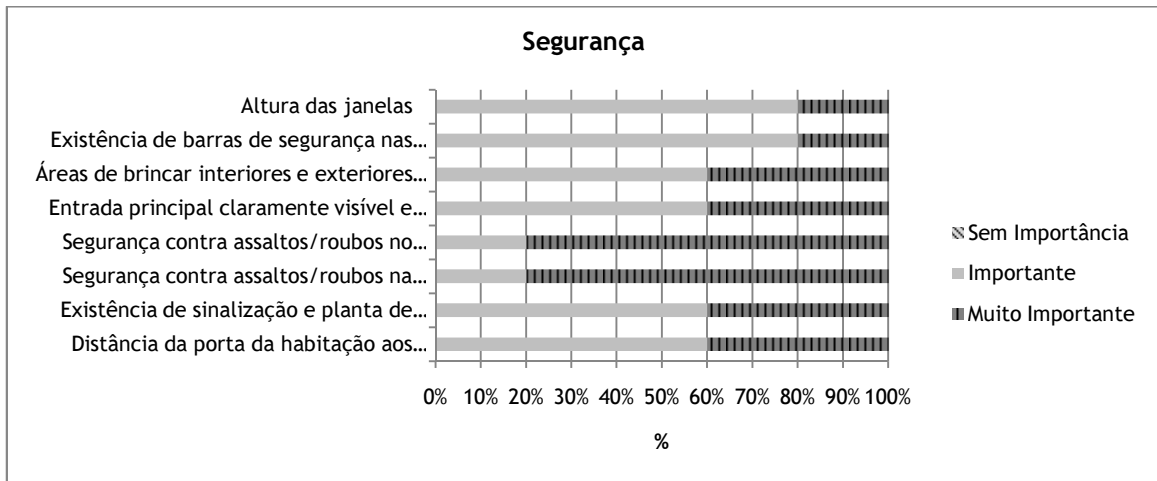


Gráfico 112: Aspectos relacionados com a segurança

No gráfico 113 são apresentadas as respostas obtidas em relação ao estacionamento relativamente à sua importância face à qualidade habitacional. A existência de garagem ou de garagem privativa, a distância do estacionamento à entrada do edifício de habitação e o número de estacionamentos para moradores foram aspectos considerados pelos construtores (80%) desta cidade importantes. O número de estacionamentos para visitantes é um aspecto importante para a totalidade da amostra. Muito importantes foram assinalados os aspectos: existência de estacionamento exterior (80%) e a existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva (100%).

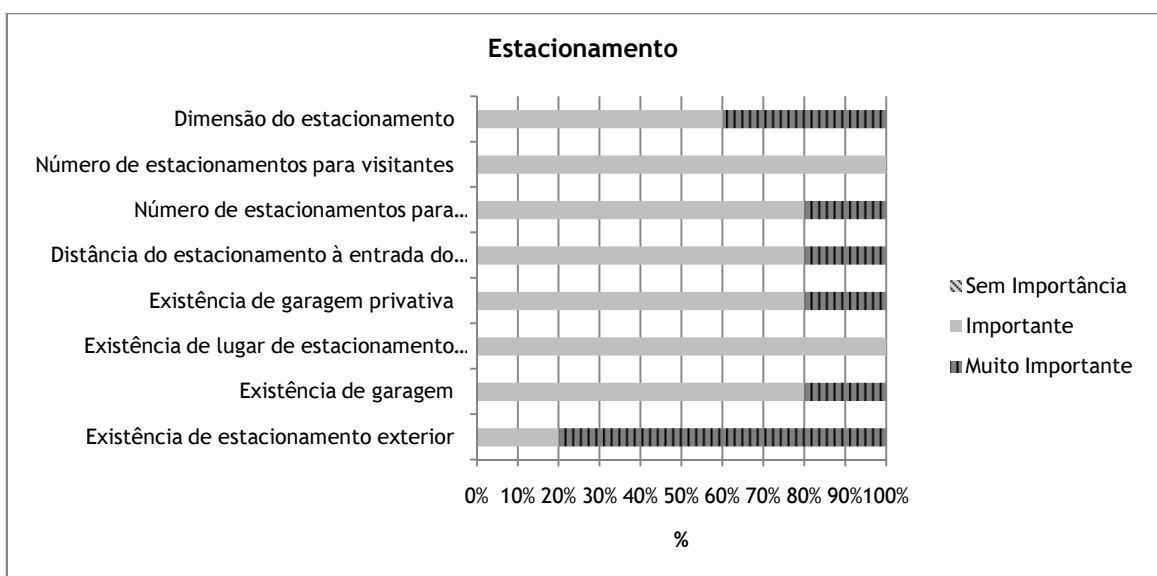


Gráfico 113: Aspectos relacionados com o estacionamento

Dos aspectos considerados na avaliação da influência do espaço envolvente na qualidade dos edifícios de habitação todos eles foram classificados de importantes, excepto o ponto relativo à existência de edifícios culturais em que as opiniões divergem: 20% considera-o sem importância e os restantes 80% consideram-no importante.

Relativamente á mobilidade, as vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade (80%) e a fácil circulação no local (100%) são medidas que para os construtores desta cidade são importantes. A circulação segura de peões e a existência de vias destinadas aos velocípedes foram pontos apontados por 80% da amostra como sendo muito importantes.

No gráfico 114 são apresentadas as respostas obtidas face à acessibilidade. A existência de ruas pedonais com acabamento antiderrapante e de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada são aspectos importantes para 80% da amostra. O facto de existir espaço para cadeira de rodas mais acompanhante no elevador e a largura de portas e corredores no edifício foram os pontos apontados por 80% dos inquiridos como muito importantes.

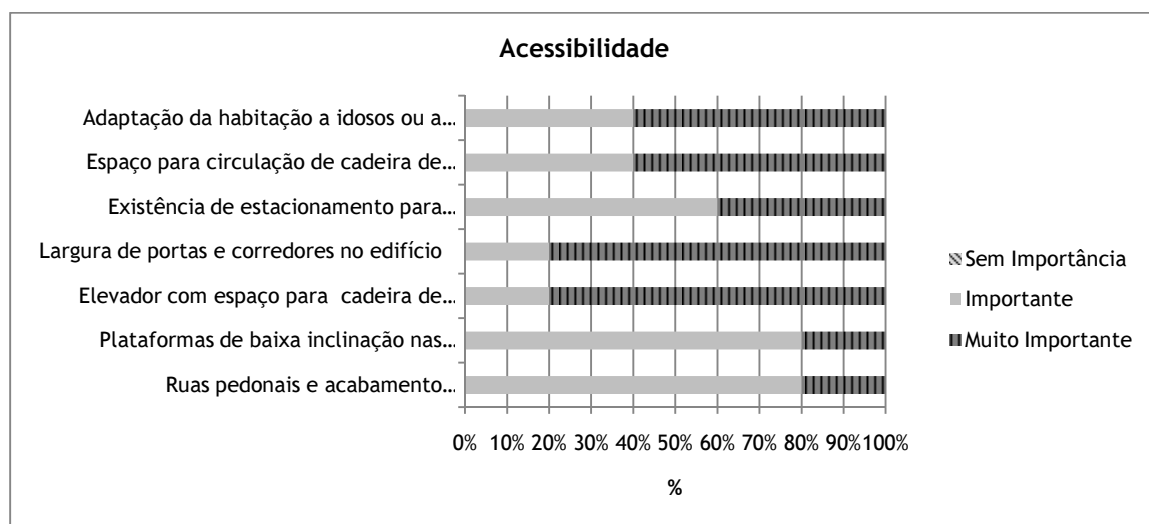


Gráfico 114: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Quanto à sustentabilidade e ambiente, o facto de o edifício poder ser construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis e a possibilidade de controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural são aspectos importantes para a amostra (100%). Igualmente importantes mas com uma percentagem de resposta de 80% apenas são apontados: a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável, a incorporação de sistemas de reciclagem de água e a existência de sistemas que reutilizem a água da chuva. Como aspectos muito importantes foram salientados: a possibilidade do uso de transportes alternativos (80%) e a existência de política de gestão de resíduos de manutenção do edifício [gráfico 115].

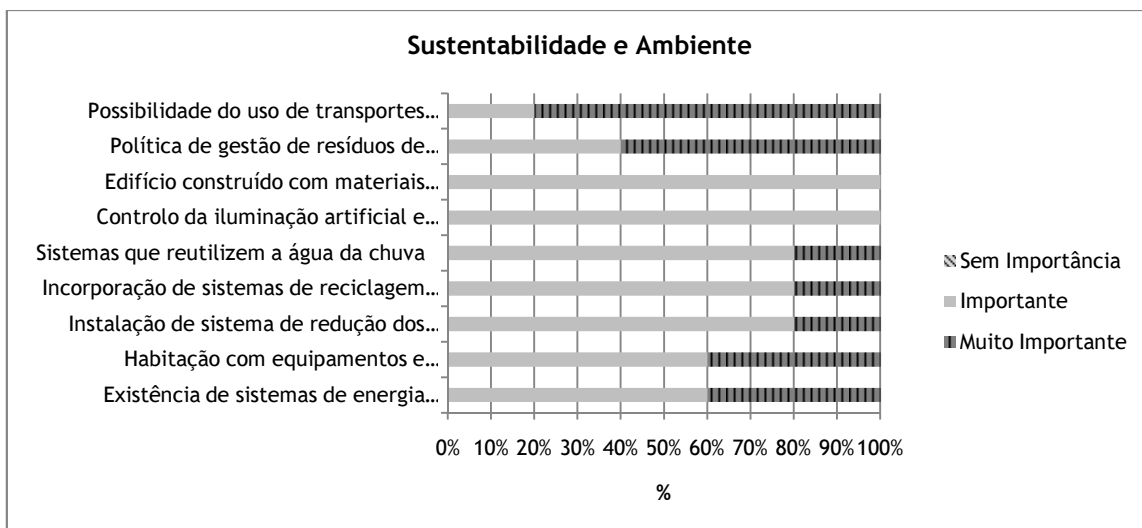


Gráfico 115: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Quanto á manutenção da habitação, na sua maioria os aspectos avaliados são considerados muito importantes, embora com percentagens diferentes de resposta: custos mensais com o condomínio (100%), custos energéticos para aquecimento/arrefecimento (80%), custos de reabilitação/manutenção da habitação e do edifício (60%).

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Do ponto de vista de 60% dos inquiridos pensa-se nos seus custos de manutenção quando se adquire uma habitação, os restantes 40% consideram que não.

Todos os inquiridos estão dispostos a pagar mais pela habitação no acto da compra desde que isso lhes traga menores custos no futuro.

A totalidade das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 60% dos inquiridos, 40% considera que deve ser o engenheiro civil a projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 100% das respostas considera que é importante ter seguro contra catástrofes, incêndio e recheio. O seguro contra defeitos e envolvente só apresenta vantagens para 80% e 20% da amostra, respectivamente.

4.5.4 Fundão

4.5.4.1 Caracterização da Amostra

No Fundão fora 3 os construtores que participaram neste estudo.

Essencialmente os edifícios que estes mais constroem são edifícios multifamiliares, pelo motivo de serem estes tipos de habitação (apartamentos) os mais procurados. Quando

questionados se nos últimos 3 anos houve uma redução na procura de edifícios de habitação 67% respondeu que sim e os restantes 33% responderam que não. Os períodos que foram apontados como sendo os que a procura por edifícios deste tipo foi mais acentuada foram: 1995 a 2000 (67%) e 2000 a 2005 (33%).

Quanto às preferências destes construtores, a moradia isolada é o tipo de habitação mais solicitada por estes profissionais do sector, e quanto ao seu estado de conservação deve ser nova. Quanto á tipologia deve ser um “T4”. Se os inquiridos adquirissem uma habitação do tipo apartamento, este deveria situar-se ou num dos andares intermédios (67%) ou no rés-do-chão (33%). Se a habitação adquirida fosse uma moradia, o número de pisos ideal seriam 2 (67%) ou 1 (33%).

Em relação ao que estão dispostos a pagar no acto de adquirirem uma habitação, os valores rondam os 100.000€ a 125.000€ para 33% dos inquiridos e mais de 125.000€ para 67% dos inquiridos [gráfico 116].

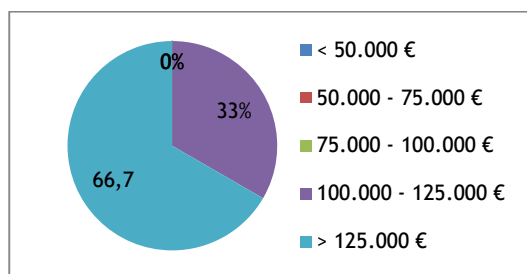


Gráfico 116: Valor a pagar por uma habitação

4.5.4.2 Resultados

Os parâmetros considerados para avaliar a qualidade foram maioritariamente considerados muito importantes. Foram referenciados como muito importantes por toda a amostra: a localização, a funcionalidade dos espaços, o conforto, os aspectos construtivos, a segurança, o espaço envolvente, a mobilidade, a acessibilidade, a sustentabilidade e ambiente e a manutenção da habitação. Os restantes parâmetros foram também considerados muito importantes, no entanto apenas por 66,7% dos inquiridos [gráfico 117].

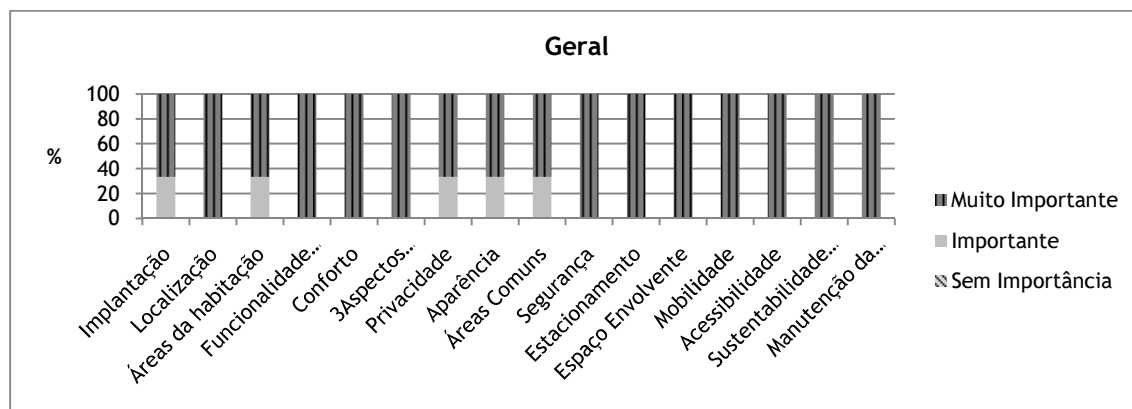


Gráfico 117: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade

Quanto á implantação da habitação, preferencialmente esta deve ter 4 fachadas e os envidraçados devem estar orientados a nascente.

O acesso á habitação deve ser feito a partir de uma via principal para 67% dos inquiridos e a partir de uma via secundária para os restantes [gráfico 118 (esquerda)].

A vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação é tripartida, podendo ser a montanha (33,3%), a cidade (33,3%) ou ainda o jardim (33,3%) [gráfico 118 (direita)].

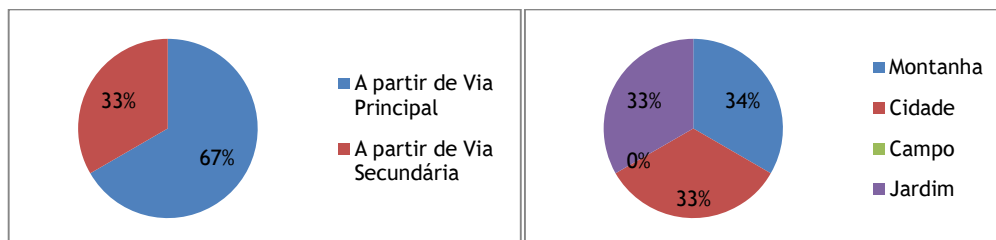


Gráfico 118: Via a partir da qual deve ser feito o acesso á habitação (esquerda); Vista mais valorizada (direita)

Em relação à localização da habitação, os aspectos considerados para a sua avaliação foram todos considerados importantes por toda a amostra, excepto a proximidade com o local de trabalho e com espaços comerciais que são 2 aspectos considerados sem importância para 33,3% dos inquiridos; a proximidade com escolas é um aspecto muito importante para 33,3% da amostra.

As áreas da habitação são áreas que do ponto de vista dos construtores (100%) do Fundão são geralmente importantes. A excepção à afirmação anterior é a área da varanda/terraço em que as opiniões divergem: 33,3% consideram-na uma área sem importância e os restantes 66,7% importante.

Também a funcionalidade dos espaços à semelhança das áreas da habitação é um parâmetro, cujos aspectos foram considerados importantes, excepto os pontos referentes à boa acessibilidade a todos os compartimentos e o espaço para refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha que são muito importantes para 33,3% das pessoas; a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa que para 33,3% dos inquiridos não tem qualquer importância.

Os aspectos relativos ao conforto são aspectos que do ponto de vista dos inquiridos contribuem para a qualidade dos edifícios de habitação com classificação de importante.

Já os pontos considerados para avaliar os aspectos construtivos são para a amostra pontos muito importantes, e que, influência bastante a sua opinião face à qualidade habitacional.

Em relação aos aspectos considerados para avaliar a privacidade, maioritariamente eles são classificados importantes, havendo mesmo pontos que são na sua totalidade considerados com esta pontuação: privacidade dentro da própria habitação, nos espaços exteriores privados e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns. Os pontos em que há divergência são: a privacidade em relação às outras habitações e as janelas com dispositivos de oclusão que são pontos muito importantes para 33,3% dos inquiridos e importantes para os restantes.

Quanto à aparência, todos os aspectos foram considerados por 66,7% dos inquiridos como sem importância e apenas para os restantes são aspectos importantes.

Em relação às áreas comuns, a existência de espaços exteriores e interiores comuns privados e a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores são os únicos aspectos que toda a amostra considera importantes. Os restantes aspectos são apenas importantes para 66,7% dos inquiridos, sendo os restantes 33,3% distribuídos ora em muito importantes: existência de ascensores, ora em sem importância: existência de sala de condomínio, existência de porteiro/segurança e a área dos espaços comuns.

Em relação à segurança, todos os aspectos considerados para a sua avaliação são para os construtores do Fundão aspectos importantes.

Quanto ao parâmetro estacionamento, os aspectos avaliados para a sua caracterização são na sua generalidade (100%) considerados muito importantes excepto: o número de estacionamento para visitantes e a dimensão do estacionamento em que as opiniões divergem, 33,3% considera-os aspectos sem importância, 33,3% considera-os importantes e os restantes 33,3% considera-os muito importantes.

A existência de espaço envolvente que crie conforto visual é um aspecto relativo ao espaço envolvente e que é para toda a amostra importante. Os restantes aspectos considerados para a avaliação do espaço envolvente são igualmente importantes, embora com uma percentagem de resposta de apenas 66,7% [gráfico 119].

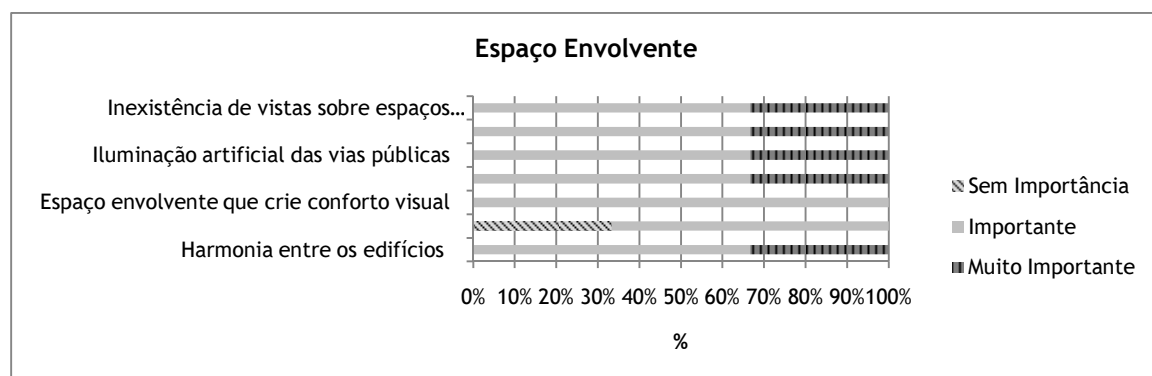


Gráfico 119: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Os aspectos considerados relativos à mobilidade foram por toda a amostra classificados de importantes.

Em relação à acessibilidade, apenas as ruas pedonais com acabamento antiderrapante são uma medida sem importância para os inquiridos (66,7%). Os restantes aspectos são classificados de importantes por 100% da amostra.

Quanto aos aspectos relativos ao parâmetro sustentabilidade e ambiente, as opiniões divergem, sendo que 66,7% dos inquiridos considera-os importantes e os restantes 33,3% considera-os muito importantes.

Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos associados à manutenção da habitação e que mais pesam no orçamento dos inquiridos, daí a sua classificação ser muito importante no cômputo global da sua noção de qualidade habitacional. Igualmente muito importantes, mas com uma assiduidade de resposta ligeiramente inferior 66,7% são apontados, os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício e os custos mensais com o condomínio.

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Sessenta e sete dos inquiridos (67%) dos inquiridos considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação quando se adquire, os restantes pensam que não.

Dos inquiridos, 67% mostram-se disponíveis a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que isso lhe traga menores custos no futuro.

Sessenta e sete por cento (67%) das pessoas considera que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O engenheiro civil é o técnico preferido para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, apenas 33,3% das respostas consideram que é importante ter seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio, recheio e envolvente.

4.5.5 Castelo Branco

4.5.5.1 Caracterização da Amostra

Dos construtores contactados em Castelo Branco, apenas 4 responderam ao questionário proposto.

Estes actuam essencialmente ao nível do mercado habitacional multifamiliar, até porque são estes os edifícios de habitação (apartamentos) os mais procurados nesta cidade.

Quando questionados sobre se nos últimos três não houve uma redução na procura por edifícios deste tipo, 75% afirmou que não e apenas os restantes 25% consideraram que sim. Os períodos em que a procura por edifícios habitacionais foi acentuada para os construtores de Castelo Branco foram: 2005 a 2010 (50%), 2000 a 2005 (25%) e 1990 a 1995 (25%).

Quanto às preferências dos construtores Albicastrenses, 75% quando escolhe o tipo de habitação prefere uma moradia isolada e 25% prefere um apartamento. Preferencialmente a habitação adquirida deve ser nova. Em relação à tipologia, a habitação deve preferencialmente ser um “T4”. Ao adquirir uma habitação, se esta for do tipo apartamento deve situar-se num dos pisos intermédios (75%) ou no rés-do-chão (25%). No caso de ser uma moradia, deve ter 2 (75%) ou 3 (25%) pisos.

Quanto ao valor médio que as pessoas estão dispostas a pagar por uma habitação este ronda 100.000€ a 125.000 para 25% dos inquiridos e mais de 125.000€ para 75% da amostra.

4.5.5.2 Resultados

Em relação aos parâmetros considerados para avaliar a sua importância em relação à qualidade habitacional, a implantação e as áreas comuns foram os parâmetros considerados importantes por toda a amostra. A aparência, por seu lado é para 25% dos inquiridos um aspecto sem importância. Aspectos muito importantes são as áreas da habitação, a funcionalidade dos espaços e o conforto, esta opinião é partilhada por 75% da amostra [gráfico 120].

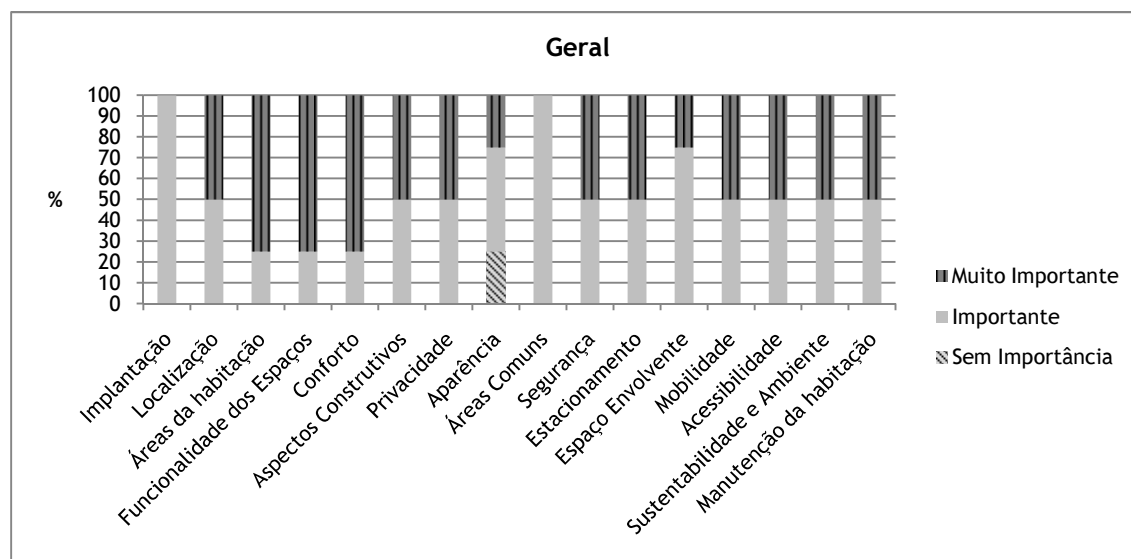


Gráfico 120: Parâmetros considerados na avaliação da qualidade

Quanto á implantação, a habitação deve ter 4 fachadas para 75% dos inquiridos e 2 fachadas para os restantes [gráfico 121 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados é a nascente (50%), sul (25%) ou ainda a norte (25%) [gráfico 121 (direita)].

O acesso à habitação deve ser feito a partir de uma via principal (75%) ou a partir de uma via secundária (25%) [gráfico 122 (esquerda)].

A vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação é para os construtores desta cidade a montanha (50%) e o jardim (50%) [gráfico 122 (direita)].

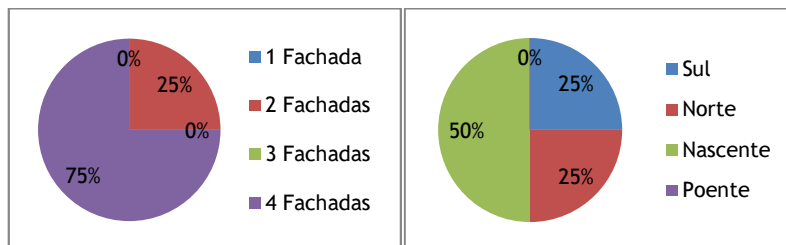


Gráfico 121: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

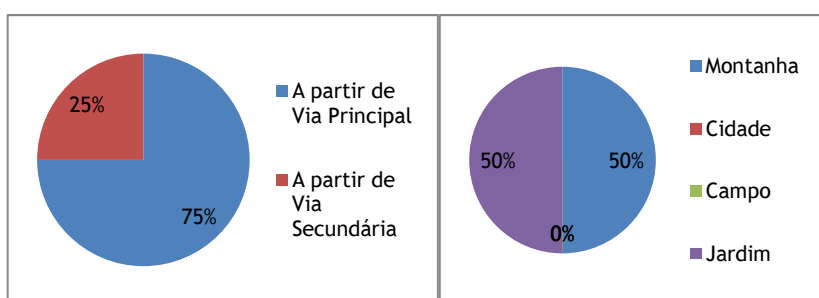


Gráfico 122: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada (direita)

O facto de a habitação se situar perto de zonas tranquilas e silenciosas é um aspecto relacionado com a localização e que 75% da amostra considera muito importante. Classificados de importante por 75% da amostra foram: a proximidade com o local de trabalho, com espaços comerciais, postos de assistência médica, serviços, zonas de lazer e diversão, parques públicos e natureza, vias de comunicação principais, a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados e a existência de zonas não poluídas/degradadas [gráfico 123].

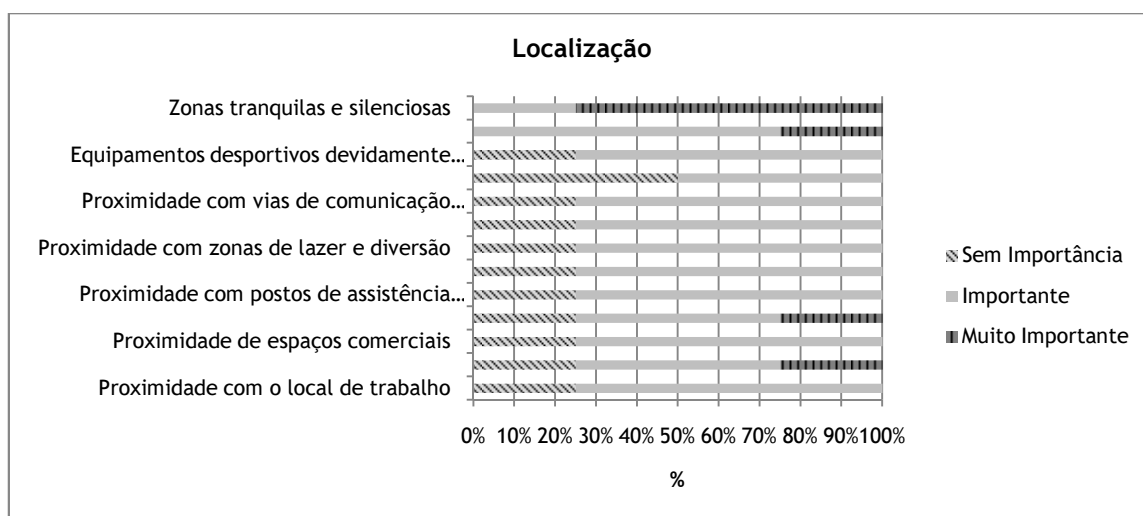


Gráfico 123: Aspectos relacionados com a localização

As áreas da habitação são para a generalidade dos inquiridos aspectos importantes, como a área das instalações sanitárias (100%), da garagem (100%), da cozinha (75%), da sala (75%), dos quartos (75%) e da varanda/terraço (75%), a muito importantes como área total da habitação (75%) [gráfico 124].

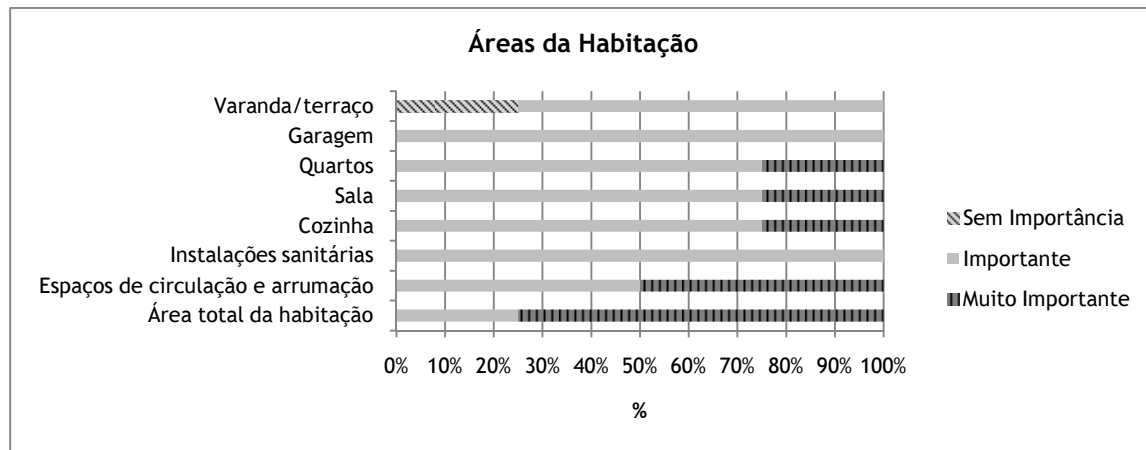


Gráfico 124: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Os aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços foram na sua maioria considerados importantes, de salientar a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa (100%), halls e corredores bem planeados e iluminados (75%), a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (75%), a existência de espaços exteriores (75%) e a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares (75%) [gráfico 125].

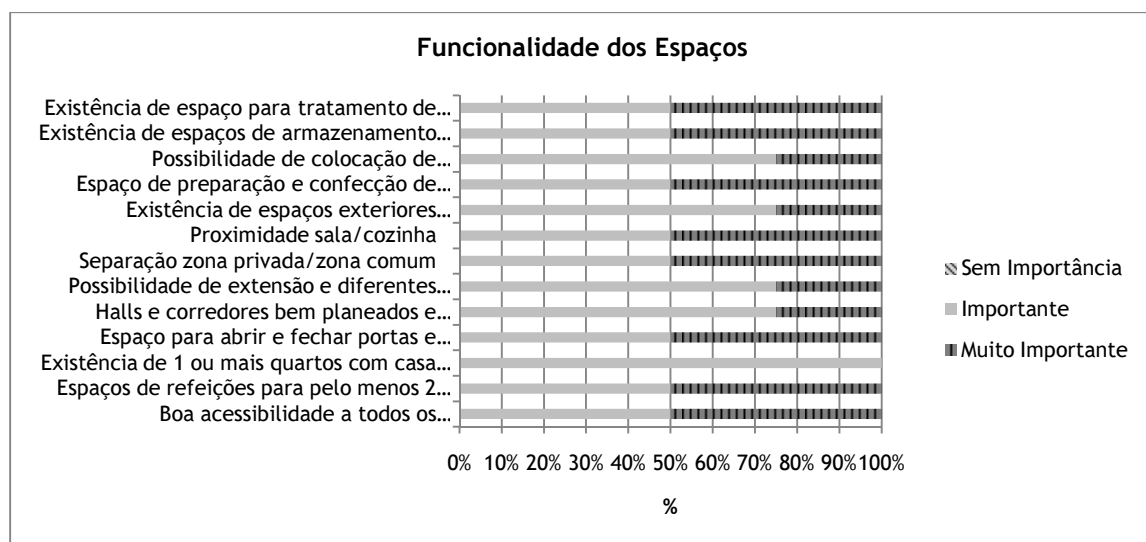


Gráfico 125: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Aos aspectos relativos ao conforto, a amostra (100%) atribui-lhes o grau de muito importante na sua classificação face à qualidade habitacional. Existem, no entanto, algumas exceções à

afirmação anterior: a existência de iluminação natural no hall e corredores é um aspecto sem importância para 25% dos inquiridos; a sala e cozinha com boa iluminação, o facto de os quartos terem boa iluminação, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, a segurança contra incêndios são aspectos considerados importantes por 25% da amostra; ainda importante foi considerado por 50% dos inquiridos o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação [gráfico 126].

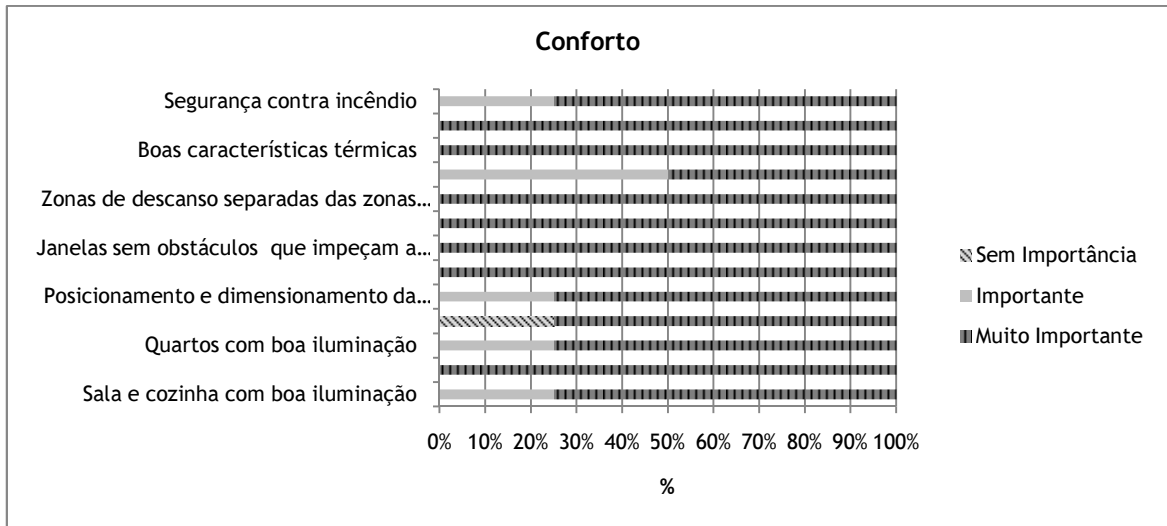


Gráfico 126: Aspectos relacionados com o conforto

Os pontos avaliados no que diz respeito ao parâmetro aspectos construtivos são para a amostra (100%) pontos muito importantes na sua generalidade. A exceção são os pontos: inexistência de fissuras nas paredes e tectos, os materiais de construção utilizados, os acabamentos de parede interior e exterior, o acesso a deficientes e o tipo de revestimento de pavimento que para 25% dos inquiridos são pontos importantes e para os restantes 75% pontos muito importantes.

A privacidade dentro da própria habitação, a privacidade nos espaços exteriores privados e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns são aspectos ligados à privacidade e que os inquiridos (75%) consideram importantes. A privacidade em relação às outras habitações e o facto de as janelas terem dispositivos de oclusão são aspectos em que a opinião dos inquiridos se divide, isto é, 50% considera-os importantes e os outros 50% considera-os muito importantes [gráfico 127].

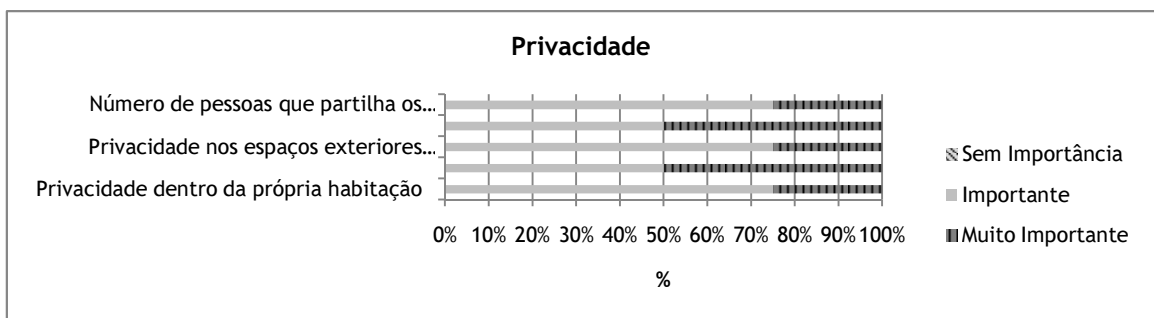


Gráfico 127: Aspectos relacionados com a privacidade

A aparência exterior do edifício e das áreas comuns do edifício são aspectos relativos à aparência e que 75% dos inquiridos considera importantes. Os inquiridos (50%) consideram a aparência da habitação em geral um factor muito importante [gráfico 128].

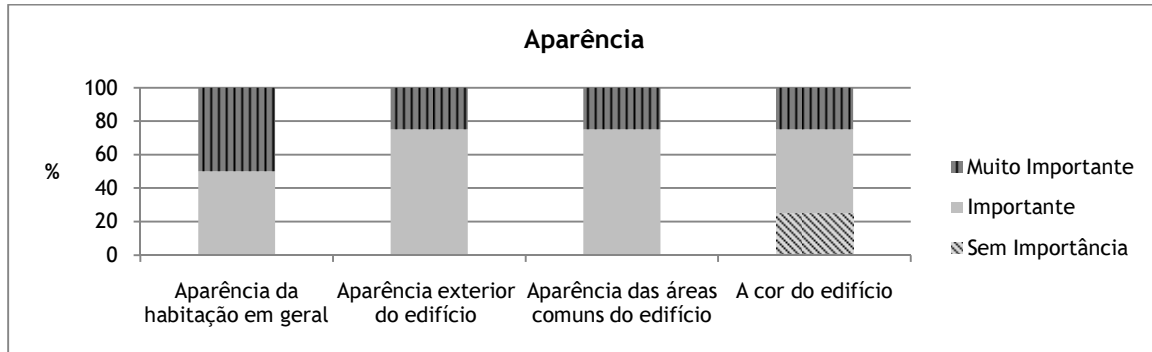


Gráfico 128: Aspectos relacionados com a aparência

Os aspectos relacionados com as áreas comuns são aspectos maioritariamente (100%) classificados de importantes, nomeadamente, a existência de espaços exteriores e interiores comuns privados e a área dos espaços comuns. Apenas os restantes aspectos não reúnem consenso na resposta [gráfico 129].

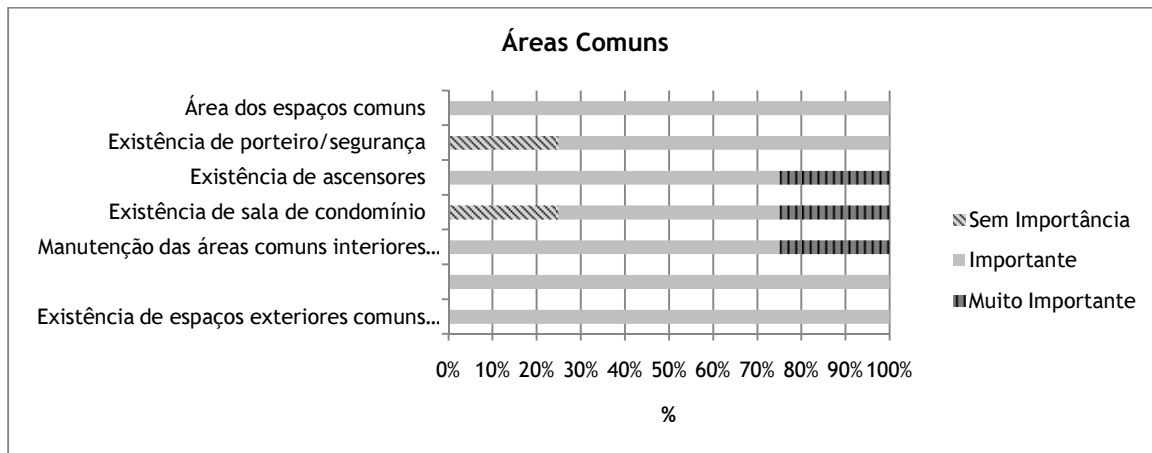


Gráfico 129: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto à segurança apenas os pontos relativos à existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas não manifestam unanimidade na resposta, sendo que as opiniões se dividem, para 50% são aspectos importantes e para os restantes 50% são muito importantes. Quanto aos aspectos sobranceiros, 75% classifica-os de importante.

Os parâmetros considerados na avaliação da importância do estacionamento na qualidade da habitação foram na sua maioria considerados importantes (50%) e muito importantes (50%), excepto a existência de garagem que é considerada muito importante por 75% da amostra, o número de estacionamentos para visitantes considerado por 25% das pessoas sem importância e a dimensão do estacionamento que é importante para 75% dos inquiridos [gráfico 130].

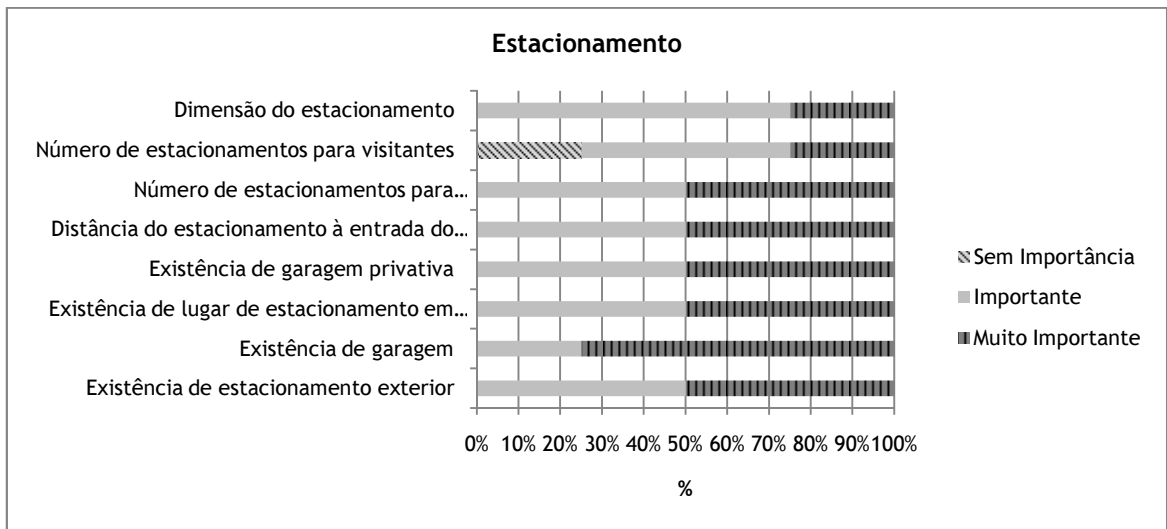


Gráfico 130: Aspectos relacionados com o estacionamento

Relativamente ao espaço envolvente, a harmonia entre os edifícios (100%), a existência de edifícios culturais (100%), o espaço envolvente que crie conforto visual (100%) e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (75%) são aspectos importantes para a amostra. A existência de espaços verdes e a iluminação artificial das vias públicas são aspectos que do ponto de vista de 50% da amostra são muito importantes.

Quanto à mobilidade, o facto de as vias de comunicação terem medidas de controlo de velocidade e a existência de vias destinadas aos velocípedes são aspectos considerados por toda a amostra de importantes. A circulação segura de peões (50%) e a fácil circulação no local (25%) são medidas muito importantes para os construtores de castelo Branco.

Relativamente à acessibilidade, os aspectos considerados na avaliação deste parâmetro foram considerados de importantes a muito importantes pela amostra. A existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada é um aspecto referido como importante por 75% da amostra. Por metade da amostra (50%) são classificados de muito importantes: o facto de o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, a largura de portas e corredores no edifício, a existência de estacionamento para deficientes, a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes [gráfico 131].

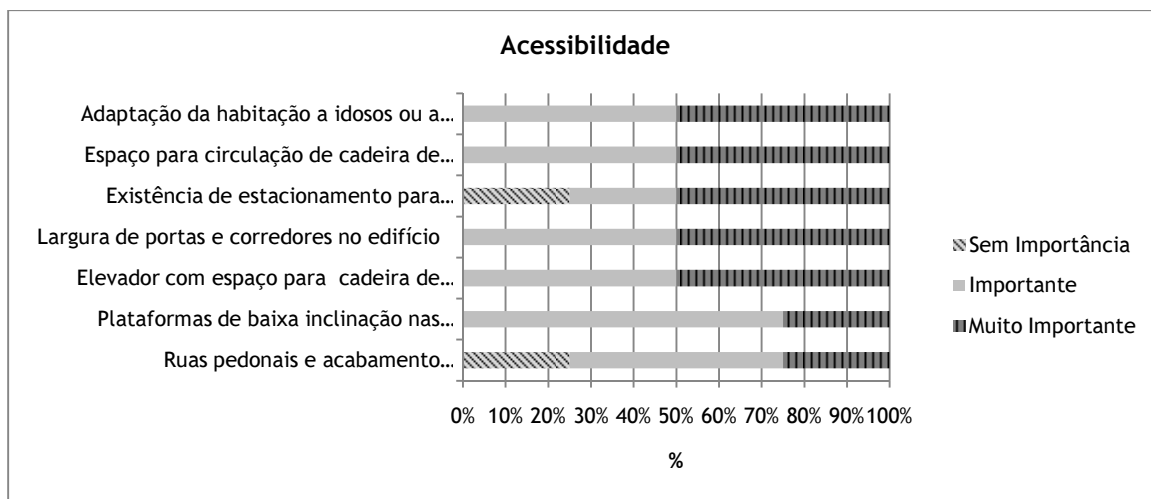


Gráfico 131: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Os aspectos caracterizadores da sustentabilidade e ambiente são genericamente considerados por 75% dos inquiridos de importantes, excepto os aspectos relativos à existência de sistemas de energia renovável e o facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia que para metade da amostra (50%) são importantes e para os restantes (50%) muito importantes [gráfico 132].

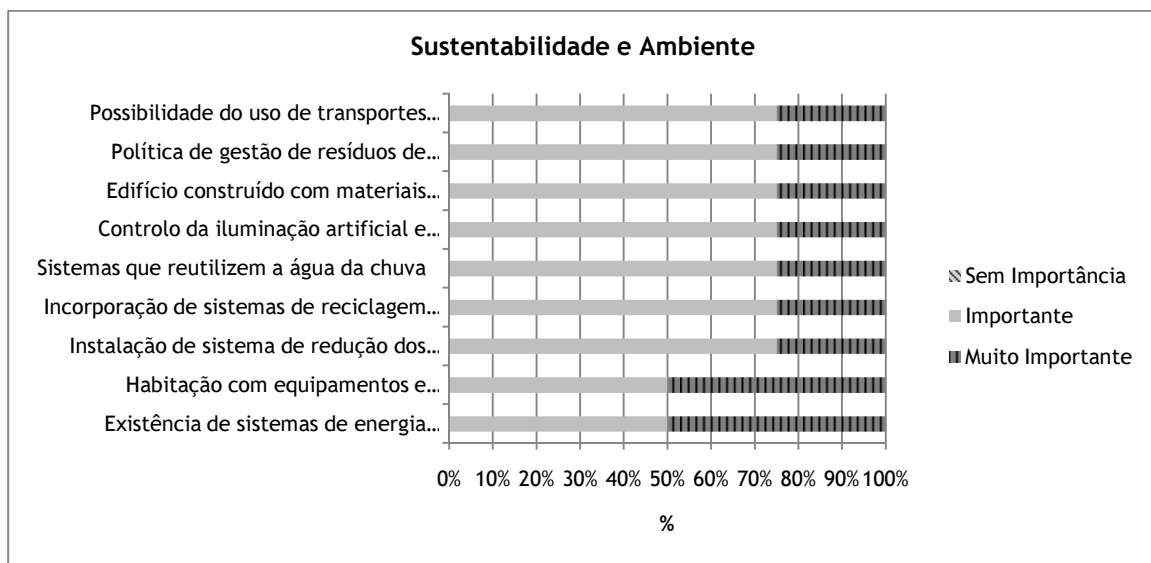


Gráfico 132: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Quanto à manutenção da habitação, apenas os custos mensais com o condomínio não são maioritariamente considerados importantes pela amostra, isto é, 50% acha que são importantes e os restantes 50% acha que são muito importantes [gráfico 133].

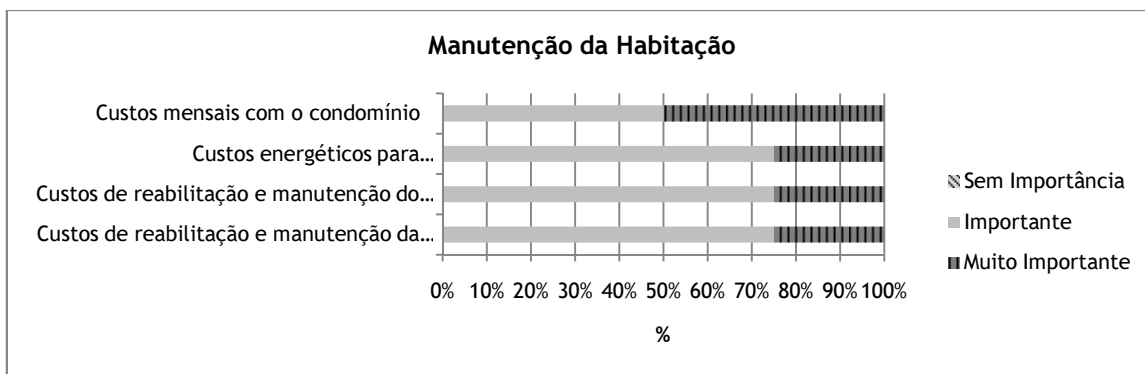


Gráfico 133: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Setenta e cinco por cento (75%) dos inquiridos considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes pensam que não.

Os inquiridos mostram-se disponíveis a pagar mais pela habitação no acto da compra, desde que isso lhe traga menores custos no futuro.

Dos inquiridos 75% concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes, os restantes 25% não vêem qualquer vantagem nessa opção.

O engenheiro civil é o técnico preferido para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Quando questionados sobre a importância de ter um seguro da habitação, 75% das respostas consideram que é importante ter seguro apenas contra catástrofes. O seguro contra defeitos, incêndio, recheio e envolvente apenas é considerado importante para metade das pessoas.

4.5.6 Análise Crítica dos Resultados

Este ponto tem como objectivo avaliar a opinião dos construtores das quatro áreas de estudo. Uma vez que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica.

Neste sentido serão apenas avaliados os aspectos, correspondentes a cada parâmetro considerado para caracterizar a qualidade, que são classificados pela maioria da amostra de muito importantes. A comparação consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para os construtores da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;

- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior;
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.

Tabela 13: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos construtores

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Moradia isolada e nova. "T3". Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 1 piso. Entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova. "T4". Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 1 piso. Entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova. "T4". Apartamento localizado num dos pisos intermédios. Moradia com 2 pisos. Mais de 125.000€.	Moradia isolada e nova. "T4". Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Mais de 125.000€.	Moradia isolada e nova. "T4". Apartamento localizado num dos andares intermédios.
Geral	Conforto Aspectos Construtivos	Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Segurança	Localização Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Segurança Estacionamento Espaço Envolvente Mobilidade Acessibilidade Sustentabilidade e Ambiente Manutenção da Habitação	Áreas da Habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto	Conforto
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via principal; O campo e a montanha são as vistas mais valorizadas.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; A cidade é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via principal, A montanha e a cidade são as vistas mais valorizadas.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via principal; A montanha e o jardim são as vistas mais valorizadas.	A habitação deve ter 4 fachadas. Envidraçados orientados a nascente.
Localização	Proximidade com o local de trabalho e com escolas.	Proximidade de transportes públicos, parques públicos e natureza, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas.	-	Zonas tranquilas e silenciosas.	-
Áreas da Habitação	-	-	-	Área total da habitação.	-
Funcionalidade dos Espaços	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado e proximidade sala/cozinha.	Halls e corredores bem planeados e iluminados e existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação.	-	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, separação zona privada/zona comum, proximidade sala/cozinha, espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha, existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e existência de espaço para tratamento de roupa.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Conforto	Características acústicas.	Existência de ventilação nas instalações sanitárias, zonas de descanso separadas das zonas comuns, sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação, boas características térmicas e acústicas e segurança contra incêndio.	-	Todos os aspectos são considerados muito importantes, excepto o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação.	-
Aspectos Construtivos	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, de pavimentos de madeira danificados, de fissuras nas paredes e tectos, isolamento ao ruído e térmico, orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndios e materiais de construção.	Isolamento ao ruído e térmico, segurança contra incêndios, tipo de caixilharia e de vidro.	Todos os aspectos foram considerados pela amostra como sendo muito importantes.	Todos os aspectos foram considerados pela amostra como sendo muito importantes.	Isolamento ao ruído, térmico e segurança contra incêndios
Privacidade	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações e número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns.	-	Privacidade em relação às outras habitações e janelas com dispositivos de oclusão.	-
Aparência	-	Aparência da habitação em geral e do edifício.	-	Aparência da habitação em geral.	-
Áreas Comuns	-	Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e existência de ascensores.	-	-	-
Segurança	Entrada principal claramente visível e vigiada.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício.	-	Existência de barras de segurança nas varandas e altura das janelas.	-
Estacionamento	Existência de garagem privativa.	Existência de estacionamento exterior.	Existência de garagem, de lugar de estacionamento em garagem colectiva, de garagem privativa, distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e número de estacionamentos para moradores.	Existência de garagem.	-
Espaço Envolvente	Harmonia entre os edifícios, existência de edifícios culturais, espaço envolvente que crie conforto visual e existência de espaços verdes.	-	-	Existência de espaços verdes e iluminação artificial das vias públicas.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Mobilidade	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões e existência de vias destinadas aos velocípedes.	-	Circulação segura de peões.	-
Acessibilidade	-	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante e largura de portas e corredores no edifício.	-	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, largura de portas e corredores no edifício, existência de estacionamento para deficientes, espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	-
Sustentabilidade e Ambiente	Existência de sistemas de energia renovável, habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, incorporação de sistemas de reciclagem de água, controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural e possibilidade do uso de transportes alternativos.	Possibilidade do uso de transportes alternativos.	-	Existência de sistemas de energia renovável e habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia.	-
Manutenção da Habitação	Custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	Custos mensais com o condomínio.	-
Questões Gerais	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	-

4.6 Qualidade Habitacional para as Entidades Licenciadoras

4.6.1 Introdução

São as entidades licenciadoras que dão o parecer final para que o empreendimento se possa realizar, daí a importância em conhecer a sua posição face à qualidade dos edifícios de habitação.

Numa primeira fase procurou-se obter a resposta ao questionário, enviando por correio electrónico o inquérito acompanhado de uma carta explicativa e um pedido de colaboração para os municípios. No entanto esta tentativa não teve sucesso, e foi necessário ir aos departamentos de urbanismo dos municípios recolher a opinião do responsável pelo licenciamento dos edifícios de habitação.

Por se ter recolhido apenas uma opinião em cada município, o tratamento dos dados e respectivos resultados irá ser feito de forma diferente do que foi feito até então. Não se fará a separação por área de estudo, apenas serão apresentados os principais pontos de convergência e divergência de cada entidade licenciadora.

4.6.2 Caracterização da Amostra

Como já foi referido, foram apenas recolhidas 4 opiniões de entidades licenciadoras nas quatro áreas de estudo, ou seja, uma por cada cidade.

Apresentando agora os resultados às questões que foram colocadas nos questionários, nas quatro cidades o maior número de licenças emitidas é para edifícios de habitação do tipo apartamento, sendo o período em que foram emitidas mais licenças pelos municípios os anos entre 2000 a 2005.

Quanto às preferências das entidades licenciadoras, estas são bastante diversificados no que concerne ao tipo de habitação que escolheriam para viver: na cidade da Guarda a resposta obtida foi a moradia isolada; na Covilhã a habitação preferida é o apartamento; no Fundão é a moradia isolada; em Castelo Branco é também o apartamento. Quanto ao estado de conservação da habitação, apenas o licenciador de Castelo Branco prefere que a habitação seja usada.

Em relação à tipologia da habitação, as opiniões dividem-se em dois grupos, os licenciadores da Guarda e do Fundão preferem um "T3", enquanto que, os da Covilhã e de Castelo Branco manifestam um maior interesse por um "T4".

No caso de adquirirem um apartamento, este devia localizar-se no rés-do-chão para o inquirido da Guarda, para os licenciadores da Covilhã e de Castelo Branco num dos andares intermédios e no último andar para o licenciador do Fundão.

Se a habitação adquirida, fosse por outro lado uma moradia, o número de pisos ideal considerado pelos licenciadores de Castelo Branco, Covilhã e Guarda seria um, para o licenciador do Fundão o número de pisos ideal são 2.

Quanto ao valor a pagar por uma habitação, os inquiridos na sua maioria estão dispostos a pagar mais de 125.000€, excepto o licenciador da Covilhã que disponibiliza apenas um valor entre 100.000€ a 125.000€.

4.6.3 Resultados

Em concordância com o que foi anteriormente explicado, na apresentação de resultados apenas serão realçados os pontos de maior convergência e divergência, havendo no entanto alguns aspectos que poderão ser tratados detalhadamente se assim se entender. Caso contrário apenas se fará referência aos aspectos que na sua maioria reúnam maior consenso de resposta quanto ao grau de importância. Esta análise por se achar conveniente será feita apenas qualitativamente.

Relativamente aos parâmetros considerados para classificar a qualidade para os intervenientes envolvidos no processo imobiliário, a implantação e as áreas da habitação foram na sua maioria classificados de importantes pela maioria dos licenciadores. As entidades licenciadoras consideram ser parâmetros muito importantes o conforto, os aspectos construtivos, a privacidade, as áreas comuns, a segurança, o estacionamento, o espaço envolvente, a mobilidade e a acessibilidade.

Quanto à implantação, a habitação preferencialmente deve ter 4 fachadas, este requisito é mencionado pelos quatro licenciadores inquiridos. Quanto à orientação dos envidraçados, apenas o licenciador do Fundão prefere que estejam orientados a norte, para os restantes os envidraçados devem estar orientados a nascente. O acesso à habitação deve fazer-se a partir de uma via principal para os licenciadores da Guarda, Fundão e Castelo Branco, apenas a entidade licenciadora da Covilhã prefere que o acesso à habitação seja feito a partir de uma via secundária. A vista que é mais valorizada para ter no horizonte da habitação é a montanha (Fundão e castelo Branco) e o campo (Guarda e Covilhã). Os sítios escolhidos como sendo os mais agradáveis para viver foram a periferia seguida da cidade.

A proximidade com transportes públicos, postos de assistência médica, serviços, zonas de lazer e diversão, parques públicos e natureza, vias de comunicação principais, centro de dia para idosos, equipamentos desportivos devidamente equipados, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas são aspectos relacionados com a localização da habitação e que as entidades licenciadoras consideram na sua maioria como importantes.

A área total da habitação, dos espaços de circulação e arrumação, da sala e da garagem são áreas da habitação e que para os inquiridos são classificadas maioritariamente de importantes.

Quanto à funcionalidade dos espaços, os aspectos que reúnem maior consenso quanto ao grau de importância para o maior número de inquiridos, e que são classificados de muito importantes, são a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa, a separação zona privada/zona comum, a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares, a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e a existência de espaço para tratamento de roupa.

Em relação ao conforto, a existência de ventilação na cozinha, o facto de os quartos terem boa iluminação, o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação e a segurança contra incêndios são aspectos considerados importantes. Para a amostra são um aspecto muito importante as características acústicas.

Os pontos considerados na avaliação do parâmetro aspectos construtivos são na sua essência classificados de muito importantes, de salientar, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, o isolamento ao ruído, isolamento térmico, a orientação e iluminação da habitação, a segurança contra incêndios, os materiais de construção utilizados, os acabamentos de parede interior e exterior, o acesso a deficientes, o tipo de caixilharia e o tipo de vidro.

A privacidade dentro da própria habitação foi o único aspecto relacionado com a privacidade que reuniu consenso quanto ao grau de importância face à qualidade habitacional, sendo referido pela maioria como importante.

Em relação à aparência da habitação, os aspectos considerados para classificar este parâmetro não reuniram na sua maioria quanto ao grau de importância unanimidade. Os licenciadores da Guarda e da Covilhã consideram-nos aspectos importantes, a entidade licenciadora do Fundão considera-os muito importantes e a entidade licenciadora de Castelo Branco considera-os aspectos sem importância.

Dos aspectos considerados para avaliar a importância das áreas comuns face à qualidade dos edifícios de habitação, a existência de espaços exteriores e interiores comuns privados, a existência de ascensores e a área dos espaços comuns foram aspectos que a maioria dos licenciadores considerou importantes.

Relativamente à segurança, os aspectos considerados para a sua classificação face à qualidade habitacional são para a maioria dos inquiridos aspectos importantes.

Quanto ao estacionamento, a existência de estacionamento exterior, de lugar de estacionamento em garagem colectiva, a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e o número de estacionamentos para moradores foram pontos mencionados pelos licenciadores como sendo importantes. Como muito importantes foram referidos, a existência de garagem e a existência de garagem privativa.

A maioria dos pontos considerados para classificar o espaço envolvente não reúnem consenso quanto ao grau de importância e respectivo contributo para a qualidade habitacional. As excepções são a iluminação artificial das vias públicas e as vistas livres de obstáculos que para a maioria são aspectos importantes.

Os aspectos que caracterizam os parâmetros mobilidade e acessibilidade são aspectos que para a maioria dos inquiridos são considerados importantes, e que contribuem com esta classificação para a percepção da qualidade dos edifícios de habitação.

Face à sustentabilidade e ambiente, os pontos considerados para a sua caracterização são pontos importantes para os licenciadores da Guarda, Fundão e Castelo Branco, enquanto que, para a entidade licenciadora da Covilhã são pontos muito importantes.

O custo mensal com o condomínio é o aspecto relacionado com a manutenção da habitação e que mais conta no orçamento dos licenciadores que participaram neste estudo, daí o seu grau de importância face à qualidade ser “muito importante”. Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício e os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos em que o seu grau de importância não reúne consenso. Os licenciadores da Guarda e de Castelo Branco consideram-nos custos importantes, enquanto que, as entidades licenciadoras da Covilhã e do Fundão consideram-nos muito importantes.

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Apenas a entidade licenciadora de Castelo Branco considera que não se pensa nos custos associados à manutenção da habitação no acto da sua aquisição, todos os outros licenciadores considera que se pensa nos custos associados à manutenção da habitação.

Apenas o licenciador de Castelo Branco não está disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra, mesmo que isso lhe traga menores custos no futuro.

Em relação a esta pergunta, todos os inquiridos responderam da mesma forma, isto é, positivamente.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício na opinião das entidades licenciadoras.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação. Quanto á necessidade e importância de ter seguro na habitação, todos os inquiridos concordam que se tenha seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio e recheio. Em relação ao seguro da envolvente (paredes) só os licenciadores da Guarda, Covilhã e Fundão vêem vantagens na sua existência.

4.7 Qualidade Habitacional para os Profissionais do Sector

4.7.1 Introdução

Os profissionais do sector além de projectarem os empreendimentos acompanham a sua execução e promovem a utilização de técnicas construtivas adequadas a cada situação. Estes são ainda compradores ou utilizadores das habitações. Conhecer a sua opinião face à qualidade é de todo muito importante, pois as decisões e opções que se tomam na fase de projecto condicionam a qualidade do produto final.

A opinião deste grupo de intervenientes foi recolhida através da divulgação dos inquéritos pelos membros inscritos na “Ordem dos Engenheiros” na região Centro e junto dos docentes da Instituição de Ensino (UBI) onde se realiza esta dissertação. Alguns visitantes que se deslocaram à UBI para apresentar os seus trabalhos ou discutir ideias também deram o seu contributo para este estudo, respondendo a um questionário.

4.7.2 Guarda

4.7.2.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Guarda foram 7 os profissionais do sector que responderam ao questionário proposto no âmbito desta dissertação.

Dos possíveis profissionais do sector que poderiam ter participado neste estudo foram essencialmente os engenheiros civis (43%) e engenheiros de outras áreas (57%) que deram o seu contributo nesta cidade [gráfico 134 (esquerda)]. Quanto à distribuição etária da amostra, 57% dos inquiridos têm uma idade entre 26 e 30 anos, os restantes 43% têm idades entre os 31 a 40 anos. Dos inquiridos 86% são do sexo masculino, os restantes optaram por não responder. Quarenta e três por cento (43%) dos inquiridos exerce a sua profissão à 5 a 10 anos, há menos de 5 anos exercem também cerca de 43% e apenas 14% exerce a profissão há mais de 10 e menos de 15 anos [gráfico 134 (direita)].

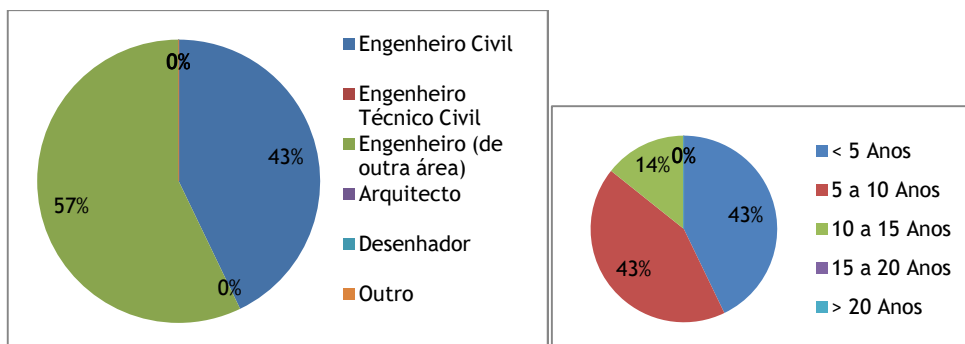


Gráfico 134: Distribuição por profissão dos profissionais do sector (esquerda); Número de anos que exercem a profissão (direita)

Quanto às suas preferências, ao contrário do que foi já observado para outros intervenientes imobiliários, os profissionais do sector têm igual preferência por habitações do tipo apartamento e moradia isolada, com 43% de percentagem de resposta [gráfico 135 (esquerda)], no entanto, também estes têm na sua maioria preferência por uma habitação nova (86%). Quanto à tipologia da habitação, o “T3” e “T4” são as mais referidas por 43% dos inquiridos, 14% prefere outra tipologia para a habitação [gráfico 135 (direita)].

No caso de adquirirem uma habitação do tipo apartamento, este deve localizar-se num andar intermédio (43%) ou ainda no rés-do-chão (28%) ou no último andar (29%) [gráfico 136 (esquerda)]. Se a habitação adquirida for do tipo moradia, o número de pisos ideal para 43% são 2, para 29% são 3 e para 28% é 1 [gráfico 136 (direita)].

Quanto ao valor médio que estão dispostos a pagar, este ronda os 100.000€ a 125.000€ para a grande maioria (72%), apenas 14% disponibilizam apenas um valor entre 50.000€ a 75.000€ e os restantes 14% 75.000 a 100.000€ [gráfico 137].

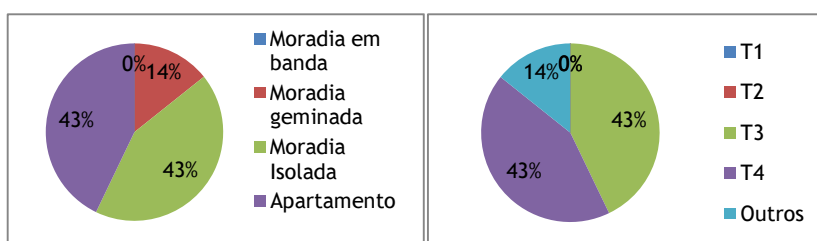


Gráfico 135: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita)

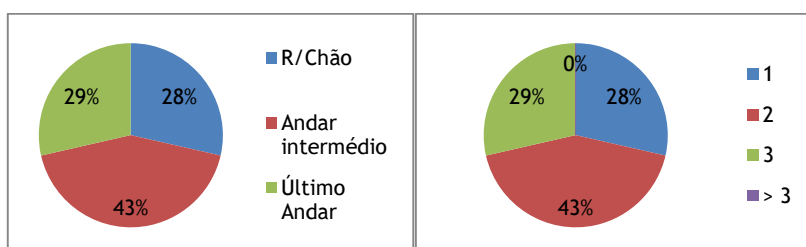


Gráfico 136: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)

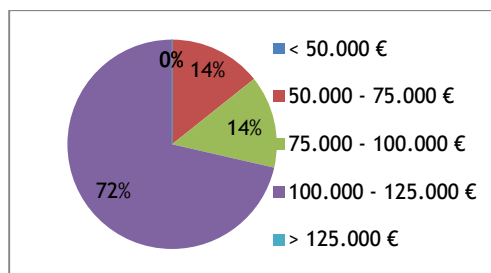


Gráfico 137: Valor médio a pagar por uma habitação

4.7.2.2 Resultados

Dos parâmetros considerados na avaliação da qualidade habitacional, destacam-se dois dos que foram considerados importantes pela amostra, a mobilidade (100%) e a acessibilidade (85,7%). O conforto foi o aspecto considerado muito importante por um maior número de inquiridos, 85,7%. Também como muito importantes foram enumerados os parâmetros funcionalidade dos espaços, aspectos construtivos, privacidade, segurança e sustentabilidade e ambiente, no entanto apenas com 71,4% de assiduidade de resposta [gráfico 138].

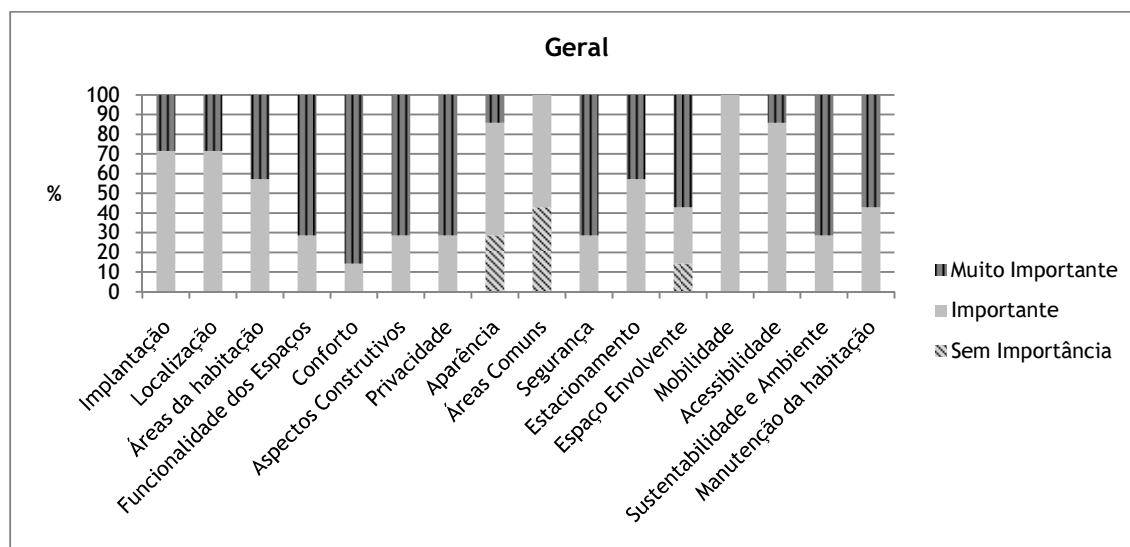


Gráfico 138: Parâmetros avaliados para classificar a qualidade habitacional

Em relação á implantação da habitação, para 43% da amostra a habitação deve ter 4 fachadas, 29% consideram que esta deve ter apenas 3, 1 e 2 fachadas são apenas mencionadas por 14% cada [gráfico 139 (esquerda)]. A orientação mais favorável é segundo 72% dos profissionais do sector da Guarda a sul, 14% consideram que é a nascente e para os restantes 14% é a poente [gráfico 139 (direita)]. O acesso á habitação deve ser feito a partir de uma via secundária para 71% dos inquiridos e a partir de uma via principal para 29% [gráfico 140 (esquerda)]. O campo (72%) é a vista mais valorizada no horizonte da habitação, seguida da montanha e do jardim com 14% de respostas [gráfico 140 (direita)].

As zonas mais agradáveis para viver para estes profissionais do sector são a periferia, o centro, zonas escolares e centro histórico por esta ordem de preferência.

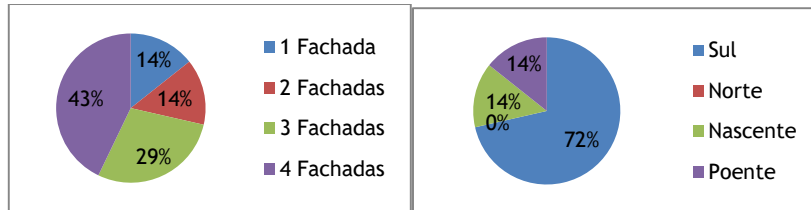


Gráfico 139: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

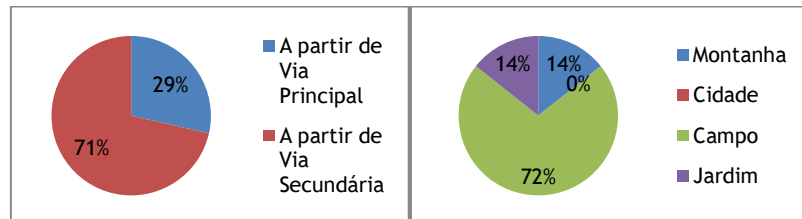


Gráfico 140: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais favorável para a habitação (direita)

Na sua maioria os aspectos considerados para caracterizar a localização foram classificados de importantes, a proximidade com escolas (100%) e com vias de comunicação principais (85,7%) são os que reúnem maior consenso de resposta, seguem-se outros com uma percentagem de resposta de 71,4%, a proximidade com o local de trabalho, transportes públicos, postos de assistência médica, zonas de lazer e diversão e a existência de centro de dia para idosos. A existência de centro de dia para idosos, é no entanto, um aspecto sem importância para 71,4% dos inquiridos. A existência de zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas são dois aspectos que do ponto de vista de 57,1% da amostra são muito importantes [gráfico 141].

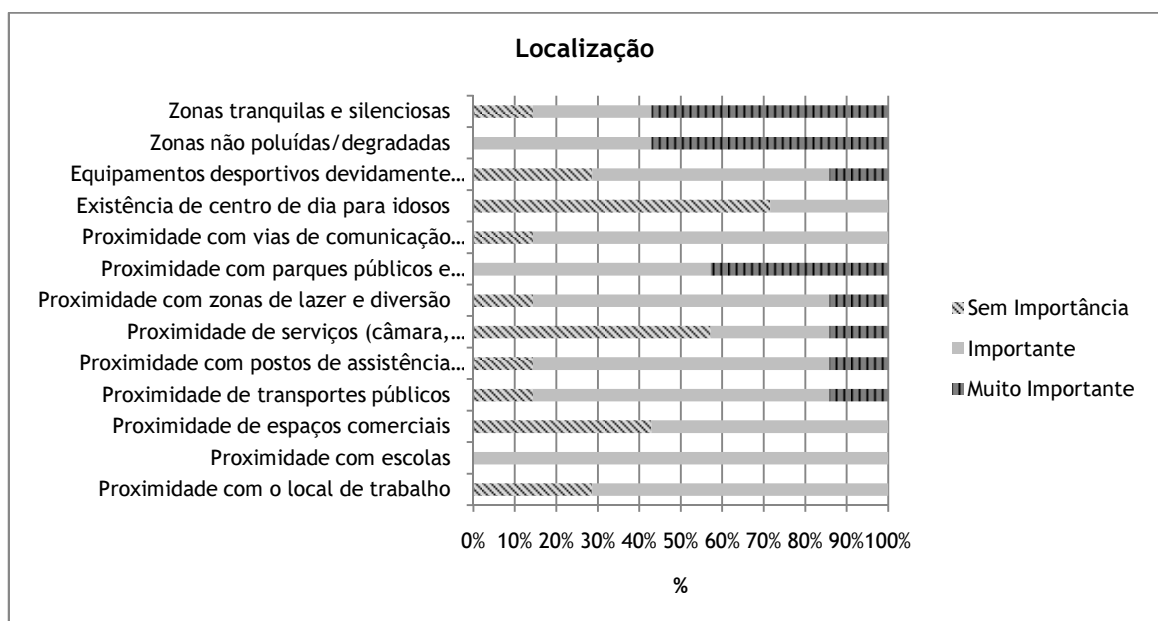


Gráfico 141: Aspectos relacionados com a localização

As áreas dos espaços de circulação e arrumação (100%), das instalações sanitárias (100%), da garagem (100%) e da varanda/terraço (85,7%) são áreas da habitação e que do ponto de vista dos inquiridos são importantes. Muito importantes foram referidas por 42,9% da amostra as áreas da cozinha, sala e dos quartos [gráfico 142].

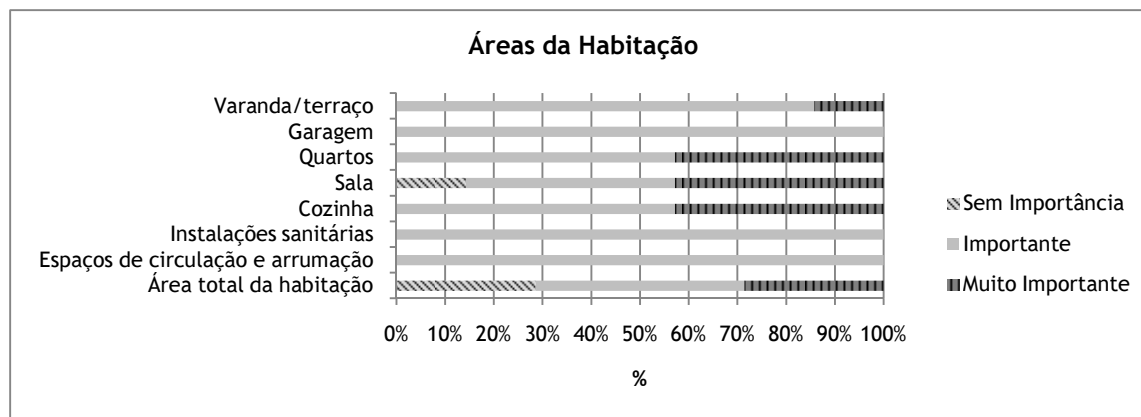


Gráfico 142: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

A possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (100%), a existência de espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha (85,7%) e a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação (100%) são pontos ligados à funcionalidade dos espaços e que do ponto de vista dos profissionais do sector desta cidade são importantes. A separação zona privada/zona comum (71,4%) e a existência de espaços exteriores (57,1%) foram aspectos considerados pelos inquiridos de muito importantes [gráfico 143].

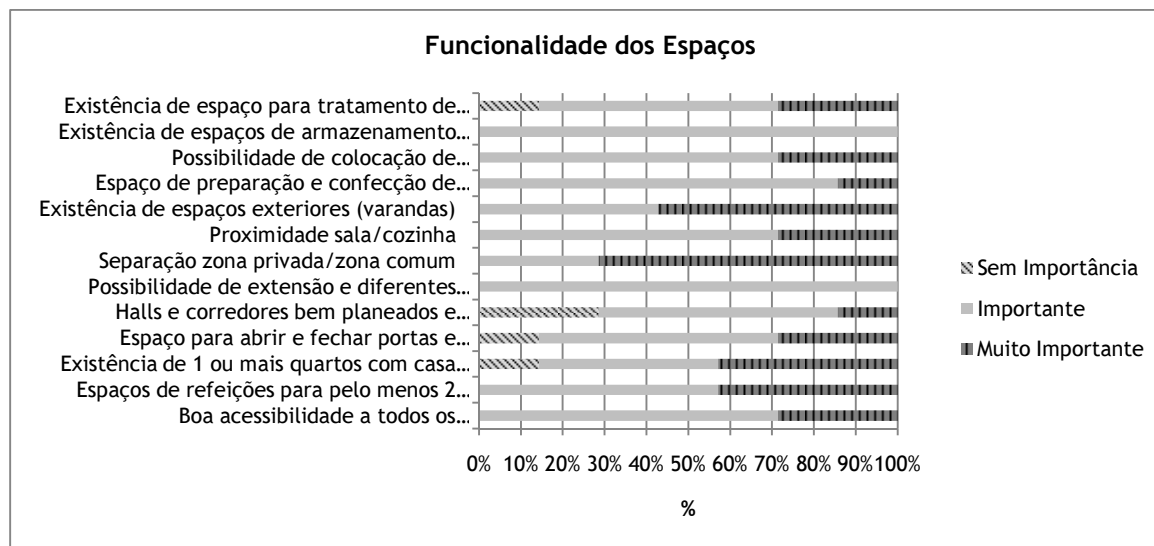


Gráfico 143: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Os aspectos considerados para avaliar o conforto da habitação foram na sua maioria considerados importantes a muito importantes. A existência de iluminação natural no hall e corredores é um aspecto importante para 71,4% dos inquiridos. O facto de a sala e a cozinha terem boa iluminação para 71,4% dos inquiridos é um aspecto muito importante. Também muito importantes foram referidos, com uma percentagem de resposta superior 85,7%, o

sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação, as características térmicas, as características acústicas e a segurança contra incêndio [gráfico 144].

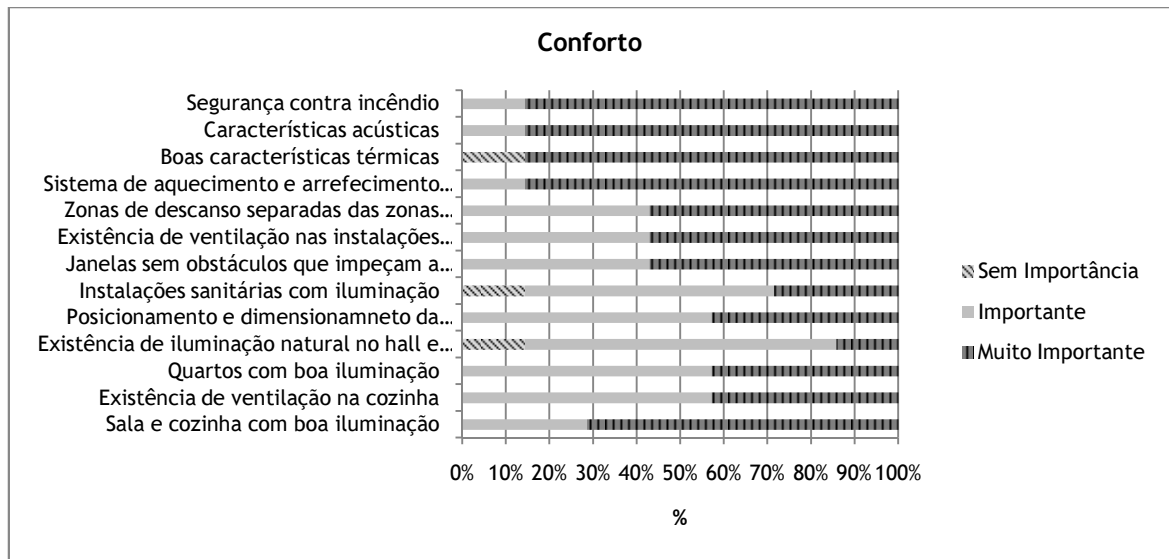


Gráfico 144: Aspectos relacionados com o conforto

Os pontos avaliados para caracterizar a influência dos aspectos construtivos na qualidade habitacional foram classificados de importantes a muito importantes pela amostra. Foram considerados importantes o acesso a deficientes (85,7%) e o tipo de revestimentos de pavimento (71,4%). A inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de rodapé, a inexistência de fissuras nas paredes e tectos e os materiais de construção são do ponto de vista de cerca de 85,7% da amostra aspectos muito importantes. São também muito importantes, mas com uma percentagem de resposta inferior 71,4%, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a não descolagem de revestimentos cerâmicos, o isolamento ao ruído, o isolamento térmico, a orientação e iluminação da habitação e o tipo de vidro [gráfico 145].

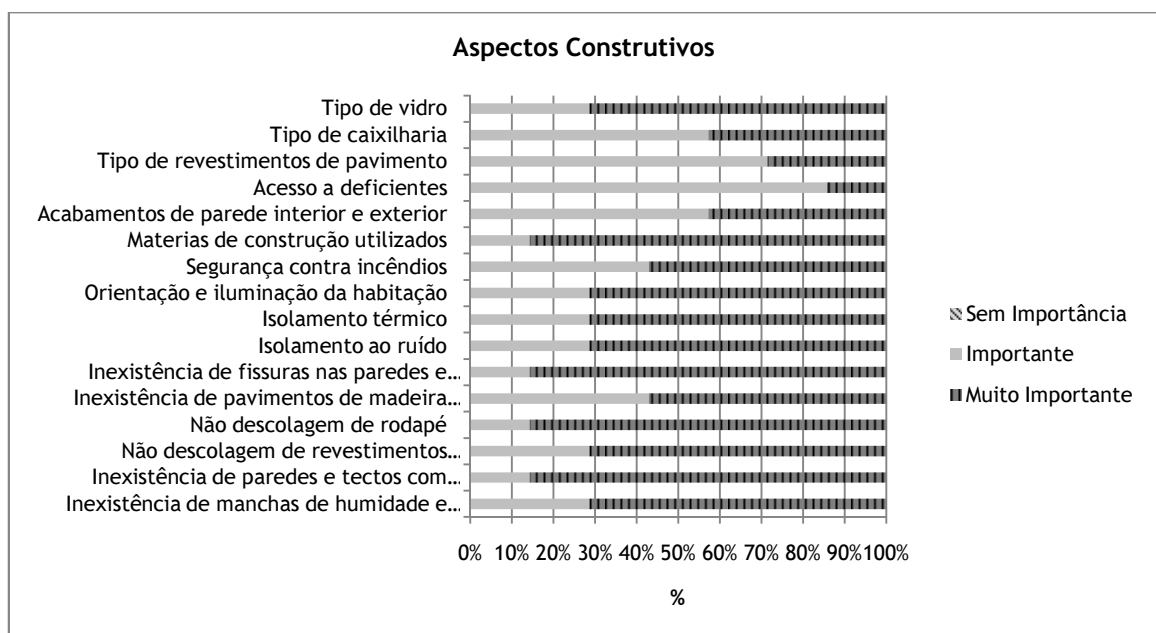


Gráfico 145: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Relativamente à privacidade, a privacidade dentro da própria habitação (71,4%), a privacidade nos espaços exteriores privados (85,7%) e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (85,7%) são aspectos sob o ponto de vista dos profissionais do sector importantes. A privacidade em relação às outras habitações é um requisito muito importante para 71,4% da amostra, as janelas com dispositivos de oclusão é um ponto também muito importante mas apenas para 57,1% dos inquiridos [gráfico 146].

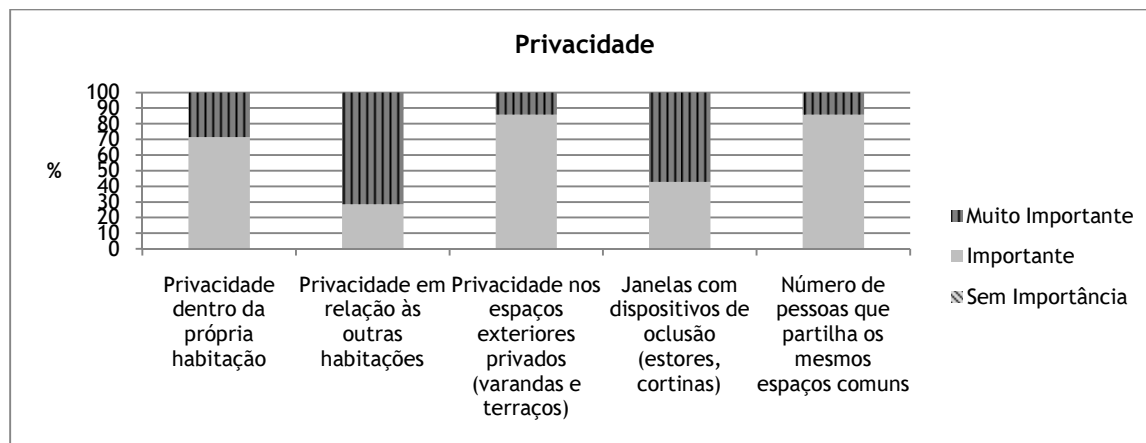


Gráfico 146: Aspectos relacionados com a privacidade

Face à aparência, os aspectos considerados para a sua caracterização foram essencialmente considerados importantes por 85,7% pelos inquiridos, excepto a aparência das áreas comuns do edifício que é um aspecto importante para toda a amostra.

A existência de porteiro/segurança é um aspecto considerado na avaliação das áreas comuns e que 71,4% dos inquiridos consideram não ter qualquer importância. Já a existência de espaços exteriores e interiores comuns privados (85,7%), a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores (71,4%), a existência de sala de condomínio (71,4%), a existência de ascensores (71,4%) e a área dos espaços comuns (85,7%) são aspectos importantes para os inquiridos [gráfico 147].

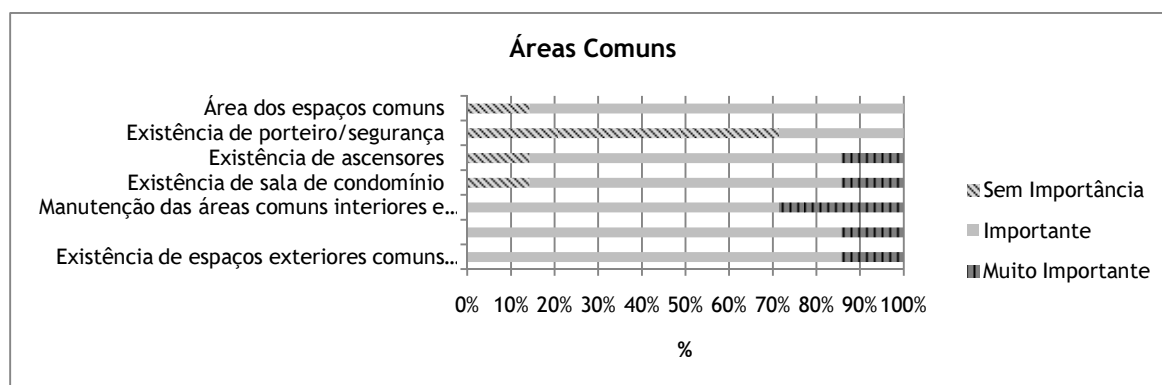


Gráfico 147: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto á segurança apenas 3 aspectos se salientam olhando para o gráfico 148, a segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício que para 71,4% dos inquiridos são considerados importantes e a existência de barras de segurança nas varandas que são uma medida muito importante para 85,7% dos profissionais do sector desta cidade de distrito.

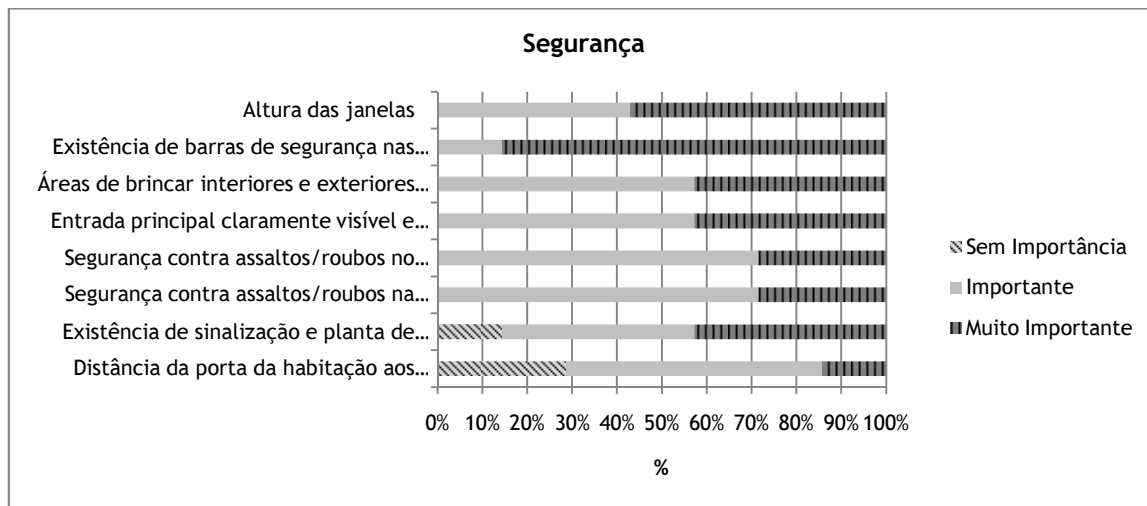


Gráfico 148: Aspectos relacionados com a segurança

Quanto ao estacionamento, a existência de estacionamento exterior, a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e o número de estacionamentos para moradores foram aspectos mencionados por 85,7% dos inquiridos como sendo importantes. Apenas 42,9% considera a existência de garagem um aspecto muito importante [gráfico 149].

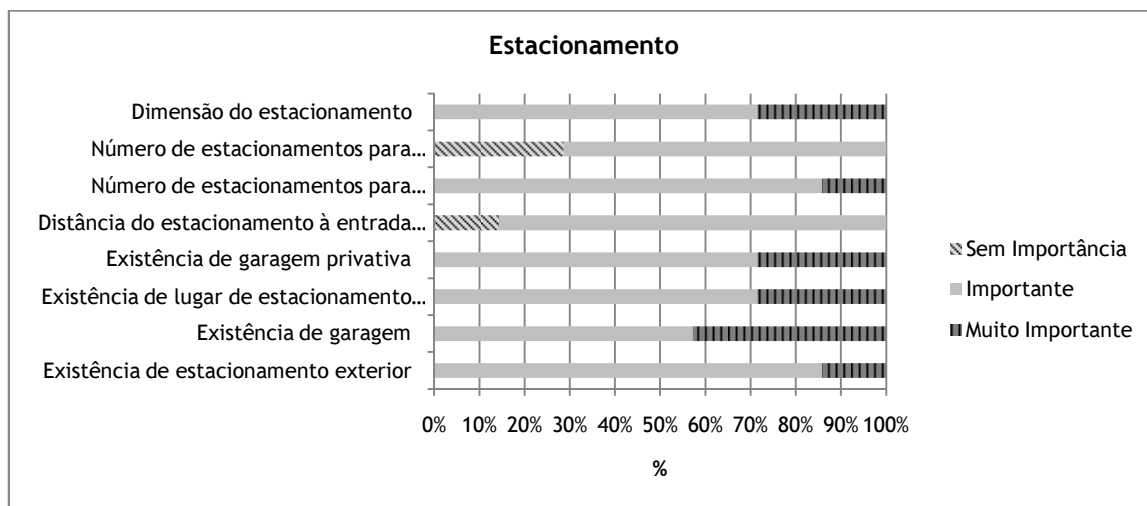


Gráfico 149: Aspectos relacionados com o estacionamento

A harmonia entre os edifícios, a existência de espaço envolvente que crie conforto visual e a existência de espaços verdes são parâmetros importantes para 85,7% da amostra. Para 42,9% dos inquiridos a iluminação artificial das vias públicas são uma medida muito importante [gráfico 150].

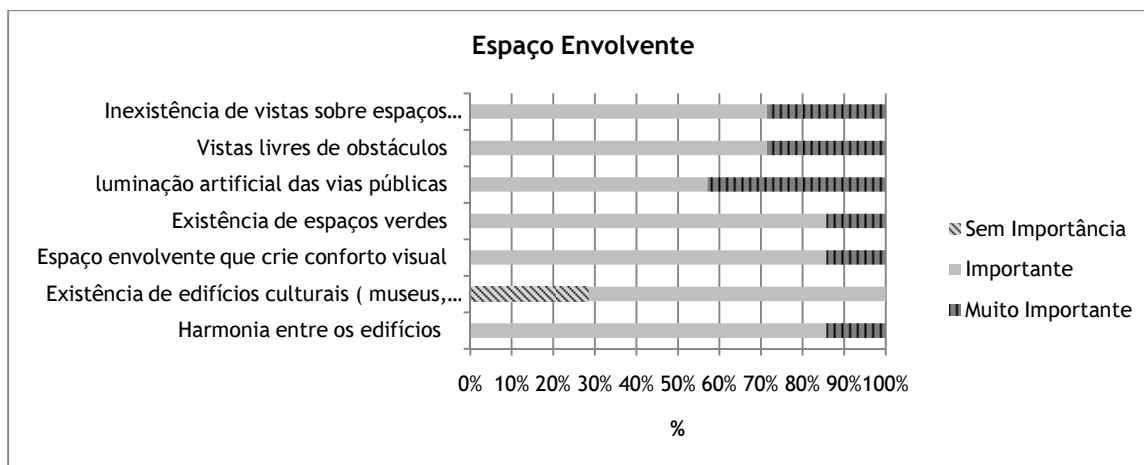


Gráfico 150: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Quanto á mobilidade, o facto de as vias de comunicação terem medidas de controlo de velocidade (71,4%), a existência de vias destinadas aos velocípedes (85,7%) e a fácil circulação no local (85,7%) são medidas importantes para os profissionais desta cidade. A circulação segura de peões é um requisito muito importante para 57,1% dos inquiridos [gráfico 151].

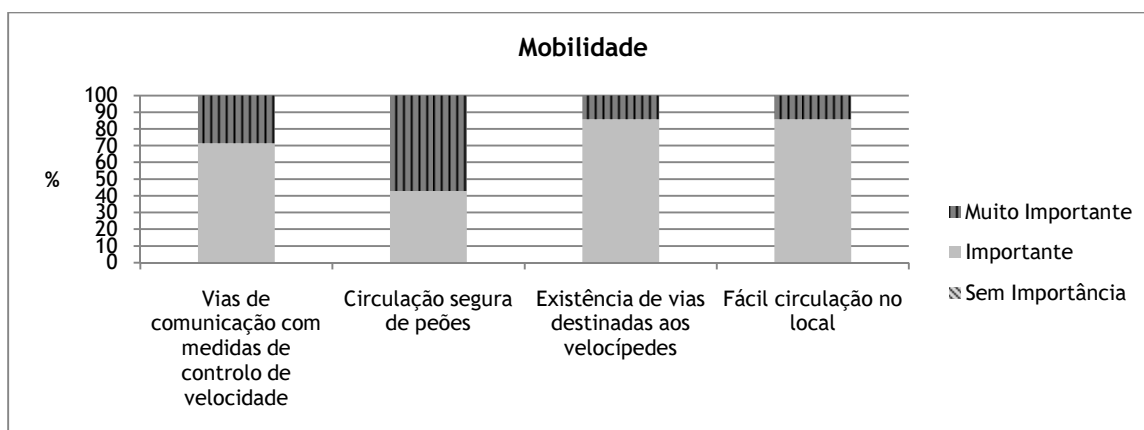


Gráfico 151: Aspectos relacionados com a mobilidade

Em relação à acessibilidade, o facto de as ruas pedonais terem acabamento antiderrapante (71,4%), o elevador possuir espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (85,7%), a largura de portas e corredores no edifício (85,7%), a existência de estacionamento para deficientes (71,4%) e a existência de espaço para que a cadeira de rodas possa circular nos espaços comuns (71,4%) são aspectos considerados importantes pela amostra. Parte da amostra, 42,9% classifica a existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada e a possibilidade da habitação se adaptar a idosos ou a deficientes medidas muito importantes [gráfico 152].

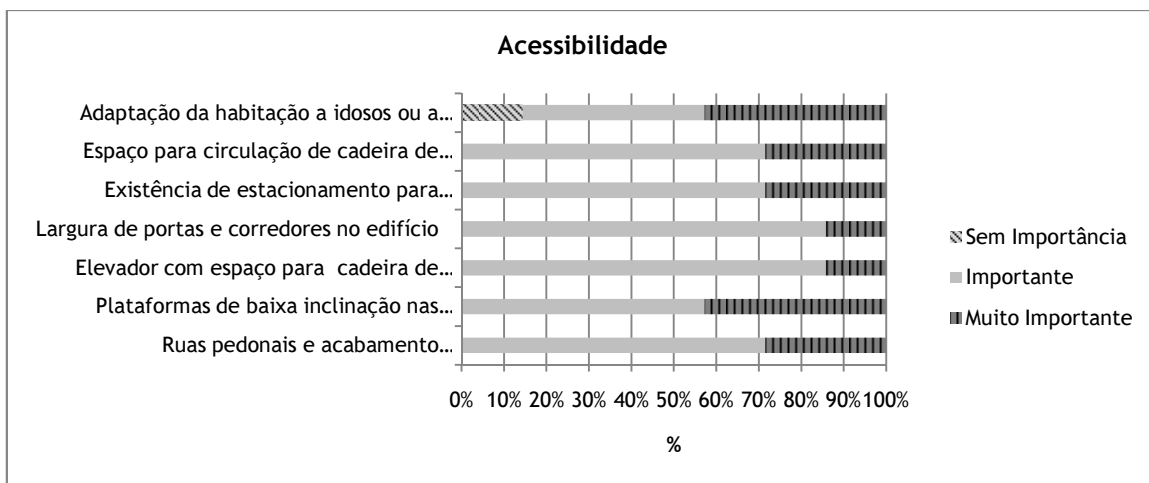


Gráfico 152: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Relativamente á sustentabilidade e ambiente, a possibilidade do uso de transportes públicos é um requisito importante para 85,7% das pessoas que participaram no estudo. Muito importantes são a existência de sistemas de energia renovável (71,4%), o facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia (85,7%) e a possibilidade de controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (71,4%) [gráfico 153].

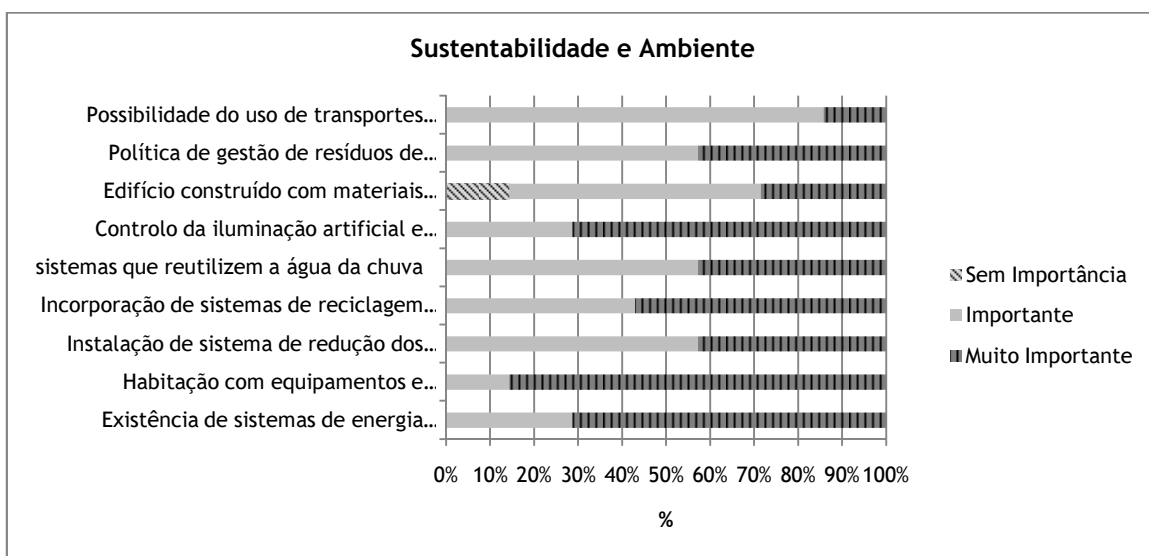


Gráfico 153: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Dos custos associados á manutenção da habitação, apenas o custo mensal com o condomínio (57,1%) é considerado importante pela maioria, todos os outros são custos muito importantes para os inquiridos: custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício (57,1%) e custos energéticos para aquecimento/arrefecimento (71,4%) [gráfico 154].

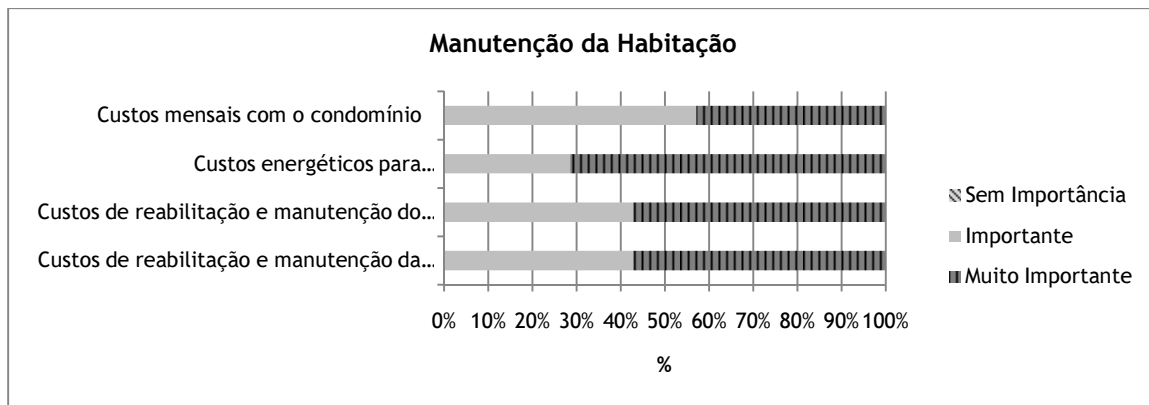


Gráfico 154: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Do ponto de vista dos inquiridos ao se adquirir uma habitação está se a pensar nos seus custos de manutenção futuros.

Os profissionais do sector estão dispostos a pagar mais pela habitação no acto da compra desde que isso lhes traga menores custos no futuro.

Em relação a esta pergunta, todos os inquiridos responderam da mesma forma, isto é, positivamente.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 57% dos inquiridos, os restantes 43% prefere que seja o engenheiro civil a projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

Dos inquiridos, 85,7% consideram vantajoso ter seguro de habitação contra incêndio e recheio. O seguro contra catástrofes apenas apresenta vantagens para 71,4% da amostra. Quanto ao seguro contra defeitos apenas 57,1% dos inquiridos o considera importante. O seguro da envolvente não reúne consenso, 42,9% acha que é importante, 42,9% acha que não e 14,3% dos inquiridos não respondeu (N R).

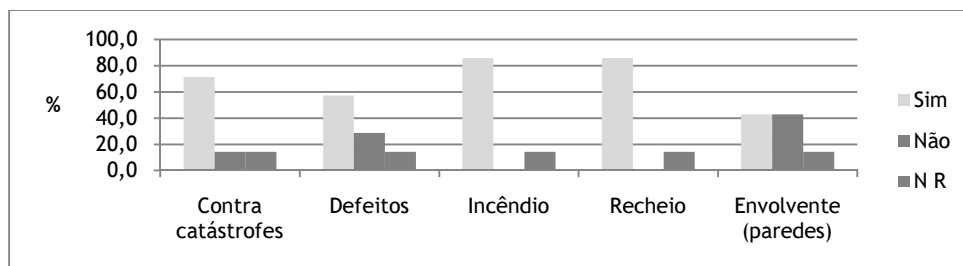


Gráfico 155: Seguro mais vantajoso

4.7.3 Covilhã

4.7.3.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Covilhã foram 17 os profissionais do sector que participaram neste estudo.

A distribuição por tipo de actividade que cada inquirido desempenha no processo imobiliário está descrita no gráfico 156, 41% dos que responderam ao questionário são engenheiros civis, 35% arquitectos, 12% são desenhadores, 6% são engenheiros de outra área.

A distribuição etária dos inquiridos pode ser observada no gráfico 157 (esquerda), 35% têm mais 41 e menos de 50 anos, 24% têm mais de 50 anos, 23% tem entre 22 a 25 anos, 12% tem entre 31 a 40 anos e os restantes 26 a 30 anos. A amostra é essencialmente do sexo masculino (71%). Cerca de 41% dos inquiridos já exerce a profissão há mais de 20 anos, 29% exerce há menos de 5 anos, 12% entre 5 a 10 anos, 12% entre 10 a 15 anos e os restantes 6% há 15 a 20 anos [gráfico 157 (direita)].

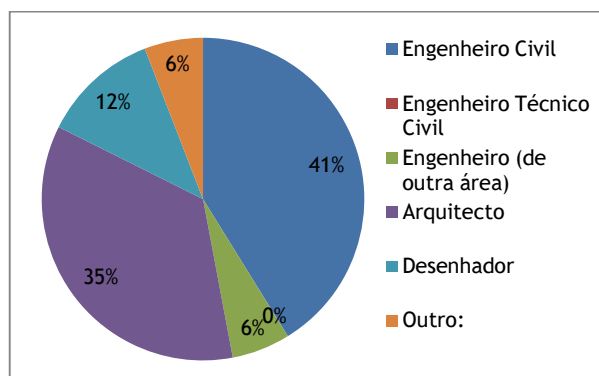


Gráfico 156: Distribuição por profissão dos profissionais do sector

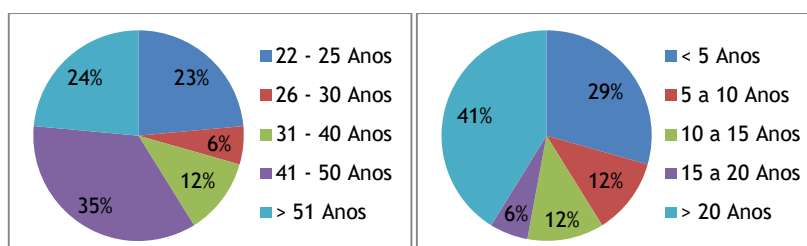


Gráfico 157: Distribuição etária dos inquiridos (esquerda); Número de anos que exercem a profissão no mercado (direita)

Quanto às suas preferências, a habitação do tipo moradia isolada é sem dúvida a preferida por um maior número de pessoas 65%, seguida do apartamento (23%), moradia em banda (6%) e moradia geminada (6%) [gráfico 158 (esquerda)]. As razões apontadas para esta escolha foram no caso da moradia isolada, as melhores áreas, qualidade de vida, tranquilidade, privacidade, inserção na paisagem e a personalização do uso. A principal razão que está subjacente á preferência por um apartamento é o facto de este se localizar em zonas mais centrais. Os inquiridos preferem que a habitação adquirida seja nova (94%). Quanto á tipologia, preferencialmente a habitação deve ser um “T3” (65%) ou ainda um “T4” (18%) ou “T2” (17%) [gráfico 158 (direita)].

Ao adquirir uma habitação do tipo apartamento, os inquiridos preferem que este se situe num dos andares intermédios (53%) [gráfico 159 (esquerda)]. Na eventualidade de adquirirem uma moradia o número de pisos ideal que esta deve ter são 2 (65%) [gráfico 159 (direita)].

Em relação ao que estão dispostos a pagar por uma habitação, a maioria (53%) disponibiliza entre 100.000€ a 125.000€, 29% disponibiliza um pouco mais, isto é, um montante superior a 125.000€ [gráfico 160].

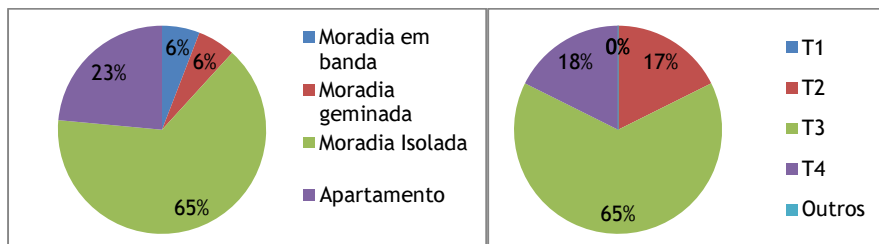


Gráfico 158: Tipo de edifício de habitação preferido (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita)

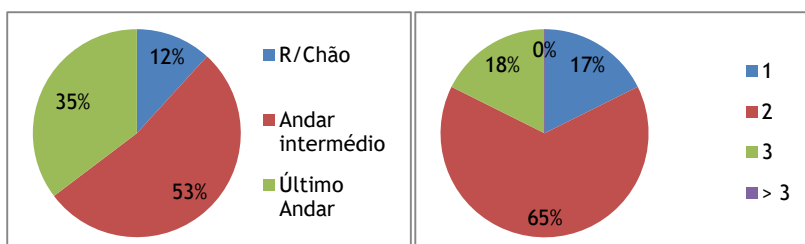


Gráfico 159: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)

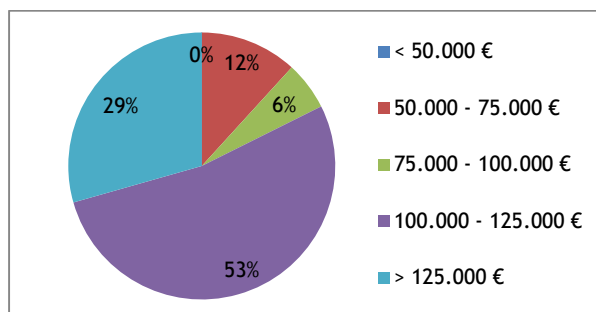


Gráfico 160: Valor médio a pagar por uma habitação

4.7.3.2 Resultados

A aparência (70,6%), as áreas comuns (64,7%) e o estacionamento (64,7%) são os parâmetros considerados na avaliação da qualidade habitacional para os profissionais do sector da Covilhã e que do seu ponto de vista são importantes. Por seu lado, a localização (64,7%), a funcionalidade dos espaços (82,4%), o conforto (88,2%) e a privacidade (70,6%) são parâmetros muito importantes para a maioria da amostra [gráfico 161].

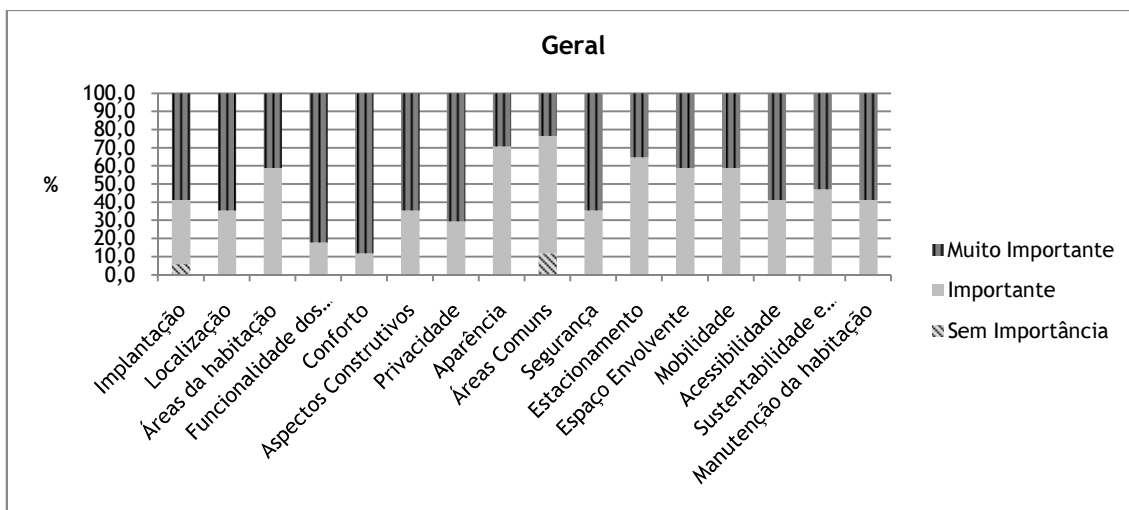


Gráfico 161: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto à implantação, o número de fachadas que uma habitação deve ter para a maioria (65%) dos inquiridos são 4 [gráfico 162 (esquerda)]. Segundo os profissionais do sector da Covilhã a orientação mais favorável para os envidraçados é a sul (59%) ou a nascente (41%). O acesso à habitação tanto pode ser feito a partir de uma via principal (53%) como de uma via secundária (43%).

O campo (35%) e a montanha (35%) são as vistas mais valorizadas pelos profissionais do sector desta cidade, seguidas da cidade e do jardim (12% cada) [gráfico 162 (direita)].

As zonas que foram referidas como as mais agradáveis para viver foram a periferia, o centro e o centro históricos por esta ordem de preferência.

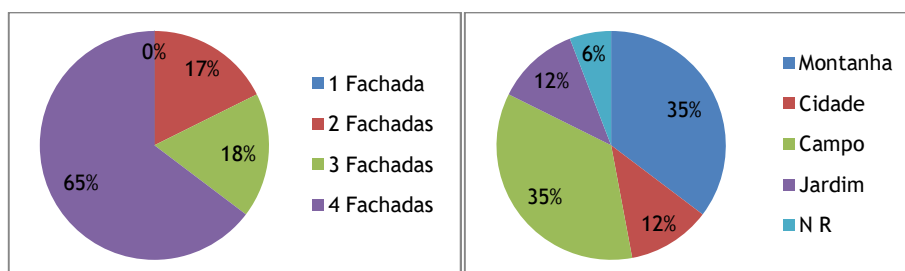


Gráfico 162: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Vista mais favorável para a habitação (direita)

Os aspectos considerados para avaliar a localização da habitação face à qualidade habitacional foram todos considerados por aproximadamente 50% da amostra importantes. No entanto, destacam-se a existência de centro de dia para idosos (76,5%) como sendo sem importância; a proximidade com o local de trabalho (41,2%), as zonas não poluídas/degradadas (47,1%) e as zonas tranquilas e silenciosas (52,9%) como sendo aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 163].

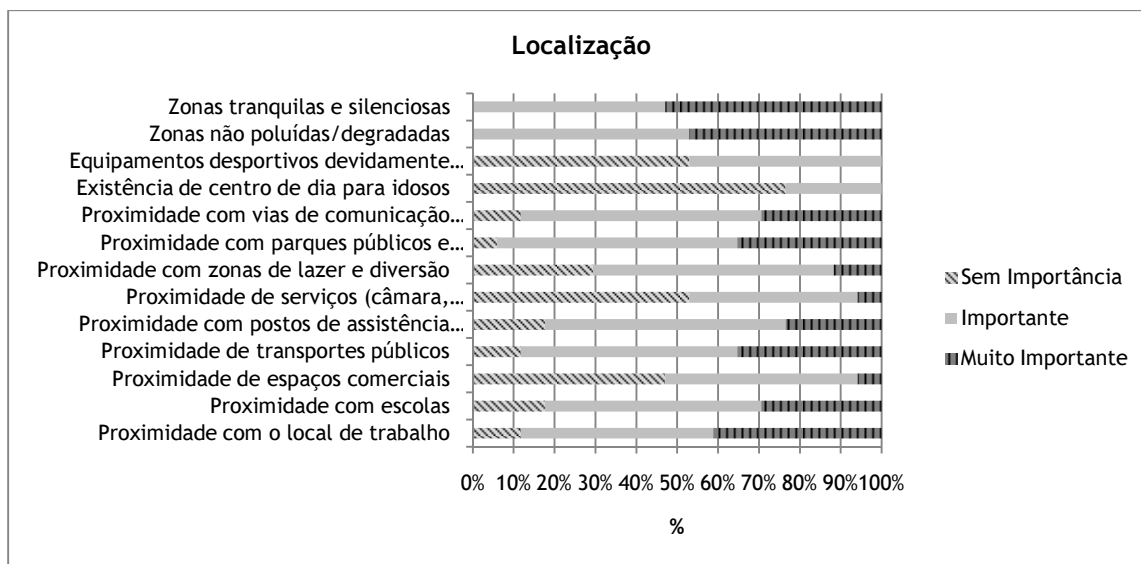


Gráfico 163: Aspectos relacionados com a localização

As áreas da habitação são um parâmetro que de 50% dos inquiridos aproximadamente considera no geral como sendo importantes, destacam-se a área dos espaços de circulação e arrumação (64,7%), a área da garagem e da varanda/terraço (64,7%). Destacam-se ainda, mas com o grau de muito importantes, a área total da habitação (41,2%), a área da cozinha (41,2%) e a área da sala (52,9%) [gráfico 164].

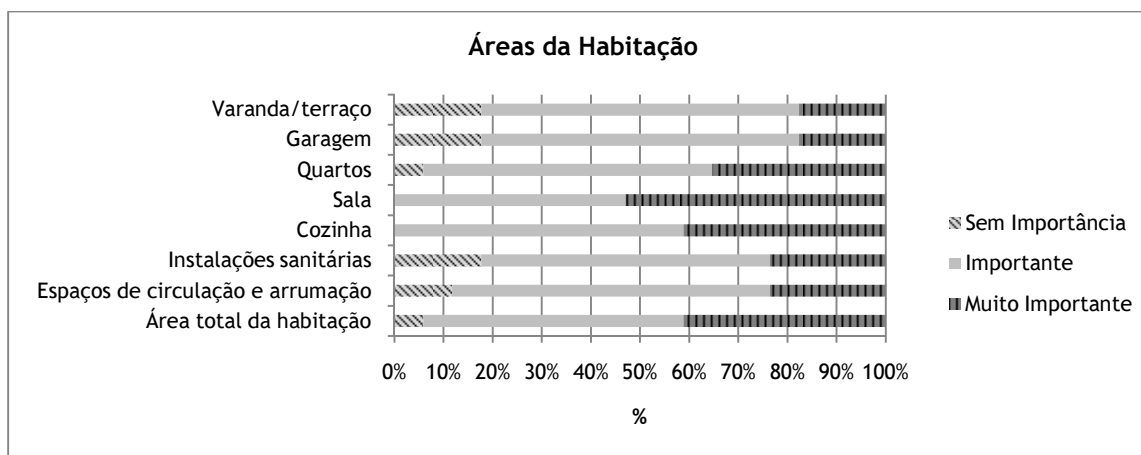


Gráfico 164: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Em relação à funcionalidade dos espaços, foram considerados importantes pela amostra a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares (76,5%), a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação (82,4%) e a existência de espaço para tratamento de roupa (82,4%). A boa acessibilidade a todos os compartimentos (58,8%), a existência de espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado (76,5%), a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (52,9%) e a proximidade sala/cozinha (52,9%) são os aspectos considerados muito importantes pelos inquiridos [gráfico 165].

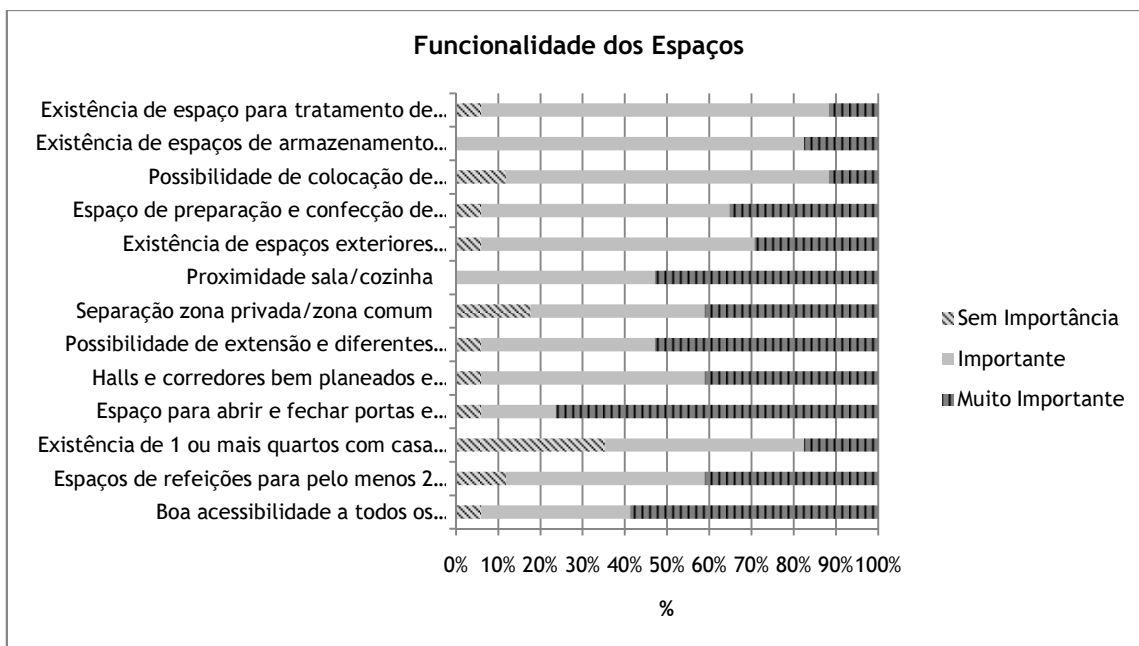


Gráfico 165: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Relativamente ao conforto da habitação, os aspectos que foram considerados importantes foram o facto de os quartos terem boa iluminação (52,9%), o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial (70,6%) e o facto de as instalações sanitárias terem iluminação (70,6%). São aspectos muito importantes, o facto de a sala e cozinha terem boa iluminação (76,5%), a existência de ventilação na cozinha (82,4%), a existência de ventilação nas instalações sanitárias (70,6%), as características térmicas (94,1%) e as características acústicas (82,4%). Do ponto de vista destes inquiridos, a existência de iluminação natural no hall e corredores (41,2%) é um aspecto sem importância [gráfico 166].

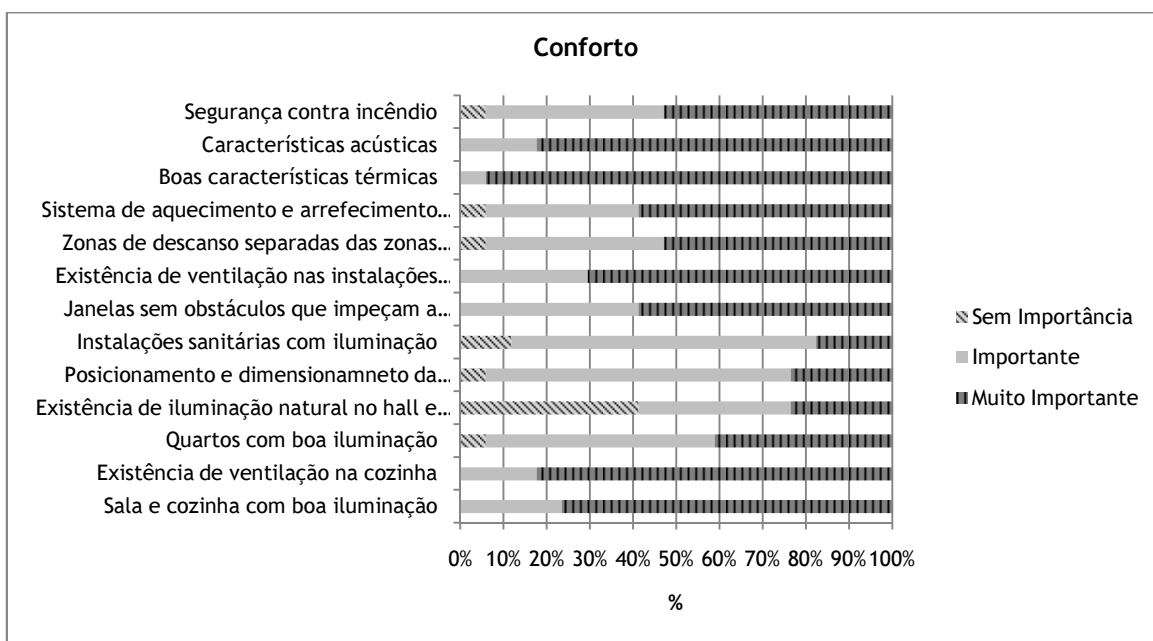


Gráfico 166: Aspectos relacionados com o conforto

Quanto aos pontos avaliados na caracterização do parâmetro aspectos construtivos, na sua maioria são pontos considerados muito importantes, destacam-se no entanto, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação (82,4%), a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta (76,5%), a não descolagem de revestimentos cerâmicos (70,6%), a inexistência de pavimentos de madeira danificados (70,6%), a inexistência de fissuras nas paredes e tectos (70,6%), o isolamento ao ruído e térmico (82,4%), a orientação e iluminação da habitação (70,6%) e o tipo de caixilharia (70,6%) [gráfico 167].

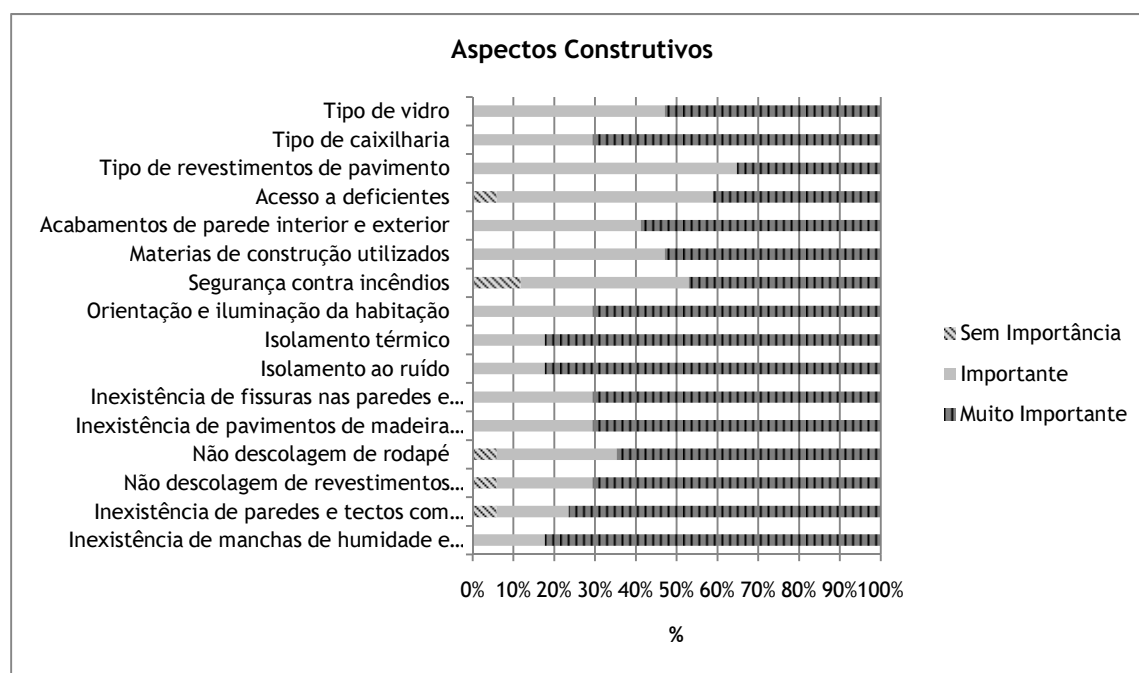


Gráfico 167: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Em relação à privacidade, o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns é um aspecto que para 76,5% dos inquiridos é importante. A privacidade em relação às outras habitações (76,5%) e o facto de as janelas terem dispositivos de oclusão (64,7%) são pontos muito importantes para a amostra [gráfico 168].

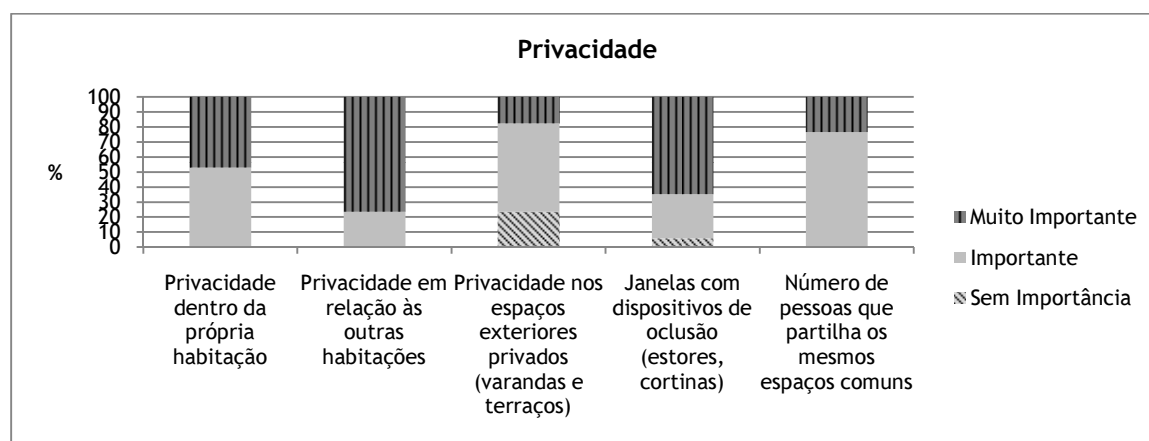


Gráfico 168: Aspectos relacionados com a privacidade

Os pontos relativos à aparência são para a generalidade dos inquiridos importantes, excepto a aparência da habitação em geral que é um aspecto muito importante para 58,8% dos inquiridos [gráfico 169].

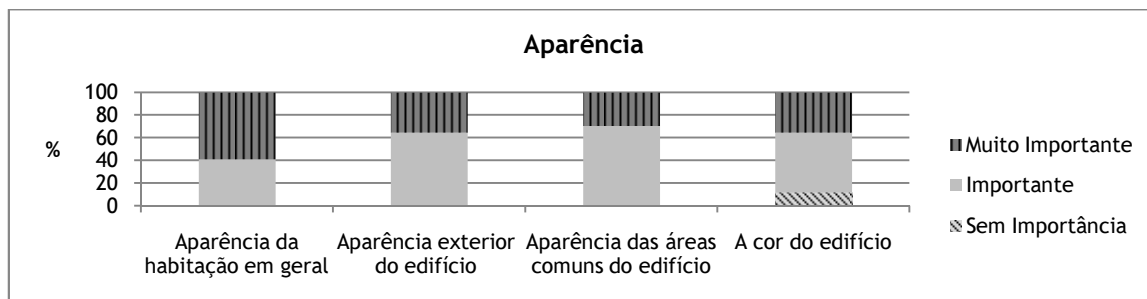


Gráfico 169: Aspectos relacionados com a aparência

Face às áreas comuns, a existência de porteiro/segurança é um aspecto sem importância para 64,7% dos inquiridos; a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a existência de sala de condomínio são pontos importantes para 76,5% da amostra; a existência de ascensores é um requisito muito importante para 52,9% da amostra [gráfico 170].

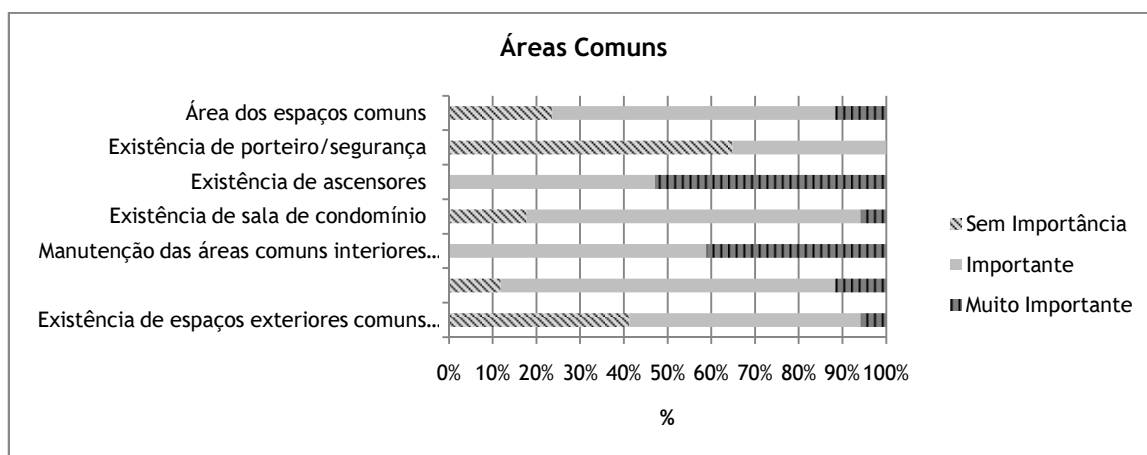


Gráfico 170: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Os aspectos considerados para avaliar a importância da segurança face à qualidade habitacional são na sua maioria considerados importantes (aproximadamente 50%) e muito importantes (aproximadamente 50%), dentro destes últimos destacam-se a segurança contra assaltos/roubos na habitação (52,9%), a existência de barras de segurança nas varandas (58,8%) e a altura das janelas (52,9%) que são mencionados como muito importantes [gráfico 171].

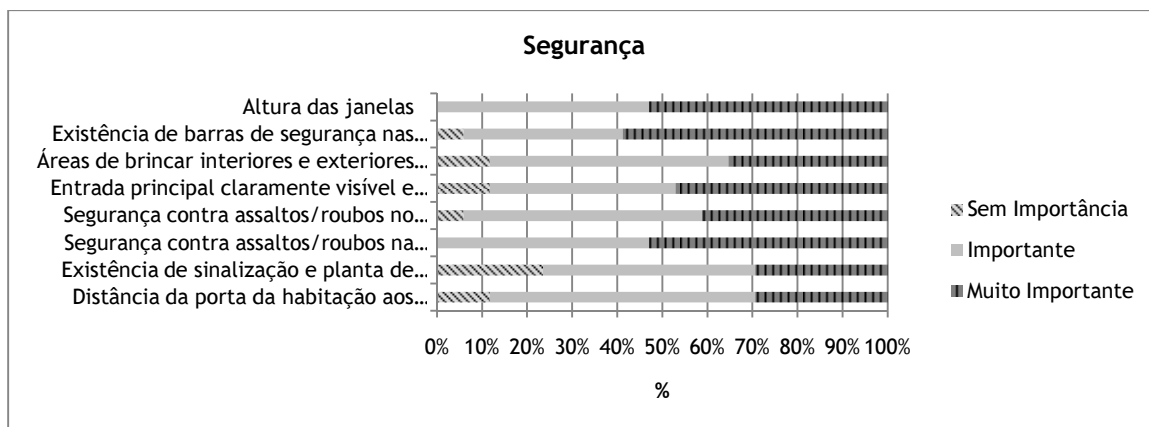


Gráfico 171: Aspectos relacionados com a segurança

Os aspectos relacionados com o estacionamento são considerados maioritariamente pela amostra como sendo importantes, no entanto, destaca-se o número de estacionamentos para moradores que é mencionado como muito importante por 58,8% dos inquiridos [gráfico 172].

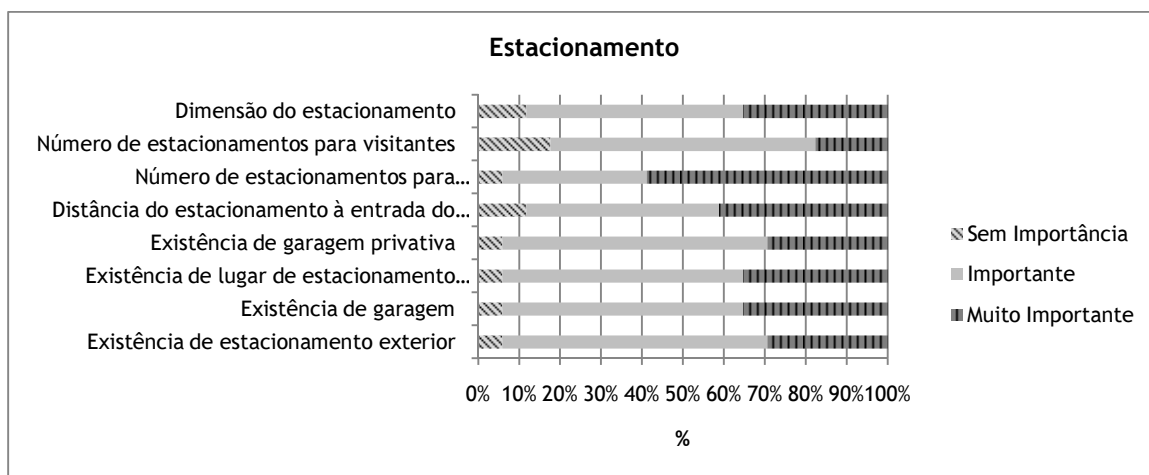


Gráfico 172: Aspectos relacionados com o estacionamento

No espaço envolvente, destacam-se como sendo aspectos muito importantes, a harmonia entre edifícios (64,7%), a existência de espaços verdes (64,7%) e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (70,6%) [gráfico 173].

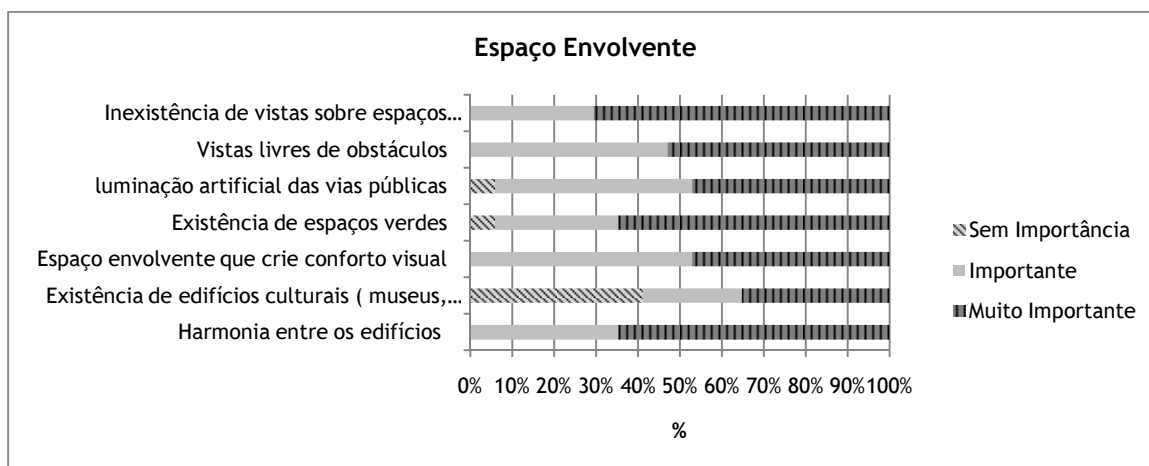


Gráfico 173: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

A circulação segura de peões é uma medida relacionada com a mobilidade e que 70,6% dos inquiridos considera ser muito importante. O facto de as vias de comunicação terem medidas de controlo de velocidade e a fácil circulação são medidas apontadas por 52,9% da amostra como sendo importantes [gráfico 174].

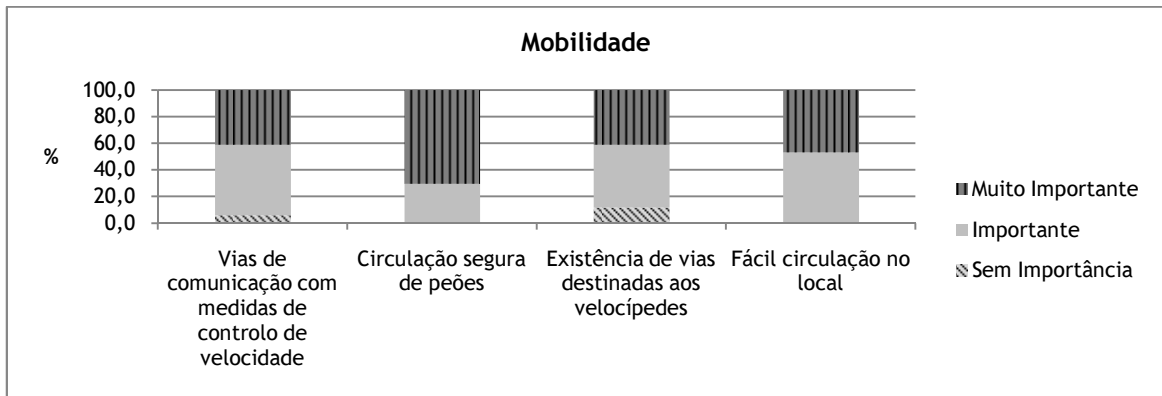


Gráfico 174: Aspectos relacionados com a mobilidade

Na acessibilidade, destacam-se como aspectos muito importantes o facto de o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (58,8%), a largura de portas e corredores no edifício (58,8%), a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (52,9%) e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes (64,7%). A existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada é um aspecto importante para 64,7% das pessoas [gráfico 175].

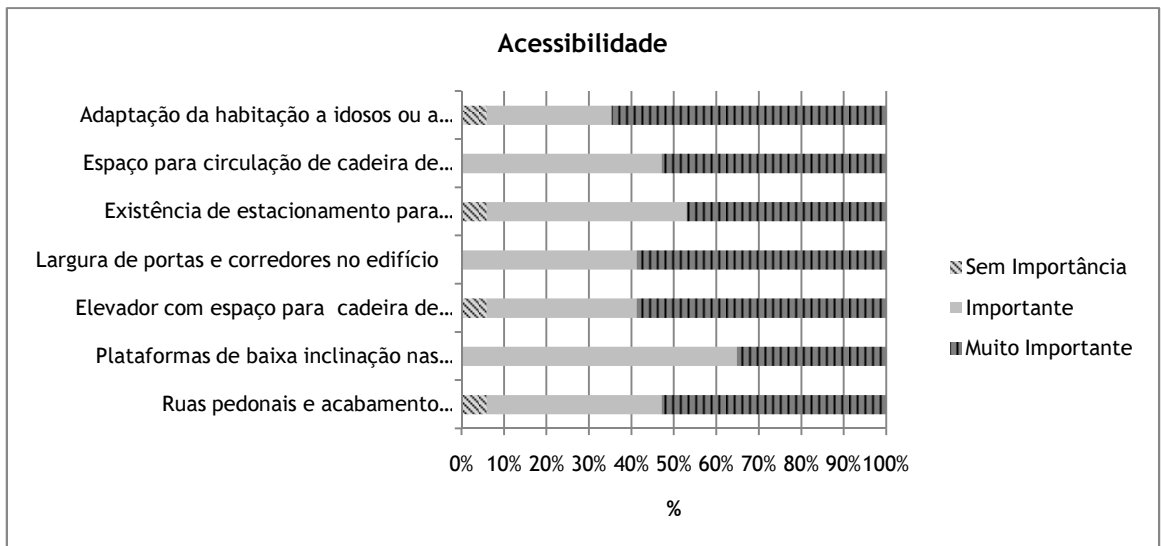


Gráfico 175: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Relativamente á sustentabilidade e ambiente, a possibilidade de instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (58,8%), o facto de o edifício ser construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis (58,8%) e a possibilidade do uso de transportes alternativos (52,9%) são aspectos que do ponto de vista dos profissionais do sector desta

cidade são considerados importantes. A existência de sistemas de energia renovável (52,9%), a habitação poder ter equipamentos e acessórios de baixa energia (58,8%) e a possibilidade de controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (64,7%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 176].

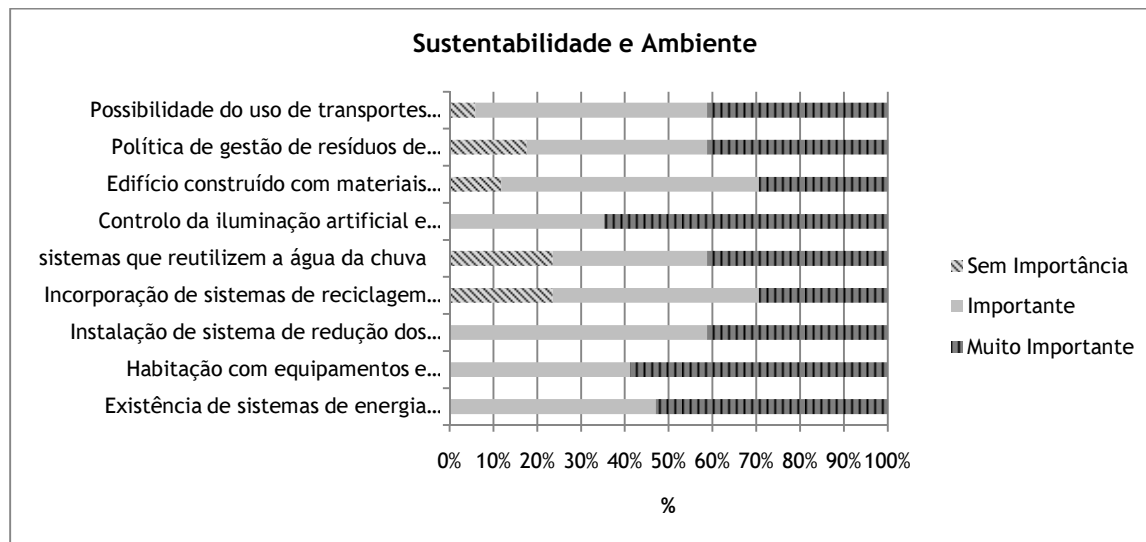


Gráfico 176: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos da habitação associados à sua manutenção são custos geralmente importantes para os inquiridos, excepto o custo de reabilitação e manutenção da habitação que é para 52,9% dos inquiridos um custo apenas importante. O custo de reabilitação e manutenção do edifício é muito importante para 52,9% da amostra; os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos muito importantes para 76,5% dos inquiridos; os custos mensais com o condomínio são muito importantes para 6,7% dos inquiridos [gráfico 177].

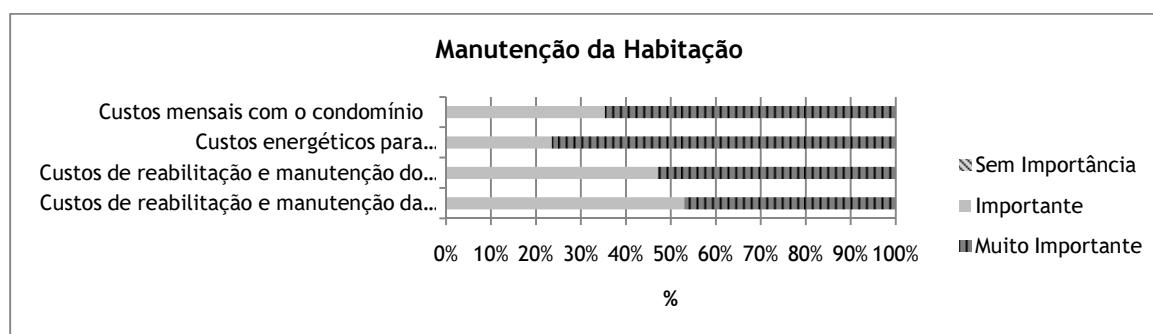


Gráfico 177: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos 17 inquiridos 59% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (41%) consideram que não.

A maioria dos inquiridos (88%) está disposto a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente, os restantes 12% não estão dispostos a pagar mais pela habitação mesmo que isso lhes garanta que os custos sejam mais reduzidos.

Apenas 6% dos inquiridos não concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 65% dos inquiridos, segue-se o engenheiro civil com 29% de intensão de resposta. Seis por cento (6%) não responderam a esta questão.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra incêndios e recheio é uma medida que a totalidade dos inquiridos considera importante. Ter seguro contra catástrofes e envolvente apenas é vantajoso para 88,2% dos inquiridos. O seguro contra catástrofes apenas é mencionado por 82,4% da amostra.

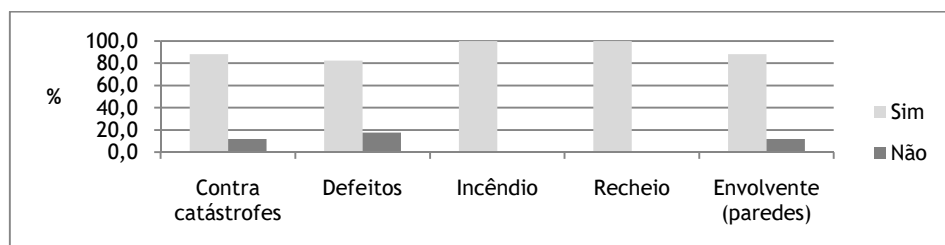


Gráfico 178: Resposta à questão anterior

4.7.4 Fundão

4.7.4.1 Caracterização da Amostra

No Fundão foram obtidas 13 respostas aos questionários propostos.

A amostra é essencialmente constituída por arquitectos (54%), engenheiros civis (23%), engenheiros de outras áreas (8%), desenhadores (8%) e engenheiros técnicos civis (7%) [gráfico 179].

Dos inquiridos, 46% têm idades compreendidas entre 31 e 40 anos, 23% têm entre 26 e 30 anos, outros 23% têm entre 41 a 50 anos, os restantes 8% tem uma idade inferior a 26 anos mas superior a 22 [gráfico 180 (esquerda)]. A amostra é essencialmente do sexo masculino (77%), sendo apenas 23% do sexo feminino.

Cerca de 39% dos inquiridos estão no mercado de trabalho à 5 a 10 anos, 31% está à 10 a 15 anos, 15% está há mais de 20 anos e os restantes 15% estão à menos de 5 anos [gráfico 180 (direita)].

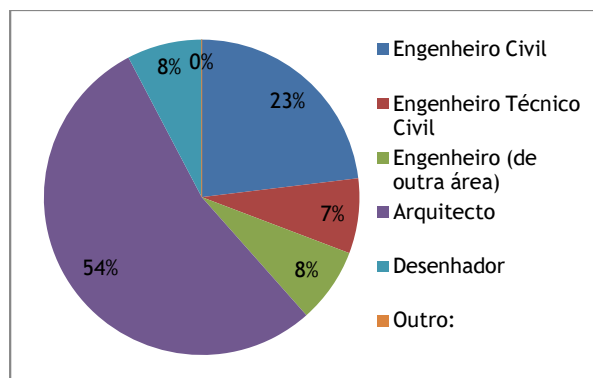


Gráfico 179: Distribuição por profissão dos profissionais do sector

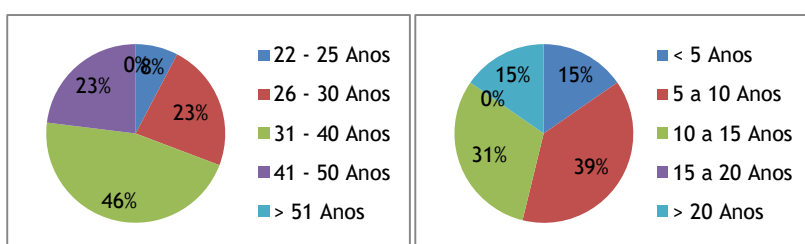


Gráfico 180: Distribuição etária da amostra (esquerda); Número de anos que exercem a profissão no mercado (direita)

Quanto às preferências, 92% prefere habitações do tipo moradia isolada e cerca de 8% diz preferir moradia em banda. As principais razões apontadas são, no caso da moradia isolada, a possibilidade de ter uma habitação com arquitectura a gosto bem como os materiais utilizados e acabamentos, são também apontados a qualidade de vida, tranquilidade, a possibilidade de ter 4 fachadas, a exposição solar, o espaço exterior e a ausência de ruído dos vizinhos. Quanto à moradia em banda, as razões apontadas para a sua escolha são a privacidade, o espaço interior e mais baixo custo. Os inquiridos ao adquirirem uma habitação preferem que seja nova.

Quanto à tipologia, 69% prefere que a habitação tenha 3 quartos, ou seja, “T3”, 23% dizem preferir um “T4” e os restantes 8% referem o “T2” como sendo a tipologia adequada para a habitação [gráfico 181 (esquerda)]. No caso de adquirirem uma habitação do tipo apartamento este deve situar-se preferencialmente no último andar (46%), num andar intermédio (31%) ou no rés-do-chão (23%) [gráfico 181 (direita)]. Se a habitação a adquirir for do tipo moradia, o número de pisos ideal que deve ter são 2 (54%) [gráfico 182 (esquerda)].

Em relação ao valor a pagar por uma habitação 46% estão disponíveis a pagar um montante de cerca de 100.000€ a 125.000€ e 38% não se importam de pagar mais de 125.000€ por uma habitação [gráfico 182 (direita)].

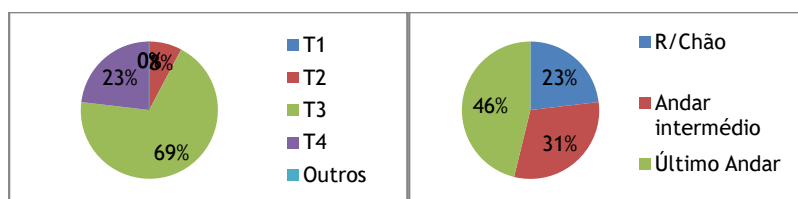


Gráfico 181: Tipologia preferida quando se adquire uma habitação (esquerda); Piso ideal quando se adquire um apartamento (direita)

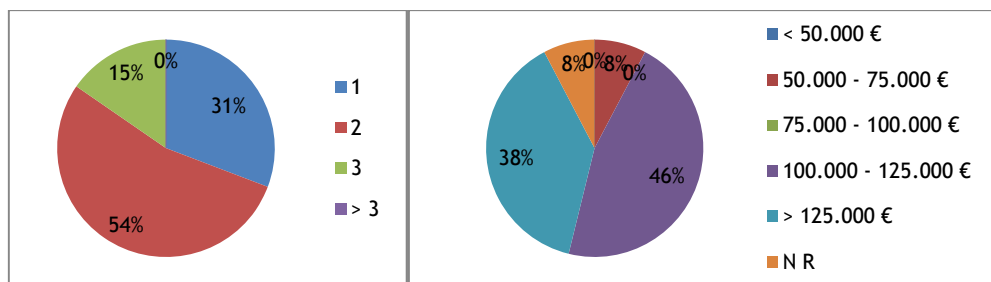


Gráfico 182: Número de pisos ideal para uma moradia (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)

4.7.4.2 Resultados

Relativamente aos parâmetros que foram considerados para avaliar a importância e o significado da qualidade habitacional, estes foram genericamente considerados importantes a muito importantes pelos inquiridos. A implantação (53,8%), a aparência (53,8%), a segurança (53,8%), o estacionamento (61,2%) e o espaço envolvente (69,2%) são parâmetros importantes do ponto de vista da amostra. Para os profissionais do sector do Fundão a funcionalidade dos espaços é o parâmetro de maior importância com 92,3% de respostas, seguem-se a localização e o conforto com 84,6% de assiduidade de resposta, as áreas da habitação, os aspectos construtivos, a privacidade, a mobilidade e a acessibilidade com 53,8% das intenções de resposta [gráfico 183].

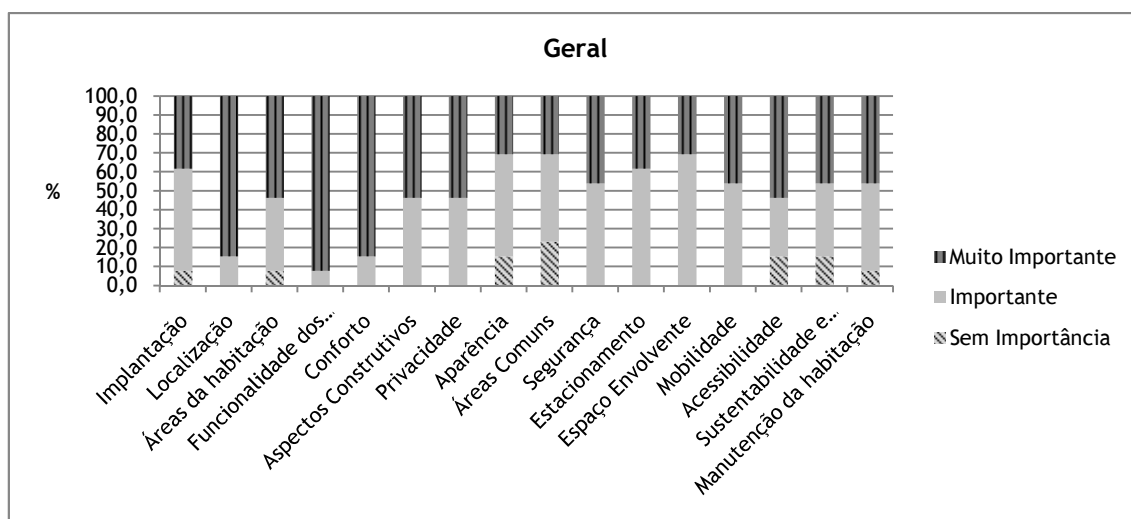


Gráfico 183: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto à implantação, a habitação deve preferencialmente ter 4 (85%) ou 3 (15%) fachadas dependendo das opiniões. A orientação mais favorável para os envidraçados é a sul (54%) e a nascente (23%) [gráfico 184 (esquerda)]. O acesso à habitação pode ser feito a partir de uma via principal ou de uma via secundária, os inquiridos dividem-se quanto a este aspecto, sendo que foi obtida uma percentagem de resposta de 46% para as duas opções, os restantes 8% não

responderam. O campo (46%) e a montanha (23%) são as vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação [gráfico 184 (direita)].

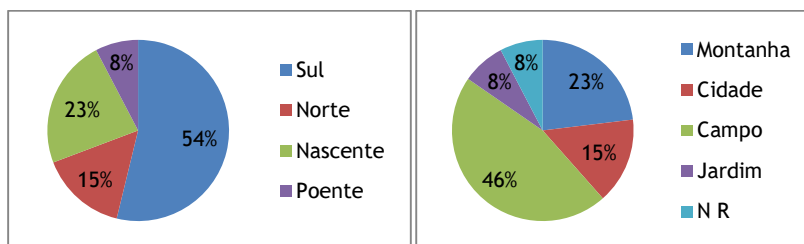


Gráfico 184: Orientação mais favorável para os envidraçados (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)

A proximidade com espaços comerciais (69,2%), com serviços (53,8%), com zonas de lazer e diversão (53,8%), a existência de centro de dia para idosos (69,2%) e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados (53,8%) são aspectos relacionados com a localização da habitação e que para os inquiridos não têm qualquer importância. Por seu lado a proximidade com transportes públicos, postos de assistência médica e parques públicos e natureza são aspectos importantes para 61,5% dos inquiridos. Também importantes mas com percentagens de resposta diferentes a proximidade com vias de comunicação principais (69,2%) e com zonas não poluídas/degradadas (53,8%). O facto de a habitação se localizar em zonas tranquilas e silenciosas é um aspecto muito importante para 53,8% dos inquiridos [gráfico 185].

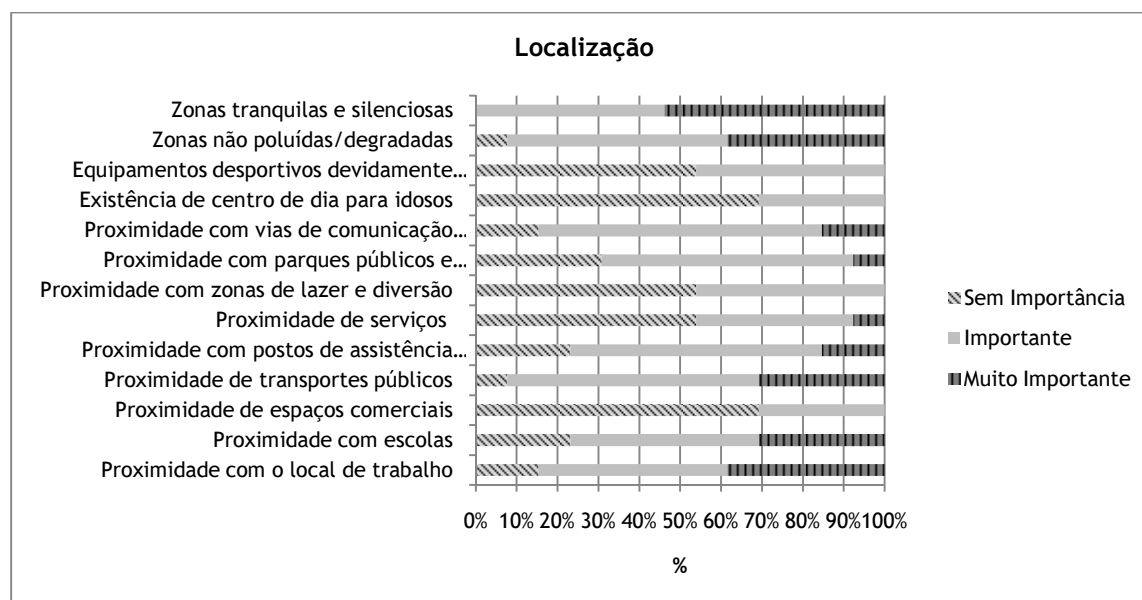


Gráfico 185: Aspectos relacionados com a localização

Quanto às áreas da habitação, a área total da habitação (69,2%), dos espaços de circulação e arrumação (53,8%), da garagem (69,2%) e da varanda/terraço (61,5%) são áreas que para os inquiridos são importantes. A área das instalações sanitárias e dos quartos são áreas muito

importantes para 46,2% dos inquiridos. Existem duas áreas em que a opinião dos inquiridos se divide em dois grupos com equivalentes percentagens são as áreas da cozinha e da sala em que 53,8% as considera importantes e os restantes 46,2% muito importantes [gráfico 186].

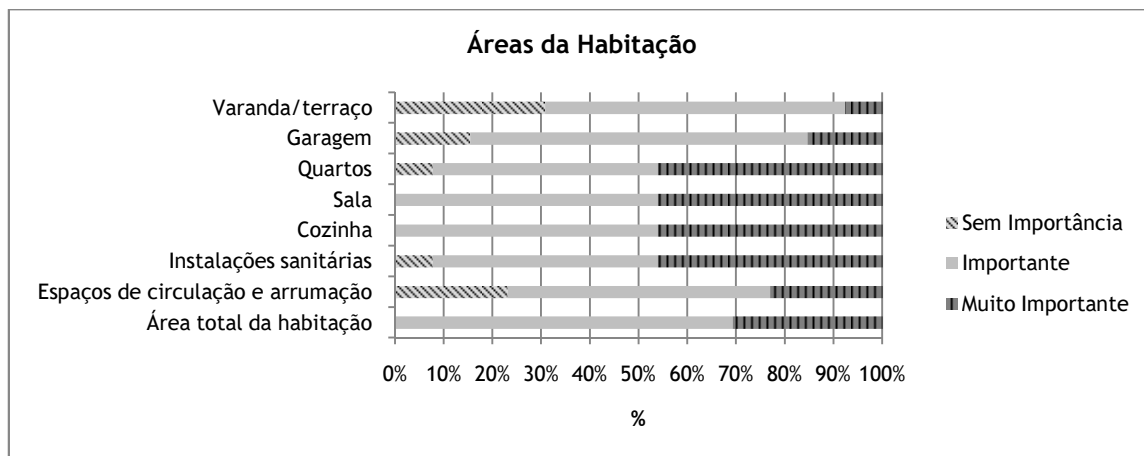


Gráfico 186: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Em relação á funcionalidade dos espaços os aspectos considerados importantes por uma maior percentagem de inquiridos são a existência de espaços exteriores (76,9%) seguem-se a separação zona privada/zona comum, o espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha e a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares com uma assiduidade de resposta de 69,2%, o espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado e a existência de espaço para tratamento de roupa com 61,5% das intenções de resposta. A boa acessibilidade a todos os compartimentos, o espaço de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha e halls e corredores bem planeados e iluminados são aspectos muito importantes para 46,2% dos inquiridos [gráfico 187].

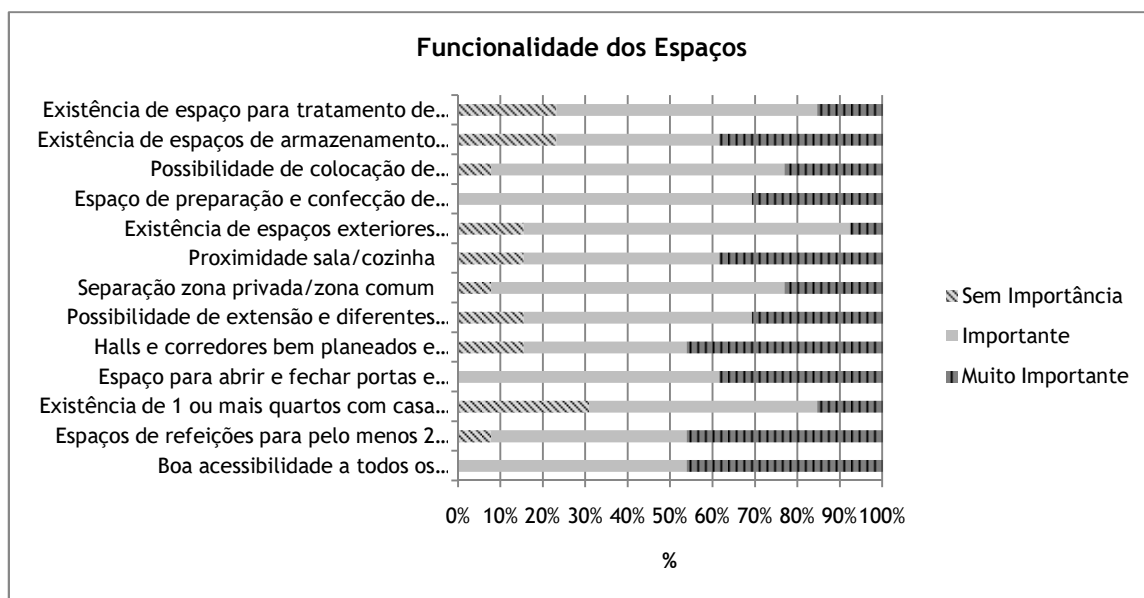


Gráfico 187: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Os aspectos considerados para avaliar o conforto face à qualidade habitacional foram geralmente considerados importantes a muito importantes. A segurança contra incêndio (76,9%), o facto de as zonas de descanso serem separadas das zonas comuns (61,5%) e os quartos com boa iluminação (53,8%) são aspectos importantes para a amostra. A existência de ventilação na cozinha, o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação, as características térmicas e acústicas são pontos muito importantes para 69,2% dos inquiridos. Iguamente muito importantes, embora com uma percentagem de resposta ligeiramente inferior são considerados a sala e cozinha com boa iluminação e as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, com uma assiduidade de resposta de 61,5%, e por fim a existência de ventilação nas instalações sanitárias com uma percentagem de resposta de 53,8% [gráfico 188].

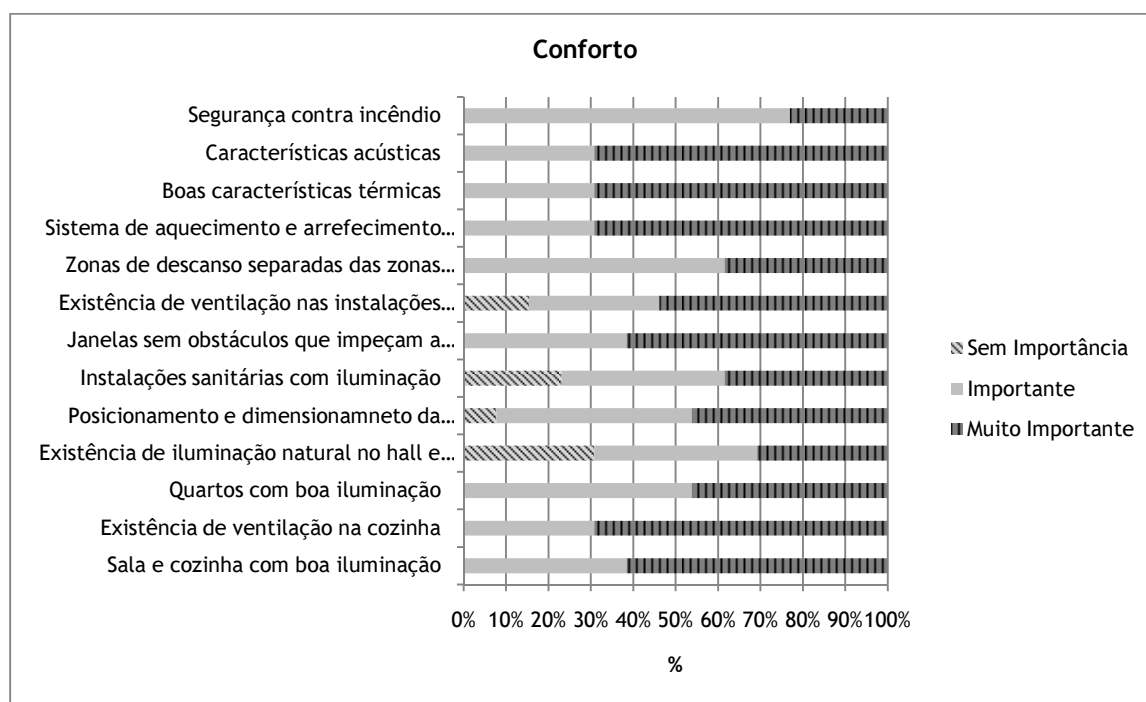


Gráfico 188: Aspectos relacionados com o conforto

A segurança contra incêndios é um ponto relacionado com os aspectos construtivos e que para 61,5% dos inquiridos é um ponto importante. Para 84,6% da amostra um dos aspectos mais importante é a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, seguem-se a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, a inexistência de fissuras nas paredes e tectos e o isolamento térmico com 76,9% de intenção de resposta e a inexistência de pavimentos de madeira danificados e o isolamento ao ruído com 69,2% de assiduidade de resposta [gráfico 189].

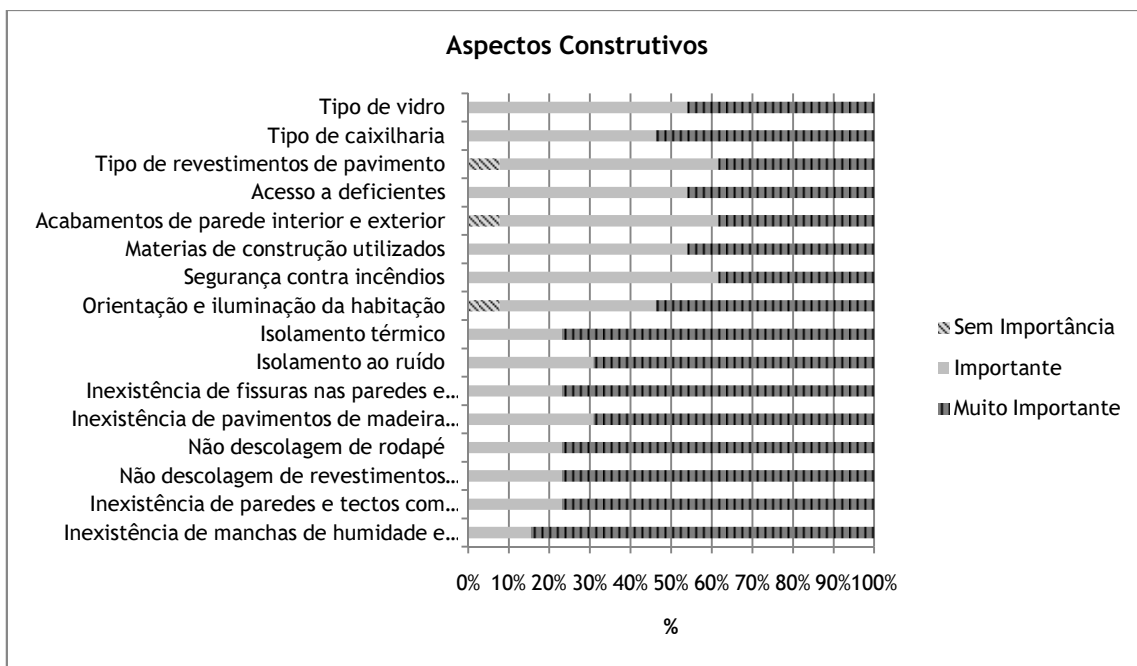


Gráfico 189: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Quanto à privacidade, o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (76,9%), a privacidade nos espaços exteriores privados (69,2%) e as janelas com dispositivos de oclusão (53,8%) são aspectos classificados de importantes pelos inquiridos. A privacidade em relação às outras habitações (76,9%) e a privacidade dentro da própria habitação (53,8%) são aspectos muito importantes da privacidade [gráfico 190].

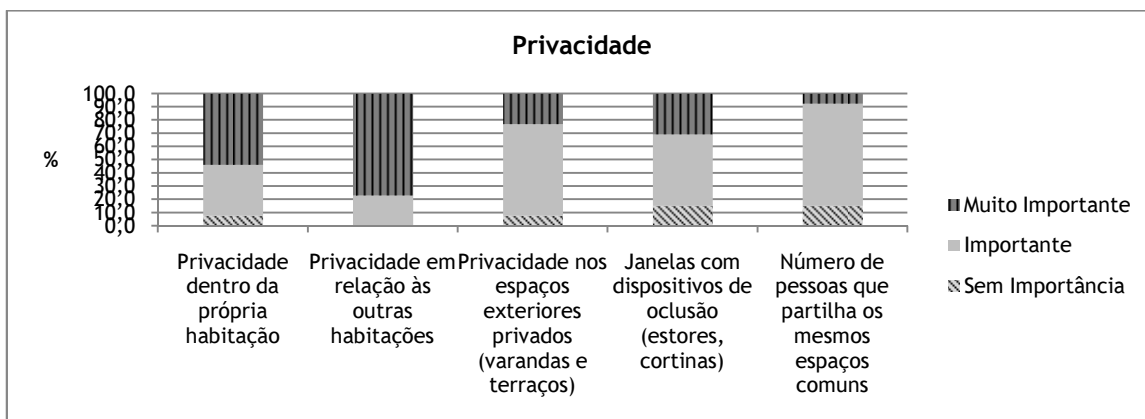


Gráfico 190: Aspectos relacionados com a privacidade

Face à aparência, a cor do edifício é para 53,8% da amostra um aspecto maioritariamente importante. Quanto aos aspectos referenciados como muito importantes destacam-se a aparência das áreas comuns do edifício (46,2%), a aparência da habitação em geral e a aparência exterior do edifício com 38,5% das intenções de resposta [gráfico 191].

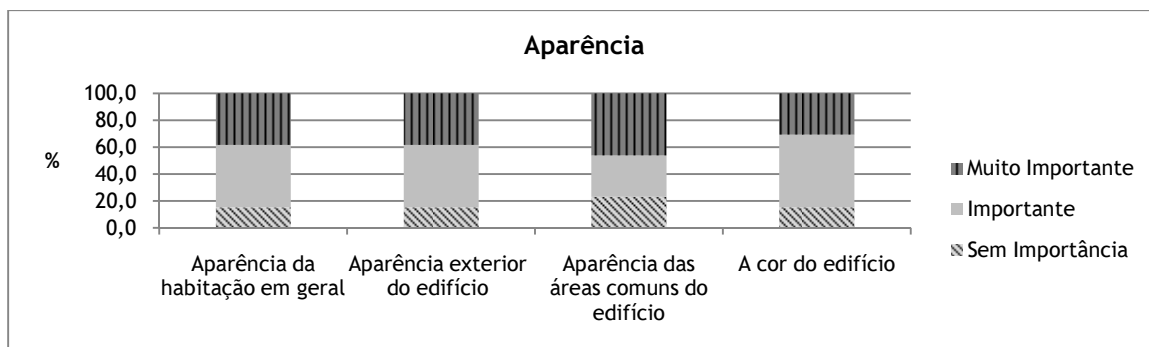


Gráfico 191: Aspectos relacionados com a aparência

As áreas comuns foram na sua maioria classificadas de importantes, a existência de espaços exteriores comuns privados (53,8%), a existência de ascensores (61,5%), a existência de sala de condomínio e a existência de porteiro/segurança (69,2%). A manutenção das áreas comuns interiores e exteriores é um aspecto que foi classificado muito importante apenas por 46,2% dos inquiridos [gráfico 192].

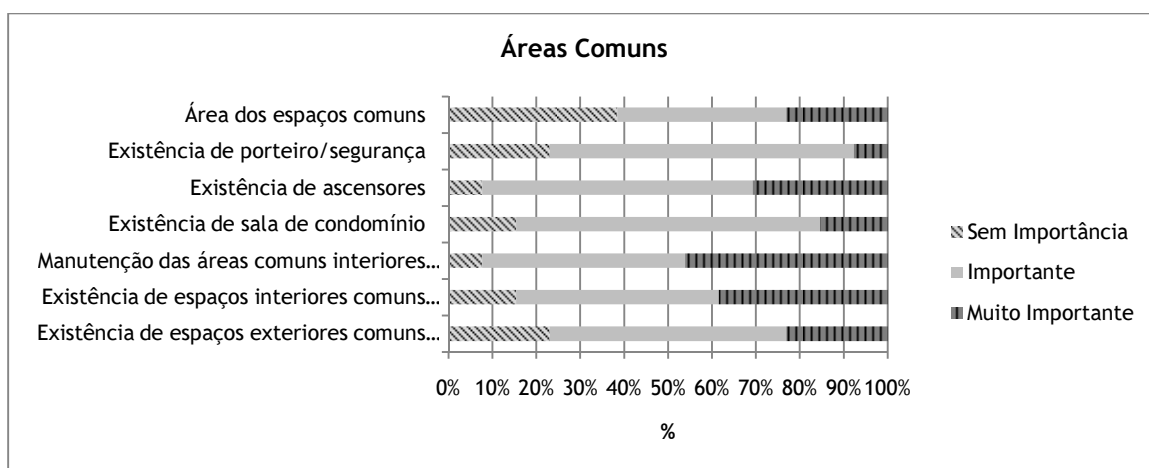


Gráfico 192: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Dos aspectos considerados para classificar a segurança, a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior (76,9%), a entrada principal claramente visível e vigiada (76,9%) e a segurança contra assaltos no edifício (61,5%) são aspectos importantes para os profissionais do sector desta cidade. A existência de sinalização e planta de evacuação e a segurança contra assaltos/roubos na habitação foram aspectos mencionados por 46,2% dos inquiridos como muito importantes [gráfico 193].

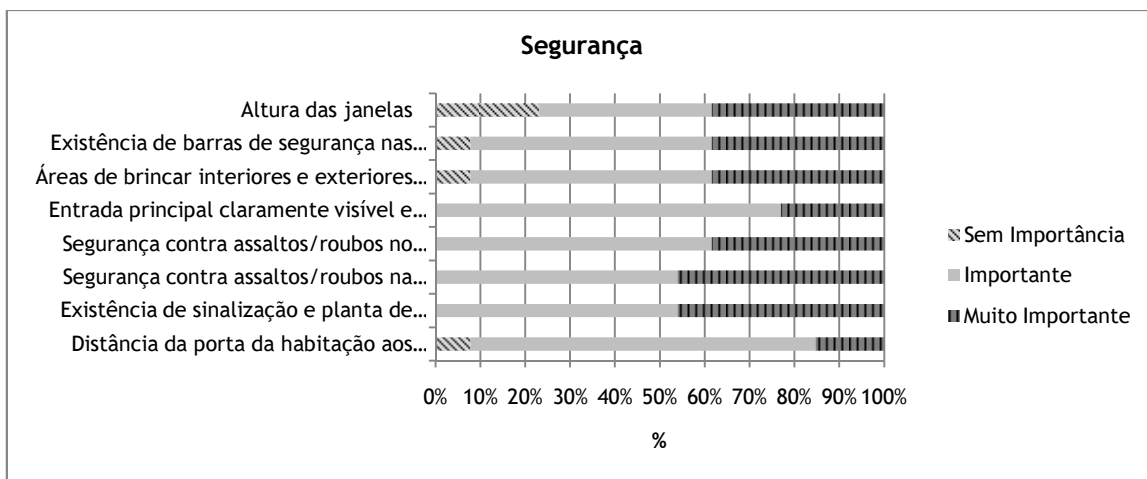


Gráfico 193: Aspectos relacionados com a segurança

A existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva (76,9%) e a existência de estacionamento exterior (61,5%) são aspectos relacionados com o parâmetro estacionamento e que são importantes para os inquiridos. O número de estacionamentos para moradores (61,5%) e a dimensão do estacionamento (46,2%) são aspectos referenciados como sendo muito importantes para a amostra [gráfico 194].

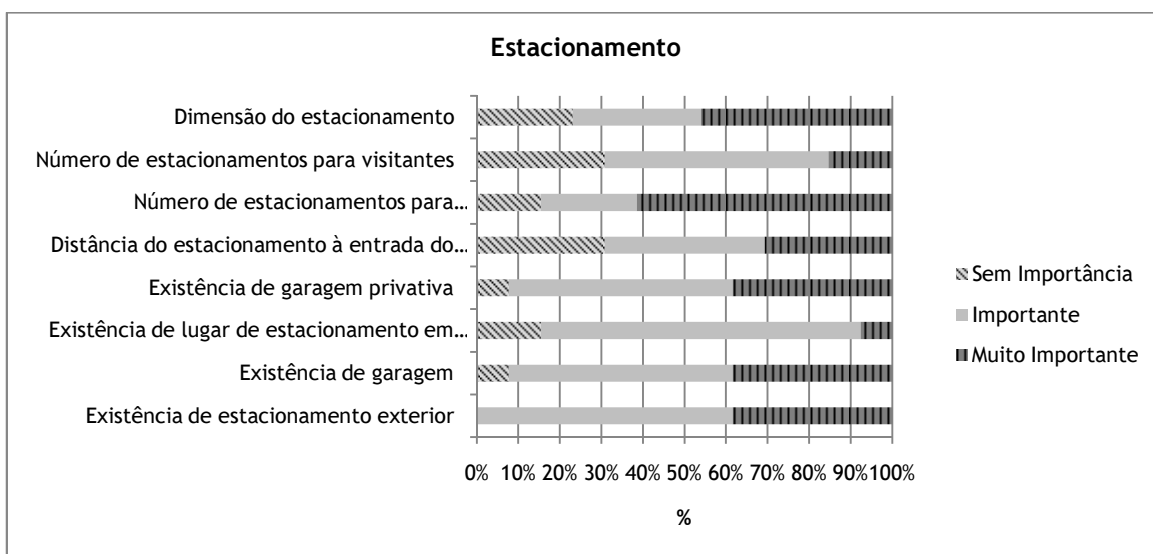


Gráfico 194: Aspectos relacionados com o estacionamento

A harmonia entre os edifícios, a existência de espaço envolvente que crie conforto visual, as vistas livres de obstáculos e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis são aspectos relacionados com o espaço envolvente e que 53,8% dos inquiridos os classifica de importantes. A existência de espaços verdes (69,2%) e a iluminação artificial das vias públicas (53,8%) são aspectos muito importantes para a amostra [gráfico 195].

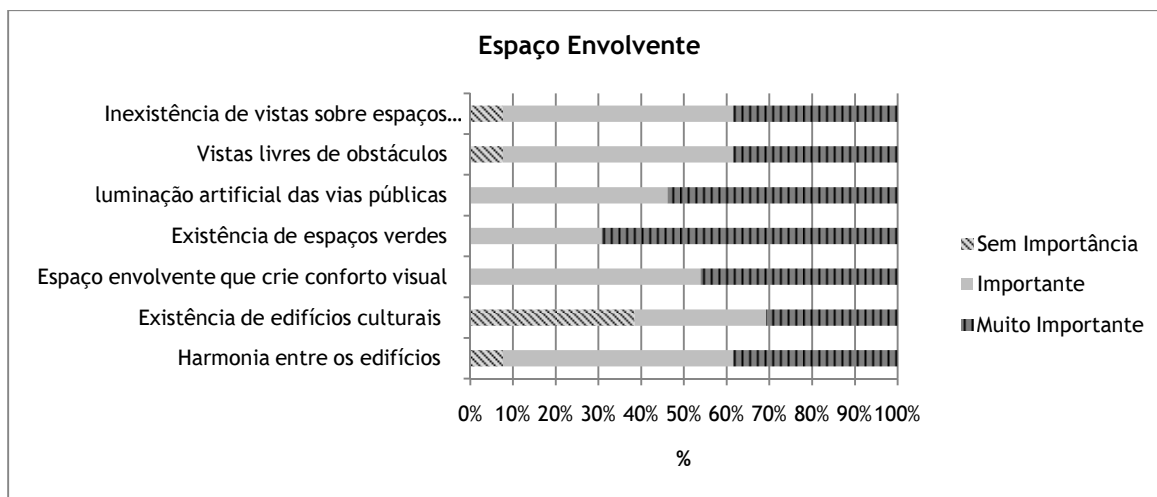


Gráfico 195: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Quanto á mobilidade, as vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade e a fácil circulação no local são medidas que 69,2% e 53,8% dos inquiridos considera importantes, respectivamente. A circulação segura de peões foi para 53,8% dos inquiridos considerado um aspecto muito importante [gráfico 196].

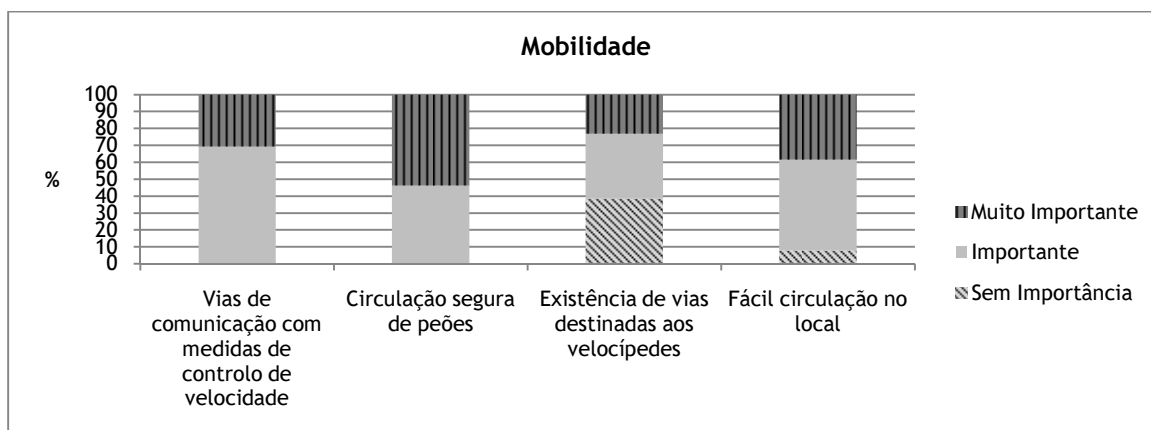


Gráfico 196: Aspectos relacionados com a mobilidade

A acessibilidade é um parâmetro maioritariamente considerado importante e muito importante pela amostra. As ruas pedonais com acabamento antiderrapante (61,5%), a largura de portas e corredores no edifício (61,5%), a existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada (53,8%) e a existência de estacionamento para deficientes (53,8%) são aspectos importantes. O facto de o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (61,5%) e a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (53,8%) são por seu lado aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 197].

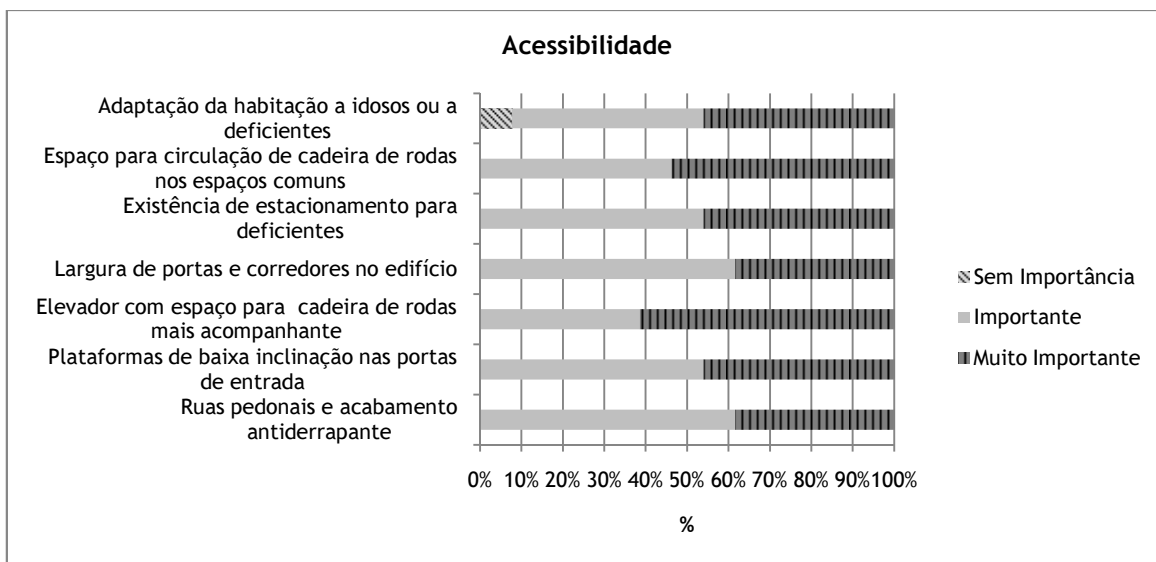


Gráfico 197: Aspectos relacionados com a acessibilidade

A existência de sistemas de energia renovável e o facto de a habitação poder ter equipamentos e acessórios de baixa energia são aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente e que 61,5% dos inquiridos considera importantes e 38,5% considera muito importantes. A instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (69,5%) e a política de gestão de resíduos de manutenção do edifício (61,5%) são para a amostra aspectos importantes. Por sua vez, a existência de sistemas que reutilizem a água da chuva, o controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural bem como a possibilidade do uso de transportes alternativos são aspectos que 38,5% da amostra classificou de muito importantes [gráfico 198].

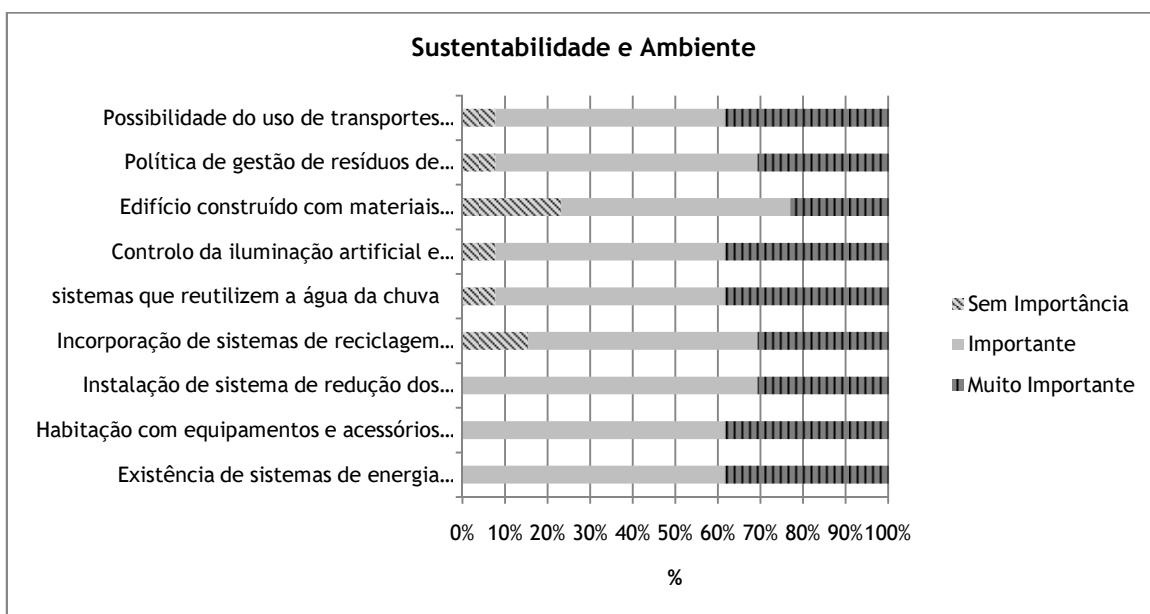


Gráfico 198: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício bem como os custos mensais com o condomínio são custos associados à manutenção da habitação e que para 53,8% da amostra são importantes pesando no momento de classificar a qualidade habitacional. Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos que valem muito no orçamento dos inquiridos e são por isso considerados muito importantes por 53,8% das pessoas [gráfico 199].

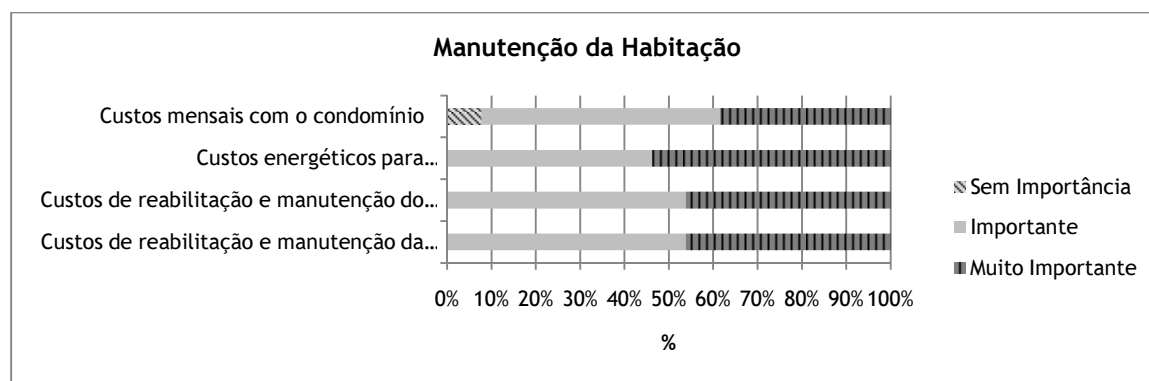


Gráfico 199: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos 13 inquiridos 77% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (23%) consideram que não.

A maioria dos inquiridos (92%) está disposto a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente, os restantes 8% não responderam a esta questão.

Apenas 8% dos inquiridos não concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 77% dos inquiridos, segue-se o engenheiro civil com 15% de intensão de resposta. Oito por cento (8%) não responderam a esta questão.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio e recheio é uma medida que a totalidade dos inquiridos considera importante. Ter seguro contra envolvente apenas é vantajoso para 76,9% dos inquiridos.

4.7.5 Castelo Branco

4.7.5.1 Caracterização da Amostra

Em Castelo Branco foram recolhidas 9 opiniões de profissionais do sector que exercem funções nesta capital de distrito.

A maioria das opiniões recolhidas correspondem a engenheiros civis (56%) e a engenheiros de outras áreas (22%), como pode ser observado no gráfico 200. A distribuição etária da amostra pode ser analisada no gráfico 201 (esquerda), onde se observa que 34% da amostra tem uma idade compreendida entre 31 e 40 anos, 33% tem entre 41 e 50 anos, 22% tem menos de 30 anos e mais de 26 e apenas 11% tem mais de 51 anos. A amostra considerada é maioritariamente do sexo masculino (56%), sendo que responderam também 22% do sexo feminino e os restantes 22% optaram por não responder a esta questão. Em relação ao número de anos que exercem funções no mercado habitacional, 34% exerce funções há mais de 10 e menos de 15 anos e 33% está no mercado à 15 a 20 anos como se pode observar no gráfico 201 (direita).

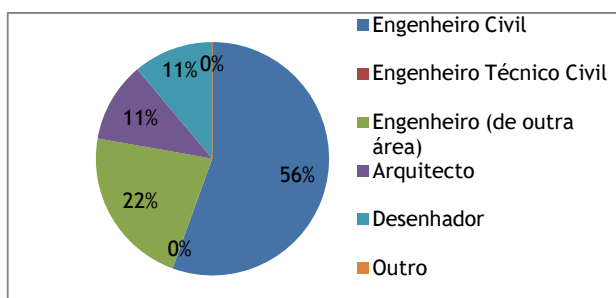


Gráfico 200: Distribuição das profissões dos profissionais do sector

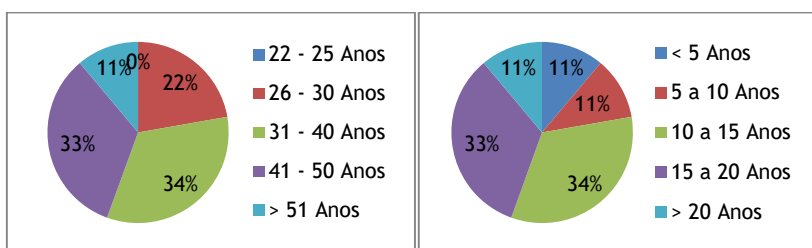


Gráfico 201: Distribuição etária da amostra (esquerda); Número de anos que exercem a profissão no mercado (direita)

Quanto às preferências dos profissionais do sector Albicastrenses quando escolhem uma habitação, a moradia isolada (78%) é o tipo de habitação eleita, seguida do apartamento (22%). A habitação eleita deve ser preferencialmente nova. Quanto à tipologia, o “T4” (33%) e o “T3” (67%) são os mais referidos.

Ao adquirirem uma habitação do tipo apartamento, este deve situar-se num dos pisos intermédios (67%) ou no último andar (33%). Se a habitação escolhida for do tipo moradia, o número de pisos ideal que esta deve ter são 2 (78%) ou 3 (22%).

Em relação ao montante que os inquiridos estão dispostos a pagar por uma habitação, 78% disponibiliza entre 100.000€ a 125.000€ e os restantes disponibilizam mais de 125.000€ [gráfico 202].

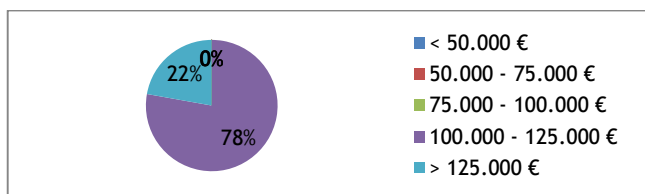


Gráfico 202: Valor médio a pagar por uma habitação

4.7.5.2 Resultados

Os parâmetros considerados nos questionários para classificar a qualidade habitacional foram na sua generalidade referenciados como sendo muito importantes. Destacam-se a funcionalidade dos espaços e a acessibilidade com 100% de respostas, a localização, a privacidade, a segurança e a mobilidade com 88,9% das intenções de resposta, as áreas da habitação, o conforto, os aspectos construtivos, as áreas comuns e o espaço envolvente com 77,8% de assiduidade de resposta [gráfico 203].

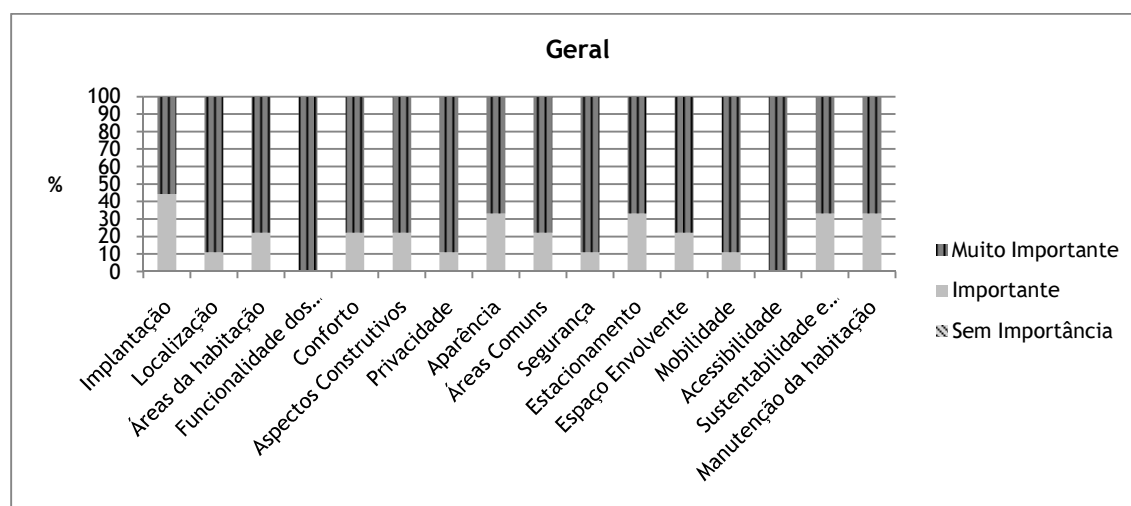


Gráfico 203: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto á implantação da habitação, o número de fachadas referido como sendo o ideal são 4, esta opinião é partilhada por 78% dos inquiridos, os restantes 22% consideram que a habitação deve apenas ter 3 fachadas. Quando questionados sobre qual seria a orientação mais favorável para os envidraçados a resposta foi unânime e mencionaram o sul como sendo a orientação mais favorável. O acesso á habitação deve ser feito para 89% das opiniões a partir de uma via secundária, os sobranes (11%) preferem que o acesso se faça a partir de uma via principal. O campo (67%) e a montanha (33%) são as vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação.

Dos aspectos avaliados para caracterizar a localização face à qualidade habitacional, a proximidade com espaços comerciais (77,8%), zonas de lazer e diversão (77,8%) e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados (66,7%) foram aspectos considerados sem importância para os inquiridos. Como aspectos importantes foram referidos, a proximidade vias de comunicação principais (88,9%), com escolas (77,8%), com parques públicos e natureza (77,8%), com postos de assistência médica (66,7%) e a existência de centro de dia para idosos (66,7%). O facto de a habitação se localizar em zonas não poluídas/degradadas e em zonas tranquilas e silenciosas são factores muito importantes para 55,6% e 66,7% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 204].

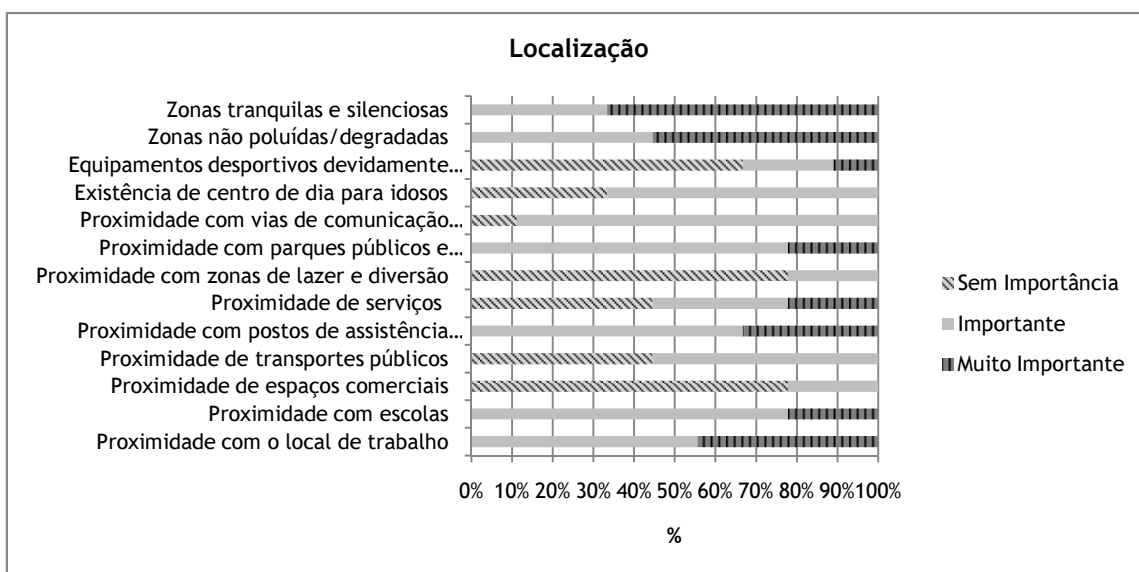


Gráfico 204: Aspectos relacionados com a localização

Quanto aos aspectos relacionados com as áreas da habitação, os inquiridos classificaram-nos na sua maioria de importantes, nomeadamente, a área total da habitação (100%), a área da cozinha (88,9%), área da garagem (88,9%), a área das instalações sanitárias (77,8%), dos espaços de circulação e arrumação (66,7%), da sala (66,7%), da varanda/terraço (66,7%) e dos quartos (55,6%). Do ponto de vista dos inquiridos nenhuma área da habitação é do seu ponto de vista uma área maioritariamente muito importante [gráfico 205].

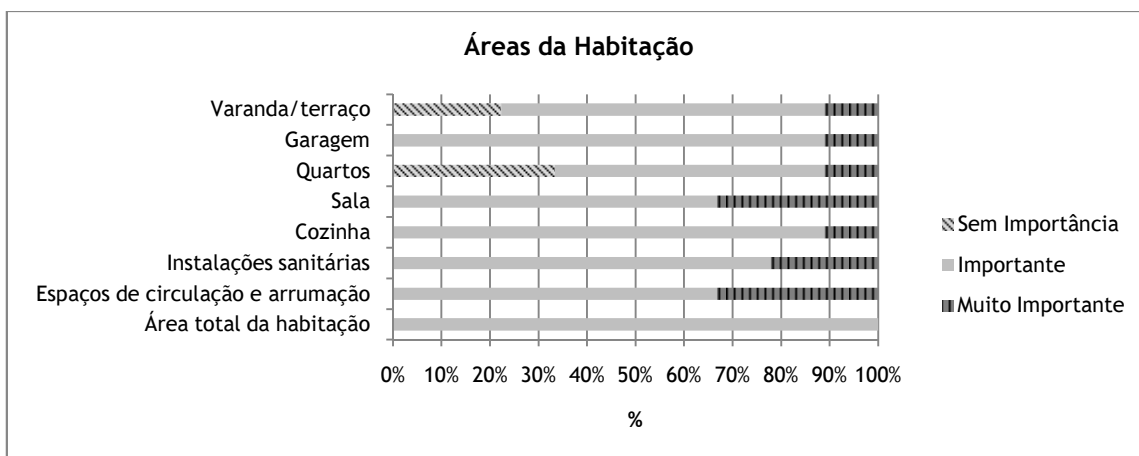


Gráfico 205: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Relativamente à funcionalidade dos espaços, os aspectos relativos a halls e corredores bem planeados e iluminados, a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário, a existência de espaços exteriores, espaço para preparação e confecção de alimentos na cozinha e a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares são para toda a amostra

aspectos importantes. O facto de a habitação permitir uma boa acessibilidade a todos os compartimentos é um requisito muito importante para 66,7% dos inquiridos [gráfico 206].

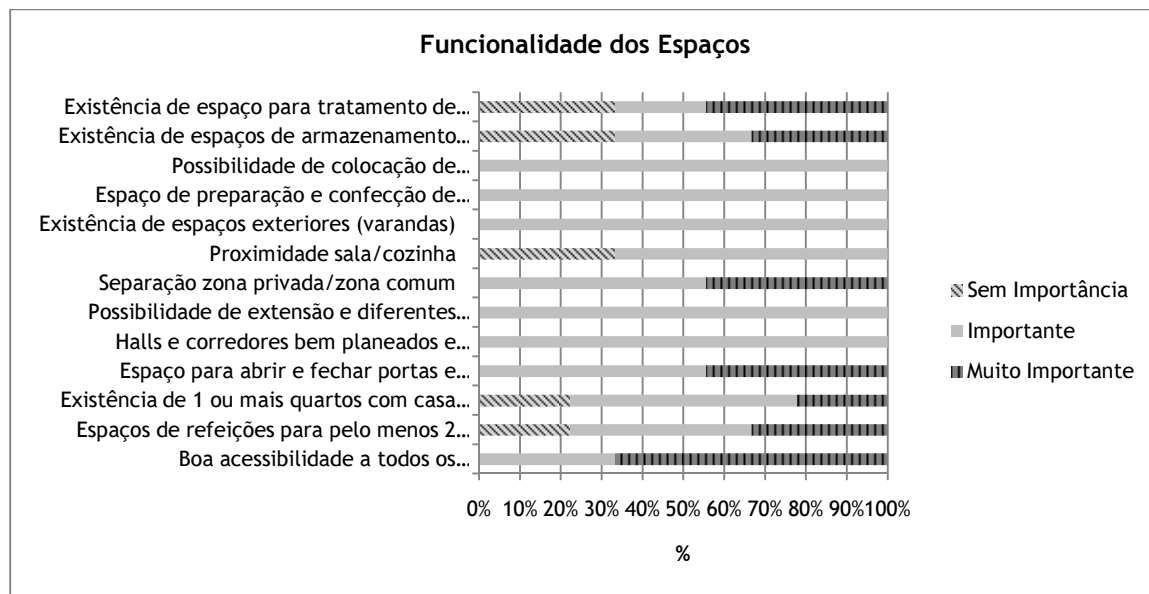


Gráfico 206: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Quanto ao conforto, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, a existência de ventilação nas instalações sanitárias e as zonas de descanso separadas das zonas comuns são aspectos importantes para toda a amostra. Aspectos considerados muito importantes para os inquiridos são a sala e cozinha com boa iluminação e a existência de ventilação na cozinha cuja percentagem de resposta ronda os 88,9%. Também muito importantes, mas com uma assiduidade de resposta ligeiramente inferior 77,8%, são mencionadas as características térmicas e acústicas e a segurança contra incêndio [gráfico 207].

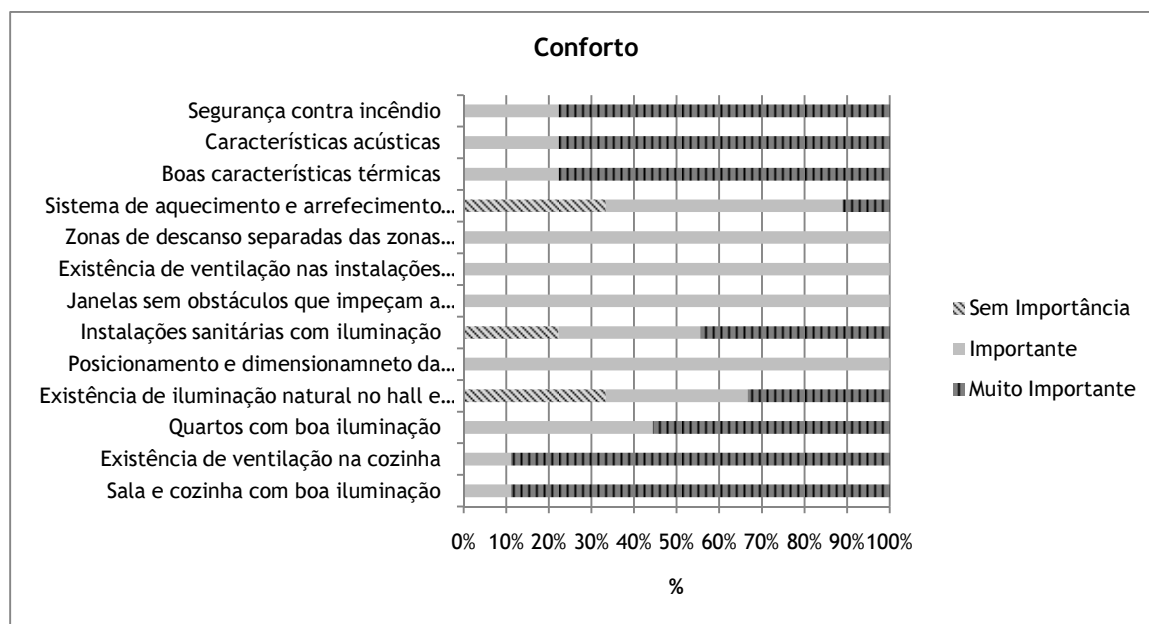


Gráfico 207: Aspectos relacionados com o conforto

Maioritariamente os aspectos considerados relativamente ao parâmetro aspectos construtivos foram classificados de muito importantes, excepto o acabamento de parede interior e exterior e o tipo de revestimento de pavimento que para 66,7% dos inquiridos são aspectos importantes. Dos aspectos mencionados como muito importantes, destacam-se sobretudo a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta e a não descolagem de revestimentos cerâmicos, ambos com 100% de percentagem de resposta; a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação e o isolamento ao ruído com 88,9% das intenções de resposta; o isolamento térmico, a orientação e iluminação da habitação, a segurança contra incêndios, o tipo de caixilharia e o tipo de vidro com 77,8% das respostas; não descolagem de rodapé e os materiais de construção com assiduidade de resposta de cerca de 66,7% [gráfico 208].

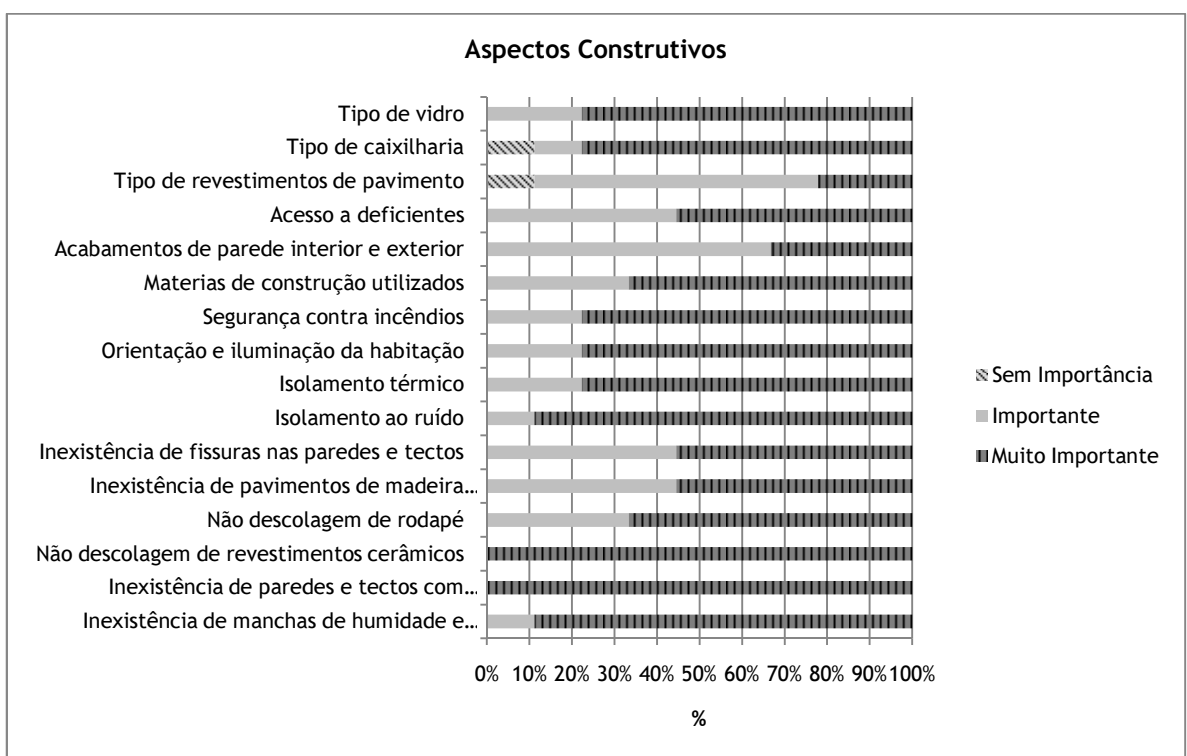


Gráfico 208: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

A privacidade dentro da própria habitação (100%) e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (88,9%) são aspectos ligados à privacidade da habitação e que quanto ao grau de importância face à qualidade habitacional são classificados de importantes. A privacidade em relação às outras habitações e a privacidade nos espaços exteriores privados são aspectos muito importantes para 77,8% e 55,6% dos inquiridos por esta ordem [gráfico 209].

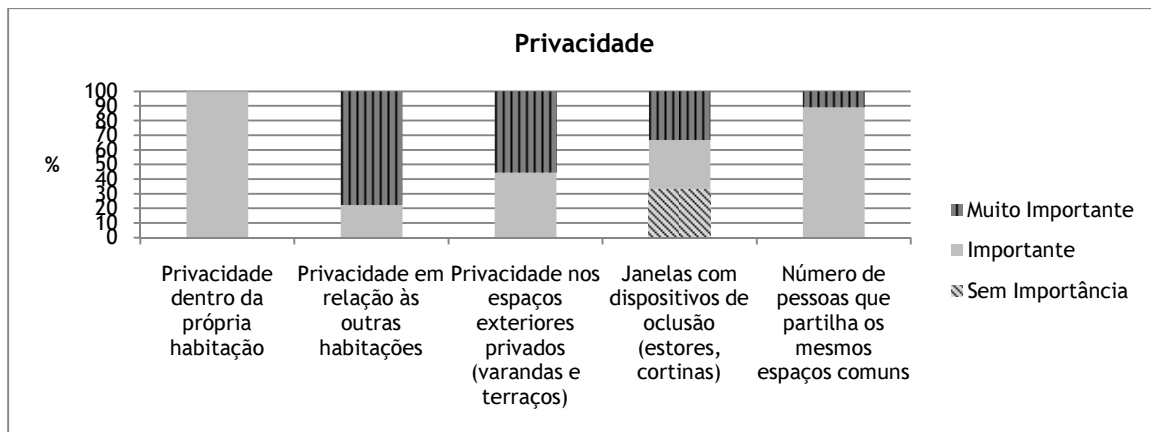


Gráfico 209: Aspectos relacionados com a privacidade

A cor do edifício é um aspecto relacionado com a aparência da habitação e que 55,6% dos inquiridos considera ser importante. A aparência exterior do edifício (100%), a aparência das áreas comuns do edifício (88,9%) e a aparência da habitação em geral são aspectos que do ponto de vista dos profissionais do sector de Castelo Branco são muito importantes [gráfico 210].

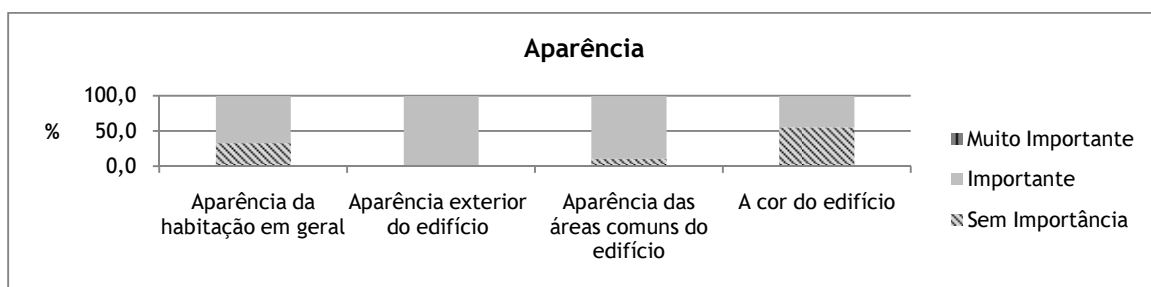


Gráfico 210: Aspectos relacionados com a aparência

O parâmetro relativo às áreas comuns quanto aos seus aspectos foi considerado maioritariamente importante, de salientar a existência de espaços exteriores e interiores comuns privados com 100% de assiduidade de resposta; a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a área dos espaços comuns com uma percentagem de resposta de 66,7% [gráfico 211].

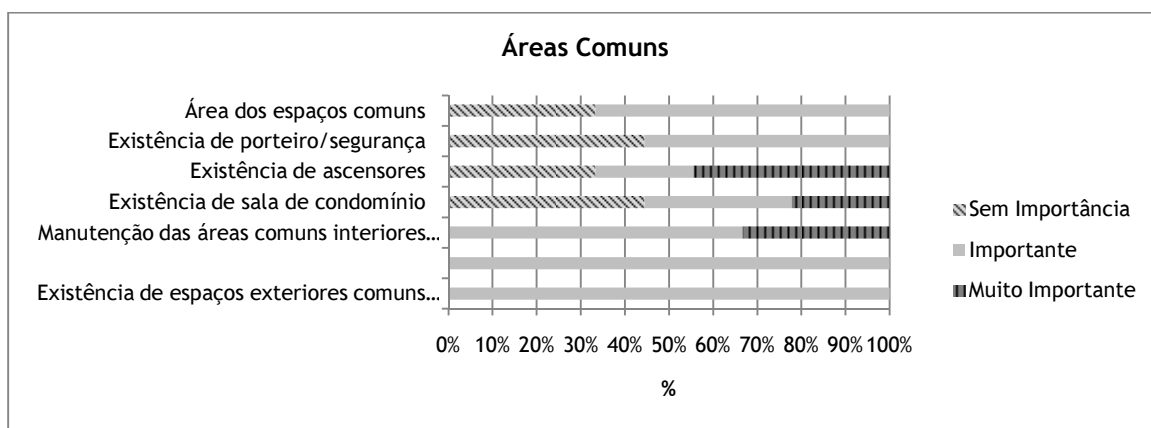


Gráfico 211: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Os aspectos relativos à segurança quanto ao grau de importância encontram-se divididos em aproximadamente dois grupos cujas intenções de resposta rondam os 50% para importante e 50% para muito importante. No entanto, destacam-se alguns aspectos considerados muito importantes, a existência de barras de segurança nas varandas (66,7%), a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior, a existência de sinalização e planta de evacuação, a segurança contra assaltos/roubos na habitação e a entrada principal claramente visível e vigiada, estes últimos com 55,6% de respostas [gráfico 212].

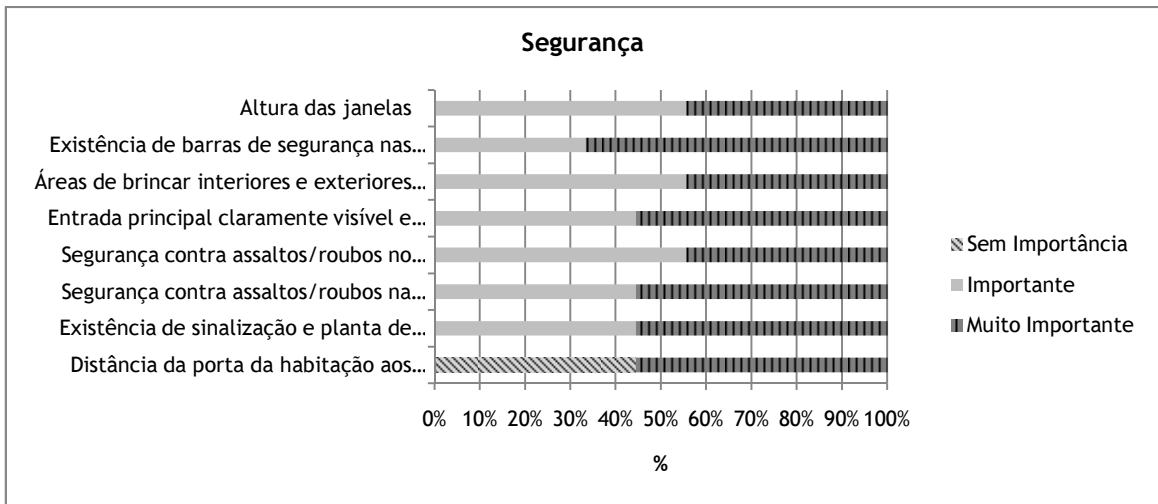


Gráfico 212: Aspectos relacionados com a segurança

No gráfico 213 ilustram-se os resultados obtidos relativamente ao parâmetro estacionamento. A existência de estacionamento exterior, de garagem, a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e ainda o número de estacionamentos para moradores são os aspectos que a amostra (100%) considera muito importantes.

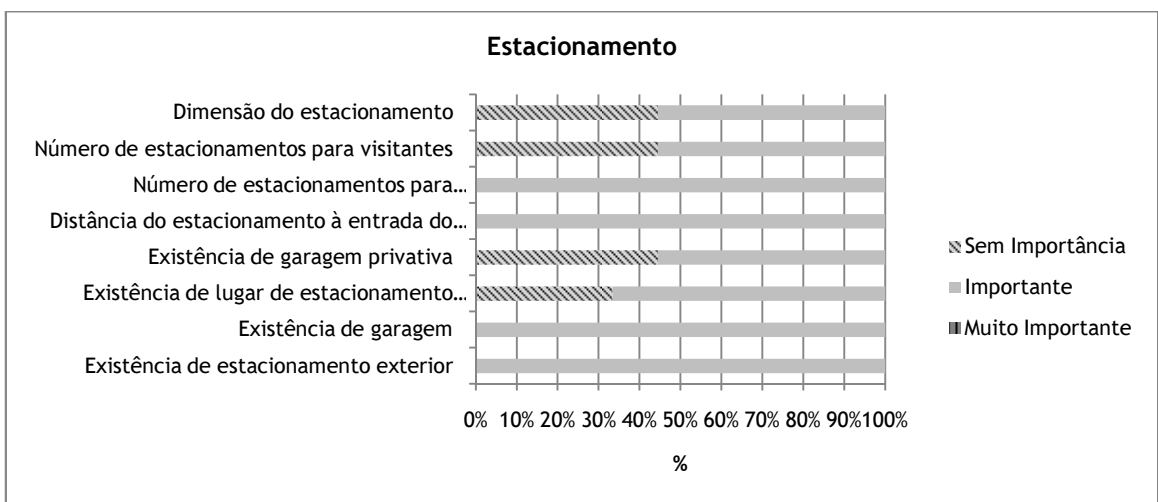


Gráfico 213: Aspectos relacionados com o estacionamento

Quanto ao espaço envolvente, os aspectos considerados para a sua caracterização face à qualidade habitacional foram pelos inquiridos considerados importantes, a harmonia entre os edifícios (100%), a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (100%), a iluminação artificial das vias públicas (88,9%) e as vistas livres de obstáculos (88,9%) [gráfico 214].

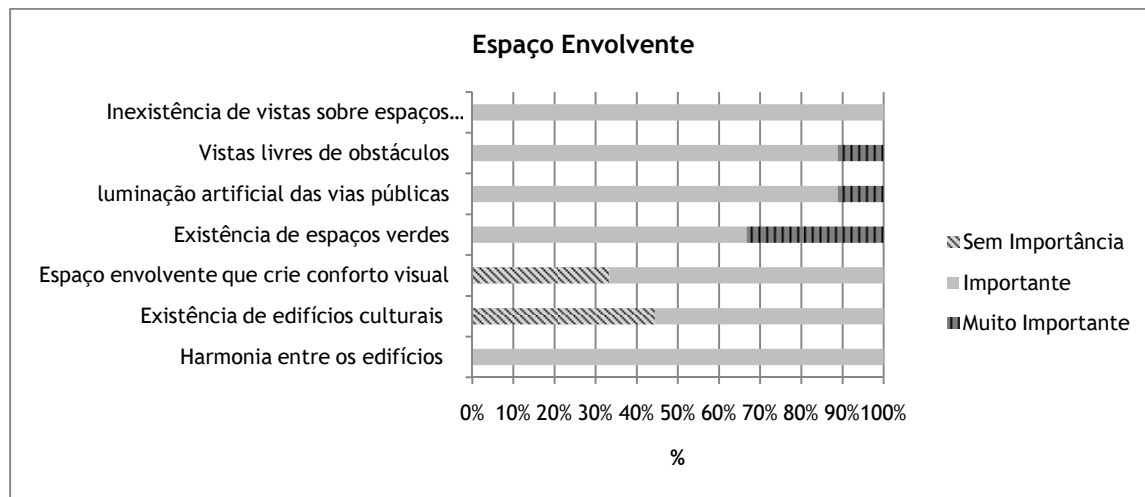


Gráfico 214: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

As vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade são uma medida ligada à mobilidade e que para 66,7% dos inquiridos é uma medida importante. A circulação segura de peões (66,7%) e a fácil circulação no local (55,6%) são requisitos muito importantes para os inquiridos [gráfico 215].

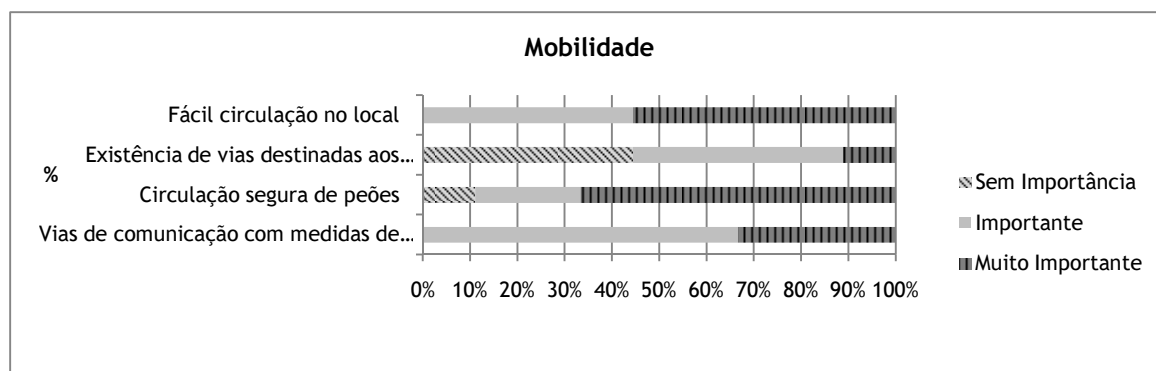


Gráfico 215: Aspectos relacionados com a mobilidade

Relativamente à acessibilidade, os pontos considerados na sua avaliação foram na sua maioria considerados importantes a muito importantes. Dos maioritariamente importantes realçam-se a existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada (66,7%), as ruas pedonais e acabamento antiderrapante, o elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, a largura de portas e corredores no edifício e a existência de estacionamento para deficientes, estes últimos com 55,6% das intenções de resposta. Os aspectos

considerados como sendo muito importantes foram o espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e a adaptação da habitação a idosos ou a deficientes, esta opinião é partilhada por 55,6% dos inquiridos [gráfico 216].

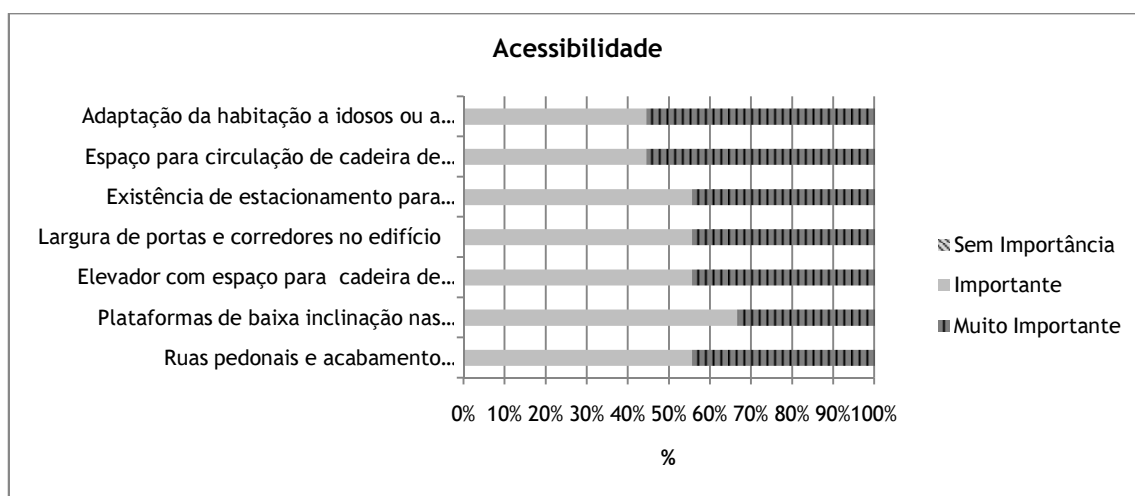


Gráfico 216: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Quanto à sustentabilidade e ambiente os aspectos considerados não reúnem consenso quanto ao seu grau de importância, os primeiros cinco são considerados maioritariamente como sendo muito importantes e os restantes quatro como sendo maioritariamente importantes. Os considerados importantes têm as seguintes intenções de resposta: edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis (88,9%), a possibilidade do uso de transportes alternativos (77,8%) e controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (66,7%). Os primeiros cinco aspectos foram referenciados com as seguintes percentagens de resposta: a habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia e instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável com 88,9%, a incorporação de sistemas de reciclagem de água e sistemas que reutilizem a água da chuva com 77,8% e a existência de sistemas de energia renovável (66,7%) [gráfico 217].

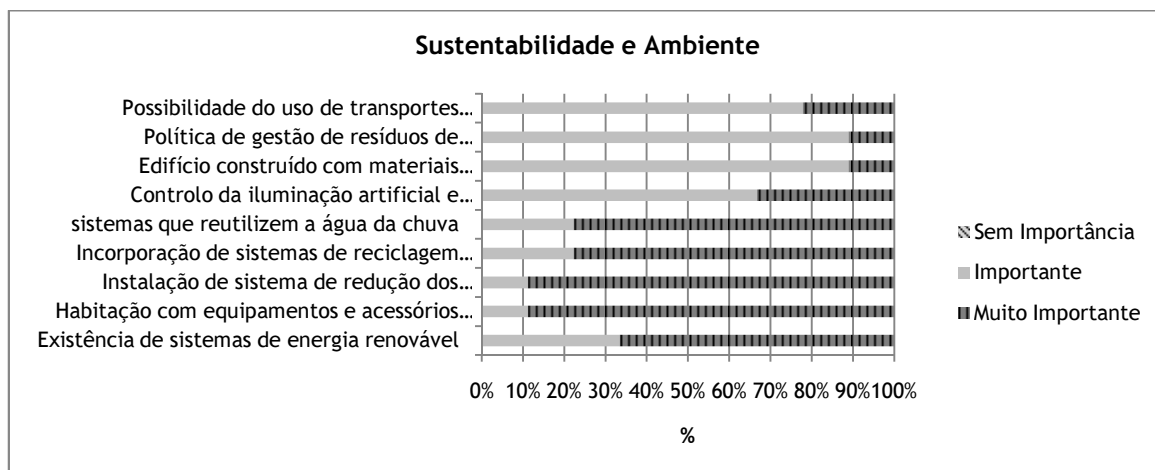


Gráfico 217: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos mensais com o condomínio são custos associados á manutenção da habitação e que as opiniões estão divididas, 22,2% considera-o um custo sem importância, 33,3% considera-o importante e 44,4% considera-o muito importante. Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos em que as respostas reúnem consenso, sendo importantes para toda a amostra (100%). Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento é um custo importante para 55,6% dos inquiridos [gráfico 218].

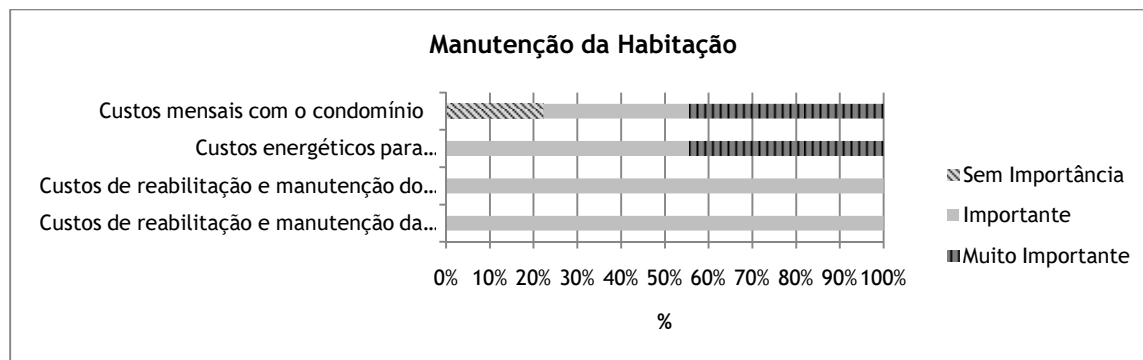


Gráfico 218: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos 9 inquiridos 78% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (22%) consideram que não.

A maioria dos inquiridos (89%) está disposto a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente, os restantes 11% não estão dispostos a pagar mais pela habitação mesmo que isso lhes traga menores custos.

Os inquiridos concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O engenheiro civil é o técnico preferido para projectar o edifício para 78% dos inquiridos, seguem-se o arquitecto e o desenhador com 11% de intensão de resposta cada.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra defeitos e envolvente é uma medida que a generalidade dos inquiridos consideram não apresentar qualquer vantagem. Ter seguro contra catástrofes e recheio apenas é vantajoso para 44,4% dos inquiridos. Seguro contra incêndio apenas é mencionado por 55,6% das intenções de resposta.

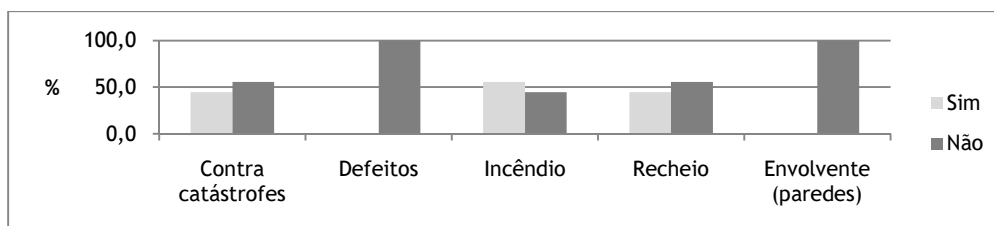


Gráfico 219: Resposta á questão anterior

4.7.6 Análise Crítica dos Resultados

Este ponto tem como objectivo avaliar a opinião dos profissionais do sector das quatro áreas de estudo. Uma vez que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica. Neste sentido serão apenas avaliados os aspectos, correspondentes a cada parâmetro considerado para caracterizar a qualidade, que são classificados pela maioria da amostra de muito importantes. A comparação consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para os profissionais do sector da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior;
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.

Tabela 14: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos profissionais do sector

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Habitação nova. Entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Moradia com 2 piso.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 100.000€ e 125.000€.	Habitação nova. “T3”. Entre 100.000€ e 125.000€.
Geral	Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade Segurança	Funcionalidade dos Espaços Conforto	Localização Funcionalidade dos Espaços Conforto	Localização Áreas da Habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade Áreas Comuns Segurança Espaço Envolvente Mobilidade Acessibilidade	Funcionalidade dos Espaços Conforto
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de uma via principal.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; A montanha é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas. Envidraçados orientados a sul.
Localização	Zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas.	Zonas não poluídas/degradadas.	Zonas não poluídas/degradadas.	Zonas não poluídas/degradadas.	Zonas não poluídas/degradadas.
Áreas da Habitação	-	Área da sala.	-	-	-
Funcionalidade dos Espaços	Separação zona privada/zona comum.	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário e proximidade sala/cozinha.	-	Boa acessibilidade a todos os compartimentos.	-
Conforto	Sistemas de aquecimento e arrefecimento da habitação, características térmicas, acústicas e segurança contra incêndio.	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, características térmicas e acústicas.	Existência de ventilação na cozinha, sistemas de aquecimento e arrefecimento da habitação, características térmicas e acústicas.	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, características térmicas, acústicas e segurança contra incêndio.	Características térmicas, acústicas.

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Aspectos Construtivos	Inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, de fissuras nas paredes e tectos não descolagem de rodapé, e materiais de construção.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, isolamento ao ruído e térmico.	Não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, inexistência de fissuras nas paredes e tectos e isolamento térmico.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos, isolamento ao ruído, térmico, orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndios, tipo de caixilharia e de vidro.	-
Privacidade	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.
Aparência	Aparência da habitação em geral, exterior do edifício, das áreas comuns do edifício e a cor do edifício.	Aparência da habitação em geral.	-	-	-
Áreas Comuns	-	Existência de ascensores.	-	-	-
Segurança	Existência de barras de segurança nas varandas.	Existência de barras de segurança nas varandas.	-	Existência de barras de segurança nas varandas.	-
Estacionamento	-	Número de estacionamentos para moradores.	Número de estacionamentos para moradores.	-	-
Espaço Envolvente	-	Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis.	Existência de espaços verdes.	-	-
Mobilidade	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.
Acessibilidade	-	Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante.	Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	-
Sustentabilidade e Ambiente	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia.	Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	-	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, sistemas de reciclagem de água e sistemas que reutilizem a água da chuva.	-
Manutenção da Habitação	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	-	-
Questões Gerais	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	-

4.8 Qualidade Habitacional para as Agências Imobiliárias

4.8.1 Introdução

É de interesse do vendedor que o seu produto seja de qualidade, pois só assim a sua venda está assegurada. As agências imobiliárias, cujo papel no processo imobiliário é a transacção de imóveis, têm interesse que os edifícios de habitação ou suas fracções tenham garantia de qualidade, pois só assim é possível a sua permuta.

Quanto á opinião das agências imobiliárias, inicialmente tentou-se entrar em contacto com elas via e-mail. Como não foi obtido qualquer feedback a não ser uma resposta automática, o passo seguinte consistiu em realizar os inquéritos face a face nos postos de atendimento ao público.

4.8.2 Guarda

4.8.2.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Guarda foram 4 as agências imobiliárias que contribuíram com a sua opinião para este estudo.

Das agências imobiliárias inquiridas 50% está a exercer funções no mercado á mais de 5 e menos de 10 anos, 25% está no mercado há menos de 5 anos e as restantes 25% opera no mercado há mais de 10 e menos de 15 anos [gráfico 220]. Quando questionadas sobre qual foi a evolução do mercado habitacional no último ano, a resposta foi claramente negativa, e justificada pela diminuição do número de habitações transaccionadas. O período que foi referido como sendo aquele em que se verificou um maior número de habitações transaccionadas foi entre 2000 e 2005. Estas habitações quanto ao seu estado de conservação, metade (50%) eram novas e as restantes eram usadas, sendo o tipo de habitação mais transaccionada o apartamento (100%). As habitações transaccionadas são essencialmente de tipologia “T3” (50%) e “T4” (50%).

As habitações que são transaccionadas por estas entidades, em média quando são compradas custam entre 100.000€ a 125.000€ (75%) e mais de 125.000€ (25%), quando são arrendadas o valor médio da renda ronda os 250€ a 400€ mensais.

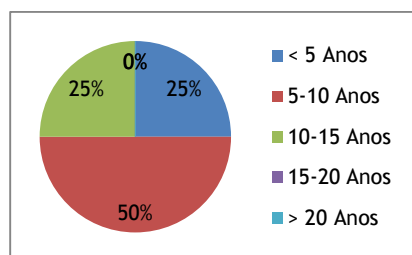


Gráfico 220: Número de anos que opera no mercado

Quanto às preferências das agências imobiliárias desta cidade, a habitação nova (100%) e do tipo moradia isolada (100%) continuam, à semelhança do que se tem verificado para outros intervenientes do processo imobiliário, a ser os requisitos mais mencionados pelos inquiridos. A habitação preferencialmente deve ser de tipologia “T3” para 75%, os restantes 25% preferem outra tipologia que optaram por não exemplificar.

Os inquiridos se adquirissem uma habitação do tipo apartamento, esta deveria situar-se num dos pisos intermédios, esta opinião é partilhada por toda a amostra (100%). No caso de a habitação adquirida ser do tipo moradia, o número ideal de pisos que deveria ter seria 1 (75%) ou 2 (25%).

Em média por uma habitação os inquiridos estão dispostos a pagar mais de 125.000€ (100%).

4.8.2.2 Resultados

Os parâmetros que foram considerados na classificação da qualidade habitacional foram considerados pelos inquiridos importantes a muito importantes. De entre os importantes, o espaço envolvente, a mobilidade e a sustentabilidade e ambiente, estes parâmetros são considerados importantes por toda a amostra (100%). A localização, as áreas da habitação, o conforto, os aspectos construtivos, a privacidade, a segurança, o estacionamento e a acessibilidade são para a amostra (100%) parâmetros muito importantes [gráfico 221].

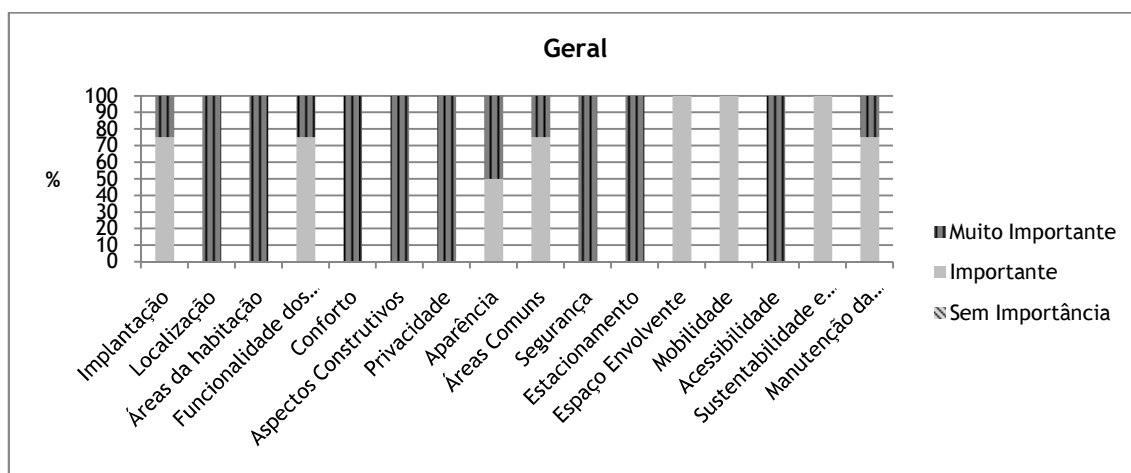


Gráfico 221: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto à implantação da habitação, esta deve preferencialmente ter 4 fachadas (100%) e os envidraçados devem estar orientados a nascente (75%) ou a poente (25%). O acesso à habitação deve ser feito a partir de uma via secundária para 75% dos inquiridos, para os restantes 25% o acesso deve preferencialmente ser feito a partir de uma via principal. O jardim (75%) e o campo (25%) são as vistas mais agradáveis para ter no horizonte destes profissionais do mercado habitacional.

Quanto à localização da habitação, o facto de esta se localizar perto do local de trabalho, escolas, espaços comerciais, zonas de lazer e diversão, a existência de centro de dia para idosos e de equipamentos desportivos devidamente equipados são para a amostra (100%) aspectos importantes. A proximidade com postos de assistência médica, serviços, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas são para a amostra (100%) aspectos muito importantes e que contribuem fortemente para a qualidade habitacional. Igualmente muito importantes, embora com uma percentagem de resposta de apenas 75% são mencionados a proximidade com parques públicos e natureza e a proximidade com vias de comunicação principais.

Os aspectos relacionados com as áreas da habitação são aspectos que do ponto de vista dos inquiridos devem ser considerados importantes a muito importantes. A área das instalações sanitárias, da sala, da garagem e da varanda/terraço são áreas importantes para toda a amostra (100%). Por seu lado, a área dos espaços de circulação e arrumação (100%), dos quartos (100%) e da cozinha (75%) são para as imobiliárias desta cidade áreas muito importantes [gráfico 222].

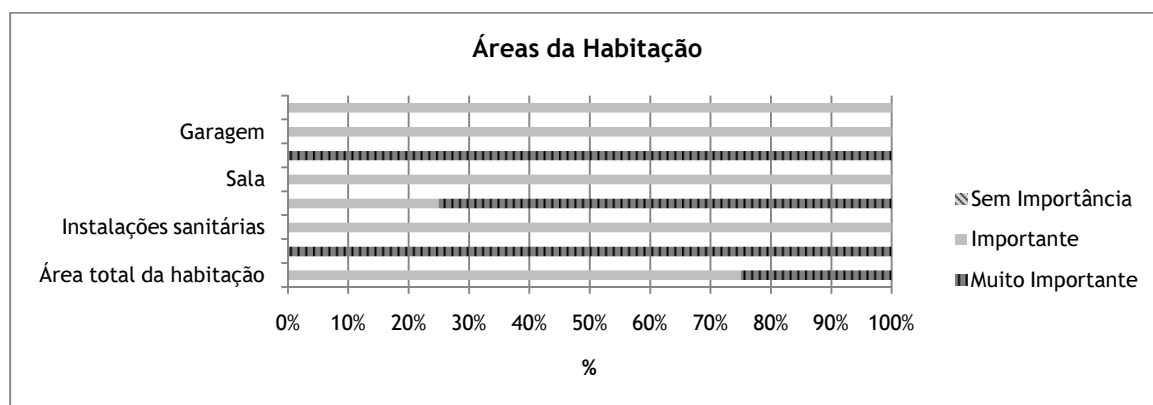


Gráfico 222: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

A existência de espaços exteriores é o único aspecto ligado à funcionalidade dos espaços que é considerado importante por 100% dos inquiridos. Maioritariamente os aspectos que foram considerados para qualificar a funcionalidade dos espaços face à qualidade habitacional foram classificados de muito importantes, a existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha, possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares e a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação com 100% de assiduidade de resposta, não menos relevantes mas com 75% de respostas apenas, a boa acessibilidade a todos os compartimentos e a existência de espaço para tratamento de roupa [gráfico 223].

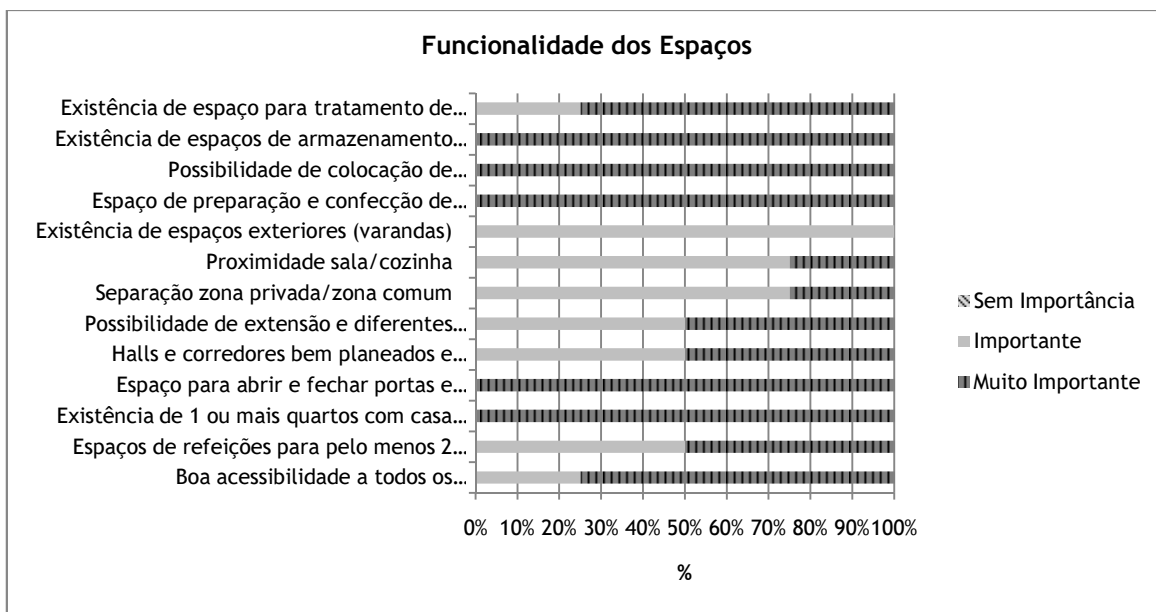


Gráfico 223: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

O facto de as zonas de descanso estarem separadas das zonas comuns e o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação são pontos ligados ao conforto e que os inquiridos (100%) consideram ser importantes. Os aspectos considerados como sendo muito importantes para a maioria da amostra são o facto de a sala e cozinha terem boa iluminação, a existência de ventilação na cozinha, quartos com boa iluminação e instalações sanitárias com iluminação, esta opinião é partilhada por 100% das pessoas. A existência de iluminação natural no hall e corredores, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural e a existência de ventilação nas instalações sanitárias são também aspectos muito importantes para os inquiridos, no entanto apenas 75% partilha desta opinião.

Os pontos considerados relativos aos aspectos construtivos são na maioria considerados muito importantes de salientar, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, a orientação e iluminação da habitação, a segurança contra incêndios e os acabamentos de revestimentos de pavimento, estes são aspectos considerados muito importantes por toda a amostra (100%); a inexistência de pavimentos de madeira danificados, de fissuras nas paredes e tectos, o isolamento ao ruído, térmico e o tipo de caixilharia são para 75% dos inquiridos requisitos muito importantes [gráfico 224].

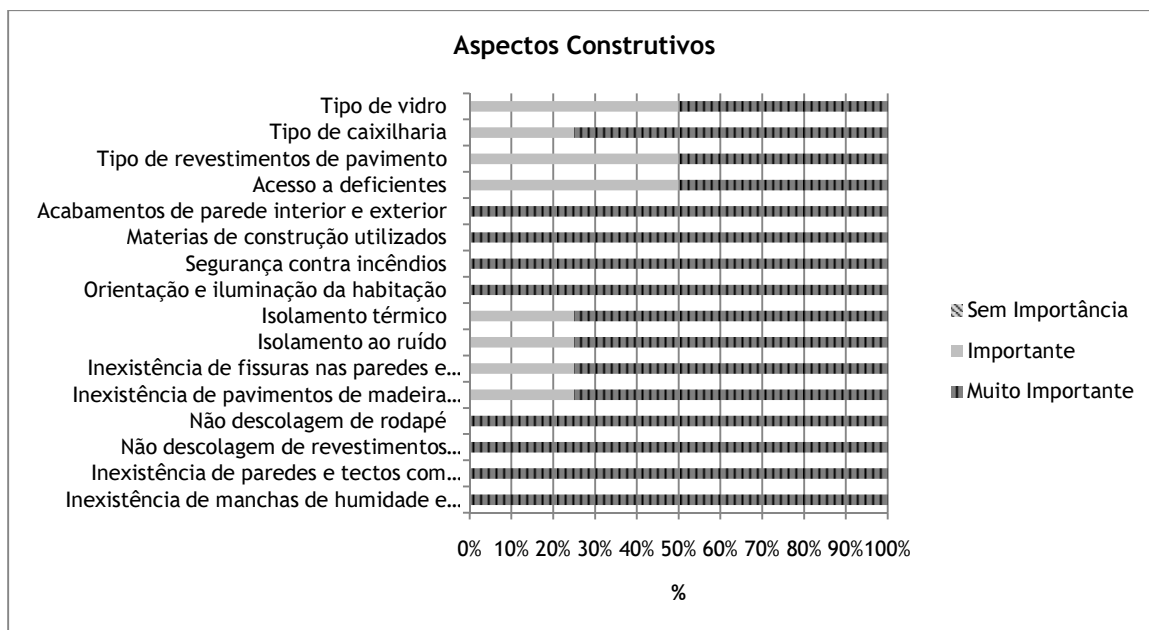


Gráfico 224: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Os aspectos considerados na caracterização da privacidade foram considerados por 75% dos inquiridos como sendo importantes e por os restantes 25% como sendo muito importantes.

A cor do edifício é o único aspecto relacionado com a aparência e que reúne consenso quanto ao seu grau de importância face à qualidade habitacional. Quanto aos restantes pontos as opiniões dividem-se, 50% considera-os pontos importantes e os restantes 50% muito importantes.

A existência de sala de condomínio e a área dos espaços comuns são aspectos relacionados com as áreas comuns e que os inquiridos (100%) classificam de importantes. A existência de espaços interiores comuns privados, a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a existência de ascensores são para 75% da amostra aspectos muito importantes [gráfico 225].

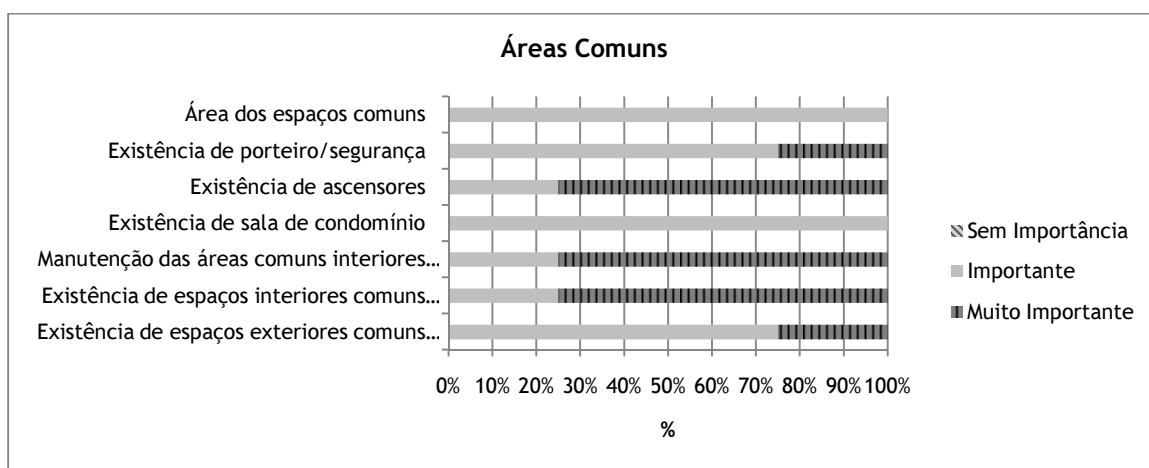


Gráfico 225: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto à segurança a existência de sinalização e planta de evacuação é uma medida importante para a totalidade dos inquiridos. As imobiliárias (100%) da cidade da Guarda consideram a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior, a segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício aspectos muito importantes. Também muito importantes, mas com uma intenção de resposta ligeiramente inferior 75%, a existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas [gráfico 226].

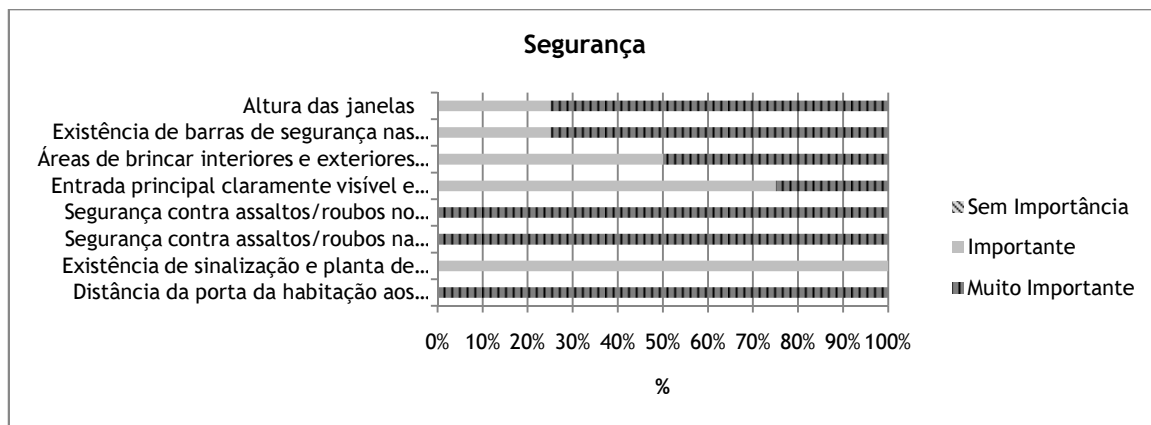


Gráfico 226: Aspectos relacionados com a segurança

O número de estacionamento para visitantes e a dimensão do estacionamento são aspectos ligados ao parâmetro estacionamento que são considerados pela amostra (100%) importantes. Dos inquiridos, 75% considera a existência de estacionamento exterior, de garagem, garagem privativa, a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e o número de estacionamentos para morados aspectos muito importantes [gráfico 227].

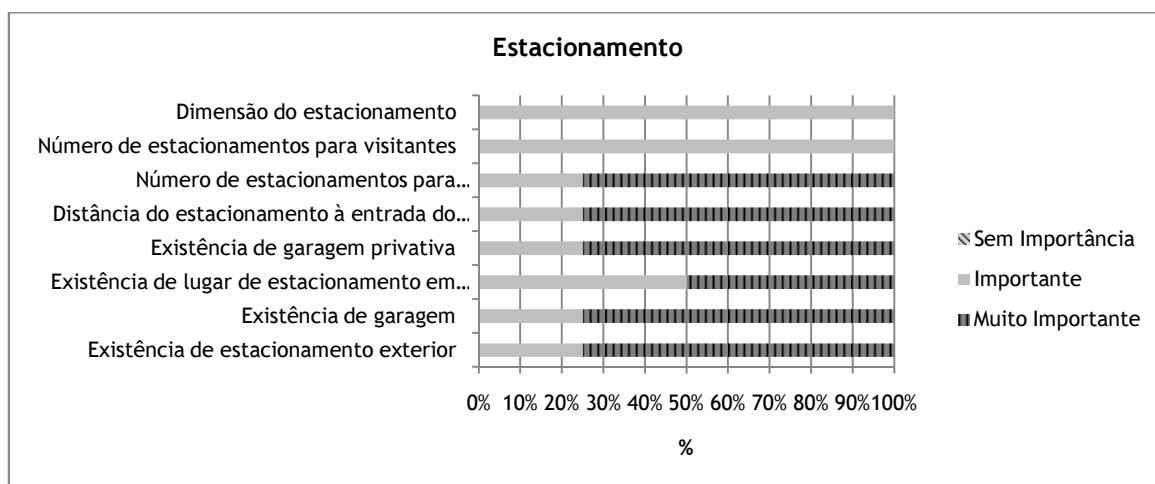


Gráfico 227: Aspectos relacionados com o estacionamento

Relativamente ao parâmetro espaço envolvente, todos os aspectos considerados foram considerados pela amostra (100%) importantes, excepto a existência de edifícios culturais que

25% considera ser um aspecto sem importância e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis que é para 25% um requisito muito importante.

A fácil circulação no local é um requisito ligado á mobilidade e que 100% dos inquiridos considera ser importante. Os aspectos mais importantes para 75% das pessoas são as vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade e a circulação segura dos peões [gráfico 228].

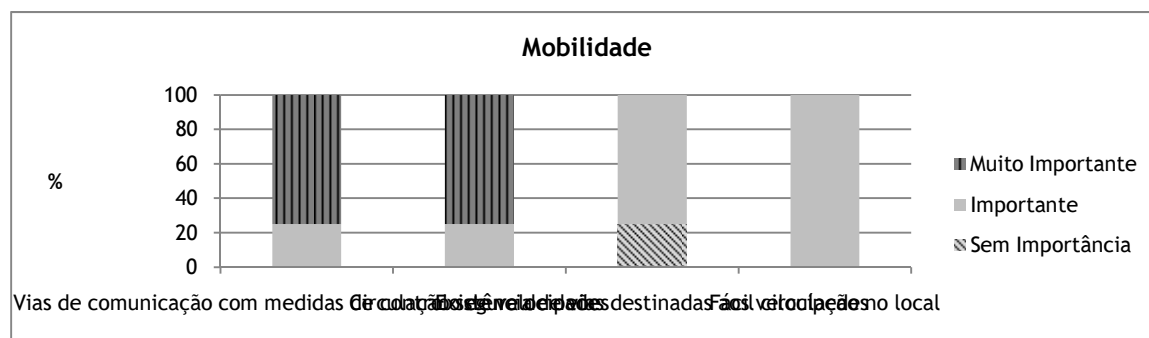


Gráfico 228: Aspectos relacionados com a mobilidade

Os aspectos que caracterizam a acessibilidade são para todos os inquiridos aspectos importantes, excepto o aspecto correspondente a ruas pedonais e acabamento antiderrapante que é um aspecto sem importância para 75% da amostra e a adaptação da habitação a idosos ou a deficientes que 75% considera ser um requisito muito importante.

Os aspectos ligados á sustentabilidade e ambiente e que são considerados importantes são a existência de sistemas de energia renovável e a possibilidade do uso de transportes alternativos, ambos com 100% de assiduidade de resposta. O facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia, a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável, a incorporação de sistemas de reciclagem de água, sistemas que reutilizem a água da chuva e a existência de política de gestão de resíduos de manutenção do edifício são aspectos que 75% da amostra considera ser muito importante [gráfico 229].

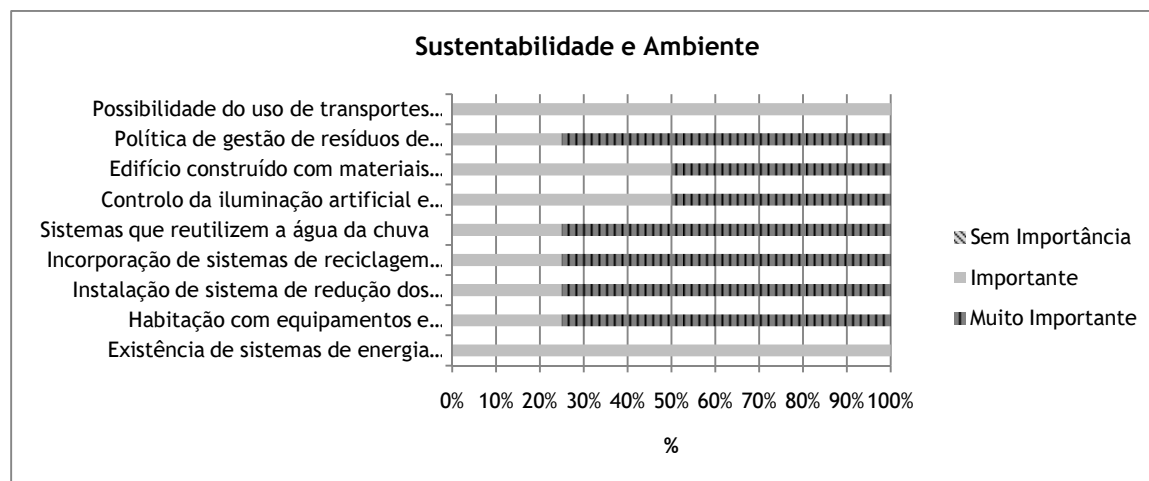


Gráfico 229: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Quanto à manutenção da habitação, os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos que do ponto de vista de 75% das agências imobiliárias da Guarda são importantes. Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e os custos mensais com o condomínio são custos muito importantes para 75% dos inquiridos [gráfico 230].

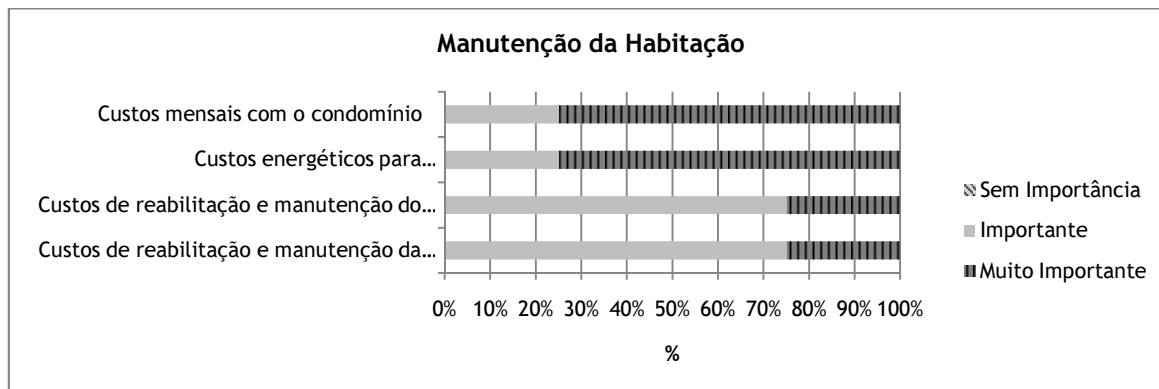


Gráfico 230: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Os inquiridos consideram que se pensa nos custos associados à manutenção da habitação no acto da sua aquisição.

Os inquiridos estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente.

Dos inquiridos 75% concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes, mas os restantes rejeita esta opção.

Todos os inquiridos consideram ser o arquitecto o técnico indicado para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes, incêndio e recheio é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa. Ter seguro contra defeitos e envolvente apenas é vantajoso para 75% dos inquiridos.

4.8.3 Covilhã

4.8.3.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Covilhã responderam ao questionário proposto para este estudo 5 agências imobiliárias.

Cerca de 60% dos entrevistados está no mercado há mais de 5 e menos de 10 anos, os restantes 40% operam no mercado há menos de 5 anos. Para 60% dos inquiridos o número de habitações transaccionadas no último ano aumentou, para os restantes 40% o mercado não esteve no seu auge e o número de habitações transaccionadas diminuiu. Sendo os períodos

apontados como sendo os que foram feitos um maior número de transacções de edifícios de habitação os anos entre 2000 a 2005 (40%) e 2005 a 2010 (40%) [gráfico 231 (esquerda)]. Das habitações que foram transaccionadas nestes períodos 60% eram usadas e as restantes 40% eram novas. Quanto ao tipo de habitação o apartamento de tipologia “T2” (40%) e “T3” (40%) é o mais comercializado [gráfico 231 (direita)].

Em média o valor da habitação transaccionada (“comprada”) ronda os 100.000€ a 125.000€ (60%) [gráfico 232]. Se a habitação for arrendada o valor aproxima-se de 250€ a 400€ (40%) e menos de 250€ (20%), os restantes 40% optaram por não responder a esta questão.

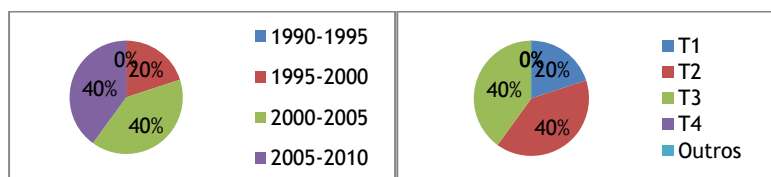


Gráfico 231: Período em que se verificou um maior número de aquisições de edifícios de habitação (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita)

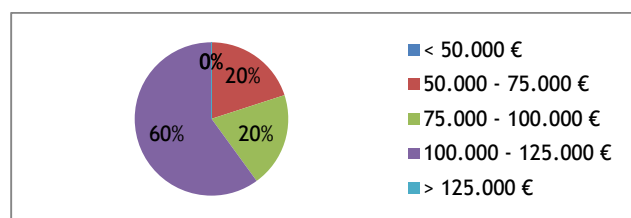


Gráfico 232: Valor médio a pagar por uma habitação (“comprada”)

A habitação do tipo moradia isolada (60%) seguida do apartamento (20%) e da moradia geminada (20%) são os tipos de habitação preferidas pelas imobiliárias desta cidade [gráfico 233 (esquerda)]. A existência de espaço exterior e a qualidade de vida são as razões apontadas para a escolha da moradia isolada como sendo a habitação preferida. Para os inquiridos a habitação adquirida deve ser nova e preferencialmente ser de tipologia “T3”.

Se a habitação adquirida for do tipo apartamento, este deve localizar-se num dos andares intermédios (80%) ou no último andar (20%). No caso de ser uma habitação do tipo moradia, o número de pisos ideal que esta deve ter são 2 (60%) ou 1 (40%) por esta ordem de preferência.

Em relação ao montante que os inquiridos estão dispostos a pagar por uma habitação este ronda os 100.000€ a 125.000€ para 60% dos inquiridos, 75.000€ a 100.000€ para 20% e os restantes 20% disponibilizam mais de 125.000€ [gráfico 233 (direita)].

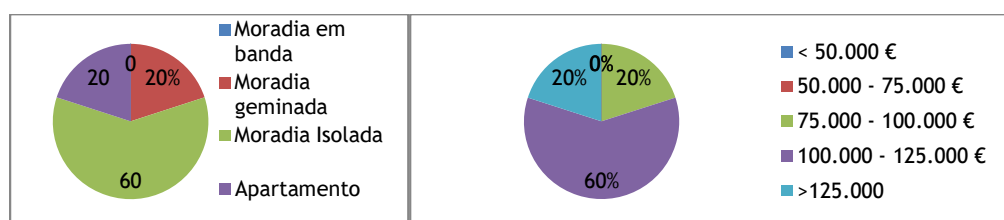


Gráfico 233: Tipo de habitação preferida (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação (direita)

4.8.3.2 Resultados

Quanto aos parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional, a privacidade, as áreas comuns, o espaço envolvente, a mobilidade e a acessibilidade são parâmetros importantes para 80% dos inquiridos. Já a localização (80%) e a segurança (60%) são para a amostra parâmetros muito importantes [gráfico 234].

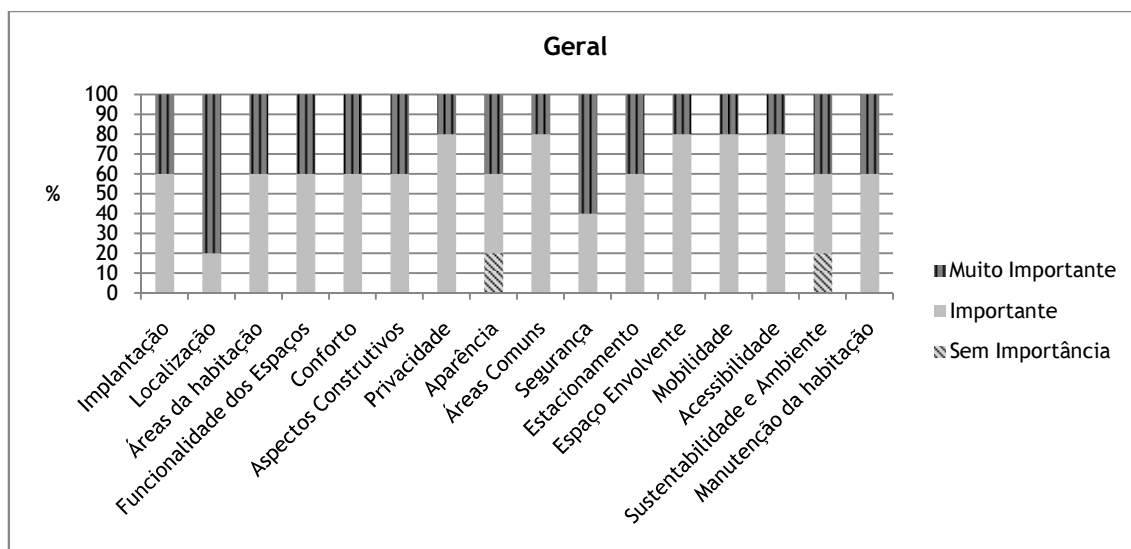


Gráfico 234: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto à implantação, o número de fachadas que uma habitação preferencialmente deve ter são 2 (40%) ou 4 (40%) [gráfico 235 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados é a nascente (60%) e a sul (40%). O acesso à habitação deve ser feito a partir de uma via principal para 80% dos inquiridos e a partir de uma via secundária para os restantes 20%. A cidade (40%) é a vista mais valorizada para as entidades imobiliárias da Covilhã [gráfico 235 (direita)].

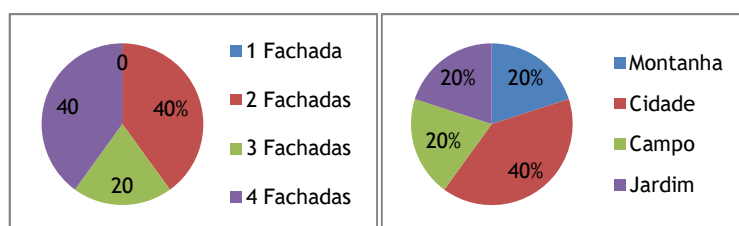


Gráfico 235: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)

A proximidade com serviços, zonas de lazer e diversão e zonas não poluídas/degradadas são aspectos relacionados com a localização da habitação e que 80% dos inquiridos considera serem importantes. A existência de zonas tranquilas e silenciosas próximas da habitação são um aspecto muito importante para 80% dos inquiridos. Igualmente classificados de muito

importantes são a proximidade com escolas e de transportes públicos, embora com apenas 60% de respostas [gráfico 236].

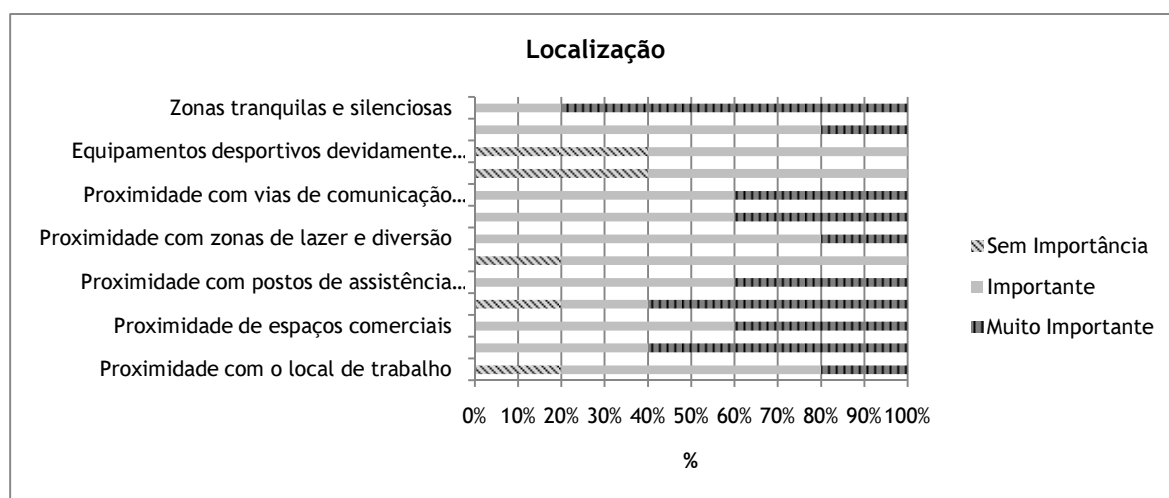


Gráfico 236: Aspectos relacionados com a localização

A área das instalações sanitárias (100%) e da garagem (80%) são áreas da habitação que os inquiridos consideram ser importantes. Já a área total da habitação (100%), da cozinha (80%), da sala (80%) e dos quartos (60%) são para os inquiridos aspectos muito importantes [gráfico 237].

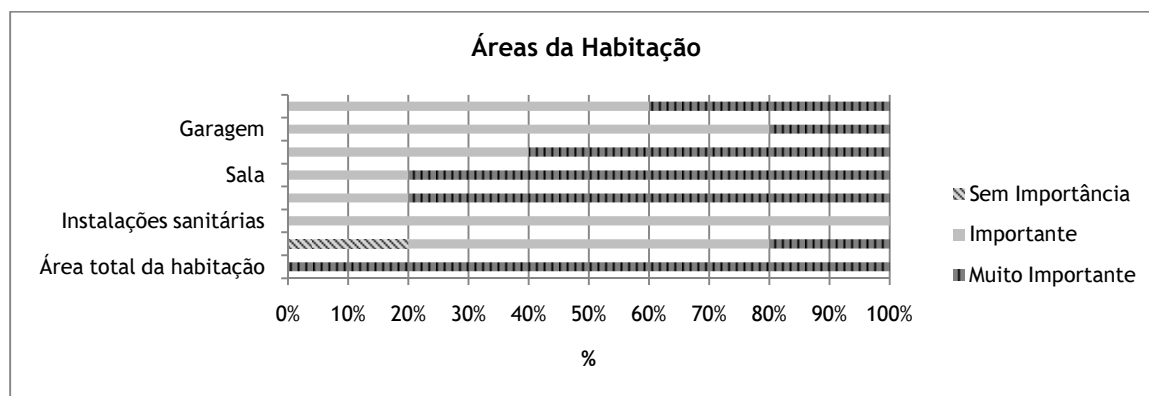


Gráfico 237: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Quanto á funcionalidade dos espaços, a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares (100%), a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (80%), espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha (80%) e a existência de espaço para tratamento de roupa (80%) são aspectos que os inquiridos consideram importantes. A existência de espaços de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, a separação zona privada/zona comum e a proximidade sala/cozinha são aspectos muito importantes para 60% da amostra [gráfico 238].

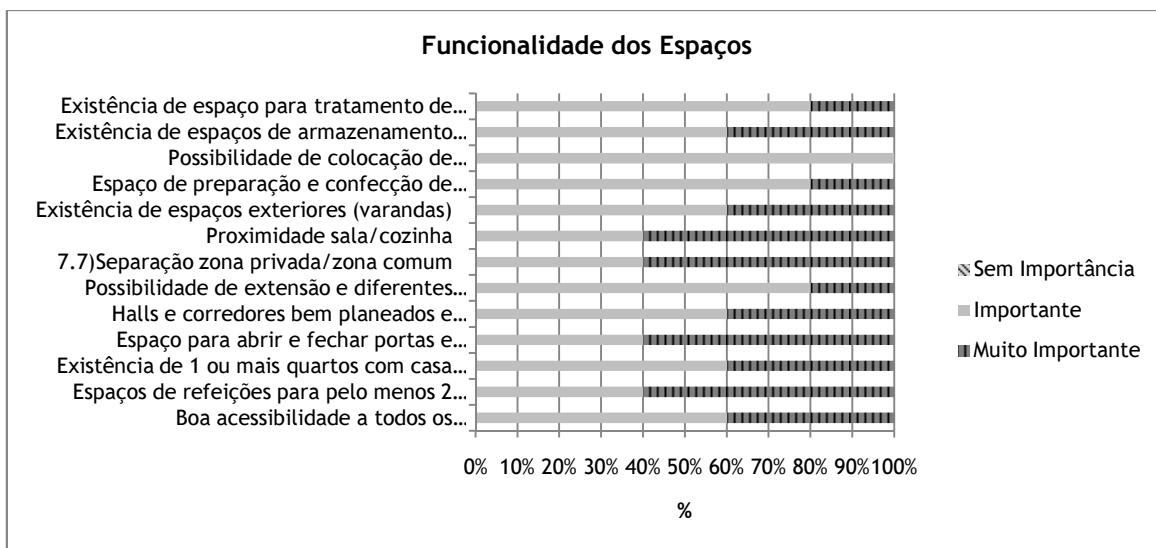


Gráfico 238: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Quanto ao conforto, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial e a segurança contra incêndio são pontos que do ponto de vista de 80% da amostra são importantes. O facto de a sala e cozinha terem boa iluminação e a existência de ventilação na cozinha são aspectos muito importantes para 80% dos inquiridos. Muito importantes são também os aspectos, quartos com boa iluminação, janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, a existência de ventilação nas instalações sanitárias, o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação, as características térmicas e as características acústicas, esta opinião é partilhada por 60% da amostra [gráfico 239].

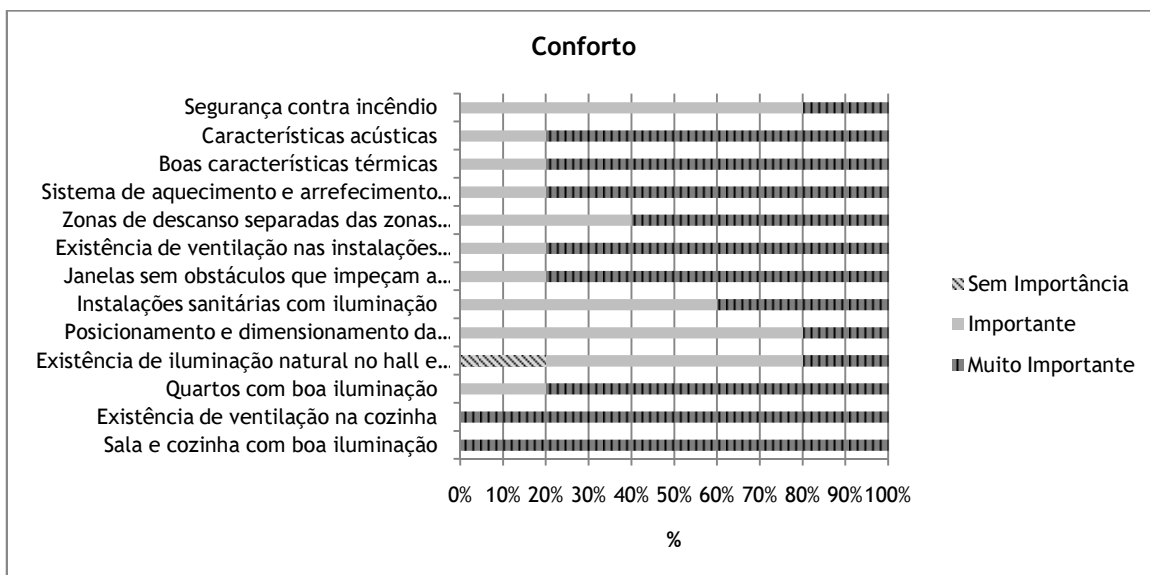


Gráfico 239: Aspectos relacionados com o conforto

Quanto aos pontos relativos aos aspectos construtivos, estes foram na maioria classificados de muito importantes, excepto a segurança contra incêndio que 80% considera ser importante. O

isolamento ao ruído, térmico e acabamentos de parede interior e exterior são aspectos muito importantes para 100% dos inquiridos; igualmente muito importantes mas com menos 20% de percentagem de resposta a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a não descolagem de revestimentos cerâmicos, a inexistência de pavimentos de madeira danificados, os materiais de construção utilizados, o tipo de caixilharia e o tipo de vidro [gráfico 240].

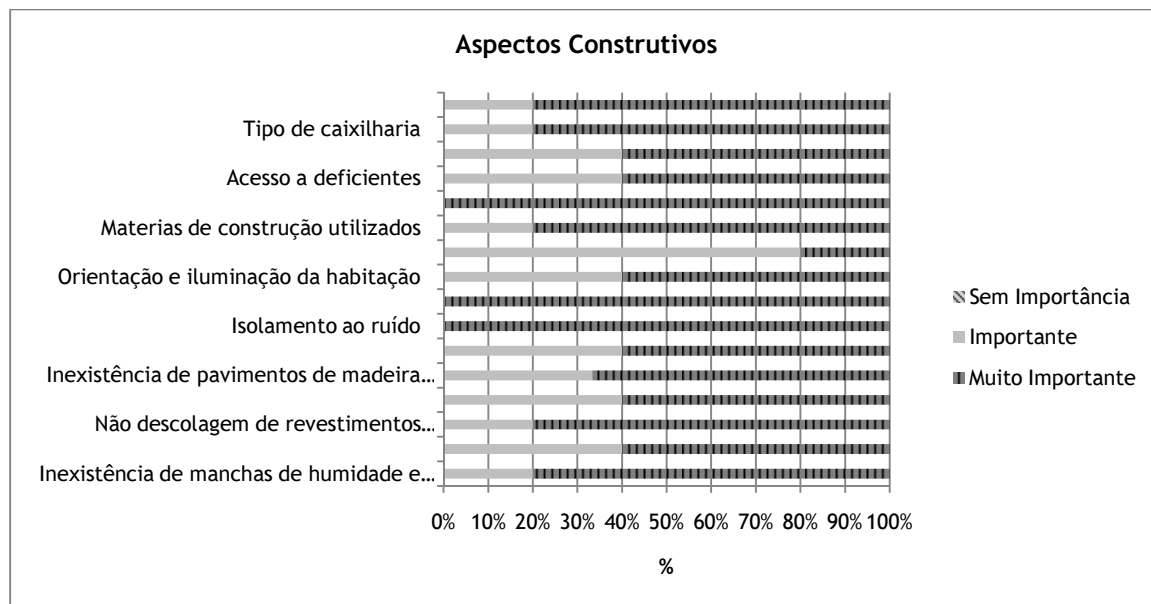


Gráfico 240: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

O número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns é um aspecto relativo à privacidade que é importante para 80% dos inquiridos. A privacidade em relação às outras habitações (80%), a privacidade dentro da própria habitação (60%), a privacidade nos espaços exteriores privados (60%) e as janelas com dispositivos de oclusão (60%) são aspectos muito importantes para os inquiridos.

A aparência exterior do edifício e das áreas comuns do edifício são aspectos ligados à aparência da habitação e que 80% considera serem importantes. A aparência da habitação em geral e a cor do edifício são para 60% e 40% dos inquiridos aspectos muito importantes, respectivamente [gráfico 241].

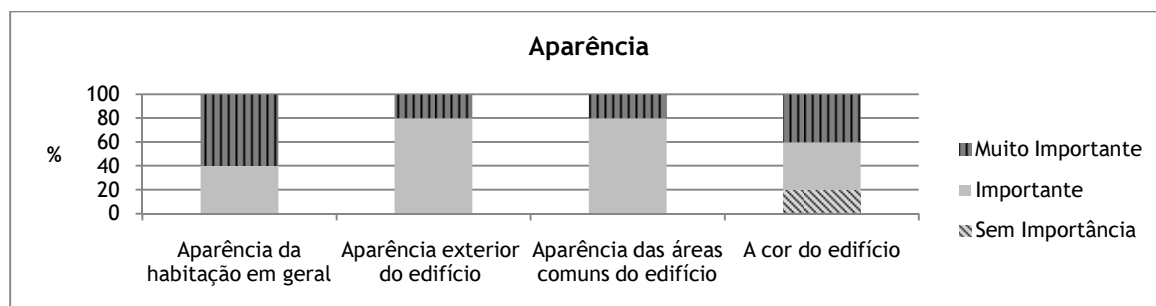


Gráfico 241: Aspectos relacionados com a aparência

Quanto às áreas comuns, a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores são um aspecto importante para a totalidade dos inquiridos. A existência de ascensores é para 60% da amostra um ponto muito importante [gráfico 242].

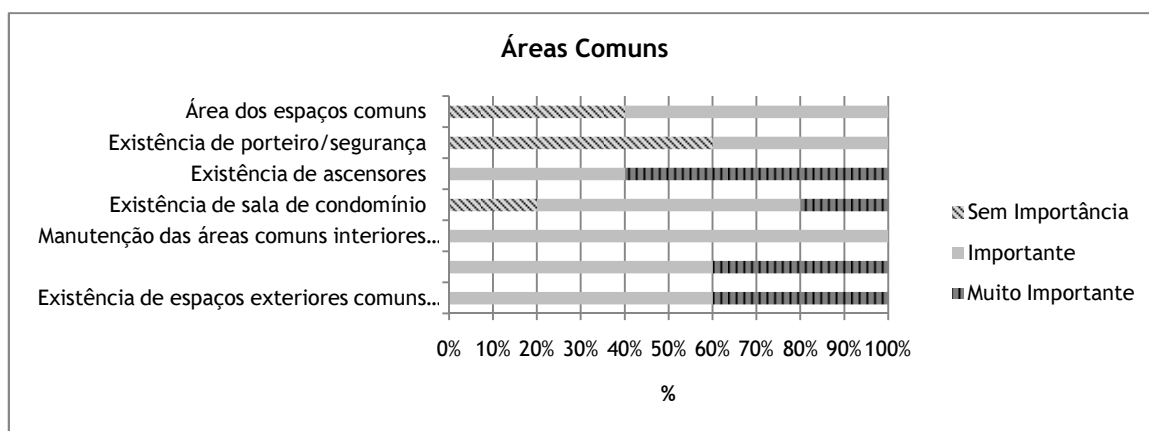


Gráfico 242: Aspectos relacionados com as áreas comuns

O gráfico 243 ilustra as opiniões dos inquiridos face à segurança: a segurança contra assaltos/roubos no edifício e a entrada principal claramente visível e vigiada são aspectos importantes para 80% da amostra; 60% considera muito importante a existência de barras de segurança nas varandas; a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior, a segurança contra assaltos/roubos na habitação, as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis e a altura das janelas são mencionados por 40% como sendo aspectos muito importantes.

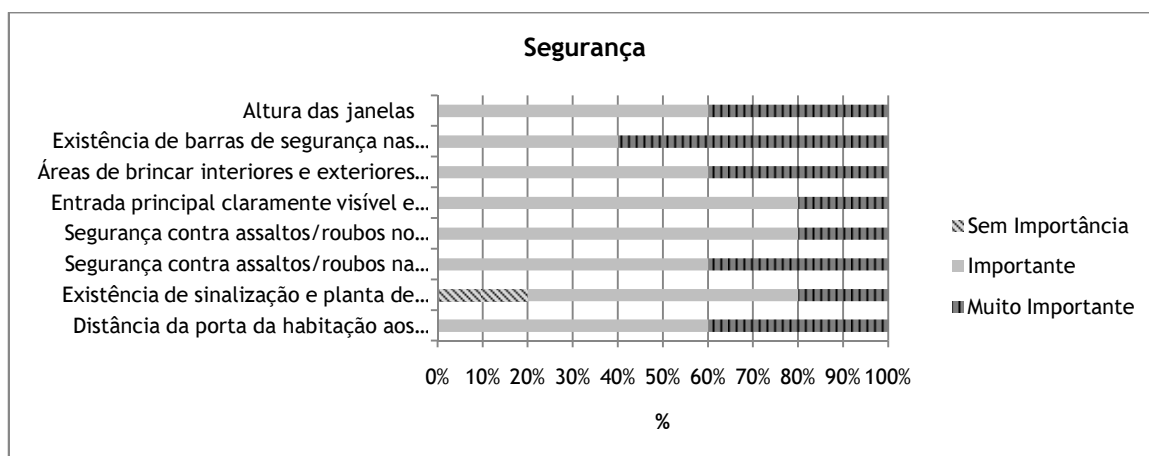


Gráfico 243: Aspectos relacionados com a segurança

Relativamente ao estacionamento, a existência de estacionamento exterior, o número de estacionamentos para moradores e visitantes são pontos que 80% dos inquiridos considera serem importantes para a qualidade habitacional. Já a existência de garagem (80%), garagem privativa (80%), a existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva (60%) e a

dimensão do estacionamento (60%) são para a amostra aspectos muito importantes [gráfico 244].

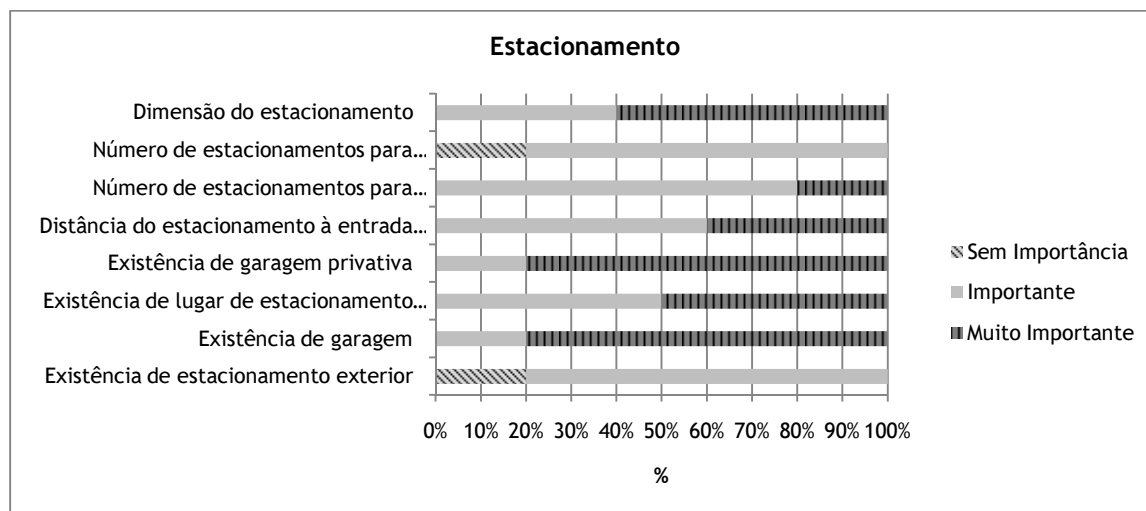


Gráfico 244: Aspectos relacionados com o estacionamento

A existência de edifícios culturais e de espaço envolvente que crie conforto visual são aspectos relacionados com o espaço envolvente e que 80% dos inquiridos considera ser importante. Como aspectos muito importantes são mencionados a inexistência de vistas livres sobre espaços desagradáveis (60%), a harmonia entre os edifícios (40%), a existência de espaços verdes (40%), a iluminação artificial das vias públicas (40%) e vistas livres de obstáculos (40%) [gráfico 245].

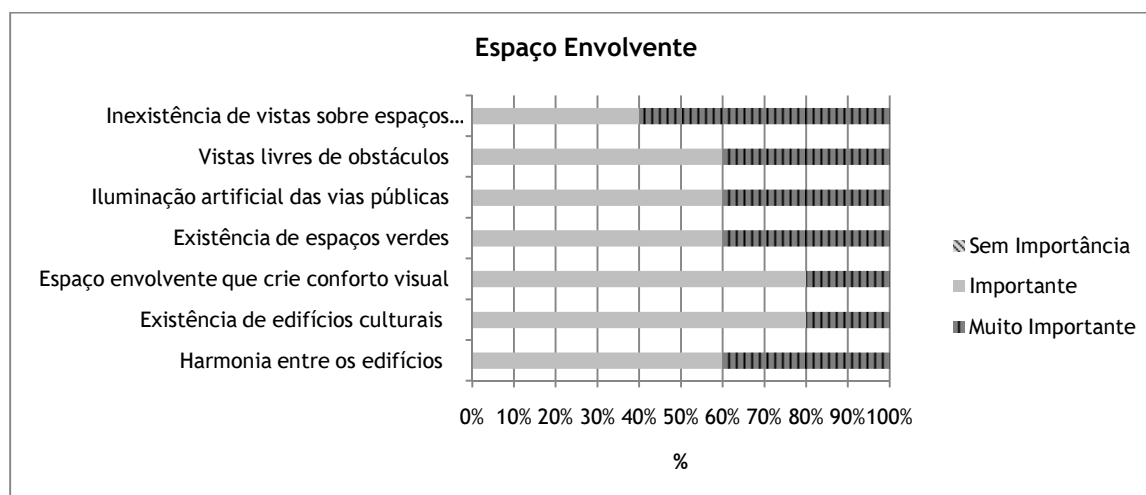


Gráfico 245: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

O facto de as vias de comunicação terem medidas de controlo de velocidade e a fácil circulação no local são medidas relativas à mobilidade e que para 80% dos inquiridos são aspectos importantes. A circulação segura de peões é um requisito muito importante para 60% da amostra [gráfico 246].

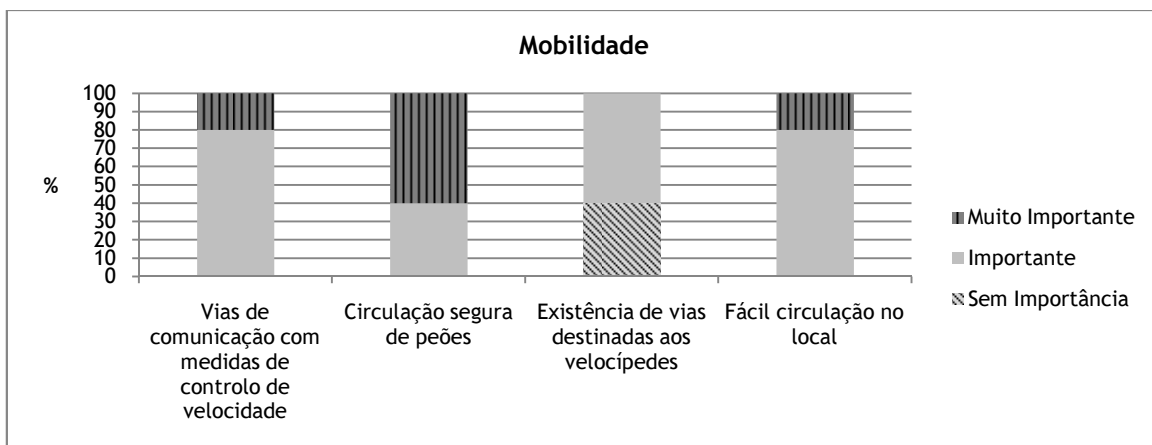


Gráfico 246: Aspectos relacionados com a mobilidade

Quanto à acessibilidade, o facto de as ruas pedonais terem acabamento antiderrapante (100%), a existência de estacionamento para deficientes (80%), o espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (80%) e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes (80%) são aspectos mencionados pelos inquiridos como sendo importantes. A existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada, o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante e a largura de portas e corredores no edifício são do ponto de vista de 40% aspectos muito importantes [gráfico 247].

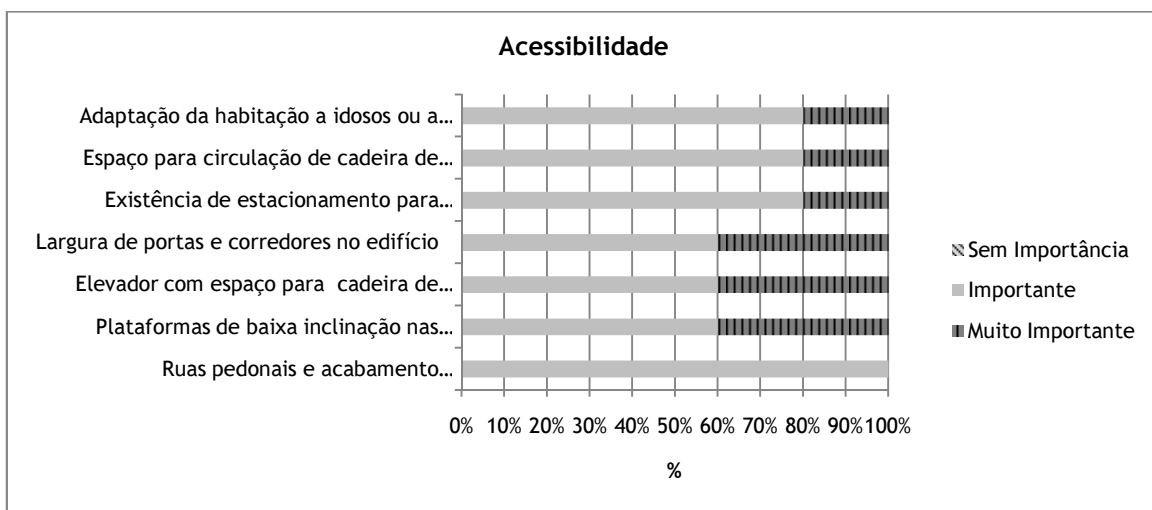


Gráfico 247: Aspectos relacionados com a acessibilidade

A existência de sistemas que reutilizem a água da chuva e o edifício poder ser construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis são aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente que 80% dos inquiridos considera serem importantes. O facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia (80%), a existência de sistemas de energia renovável (60%), a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (60%) e o controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (60%) são aspectos muito importantes para a amostra nas percentagens já referidas [gráfico 248].

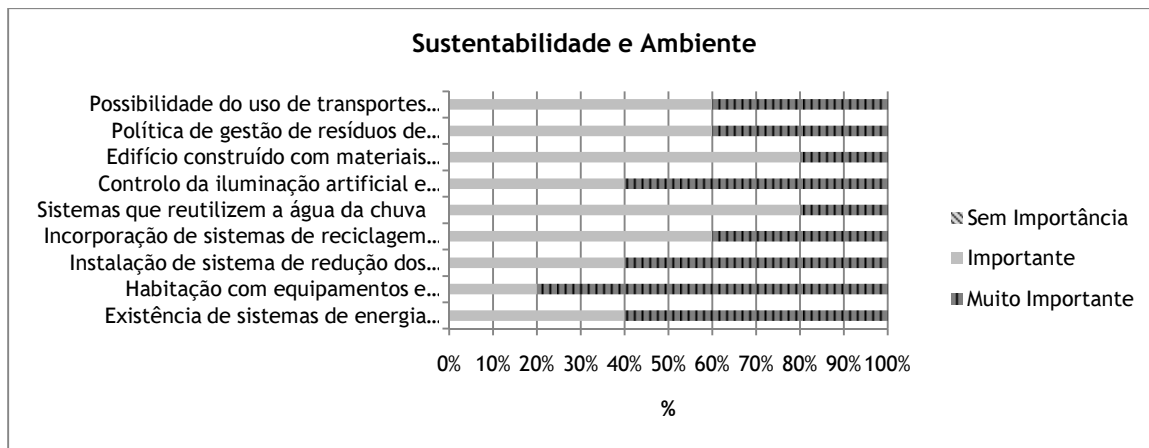


Gráfico 248: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e os custos mensais com o condomínio são custos ligados à manutenção da habitação que 80% dos inquiridos considera serem muito importantes. Também muito importantes foram referidos por 60% das pessoas os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício.

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos 5 inquiridos 80% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (20%) consideram que não.

A maioria dos inquiridos (80%) está disposto a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente, os restantes 20% não estão dispostos a pagar mais pela habitação mesmo que isso lhes traga menores custos.

Dos inquiridos, 80% concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes, os sobrantes não concordam com esta solução.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 60% dos inquiridos, segue-se o engenheiro civil com 40% de intensão de resposta cada.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes, incêndio e recheio é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa. Ter seguro contra defeitos apenas é vantajoso para 40% dos inquiridos. Seguro de envolvente é mencionado por 80% das intenções de resposta.

4.8.4 Fundão

4.8.4.1 Caracterização da Amostra

Na cidade do Fundão apenas uma agência imobiliária participou neste estudo, visto também no momento da realização do questionário, ser a única com sede na cidade. Esta imobiliária

está no mercado à cerca de 10 a 15 anos, e no último ano verificou uma diminuição acentuada do número de edifícios de habitação transaccionados. O período em foi registado um maior número de transacções foi entre os anos de 2005 a 2010. As habitações transaccionadas são na sua generalidade novas e do tipo apartamento. Os edifícios de habitação cuja tipologia é “T3” são os mais procurados.

Quanto ao valor médio que uma habitação “comprada” custa, esta ronda os 75.000€ a 100.000€, no caso de a habitação transaccionada ser arrendada o valor da renda é inferior a 250€ mensais.

Quanto às preferências do inquirido, estas centram-se no edifício de habitação do tipo moradia isolada e nova quanto ao estado de conservação. A tipologia para a habitação preferencialmente deve ser um “T3”. Se a habitação adquirida for do tipo apartamento deve localizar-se preferentemente num dos pisos intermédios, no caso de ser uma moradia o número de pisos ideal que esta deve ter são 2.

Quanto ao valor que o inquirido desta agência imobiliária está disposto a pagar pela a habitação, este ronda os 75.000€ a 100.000€.

4.8.4.2 Resultados

Dos parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional apenas o parâmetro referente à implantação, localização e áreas comuns foram considerados importantes pelos inquiridos. Os restantes parâmetros são para o inquirido muito importantes.

O facto de a habitação ter 4 fachadas e os envidraçados estarem orientados a nascente são requisitos referentes à implantação da habitação e que esta deve satisfazer. O acesso á habitação deve ser feito a partir de uma via principal. A habitação deve ter no horizonte como vista preferencial um jardim.

Relativamente á localização, os aspectos que foram considerados para a sua caracterização, foram mencionados pelo inquirido como sendo muito importantes, excepto a proximidade com o local de trabalho, espaços comerciais, serviços e equipamentos desportivos devidamente equipados que foram aspectos considerados apenas importantes.

As áreas dos quartos e da garagem são áreas da habitação e que para os inquiridos são muito importantes. As restantes áreas da habitação são importantes para a amostra.

Quanto á funcionalidade dos espaços, os primeiros 7 aspectos considerados para a sua caracterização foram classificados de muito importantes, enquanto que os restantes 6 foram classificados de importantes pelo inquirido. Os aspectos mencionados como muito importantes foram a boa acessibilidade a todos os compartimentos, o espaço de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha, a existência de um ou mais quartos com casa de

banho privativa, o espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, halls e corredores bem planeados e iluminados, a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário e a separação zona privada/zona comum.

A existência de iluminação e ventilação nas instalações sanitárias, as zonas de descanso estarem separadas das zonas comuns e o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação são aspectos relacionados com o conforto da habitação e que o inquirido considerou importantes. Os restantes aspectos referentes ao conforto foram considerados pelo inquirido como sendo muito importantes.

Quanto aos pontos que avaliam o parâmetro aspectos construtivos, estes foram todos considerados pela amostra como pontos muito importantes, e consequentemente com elevado peso na qualidade habitacional.

Relativamente à privacidade, a privacidade dentro da própria habitação e em relação às outras habitações são requisitos muito importantes para o inquirido. A privacidade nos espaços exteriores privados, as janelas com dispositivos de oclusão e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns são pontos apenas importantes.

Os aspectos considerados na caracterização do parâmetro aparência face à qualidade habitacional são pontos muito importantes para o inquirido, excepto a cor do edifício que é apenas importante.

Quanto às áreas comuns, os aspectos que as caracterizam são importantes para o inquirido.

A altura das janelas foi o único aspecto relacionado com a segurança e que o inquirido não classificou de muito importante, isto é, este é o único aspecto considerado importante.

A dimensão do estacionamento é o único aspecto ligado com o parâmetro estacionamento e que do ponto de vista do inquirido é importante. Os restantes aspectos avaliados foram mencionados pelo inquirido como sendo muito importantes.

Os aspectos relativos ao espaço envolvente e à mobilidade foram classificados pelos inquiridos como sendo aspectos importantes.

Os aspectos que caracterizam a acessibilidade da habitação foram na sua maioria considerados importantes pelo inquirido, excepto o facto de as ruas pedonais terem acabamento antiderrapante que foi considerado uma medida sem importância e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes que foi visto como sendo um aspecto muito importante.

Quanto aos aspectos avaliadores do parâmetro sustentabilidade e ambiente, estes foram referidos pela amostra como aspectos importantes.

Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos associados à manutenção da habitação e que para o inquirido não tem qualquer importância. Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são um custo muito importante e os custos mensais com o condomínio são um custo importante.

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

O inquirido considera que ao se adquirir uma habitação se pensa nos seus custos de manutenção.

O inquirido está disposto a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente.

O inquirido concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio, recheio e envolvente é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa.

4.8.5 Castelo Branco

4.8.5.1 Caracterização da Amostra

Em Castelo Branco foram 4 as agências imobiliárias que responderam ao questionário proposto.

Das 4 entidades entrevistadas 3 (75%) operam no mercado à cerca de 5 a 10 anos e a sobrança (25%) está no mercado à 10 a 15 anos. Para 3 das imobiliárias, o volume de habitações transaccionadas no último ano aumentou, mas para a quarta imobiliária o mesmo volume diminuiu. Tendo sido apontados os períodos em que se verificou um maior número de habitações comercializadas entre 2000 e 2005 (50%), 1990 a 1995 (25%) e 2005 a 2010 (25%) [gráfico 249 (esquerda)]. As habitações que foram mais transaccionadas nestes períodos foram habitações novas (50%) e algumas usadas (25%) [gráfico 249 (direita)]. Os apartamentos (75%) e a moradia isolada (25%) foram os tipos de habitações, de tipologia “T3” mais transaccionadas nesta cidade.

Em média em Castelo Branco paga-se por uma habitação comprada cerca de 75.000€ a 100.000€ (50%) [gráfico 250]. Por uma habitação arrendada o valor médio mensal são 250€ a 400€ (75%), os restantes 25% não responderam a esta questão.

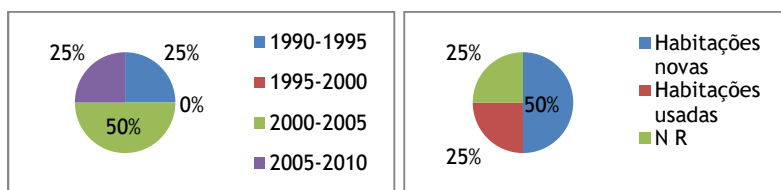


Gráfico 249: Período em que se verificou uma maior aquisição de habitações (esquerda); Tipo de habitações mais transaccionadas (direita)

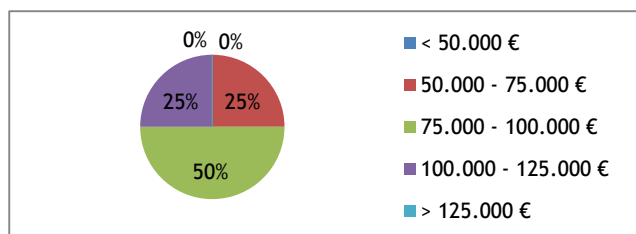


Gráfico 250: Valor médio a pagar por uma habitação ("comprada")

A moradia isolada (50%) seguida do apartamento (25%) e da moradia em banda (25%) são os tipos de habitação preferidos dos inquiridos [gráfico 251 (esquerda)]. As principais razões apontadas para a escolha da moradia isolada foram o sossego e a privacidade, enquanto que as razões apontadas para o apartamento foram a comodidade e os custos de manutenção mais baixos. Preferencialmente as habitações adquiridas devem ser novas (75%), podendo para 25% dos inquiridos ser usadas. Quanto á tipologia as opiniões dividem-se 50% prefere um "T3" e os restantes 50% optam por um "T4". Os inquiridos no caso de adquirirem um apartamento, este deve localizar-se no rés-do-chão (50%) ou num dos andares intermédios (50%). No caso de a habitação adquirida ser uma moradia, esta deve ter 1 piso para 50% da amostra, 2 pisos para 25% e 3 pisos para os restantes 25% [gráfico 251 (direita)].

Preferencialmente, os inquiridos em média disponibilizam para aquisição de habitação um montante entre 100.000€ a 125.000€ (50%) [gráfico 252].

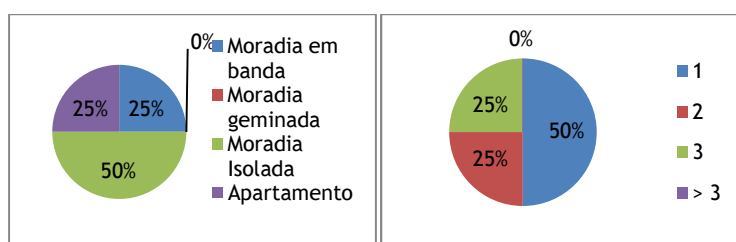


Gráfico 251: Tipo de habitação preferida (esquerda); Número de pisos que uma habitação deve ter (direita)

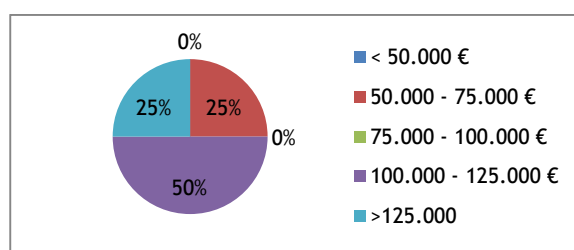


Gráfico 252: Valor médio a pagar por uma habitação

4.8.5.2 Resultados

As áreas da habitação (100%), a aparência (100%), as áreas comuns (100%), a funcionalidade dos espaços (75%), e o espaço envolvente (75%) são os parâmetros que foram considerados para avaliar a qualidade dos edifícios de habitação e que os inquiridos consideraram importantes. A implantação, a localização, os aspectos construtivos e o estacionamento foram parâmetros referidos como muito importantes para 75% dos inquiridos [gráfico 253].

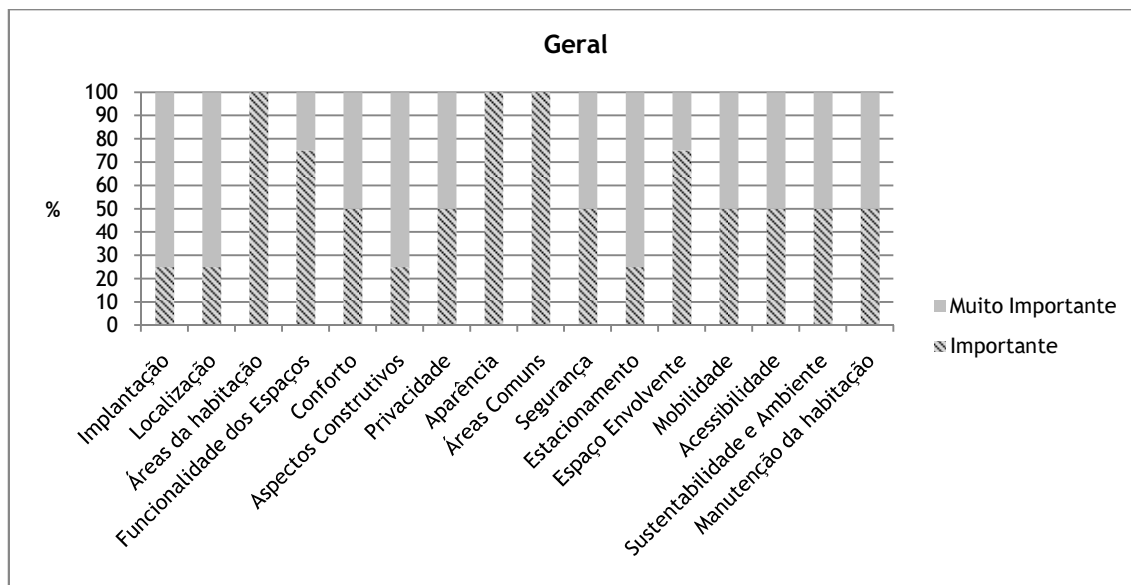


Gráfico 253: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto á implantação da habitação, esta pode ter 1, 2, 3 ou 4 fachadas, foram obtidas quatro respostas e as quatro diferentes, uma resposta para cada opção inicial. Quanto á orientação mais favorável para os envidraçados, a mais referida foi a nascente (75%) e a norte (25%). O acesso á habitação pode ser feito ou a partir de uma via principal (50%) ou a partir de uma via secundária (50%). O campo é para a imobiliárias albicastrenses a melhor vista para ter no horizonte da habitação.

Relativamente à localização, a proximidade com transporte públicos, serviços, vias de comunicação principais e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados são aspectos importantes para 75% dos inquiridos. A proximidade com o local de trabalho, zonas de lazer e diversão e a existência de zonas tranquilas e silenciosas são aspectos muito importantes para 75% da amostra [gráfico 254]

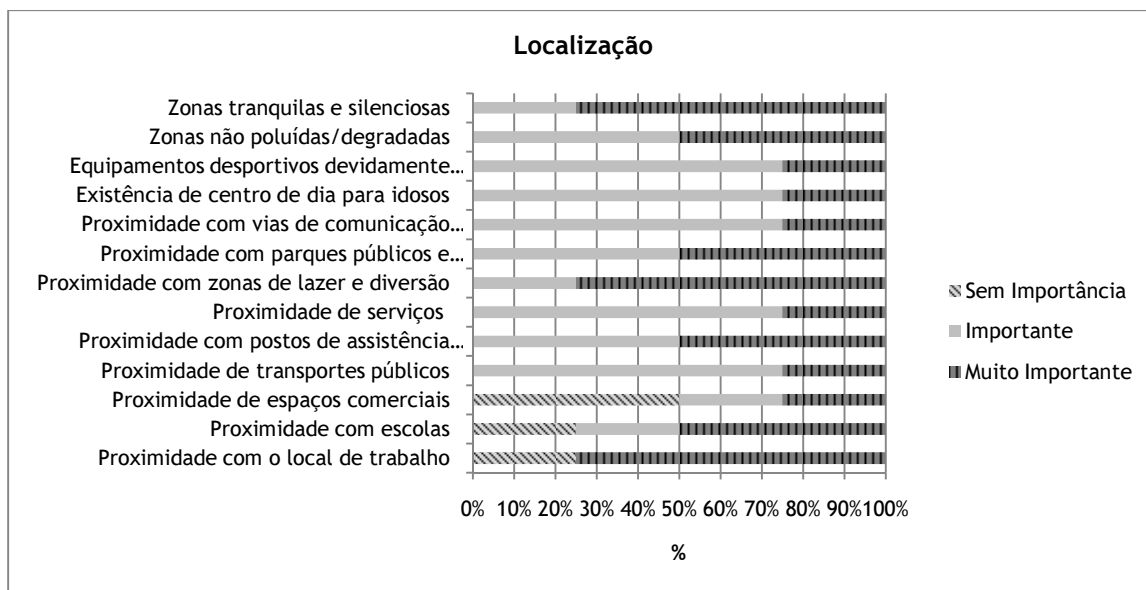


Gráfico 254: Aspectos relacionados com a localização

A área da sala, dos quartos e da varanda/terraço são áreas da habitação e que toda a amostra considera serem importantes. A área dos espaços de circulação e arrumação e da cozinha são por seu lado áreas muito importantes para metade (50%) dos inquiridos [gráfico 255].

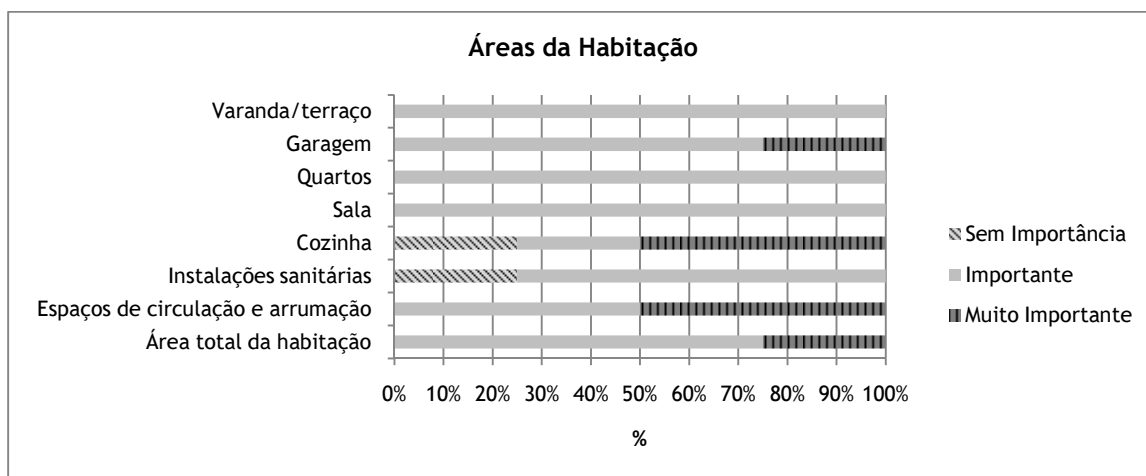


Gráfico 255: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

A possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário e a existência de espaço de armazenamento ou de arrecadação são aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços e que os inquiridos (100%) consideram ser importantes. Aspectos considerados como sendo muito importantes para 50% dos inquiridos foram a boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha, existência de um ou mais quartos com casa de banho privativa, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, a proximidade sala/cozinha e ainda o espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha [gráfico 256].

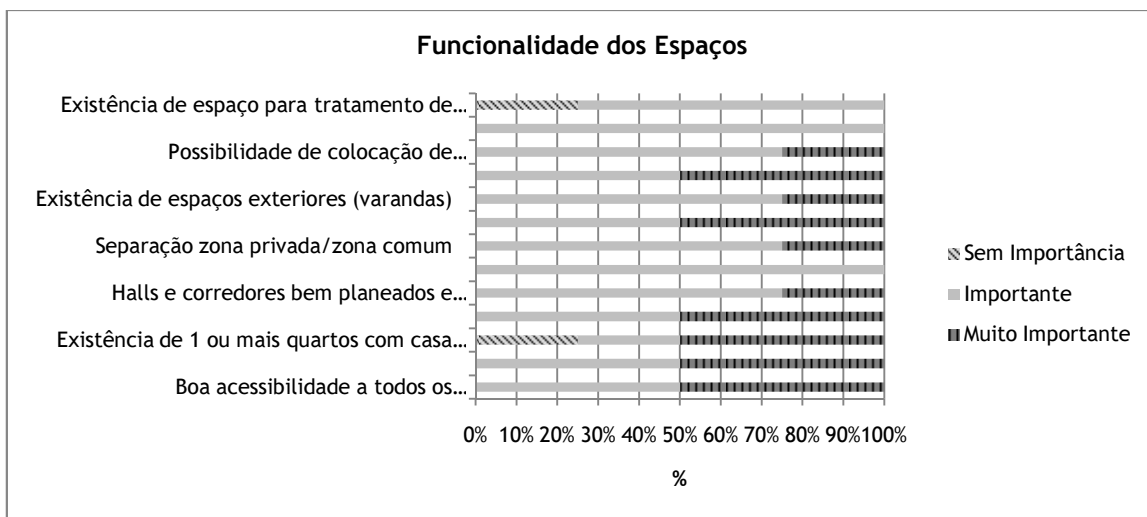


Gráfico 256: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Quanto ao conforto, a existência de iluminação natural no hall e corredores, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial e as zonas de descanso separadas das zonas comuns são alguns dos aspectos que foram maioritariamente considerados pela amostra (100%) de importantes. O facto de as instalações sanitárias terem iluminação (75%), a sala e cozinha terem boa iluminação, a existência de ventilação na cozinha, janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, as características térmicas e a segurança contra incêndio, estes últimos com 50% de assiduidade de resposta, são para a amostra pontos muito importantes [gráfico 257].

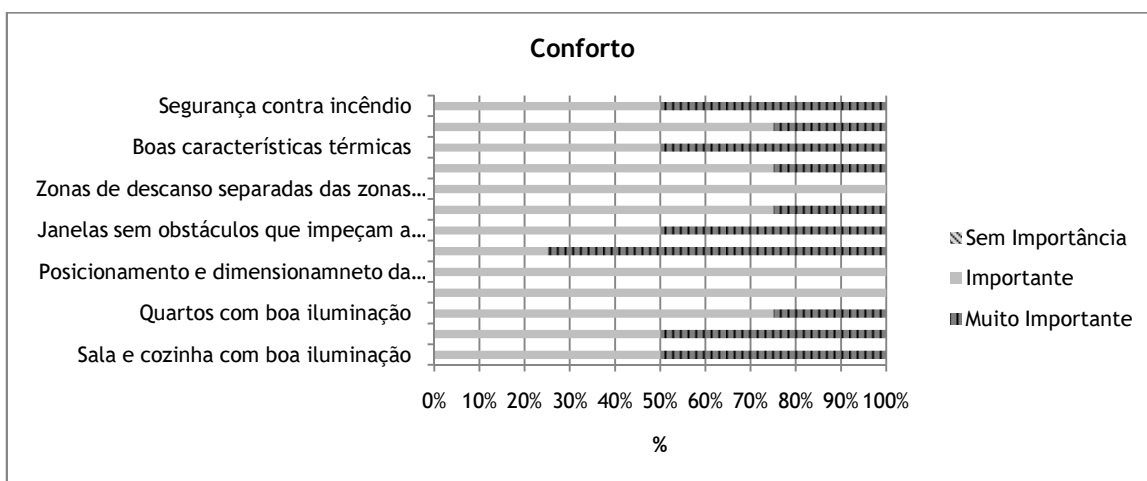


Gráfico 257: Aspectos relacionados com o conforto

Os pontos que foram usados na caracterização do parâmetro aspectos construtivos foram na sua essência classificados de muito importantes. A excepção à afirmação anterior são a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta (25%), a inexistência de fissuras nas paredes e tectos (25%), o isolamento ao ruído (50%), o acesso a deficientes (25%) e o tipo de caixilharia (25%), que do ponto de vista dos entrevistados são pontos importantes nas proporções já referidas.

A privacidade dentro da própria habitação e o número de pessoas que partilham os mesmos espaços comuns são aspectos importantes para 75% dos inquiridos. Por seu lado a privacidade em relação às outras habitações (75%), a privacidade nos espaços exteriores privados (50%) e as janelas com dispositivos de oclusão (50%) são aspectos muito importantes para a amostra.

Os aspectos relacionados com a aparência foram classificados de importantes na sua maioria, com excepção da aparência da habitação em geral que 25% considerou um ponto muito importante e a cor do edifício que é para 25% dos inquiridos um aspecto sem importância.

A existência de espaços interiores e exteriores comuns privados e a área dos espaços comuns são aspectos relacionados com as áreas comuns e que 75% dos inquiridos considera importantes. A existência de ascensores é um requisito muito importante para 75% da amostra. Igualmente muito importante, mas com 50% de assiduidade de resposta foram mencionados a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores, a existência de condomínio e a existência de porteiro de segurança [gráfico 258].

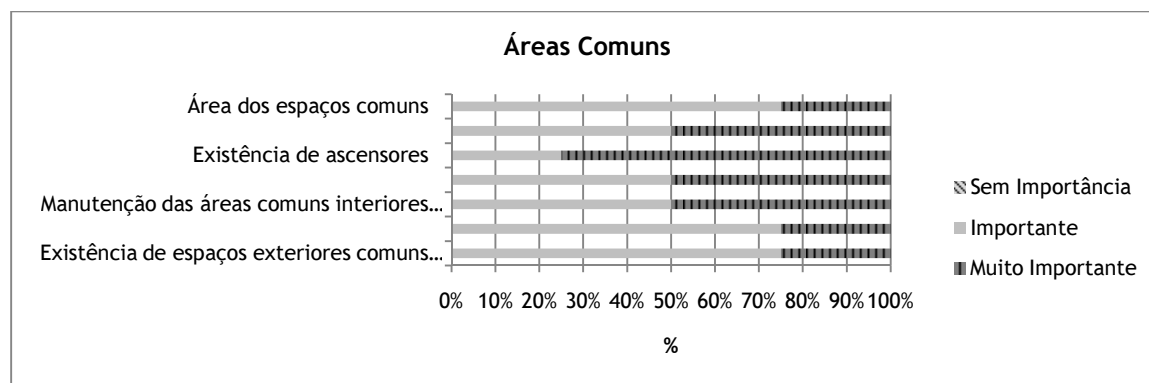


Gráfico 258: Aspectos relacionados com as áreas comuns

A distância da porta da habitação aos acessos para o exterior, a existência de sinalização e planta de evacuação e a entrada principal claramente visível e vigiada são aspectos relativos à segurança e que são importantes para 75% dos inquiridos. A segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício, as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis, a existência de barras de segurança nas varandas e a altura das janelas são pontos relativos à segurança e que 50% dos inquiridos consideram muito importantes [gráfico 259].

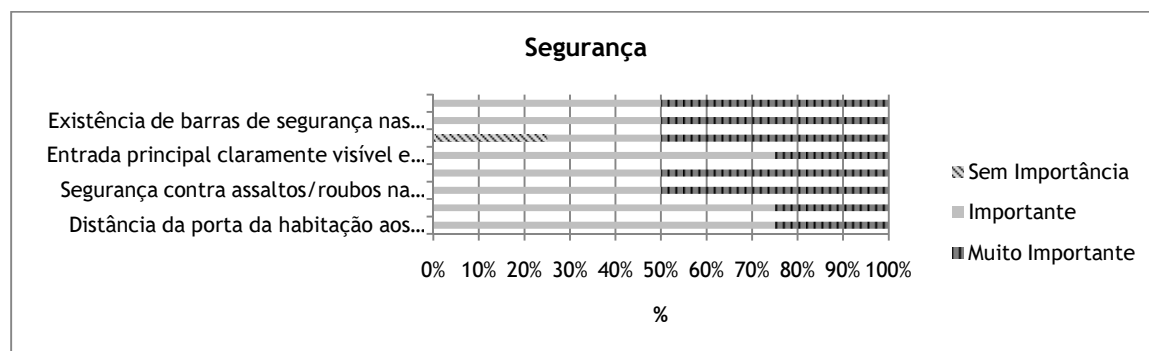


Gráfico 259: Aspectos relacionados com a segurança

A distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação, o número de estacionamentos para visitantes e a dimensão do estacionamento são aspectos ligados ao parâmetro estacionamento e que os inquiridos (100%) consideram importantes. A existência de estacionamento exterior e de garagem privativa são aspectos que segundo a opinião de 50% da amostra são muito importantes [gráfico 260].

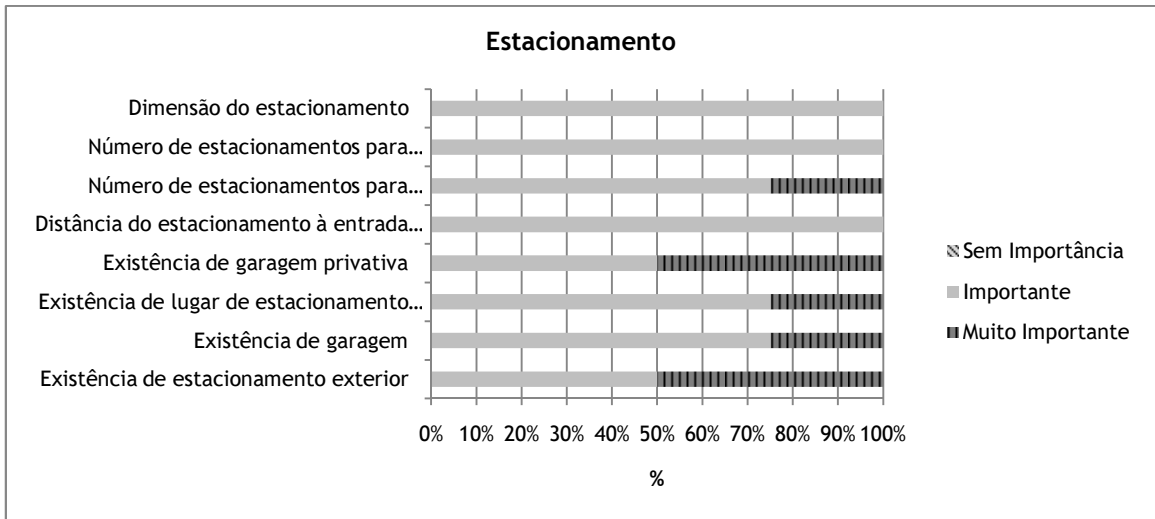


Gráfico 260: Aspectos relacionados com o estacionamento

A harmonia entre edifícios (100%) e a existência de espaços verdes (75%) são aspectos ligados ao espaço envolvente e que os inquiridos classificam de importantes. A existência de espaço envolvente que crie conforto visual, a iluminação artificial das vias públicas, as vistas livres de obstáculos e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis são do ponto de vista de 50% da amostra aspectos muito importantes [gráfico 261].

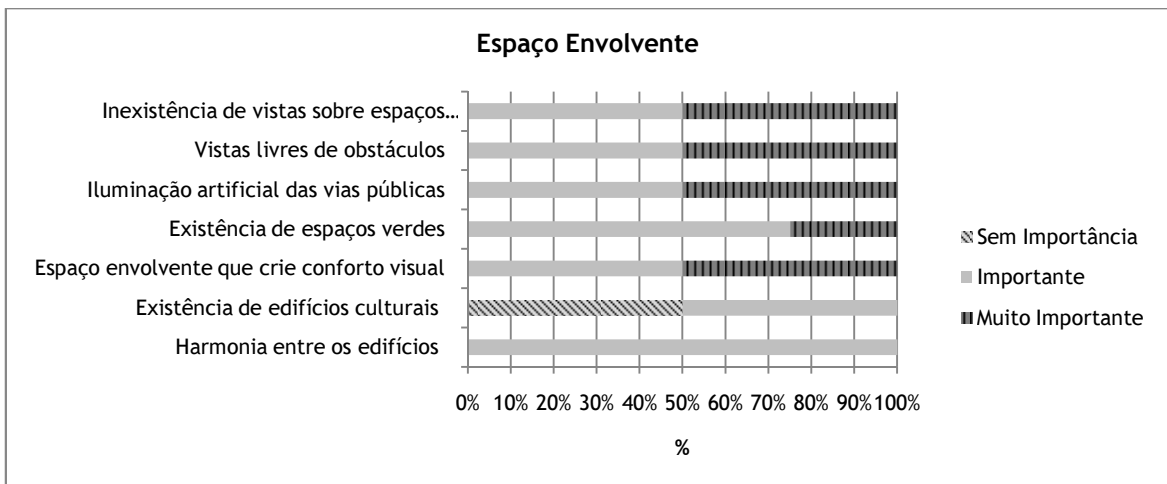


Gráfico 261: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Os aspectos relativos à mobilidade são na sua maioria considerados muito importantes, a circulação segura de peões (100%), vias de comunicação com medidas de controlo de

velocidade (75%), existência de vias destinadas aos velocípedes e fácil circulação no local (50%) [gráfico 262].

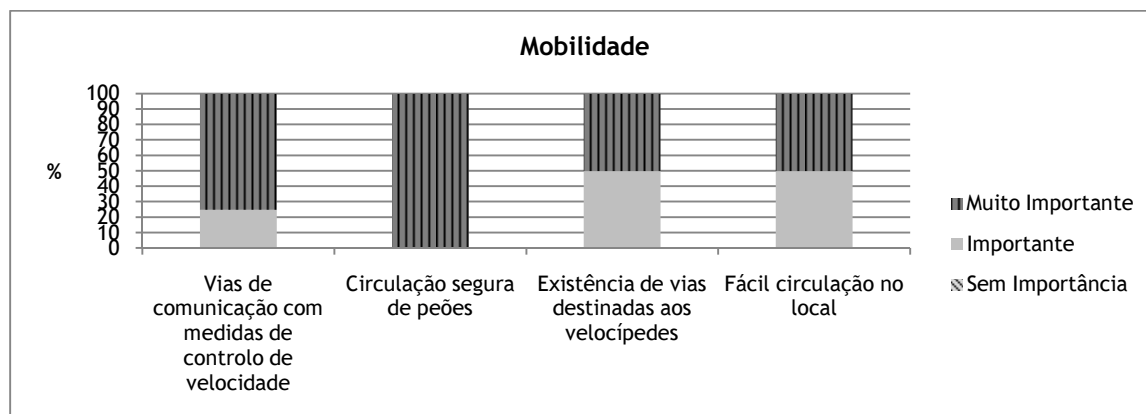


Gráfico 262: Aspectos relacionados com a mobilidade

O facto de existirem plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada é uma medida importante para 75% da amostra relacionada com a acessibilidade. O facto de o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, a largura de portas e corredores no edifício e a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns são pontos muito importantes para 75% dos inquiridos [gráfico 263].

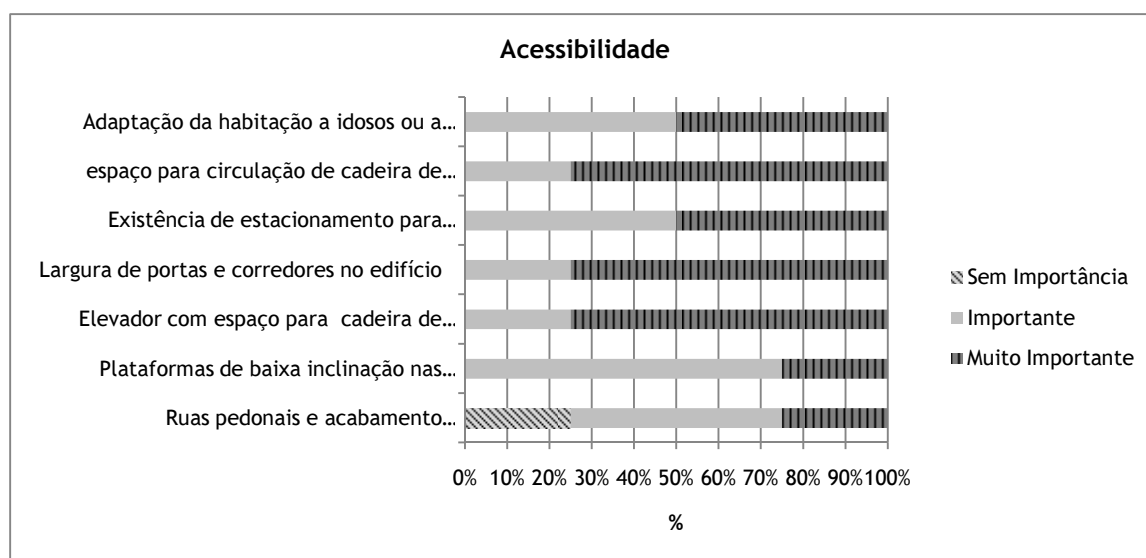


Gráfico 263: Aspectos relacionados com a acessibilidade

A incorporação de sistemas de reciclagem de água e a possibilidade do uso de transportes alternativos são medidas relacionadas com a sustentabilidade e ambiente e que são importantes para 75% dos inquiridos. A possibilidade de controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural é um aspecto muito importante para os inquiridos (75%) [gráfico 264].

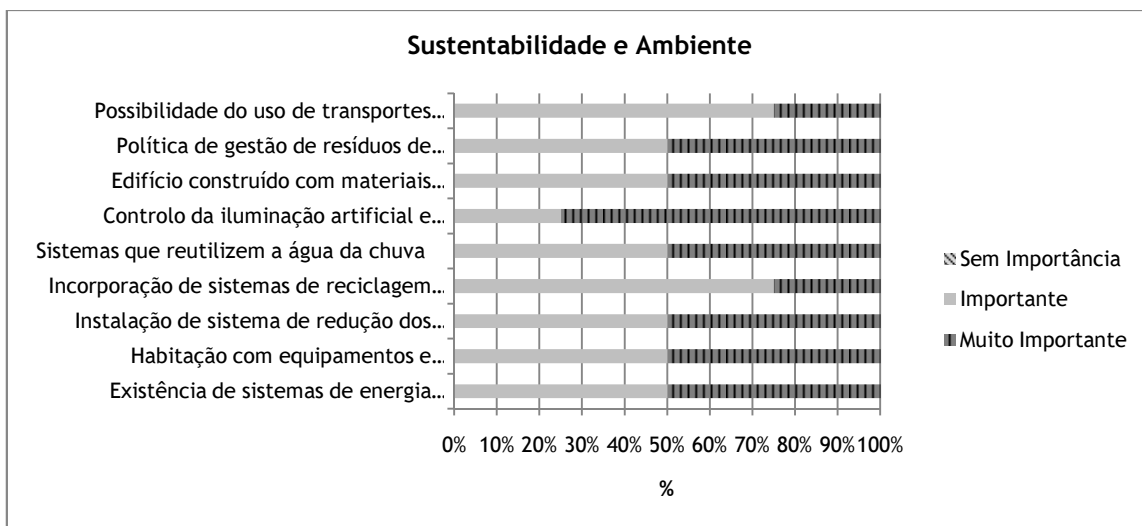


Gráfico 264: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos considerados em relação à manutenção da habitação foram na sua maioria considerados pelos inquiridos de muito importantes, excepto o custo mensal com o condomínio em que as opiniões se dividem 50% consideram-no um custo importante e os restantes 50% um custo muito importante [gráfico 265].

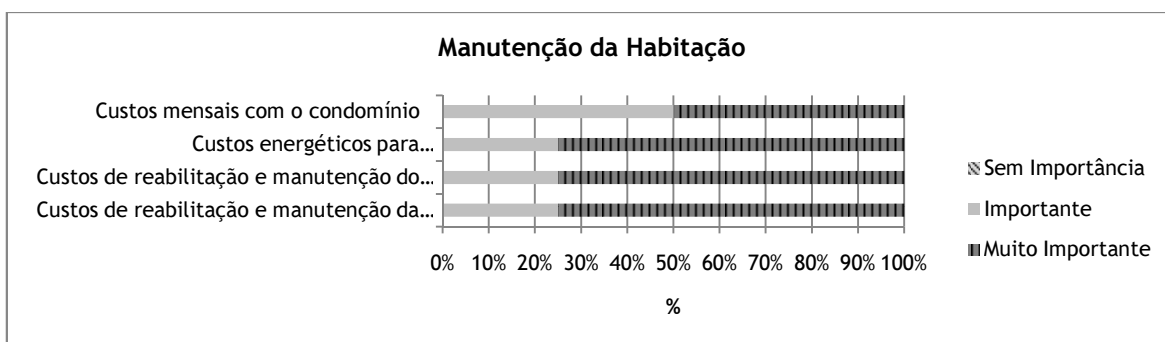


Gráfico 265: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos 4 inquiridos 75% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (25%) consideram que não.

Os inquiridos estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente.

Os inquiridos concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes, defeitos, incêndio, recheio e envolvente é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa.

4.8.6 Análise Crítica dos Resultados

Este ponto tem como objectivo avaliar a opinião das agências imobiliárias das quatro áreas de estudo. Uma vez que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica.

Neste sentido serão apenas avaliados os aspectos, correspondentes a cada parâmetro considerado para caracterizar a qualidade, que são classificados pela maioria da amostra de muito importantes. A comparação consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para as agências imobiliárias da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior;
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.

Tabela 15: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista das agências imobiliárias

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 1 piso. Mais de 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos pisos intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 75.000€ e 100.000€.	Moradia isolada e nova. “T3” ou “T4”. Apartamento localizado no rés-do-chão ou num dos andares intermédios. Moradia com 1 piso. Entre 100.000 e 125.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios.
Geral	Localização Áreas da Habitação Conforto Aspectos Construtivos Privacidade Segurança Estacionamento Acessibilidade	Localização	Áreas da habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade Aparência Segurança Estacionamento Espaço Envolvente Mobilidade Acessibilidade Sustentabilidade e Ambiente Manutenção da Habitação	Implantação Localização Aspectos Construtivos Estacionamento	-
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O jardim é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 2 ou 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via principal; A cidade é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 3 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via principal, O jardim é a vista mais valorizada.	A habitação pode ter 1,2,3, ou 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via principal ou secundária; O campo é a vista mais valorizada.	Habitação com 4 fachadas. Envidraçados orientados a nascente.
Localização	Proximidade com postos de assistência médica, parques públicos e natureza, vias de comunicação principais, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas.	Zonas tranquilas e silenciosas.	Proximidade com escolas, transportes públicos, postos de assistência médica, zonas de lazer e diversão, parques públicos e natureza, existência de centro de dia para idosos, zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas.	Proximidade com o local de trabalho, zonas de lazer e diversão e zonas tranquilas e silenciosas.	Zonas tranquilas e silenciosas.
Áreas da Habitação	Área dos espaços de circulação e arrumação, da cozinha e dos quartos.	Área total da habitação, da cozinha e da sala.	Área dos quartos e da garagem.	Área dos espaços de circulação e arrumação e da cozinha.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Funcionalidade dos Espaços	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, espaço de preparação e confeção de alimentos na cozinha, colocação de equipamentos auxiliares, existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e existência de espaço para tratamento de roupa.	Espaço de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, separação zona privada/zona comum e proximidade sala/cozinha.	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, halls e corredores bem planeados e iluminados, possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário e separação zona privada/zona comum.	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa, espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado, proximidade sala/cozinha e espaço de preparação e confeção de alimentos na cozinha.	Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado.
Conforto	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, quartos com boa iluminação, iluminação natural no hall e corredores, posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial, instalações sanitárias com iluminação, janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural e existência de ventilação nas instalações sanitárias.	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, quartos com boa iluminação, janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, existência de ventilação nas instalações sanitárias, sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação, características térmicas e acústicas.	Todos os aspectos são considerados como sendo muito importantes, excepto, a existência de ventilação nas instalações sanitárias, zonas de descanso separadas das zonas comuns e o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação.	Instalações sanitárias com iluminação.	-
Aspectos Construtivos	Todos os aspectos foram considerados pela amostra de muito importantes, excepto o acesso a deficientes, tipo de revestimentos de pavimento e tipo de vidro	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, não descolagem de revestimentos cerâmicos, de pavimentos de madeira danificados, isolamento ao ruído, térmico, materiais de construção utilizados, tipo de caixilharia e de vidro.	Todos os aspectos foram considerados pela amostra como sendo muito importantes.	Todos os aspectos foram considerados pela amostra como sendo muito importantes.	Todos os aspectos foram considerados pela amostra de muito importantes, excepto a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, de fissuras nas paredes e tectos não descolagem de rodapé, orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndios, acesso a deficientes, tipo de revestimentos de pavimento e o tipo de vidro.
Privacidade	-	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade dentro da própria habitação e em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	-
Aparência	-	Aparência da habitação em geral.	-	-	-
Áreas Comuns	Existência de espaços interiores e exteriores comuns privados e de ascensores.	Existência de ascensores.	-	Existência de ascensores.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Segurança	Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior, segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício, existência de barras de segurança nas varandas e altura das janelas.	Existência de barras de segurança nas varandas.	-	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício, áreas de brincar interiores e exteriores visíveis, existência de barras de segurança nas varandas e altura das janelas.	-
Estacionamento	Existência de estacionamento exterior, de garagem, de garagem privativa, distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação e número de estacionamentos para moradores.	Existência de garagem e de garagem privativa.	Dimensão do estacionamento.	Existência de estacionamento exterior e de garagem privativa.	-
Espaço Envolvente	-	Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis.	-	Espaço envolvente que crie conforto visual, iluminação artificial das vias públicas, vistas livres de obstáculos e inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis.	-
Mobilidade	Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade, e circulação segura de peões.	Circulação segura de peões e fácil circulação no local.	-	Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade, e circulação segura de peões.	-
Acessibilidade	Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	-	Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, largura de portas e corredores no edifício, espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns.	-
Sustentabilidade e Ambiente	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, incorporação de sistemas de reciclagem de água, sistemas que reutilizem a água da chuva e política de gestão de resíduos de manutenção do edifício.	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia.	-	Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	-
Manutenção da Habitação	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício e custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	-
Questões Gerais	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.

4.9 Qualidade Habitacional para os Proprietários/Compradores

4.9.1 Introdução

Quem compra exige qualidade, não só para valorizar o seu dinheiro, mas também porque gosta de ficar satisfeito com a aquisição. Quando se adquire uma habitação, pensa-se a longo prazo, e como qualquer investimento a longo prazo é financeiramente um grande investimento, é necessário que seja de qualidade.

4.9.2 Guarda

4.9.2.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Guarda 42 compradores/proprietários de habitações responderam a este questionário relativo à percepção da qualidade habitacional.

A amostragem é muito diversificada, tendo respondido ao questionário pessoas das mais diversas áreas e com distintas profissões. Relativamente à distribuição etária da amostra, 33% dos inquiridos têm entre 31 e 40 anos, 29% dos inquiridos têm entre 41 e 50 anos, 26% têm mais de 51 anos e 12% têm entre 26 e 30 anos [gráfico 266 (esquerda)]. Foram obtidas 20 respostas do sexo feminino (47,6%) e 20 do sexo masculino (47,6%), os restantes 4,8% correspondem a pessoas que não responderam a esta questão.

As habilitações literárias da amostra são as apresentadas no gráfico 266 (direita), 31% possui um nível de formação superior, 26% tem apenas o 9.º ano de escolaridade e 17% tem o 6.º ano de escolaridade.

O rendimento líquido mensal do agregado é distribuído conforme gráfico 267 (esquerda), dos inquiridos 29% recebe líquidos 1000€ a 1500 €, 24% recebe entre 1500€ a 2000€ e 19% recebe apenas 500€ a 1000€. Dos inquiridos 41% tem um agregado familiar composto por 3 pessoas, 26% dos agregados são constituídos por 2 pessoas e 24% é composto por 4 pessoas [gráfico 267 (direita)].

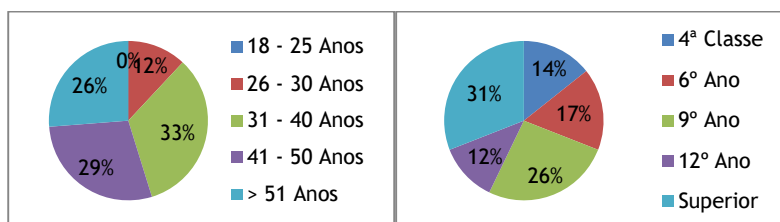


Gráfico 266: Distribuição etária dos inquiridos (esquerda); Habilidade literárias da amostra (direita)

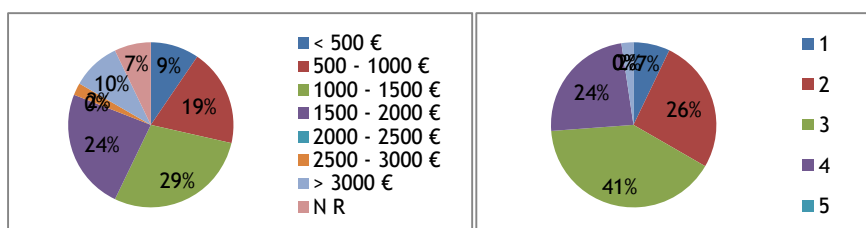


Gráfico 267: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado (direita)

Face à informação relativa à habitação onde os inquiridos residem, 93% dos inquiridos no presente momento vive em habitação própria e 7% em habitação arrendada. Geralmente a habitação onde residem tem menos de 10 anos e são essencialmente habitações do tipo apartamento (62%) e moradia isolada (29%) [gráfico 268].

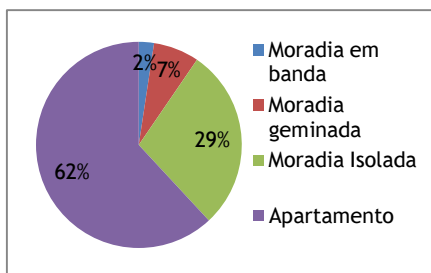


Gráfico 268: Tipo de habitação onde os inquiridos residem

Relativamente às preferências dos inquiridos, a moradia isolada (67%) seguida do apartamento (21%) são os tipos de habitação mais referidos [gráfico 269 (esquerda)], e preferencialmente novas (98%). As razões apontadas para a escolha da moradia isolada como sendo a habitação ideal para viver foram a privacidade e o espaço exterior; no caso de a escolha ser o apartamento a razão apontada foi o preço mais baixo. Quanto à tipologia da habitação adquirida o “T4” (45%) e “T3” (38%) são as tipologias mais solicitadas [gráfico 269 (direita)].

Os inquiridos se adquirissem uma habitação do tipo apartamento o piso que escolheriam seria um andar intermédio (57%) [gráfico 270 (esquerda)]. Se a habitação adquirida fosse do tipo moradia, esta devia ter 2 pisos (57%) [gráfico 270 (direita)].

Em relação ao valor que os inquiridos estão dispostos a pagar por uma habitação “comprada”, 38% para entre 75.000€ a 100.000€ e 29% não se importa de pagar de 100.000€ [gráfico 271 (esquerda)]. Quando adquirem uma habitação arrendada a amostra preferencialmente disponibiliza menos de 250€ mensais (52%) [gráfico 271 (direita)].

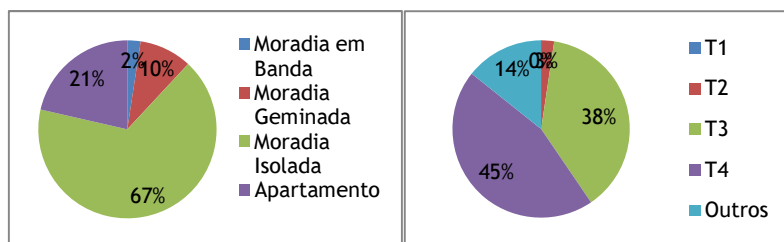


Gráfico 269: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida da habitação (direita)

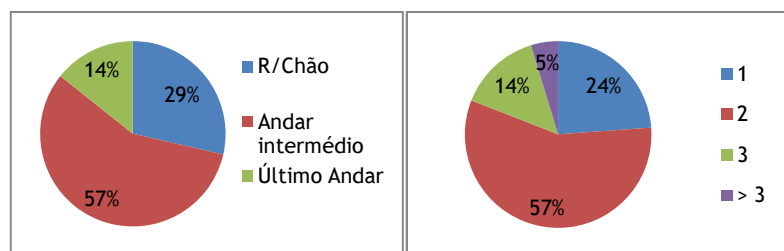


Gráfico 270: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos ideal para uma moradia (direita)

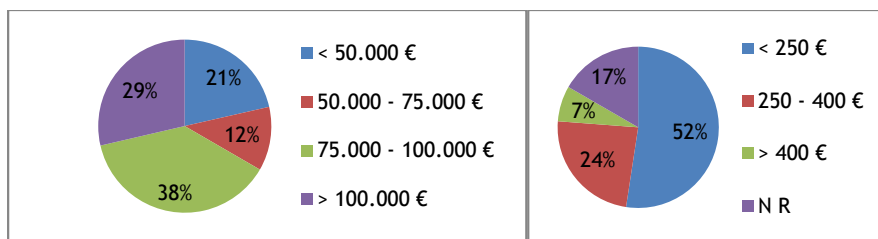


Gráfico 271: Valor médio a pagar por uma habitação ("comprada"); Valor médio a pagar por uma renda mensal (direita)

4.9.2.2 Resultados

Quanto aos parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional, estes foram geralmente classificados de importantes a muito importantes pelos proprietários/compradores desta cidade. Dos que foram considerados importantes de salientar a implantação (73,8%), a manutenção da habitação (69%), a acessibilidade (66,7%) e a sustentabilidade e ambiente (61,9%). O conforto (78,6%), as áreas da habitação e a privacidade (76,2%), a funcionalidade dos espaços e a segurança (73,8%), o espaço envolvente (71,4%) e estacionamento (61,9%) são alguns dos aspectos que foram pela maioria dos inquiridos considerados muito importantes [gráfico 272].

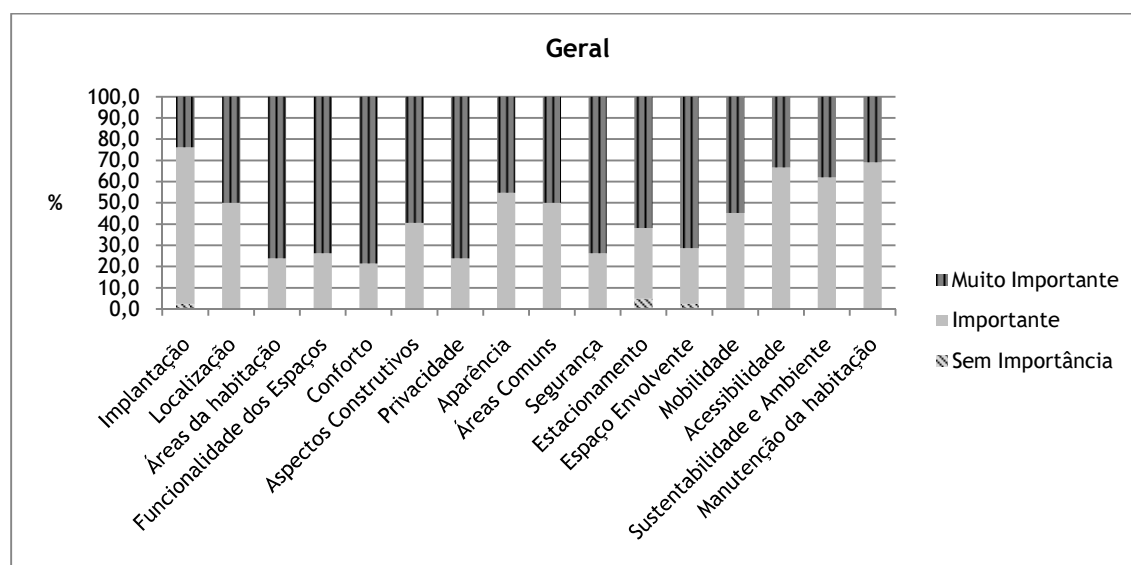


Gráfico 272: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Relativamente à implantação da habitação, tal como acontece para outros intervenientes no processo imobiliário também para os proprietários/compradores referem que a habitação deve ter 4 (60%) ou 3 (24%) fachadas [gráfico 273 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados, segundo estes inquiridos é a nascente (57%) e a sul (24%) [gráfico 273 (direita)].

O acesso à habitação deve para 60% dos inquiridos ser feito a partir de uma via secundária e para os restantes 40% a partir de uma via principal [gráfico 274 (esquerda)]. Dos inquiridos 41% preferem ter como vista da habitação o campo e 26% a montanha [gráfico 274 (direita)].

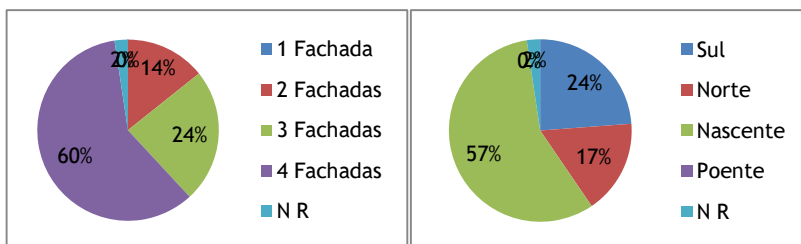


Gráfico 273: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

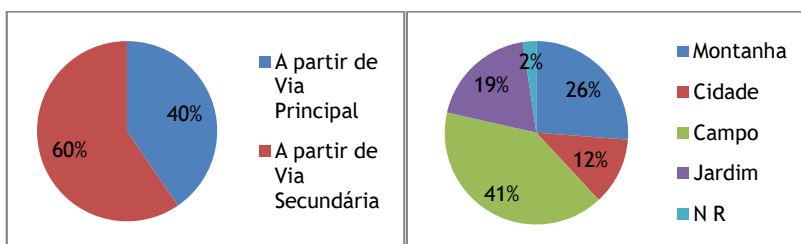


Gráfico 274: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita)

A proximidade com zonas de lazer e diversão (76,2%), com o local de trabalho (66,7%) e com postos de assistência médica (64,3%) são aspectos relacionados com a localização da habitação e que são importantes para a amostra. O facto de a habitação se localizar em zonas tranquilas e silenciosas (59,5%), zonas não poluídas/degradadas (47,6%) e perto de postos de assistência médica (45,2%) são para os inquiridos aspectos muito importantes nas proporções já mencionadas [gráfico 275].

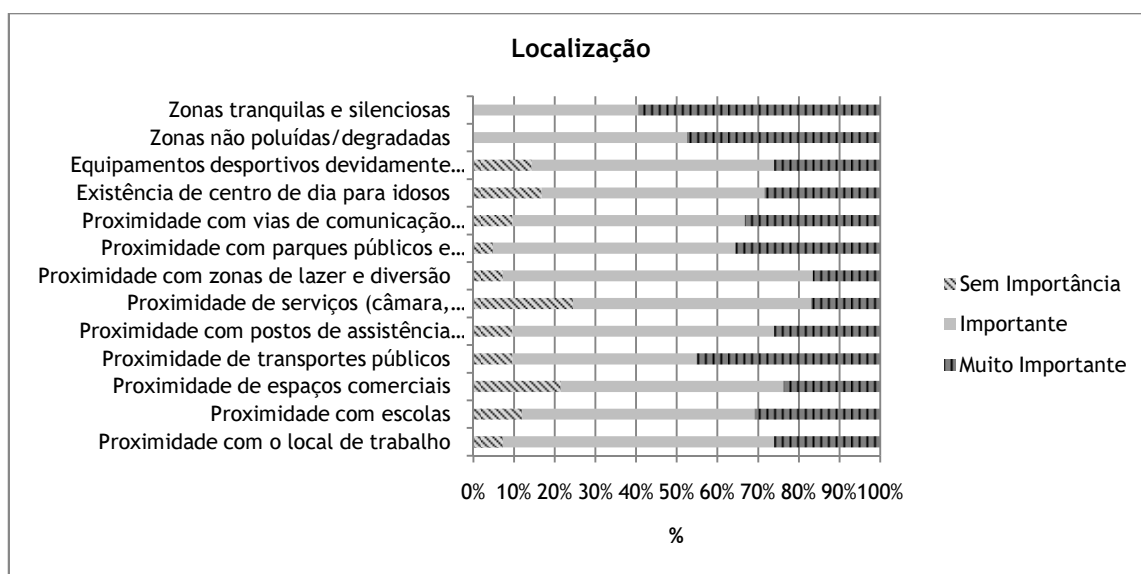


Gráfico 275: Aspectos relacionados com a localização

Relativamente às áreas da habitação, a área total da habitação (76,2%), a área dos espaços de circulação e arrumação (69%) e a área da varanda/terraço (64,3%) são áreas do ponto de vista dos inquiridos que são importantes. Como áreas muito importantes, embora sem maioria, foram referenciadas a área dos quartos (47,6%), da garagem (42,9%), da cozinha e da sala (40,5%) [gráfico 276].

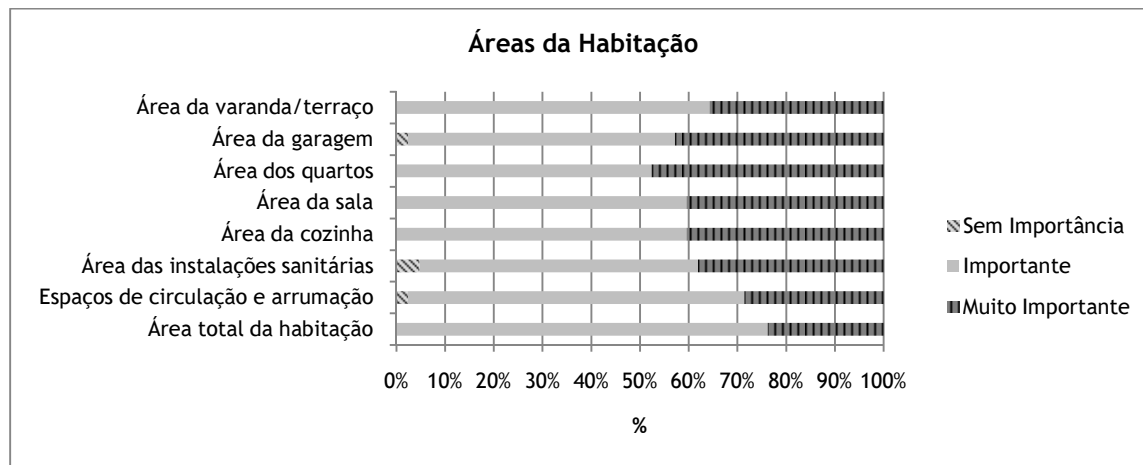


Gráfico 276: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

A boa acessibilidade a todos os compartimentos (73,8%), o espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado (69%), a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (61,9%) e a existência de espaço para tratamento de roupa (61,9%) são aspectos ligados à funcionalidade dos espaços e que os inquiridos consideram ser importantes. A existência de espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado (69%), a existência de espaços exteriores (61,9%), halls e corredores bem planeados e iluminados (59,5%), espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha (59,5%), a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares (54,8%), a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação (54,8%) e a proximidade sala/cozinha (52,4%) são aspectos mencionados pelos inquiridos como sendo muito importantes [gráfico 277].

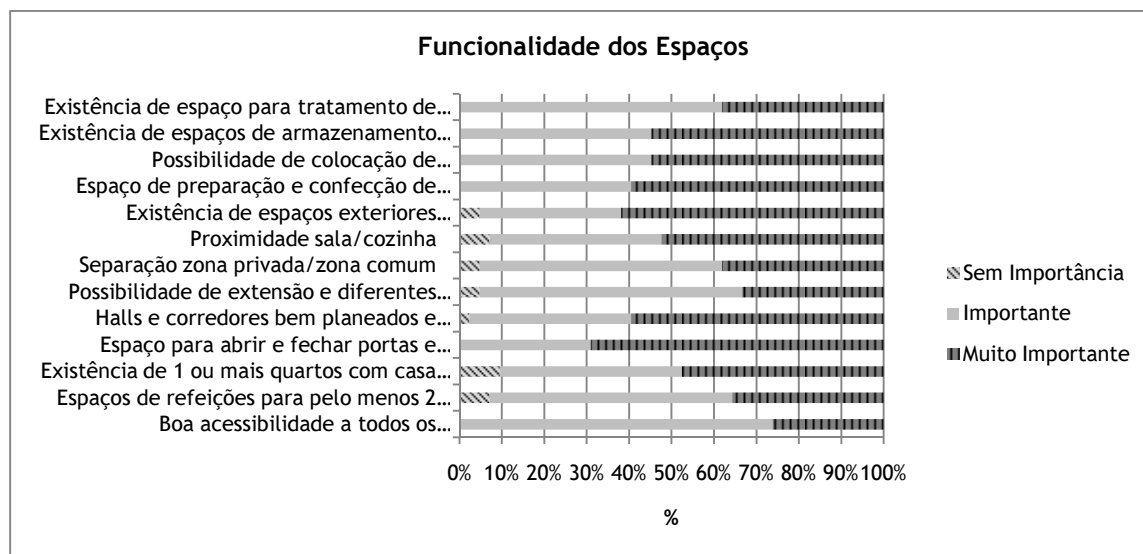


Gráfico 277: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Quanto ao conforto, o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial (69%), as instalações sanitárias com iluminação e ventilação (59,5%) são aspectos importantes para a amostra. A segurança contra incêndio (66,7%) seguida da existência de janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural (64,3%) são dois dos aspectos considerados muito importantes pela amostra. Também muito importantes mas com uma assiduidade de resposta inferior são classificados a existência de ventilação na cozinha, quartos com boa iluminação, sistemas de aquecimento e arrefecimento da habitação com 61,9% da assiduidade de resposta, as características térmicas (57,1%), a sala e cozinha com boa iluminação (54,8%), as características térmicas (54,8%) e a existência de iluminação natural no hall e corredores (50%) [gráfico 278].

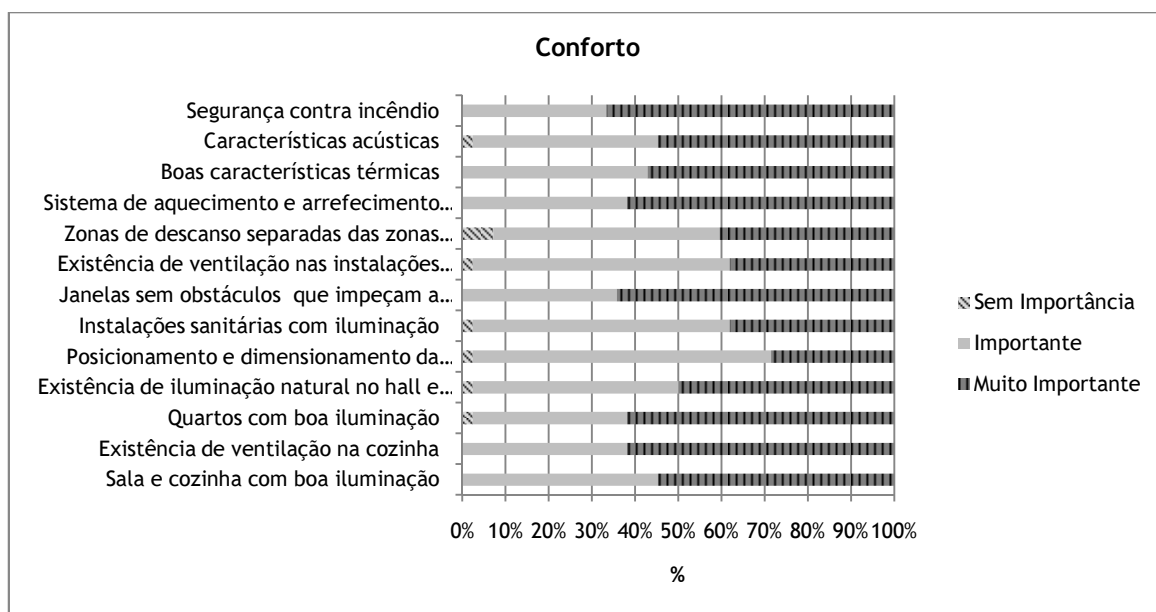


Gráfico 278: Aspectos relacionados com o conforto

O gráfico 279 mostra os pontos que são considerados sem importância, importantes e muito importantes para a amostra relativamente aos aspectos construtivos. Dos pontos avaliados todos eles são considerados maioritariamente muito importantes, salientam-se a não descolagem de revestimentos cerâmicos, a orientação e iluminação da habitação e a segurança contra incêndios com 76,2% de percentagem de respostas; a inexistência de fissuras nas paredes e tectos e os materiais de construção cuja percentagem de resposta é cerca de 73,8%.

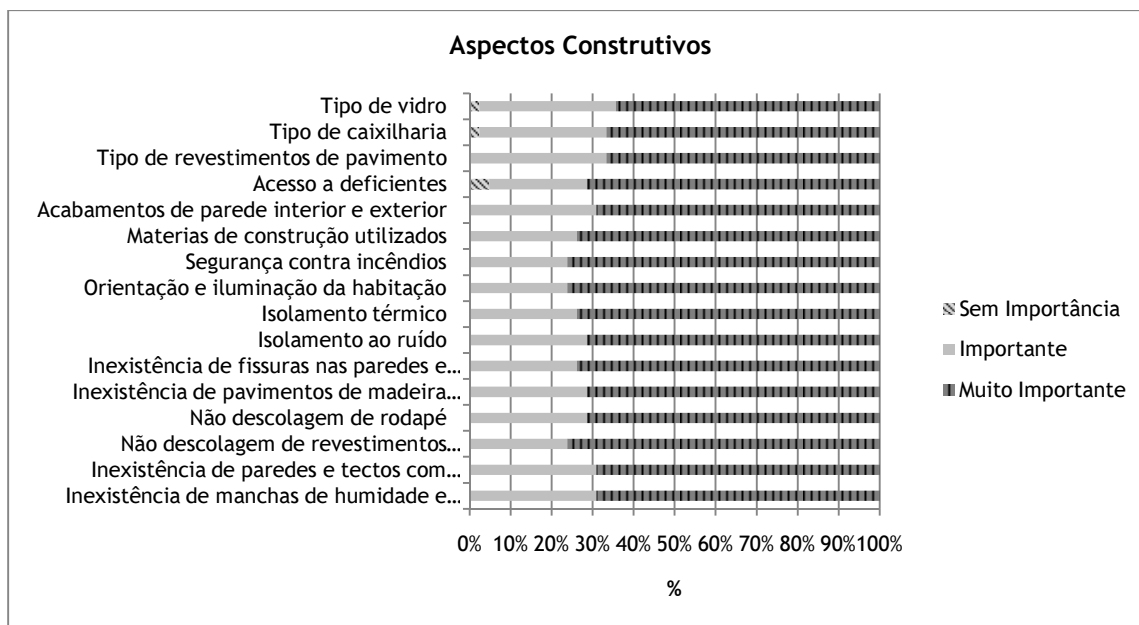


Gráfico 279: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

A privacidade dentro da própria habitação (54,8%) é o único aspecto relativo à privacidade que é maioritariamente considerado importante no cômputo global da qualidade habitacional. O facto de as janelas terem dispositivos de oclusão (73,8%), a privacidade nos espaços exteriores privados (57,1%), a privacidade em relação às outras habitações (52,4%) e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (50%) são aspectos muito importantes para a amostra [gráfico 280].

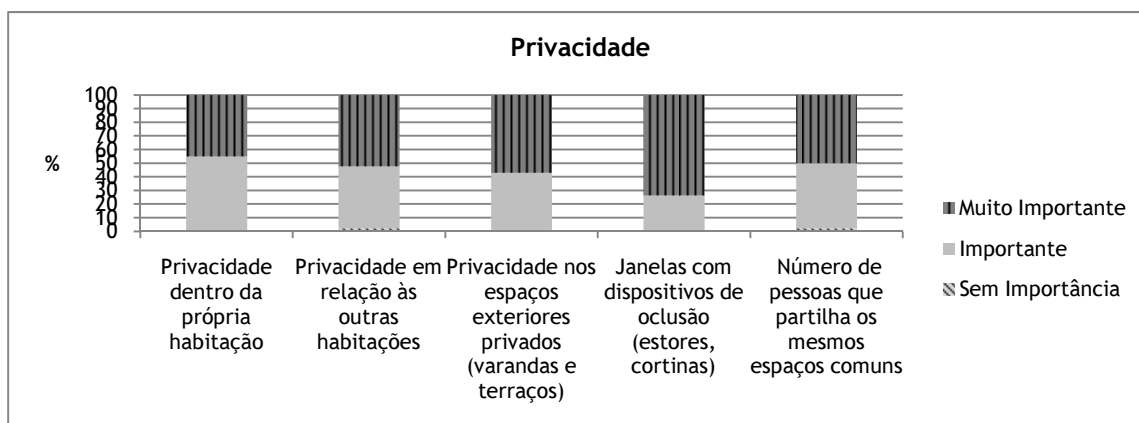


Gráfico 280: Aspectos relacionados com a privacidade

A cor do edifício e a aparência da habitação são aspectos ligados à aparência e que 54,8% dos inquiridos considera serem aspectos importantes. A aparência da habitação em geral é também considerada um aspecto muito importante, mas apenas para 40,5% dos proprietários/compradores da Guarda. Ainda muito importantes são considerados por 42,9% dos inquiridos a aparência exterior do edifício e a aparência das áreas comuns do edifício [gráfico 281].

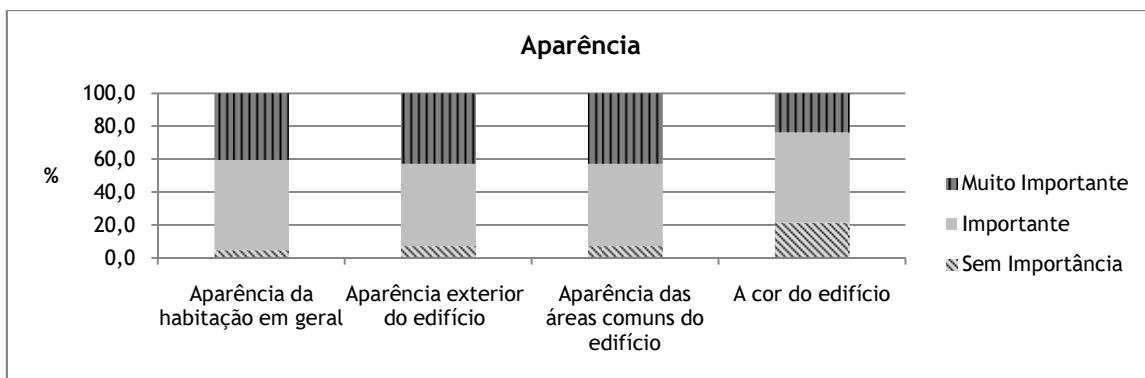


Gráfico 281: Aspectos relacionados com a aparência

Quanto às áreas comuns, a existência de espaços exteriores comuns privados (85,7%), a área dos espaços comuns (69%) e a existência de espaços interiores comuns privados (66,7%) são pontos importantes para as pessoas. Por outro lado a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores e a existência de ascensores são medidas consideradas como sendo muito importantes para 52,4% e 42,9% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 282].

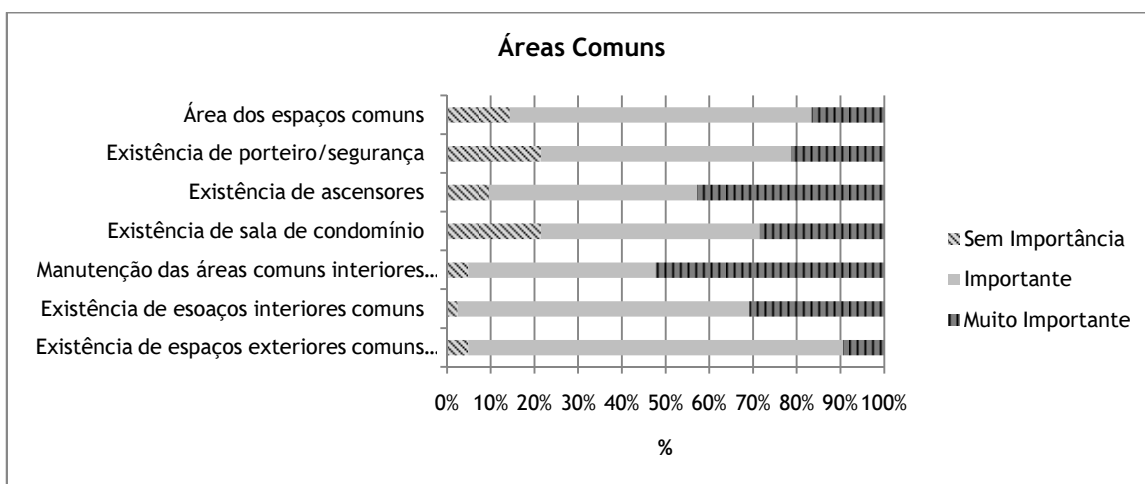


Gráfico 282: Aspectos relacionados com as áreas comuns

A distância da porta da habitação aos acessos para o exterior (85,7%) e a existência de sinalização e planta de evacuação (69%) são aspectos relacionados com a segurança e que são importantes para os inquiridos. A segurança contra assaltos/roubos no edifício (73,8%) e na habitação (64,3%) são os aspectos considerados muito importantes pela maioria dos inquiridos. O facto de a entrada principal estar claramente visível e vigiada (54,8%), a altura das janelas (54,8%) e as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis (52,4%) são também aspectos muito importantes [gráfico 283].

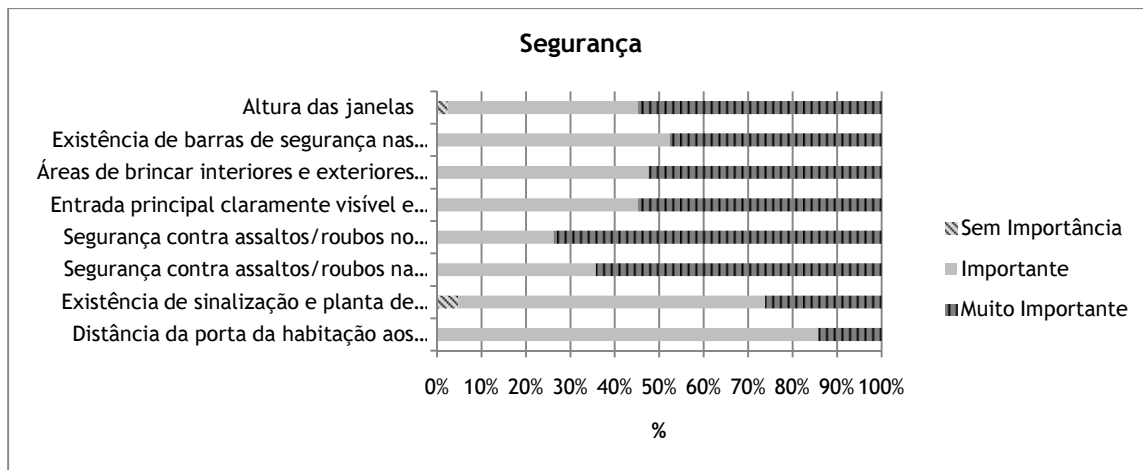


Gráfico 283: Aspectos relacionados com a segurança

A existência de estacionamento exterior e de lugar de estacionamento em garagem colectiva são aspectos relacionados com o parâmetro estacionamento e que são considerados por 66,7% dos inquiridos de importantes. A existência de garagem privativa (61,9%) e de garagem (54,8%) são requisitos que os inquiridos consideram muito importantes nas proporções já mencionadas [gráfico 284].

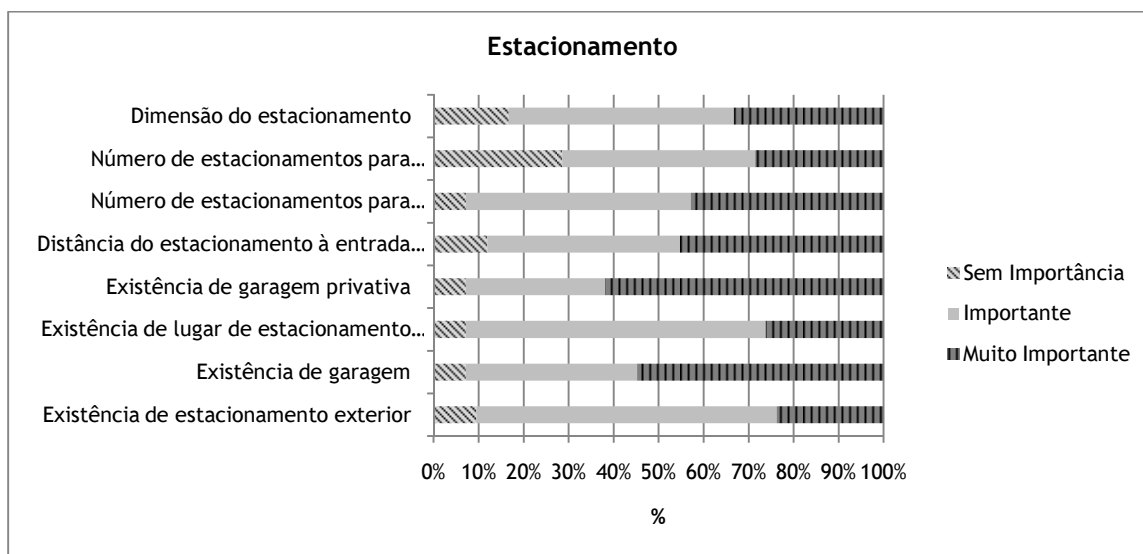


Gráfico 284: Aspectos relacionados com o estacionamento

Quanto ao espaço envolvente, a harmonia entre os edifícios (81%) e o espaço envolvente que crie conforto visual (69%) são aspectos importantes. Já a existência de espaços verdes (50%) e as vistas livres de obstáculos (45,2%) são pontos muito importantes [gráfico 285].

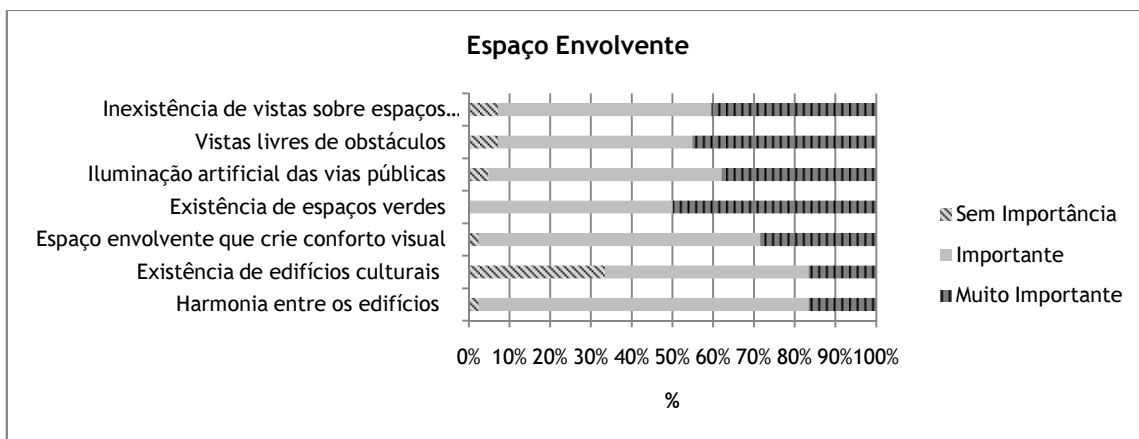


Gráfico 285: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Em relação à mobilidade, o facto de as vias de comunicação terem medidas de controlo de velocidade (78,6%) e a circulação segura de peões (61,9%) são aspectos importantes. A fácil circulação no local é um aspecto muito importante para 45,2% dos inquiridos [gráfico 286].

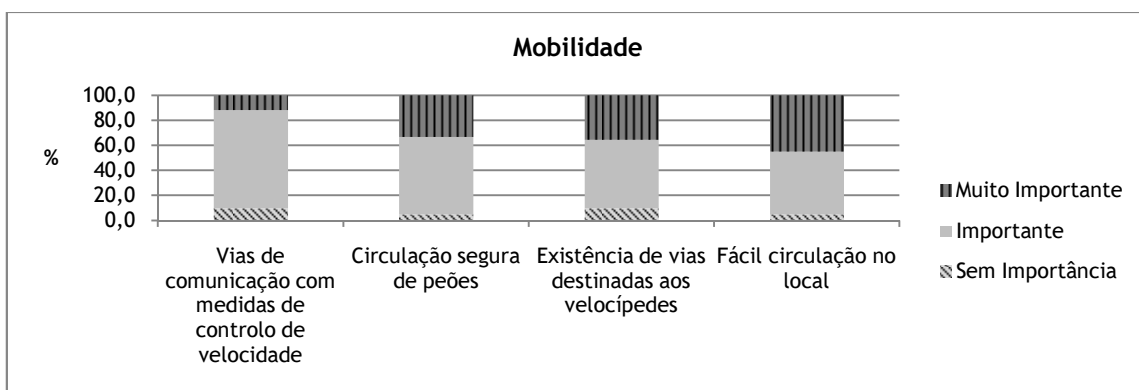


Gráfico 286: Aspectos relacionados com a mobilidade

As ruas pedonais e acabamento antiderrapante (61,9%) e a existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de inclinação (57,1%) são aspectos relativos à acessibilidade e que os inquiridos classificam de importantes. Os aspectos que são muito importantes para os inquiridos são o elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (64,3%) e a adaptação da habitação a idosos e deficientes (50%) [gráfico 287].

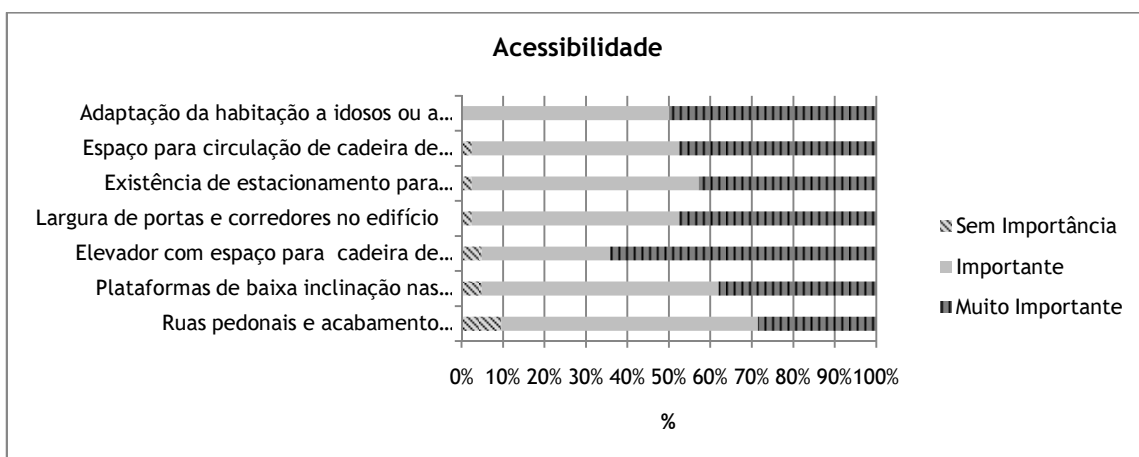


Gráfico 287: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Quanto á sustentabilidade e ambiente, a existência de sistemas de energia renovável (83,3%), a habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia (66,7%) e sistemas que reutilizem a água da chuva (59,5%) são os aspectos considerados pela maioria dos inquiridos de importantes. O controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (52,5%) e a política de gestão de resíduos de manutenção do edifício (50%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 288].

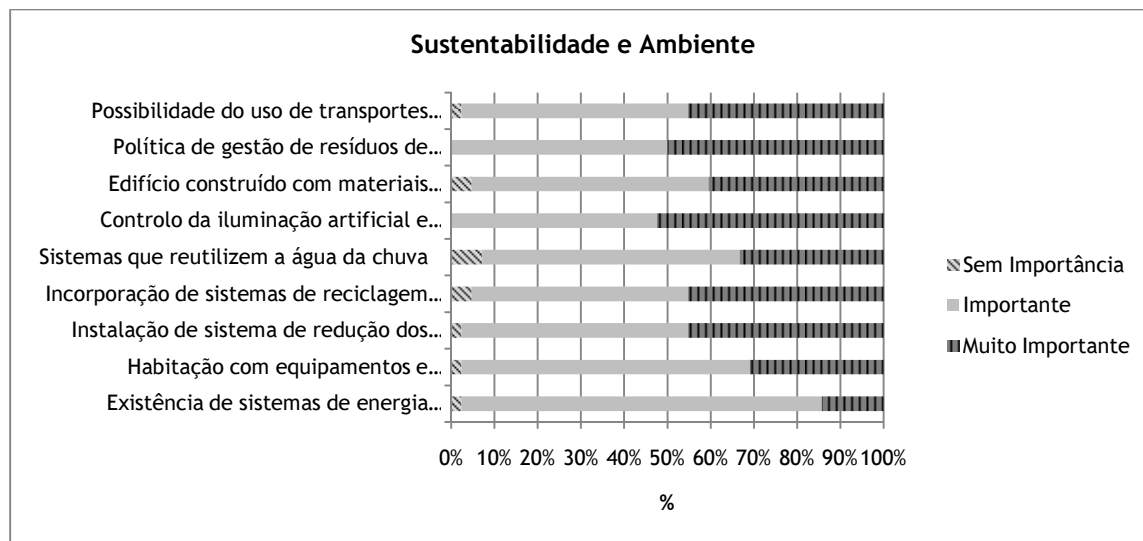


Gráfico 288: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Quanto á manutenção da habitação, os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são os custos associados à manutenção da habitação e que 59,5% e 54,8% dos inquiridos considera importantes, respectivamente. Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento (61,9%) e os custos mensais com o condomínio (59,5%) são custos muito importantes [gráfico 289].

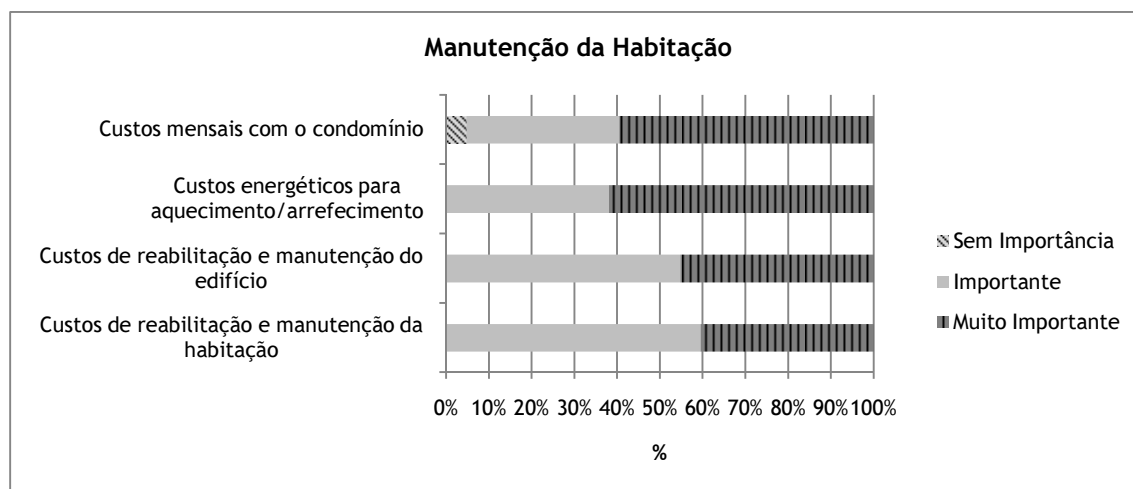


Gráfico 289: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos 42 inquiridos 76% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (24%) consideram que não.

Dos inquiridos 90% estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente, mas os restantes não concordam com essa medida.

Os inquiridos (91%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes. Quanto á percentagem sobranste, 7% não concorda que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes e 2% não respondeu a esta questão.

O arquitecto é o técnico preferido para projectar o edifício para 52% dos inquiridos, para 43% o engenheiro civil é o técnico adequado a projectar o edifício e apenas 5% consideram que deve ser o desenhador a projectar o edifício.

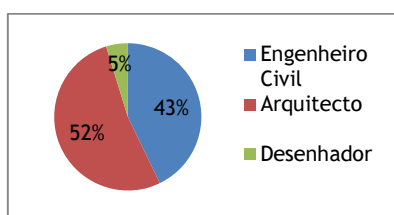


Gráfico 290: Técnico que deve projectar o edifício

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes (85,7%), defeitos (64,3%), incêndio (81%), recheio (71,4%) e envolvente (64,3%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa nas proporções já mencionadas.

4.9.3 Covilhã

4.9.3.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Covilhã foi possível recolher 42 opiniões de proprietários/compradores.

As respostas obtidas resultam de uma amostra variada que se estende aos diversos sectores de actividade. Dos inquiridos 31% têm entre 41 e 50 anos, mais de 51 anos têm igualmente 31% da amostra e 26% tem entre 31 e 40 anos [gráfico 291 (esquerda)]. A amostra é constituída por 55% de elementos do sexo feminino e 43% do sexo masculino, os 2% sobranstes correspondem aos indivíduos que optaram por não responder a esta questão. Quanto às habilitações literárias dos inquiridos, 31% possuem um nível de ensino superior, 28% possuem nível de escolaridade correspondente ao 12º ano, 17% têm apenas a 4ª classe e os restantes 5% são distribuídos por indivíduos cujo nível de ensino é o 6º ano [gráfico 291 (direita)].

O agregado familiar dos inquiridos é maioritariamente constituído por 3 (29%) pessoas e também por 2 (24%) e 4 (21%) [gráfico 292 (direita)]. Quanto ao seu rendimento mensal líquido, 33% tem rendimentos na ordem dos 1000€ a 1500€, 26% na ordem de 1500€ a 2000€ e 17% têm rendimentos mensais inferiores a 500€ e entre 500€ e 1000€ [gráfico 292 (esquerda)].

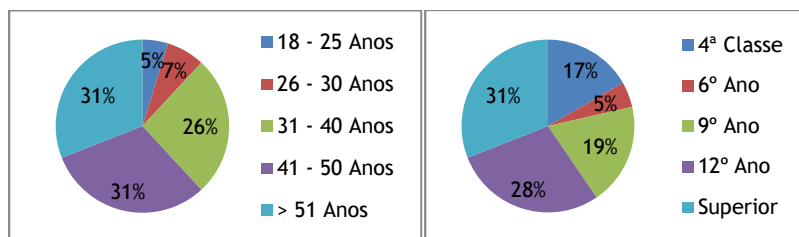


Gráfico 291: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)

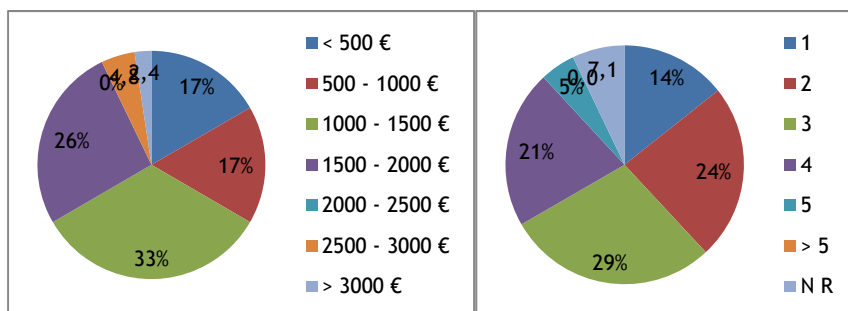


Gráfico 292: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado (direita)

Relativamente ao tipo de habitação onde os inquiridos residem, 93% tem casa própria e os restantes vivem em casa alugada. Destes 64% residem numa habitação do tipo apartamento, 22% em moradias isoladas, 12% em moradia geminada e 2% numa moradia em banda [gráfico 293].

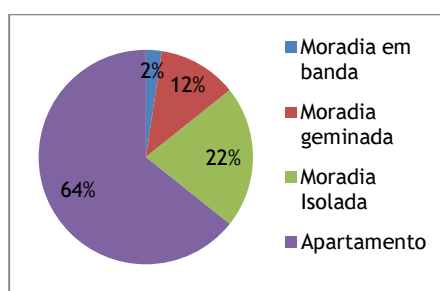


Gráfico 293: Tipo de habitação onde os inquiridos residem

Quanto às preferências dos inquiridos, estas centram-se essencialmente quanto ao tipo de habitação na moradia isolada (67%) e no apartamento (21%) [gráfico 294 (esquerda)]. As principais razões apontadas para ser a moradia isolada o tipo de habitação preferida são a privacidade, independência, segurança, a tranquilidade e a ausência de ruído por parte dos vizinhos. Preferencialmente os inquiridos ao adquirirem uma habitação escolhem uma habitação nova (98%), para os restantes 2% a habitação a adquirir pode ser usada. Quanto à tipologia, o “T4” (52%) e o “T3” (24%) são as tipologias mais solicitadas [gráfico 294 (direita)]. Os inquiridos se adquirissem uma habitação do tipo apartamento, escolheriam um dos pisos intermédios (64%) [gráfico 295 (esquerda)]. No caso de a habitação adquirida ser do tipo moradia, esta deve preferencialmente ter 2 (52%) ou 1 (26%) pisos [gráfico 295 (direita)]. Quanto ao valor que estão dispostos a pagar por uma habitação, se for “comprada” 29% pagam mais de 100.000€ e 26% disponibilizam entre 75.000€ e 100.000€ [gráfico 296

(esquerda)]. Se a habitação for arrendada, 50% disponibiliza um montante entre 250€ e 400€ [gráfico 296 (direita)].

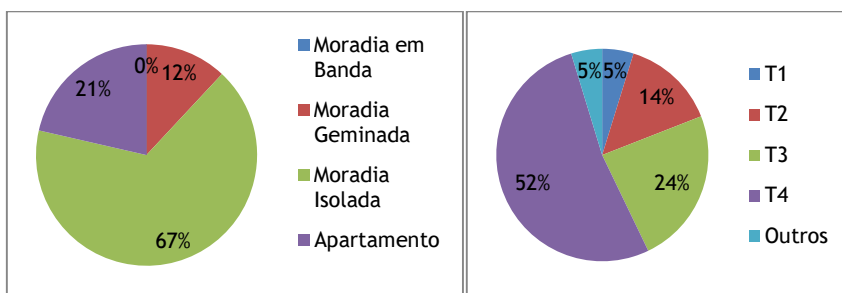


Gráfico 294: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita)

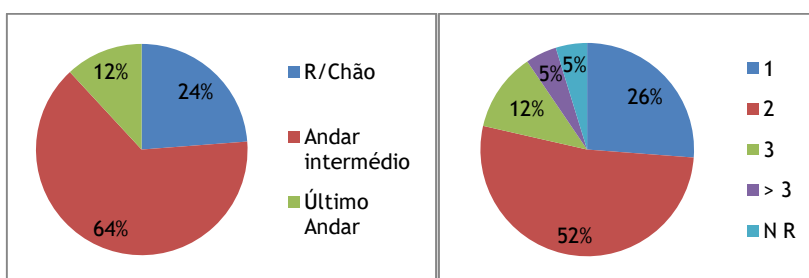


Gráfico 295: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)

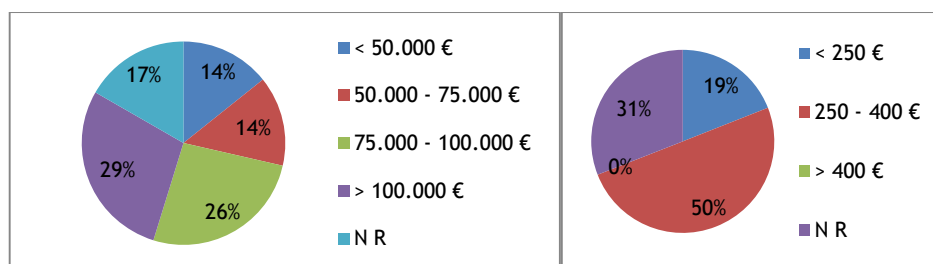


Gráfico 296: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)

4.9.3.2 Resultados

Relativamente aos parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional do ponto de vista dos proprietários/compradores da Covilhã, as áreas comuns (71,4%), a implantação (69%), a aparência (64,3%), o espaço envolvente (61,9%), a sustentabilidade e ambiente (61,9%) e a manutenção da habitação (59,5%) são parâmetros importantes para os inquiridos nas percentagens já mencionadas. A segurança (83,3%) é o parâmetro considerado mais importante pelos inquiridos. Também classificados de muito importante foram o conforto (76,2%), o estacionamento (71,4%), a mobilidade (71,4%), a sustentabilidade dos espaços (64,3%), a privacidade (61,9%), a localização (57,1%) e os aspectos construtivos (54,8%) [gráfico 297].

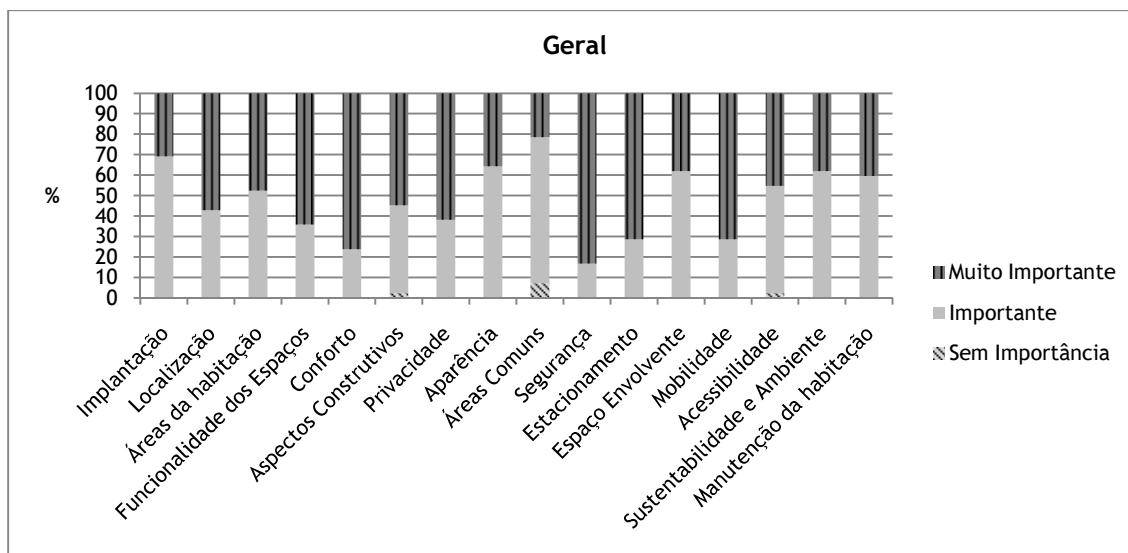


Gráfico 297: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional

Quanto à implantação, 55% dos inquiridos consideram que a habitação deve ter 4 fachadas e para 26% o facto de a habitação ter apenas 2 fachadas é o indicado [gráfico 298 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados é para 62% dos inquiridos a nascente e para 29% a sul [gráfico 298 (direita)].

Quanto ao acesso à habitação, 76% considera que este se deve fazer a partir de uma via principal e 24% preferem que seja feito a partir de uma via secundária [gráfico 299 (esquerda)].

A montanha (47%) e o campo (36%) são as vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação [gráfico 299 (direita)].

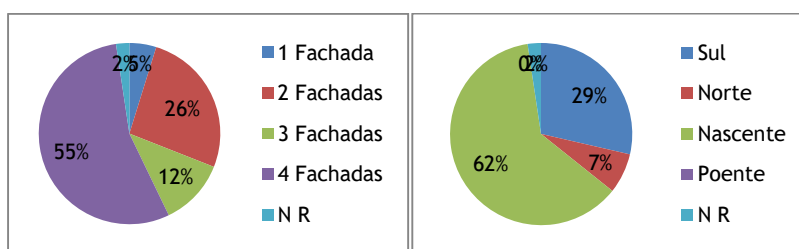


Gráfico 298: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

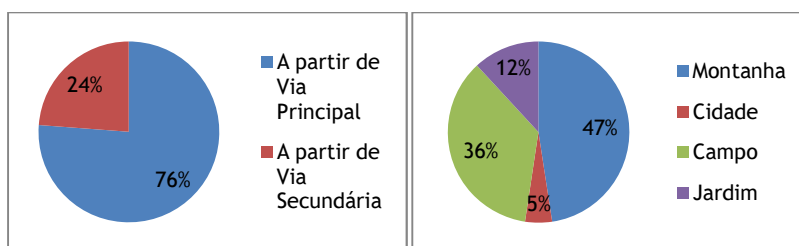


Gráfico 299: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita)

Relativamente à localização da habitação, a proximidade com vias de comunicação principais (73,8%), de serviços (73,8%), postos de assistência médica (71,4%) e a existência de equipamentos desportivos devidamente equipados (71,4%) são aspectos que a amostra classifica de importantes. O facto de a habitação se localizar em zonas não poluídas/degradadas (61,9%) e em zonas tranquilas e silenciosas (57,1%) bem como nas imediações de escolas (45,2%) são aspectos que os inquiridos consideram muito importantes [gráfico 300].

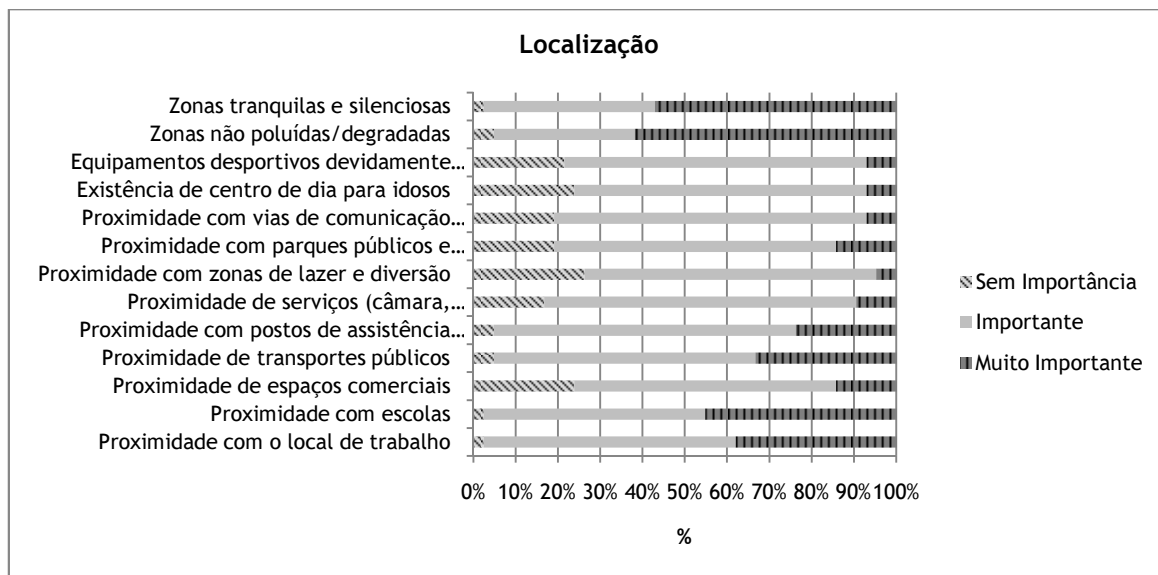


Gráfico 300: Aspectos relacionados com a localização

A área das instalações sanitárias (76,2%), da garagem (73,3%), a área total da habitação (66,7%) e dos quartos (66,7%) são áreas da habitação e que são importantes para os inquiridos. A área da sala e da cozinha são consideradas áreas muito importantes para 45,2% e 42,9% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 301].

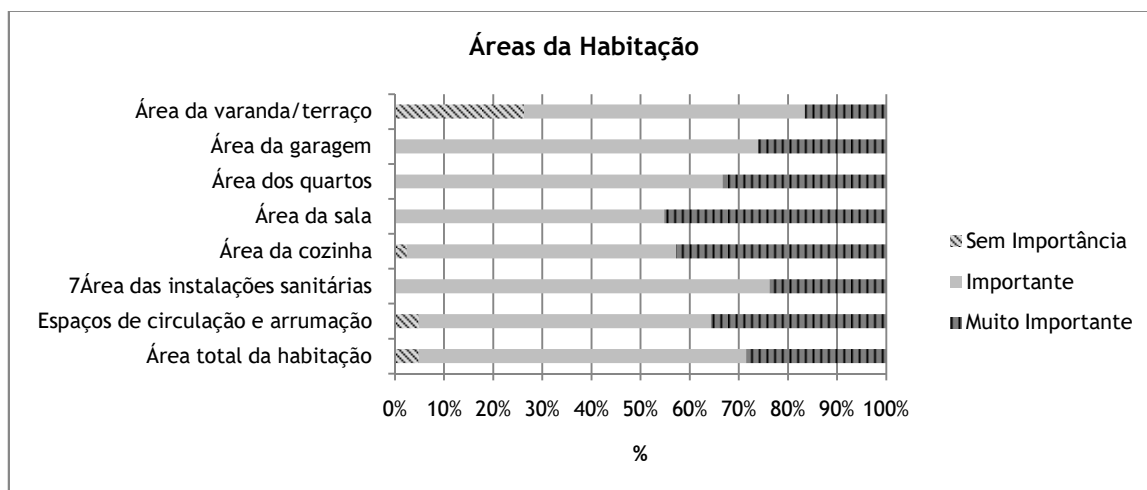


Gráfico 301: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Quanto à funcionalidade dos espaços, a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (78,6%) bem como a possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares (76,2%)

são aspectos importantes para os inquiridos. A existência de espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado (59,5%), a boa acessibilidade a todos os compartimentos (54,8%), espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha (54,8%), halls e corredores bem planeados e iluminados, espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha e a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação, estes últimos com uma assiduidade de resposta de 47,6% são aspectos considerados muito importantes para a amostra [gráfico 302].

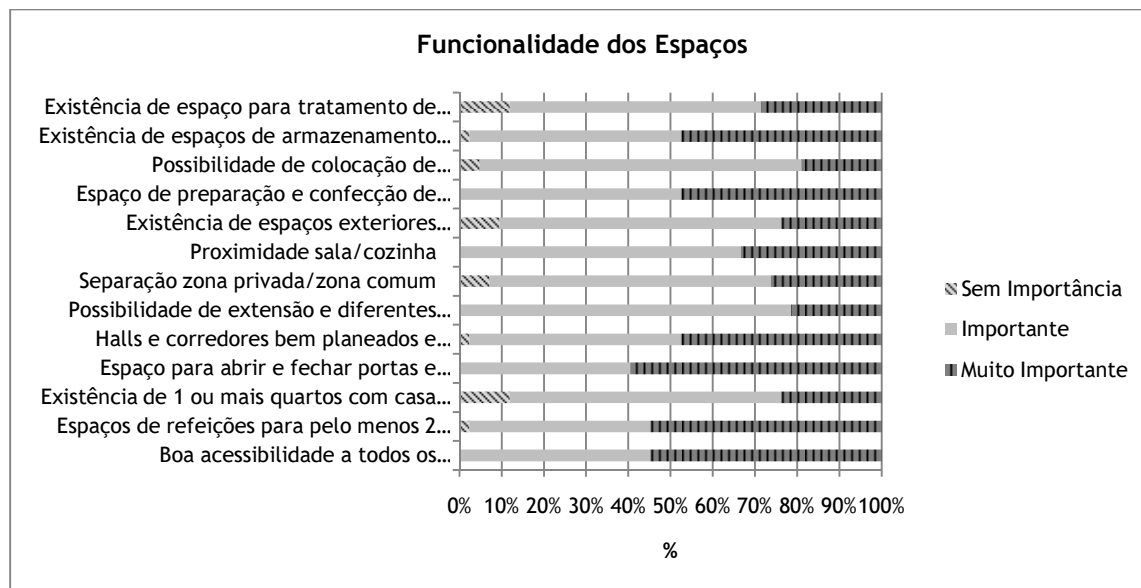


Gráfico 302: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Em relação ao conforto, o facto de as instalações sanitárias terem iluminação (69%), a existência de iluminação natural no hall e corredores (61,9%) e as zonas de descanso separadas das zonas comuns (61,9%) são aspectos importantes para os inquiridos. As janelas livres de obstáculos que impeçam a entrada de luz natural (73,8%), a existência de ventilação nas instalações sanitárias (69%), a sala e cozinha com boa iluminação (66,7%) e a existência de ventilação na cozinha (66,7%) são pontos muito importantes para a amostra [gráfico 303].

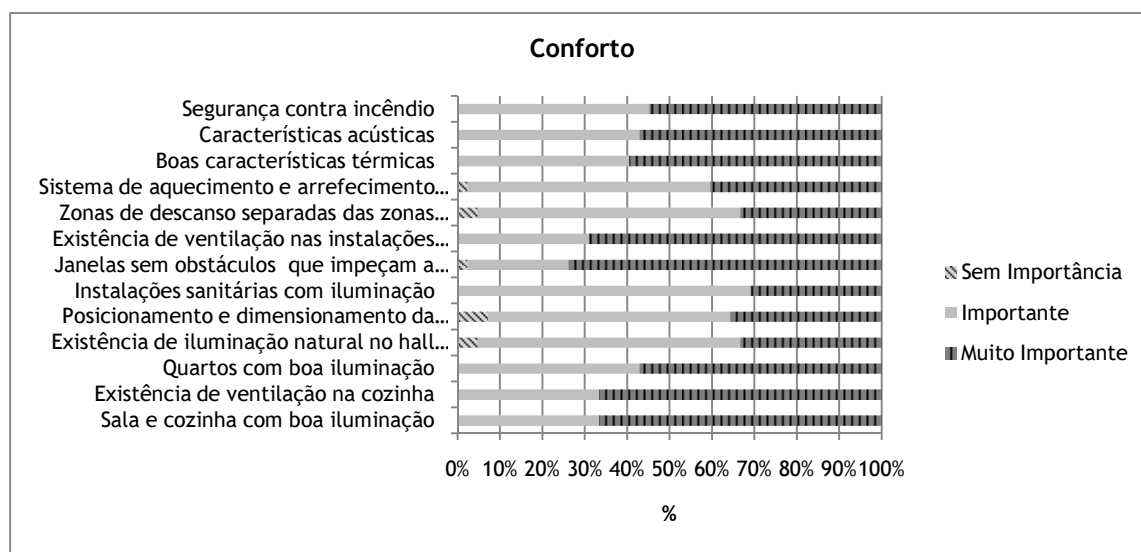


Gráfico 303: Aspectos relacionados com o conforto

Quanto aos aspectos construtivos, os pontos que foram considerados para a sua caracterização foram maioritariamente classificados de muito importantes, de entre os quais se destacam, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação (88,1%), a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta (85,7%) e a inexistência de fissuras nas paredes e tectos (83,3%) [gráfico 304].

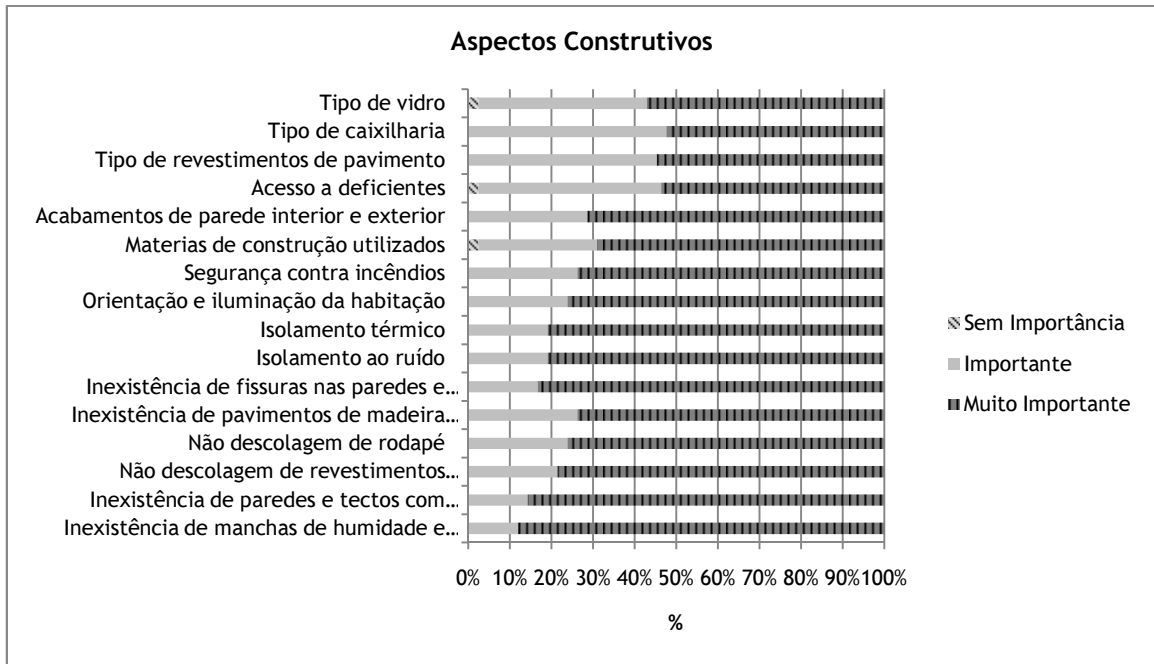


Gráfico 304: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

O gráfico 305 apresenta o grau de importância dos aspectos considerados na classificação da privacidade da habitação. O número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (57,1%) e a privacidade dentro da própria habitação (50%) são pontos importantes para os inquiridos. A privacidade em relação às outras habitações (81%) e as janelas com dispositivos de oclusão (57,1%) são por outro lado aspectos considerados muito importantes.

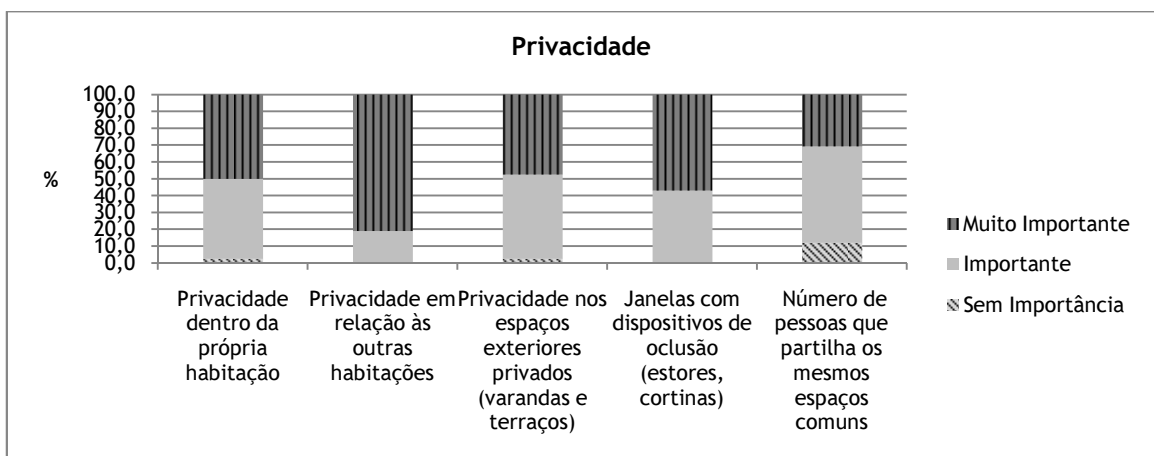


Gráfico 305: Aspectos relacionados com a privacidade

Quanto à aparência, a aparência das áreas comuns do edifício são um aspecto considerado importante para 78,6% dos inquiridos. Por seu lado, a aparência da habitação em geral (42,9%) e a aparência exterior do edifício (40,5%) são aspectos que os inquiridos consideraram muito importantes [gráfico 306].

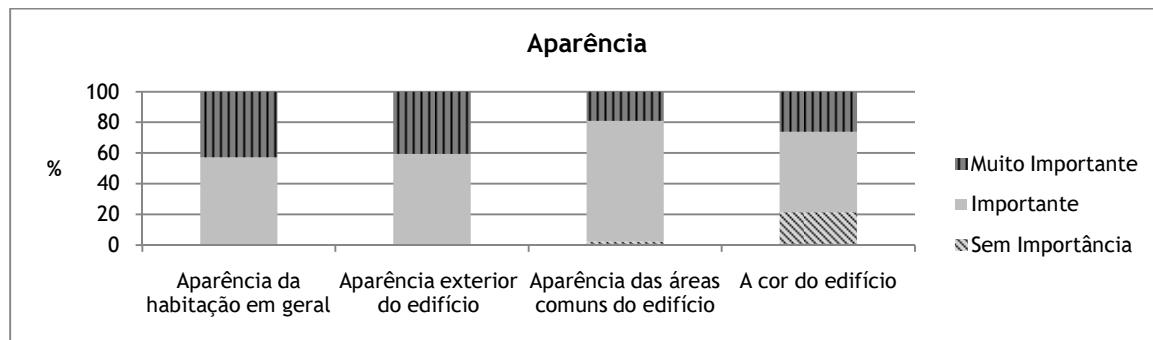


Gráfico 306: Aspectos relacionados com a aparência

Os aspectos correspondentes às áreas comuns foram na sua essência considerados importantes, no entanto, podem destacar-se dois dos aspectos que não seguiram esta tendência, a existência de ascensores que 28,6% dos inquiridos considera ser um aspecto muito importante e a existência de porteiro/segurança que é um aspecto sem importância para 45,2% dos inquiridos [gráfico 307].

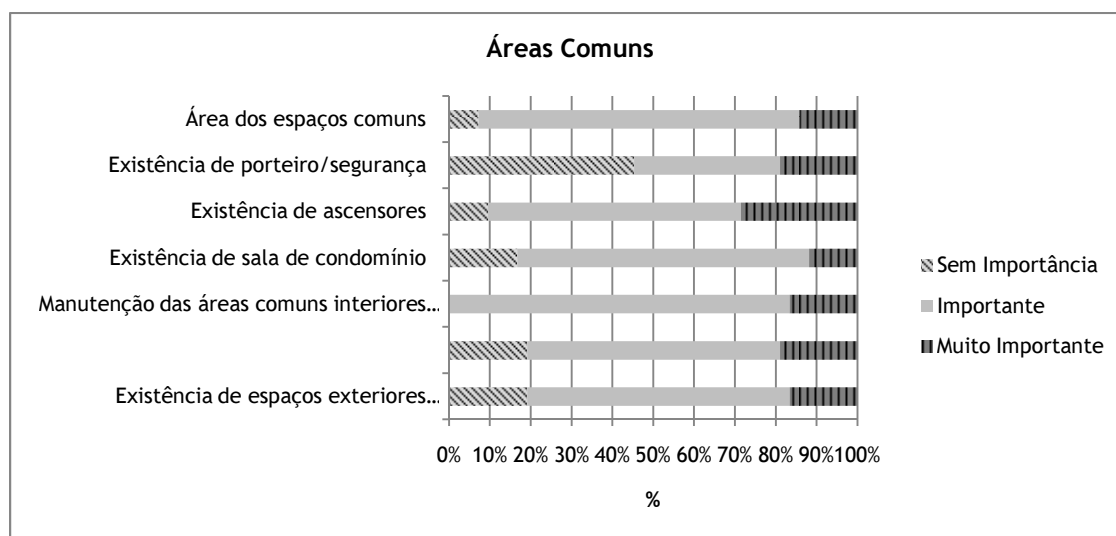


Gráfico 307: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto à segurança, a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior foi um aspecto mencionado como sendo importante para 73,8% dos inquiridos. A existência de barras de segurança nas varandas (64,3%), a entrada principal claramente visível e vigiada (59,5%) e a altura das janelas (52,4%) são aspectos muito importantes para os inquiridos nas proporções supra citadas [gráfico 308].

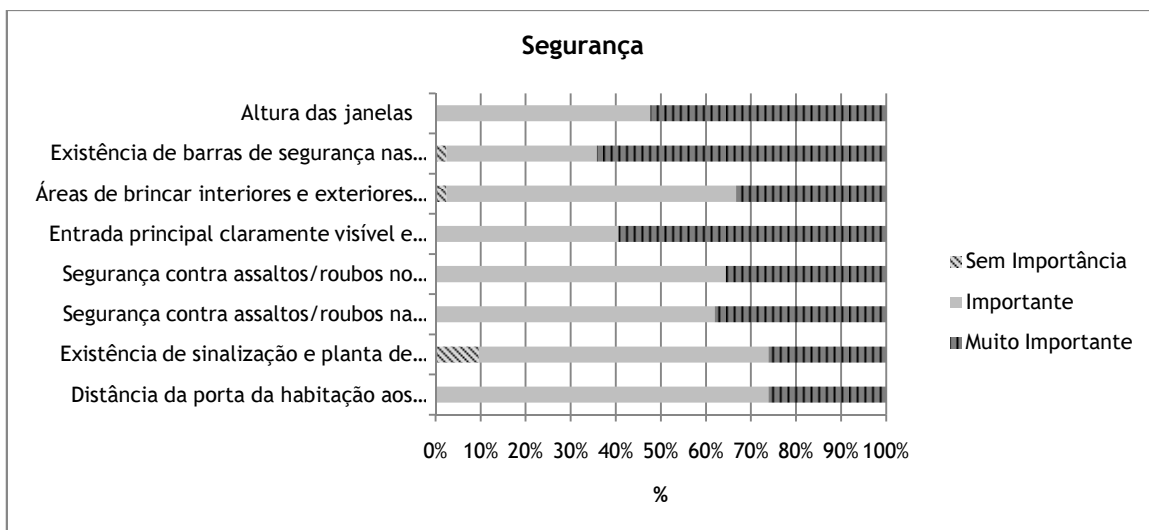


Gráfico 308: Aspectos relacionados com a segurança

O número de estacionamentos para visitantes é um aspecto ligado ao parâmetro estacionamento, e que 40,5% dos inquiridos classifica de sem importância. Por seu lado, a dimensão do estacionamento (81%) e o número de estacionamentos para moradores (73,8%) são aspectos importantes. Aspectos muito importantes foram considerados, a existência de garagem (64,3%), de estacionamento exterior (61,9%) e a existência de garagem privativa (52,4%) [gráfico 309].

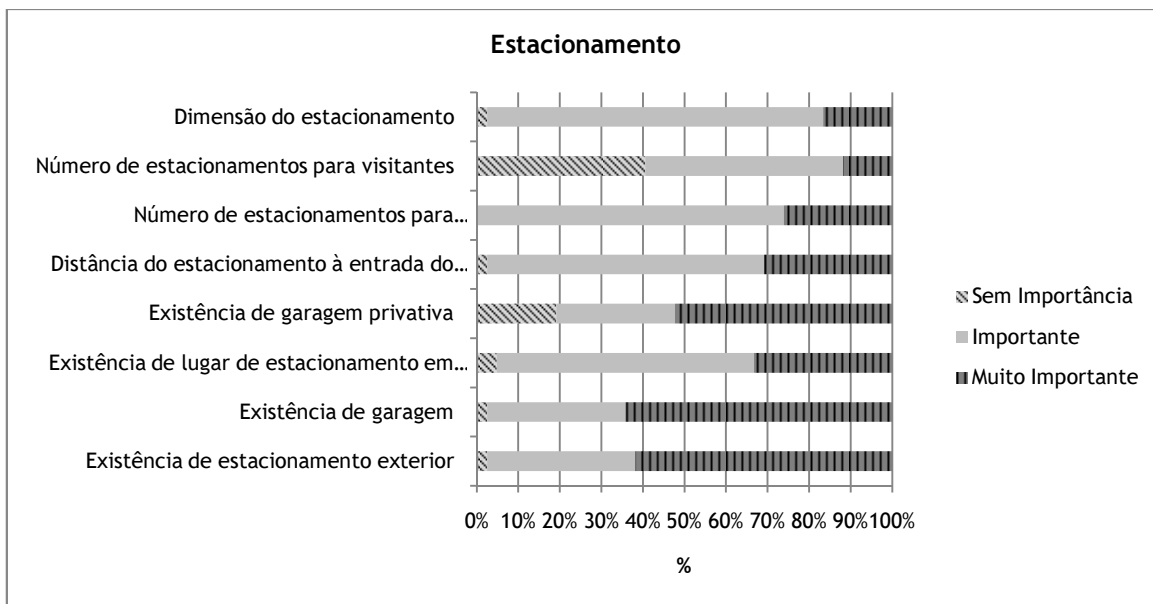


Gráfico 309: Aspectos relacionados com o estacionamento

A harmonia entre os edifícios e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis são pontos ligados ao espaço envolvente e que são importantes para 78,6% e 76,2% dos inquiridos, respectivamente. A existência de espaços verdes (54,8%), a iluminação artificial das vias públicas (50%), as vistas livres de obstáculos (47,6%) e o espaço envolvente que crie conforto visual (45,2%) são aspectos considerados como sendo muito importantes [gráfico 310].

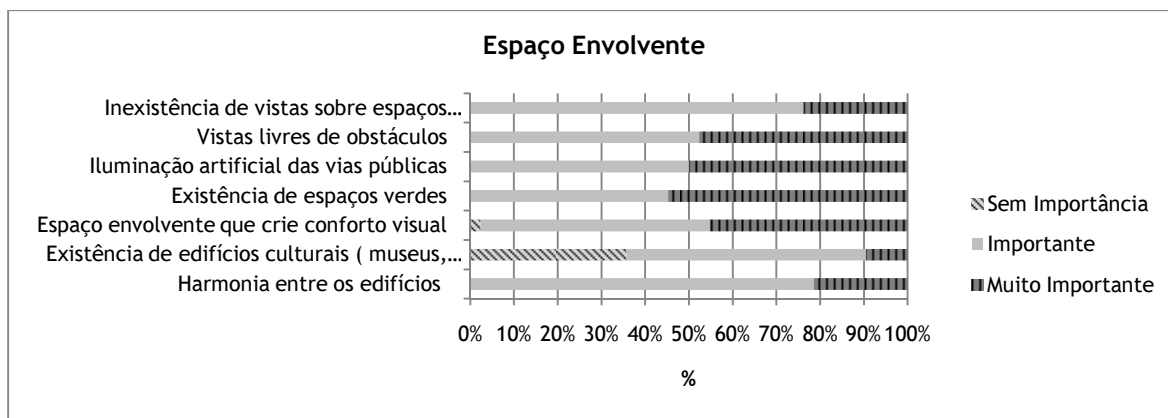


Gráfico 310: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Quanto á mobilidade, a existência de vias destinadas aos velocípedes é uma medida importante para 66,7% dos inquiridos. A circulação segura de peões (52,4%) e a fácil circulação no local (42,9%) são requisitos muito importantes para a qualidade dos edifícios de habitação [gráfico 311].

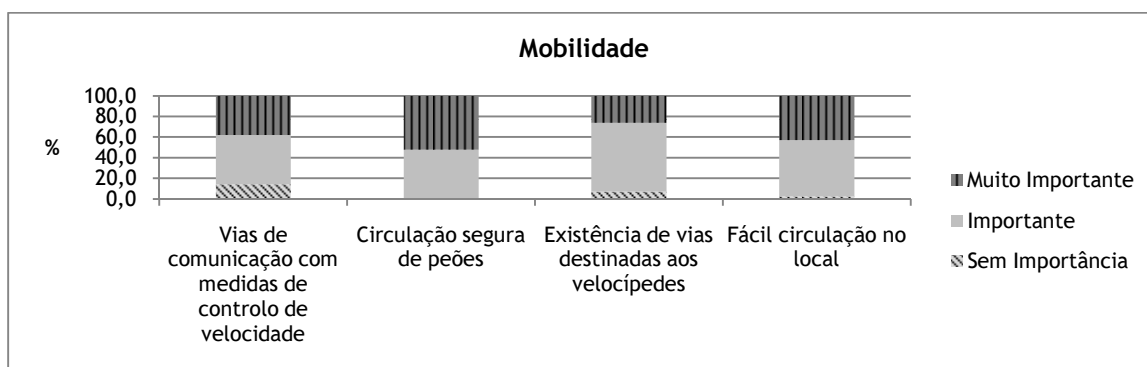


Gráfico 311: Aspectos relacionados com a mobilidade

Relativamente à acessibilidade, o facto de as ruas pedonais terem acabamento antiderrapante (78,6%), as plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada (76,2%), a existência de estacionamento para deficientes (73,8%) e espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (71,4%) são aspectos importantes para os inquiridos. A possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes (64,3%) e o elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (40,5%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 312].

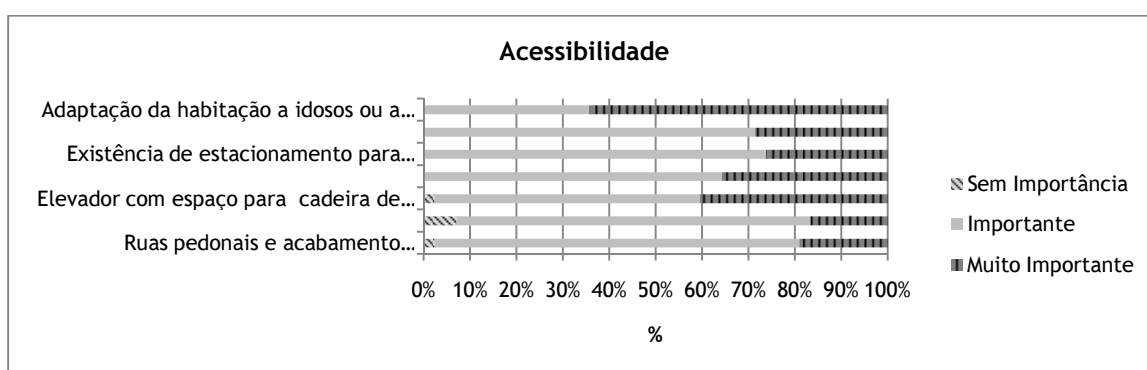


Gráfico 312: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Face à sustentabilidade e ambiente, o edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis (76,2%), a política de gestão de resíduos de manutenção do edifício (73,8%) e a possibilidade do uso de transportes alternativos (73,8%) são aspectos que os inquiridos consideram ser muito importantes. O controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (61,9%), habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia (52,4%) e a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (50%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 313].

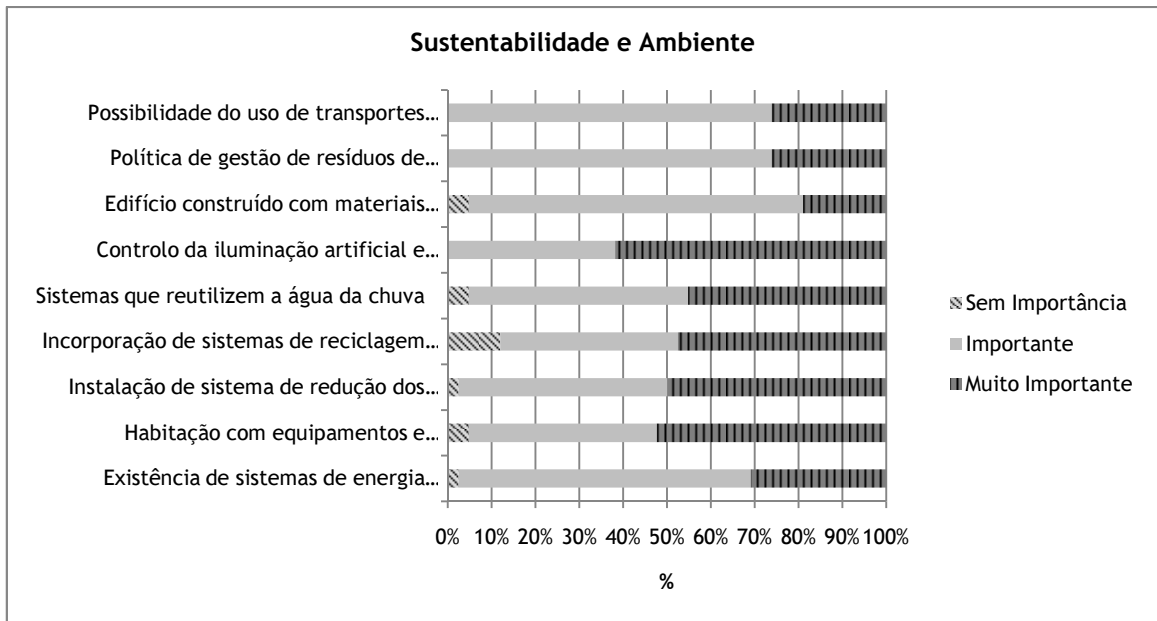


Gráfico 313: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos mensais com o condomínio são custos ligados à manutenção da habitação e que são importantes para 52,4% da amostra. Os custos de reabilitação e manutenção do edifício (61,9%) e da habitação (57,1%) e os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento (54,8%) são custos que do ponto de vista dos inquiridos são muito importantes [gráfico 314].

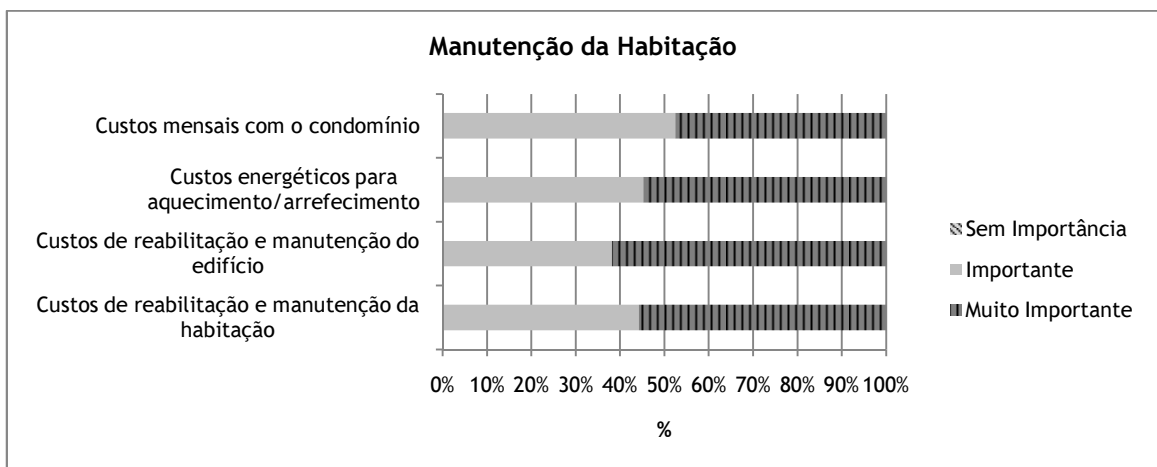


Gráfico 314: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 71% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, 24% consideram que não e os restantes 5% optaram por não responder a esta questão.

Os inquiridos (78%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente, no entanto 17% não concorda com esta solução.

Os inquiridos (83%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes, 10% não concordam com esta medida e os restantes 7% não responderam à questão.

O arquitecto (50%) é o técnico preferido para projectar o edifício, seguido do engenheiro civil (45%).

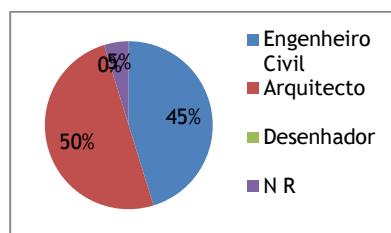


Gráfico 315: Qual o técnico indicado a projectar o edifício

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes (85,7%), defeitos (83,3%), incêndio (95,2%), recheio (90,5%) e envolvente (88,1%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa nas proporções já referidas.

4.9.4 Fundão

4.9.4.1 Caracterização da Amostra

No concelho do Fundão participaram neste estudo 50 proprietários/compradores de habitações. A amostra considerada é muito diversificada, tendo participado neste estudo pessoas das mais diversas áreas do sector económico nacional. Dos inquiridos 50% são do sexo masculino e 48% do sexo feminino, os restantes 2% que correspondem a um inquirido, optou por não responder a esta questão.

Genericamente a distribuição etária dos inquiridos é a apresentada no gráfico 316 (esquerda), onde se compreende que 30% dos inquiridos têm entre 41 e 50 anos, 28% têm entre 31 e 40 anos e 26% têm entre 26 e 30 anos. O mesmo gráfico mas na posição oposta (direita) traduz as habilitações literárias da amostra, 38% tem um grau de ensino ao nível do 12º ano, 20% ao nível do 9º ano, 20% tem um nível de escolaridade superior, as restantes distribuições podem ser consultadas no gráfico supra citado.

Relativamente á constituições do agregado familiar, 36% dos inquiridos têm um agregado composto por 3 indivíduos, 26% dos agregados são compostos por 2 pessoas, 20% dos agregados são compostos por apenas uma pessoa, entre outros [gráfico 317 (direita)]. O rendimento mensal líquido dos inquiridos ronda os 1000€ a 1500€ na maioria dos casos (56%) [gráfico 317 (esquerda)].

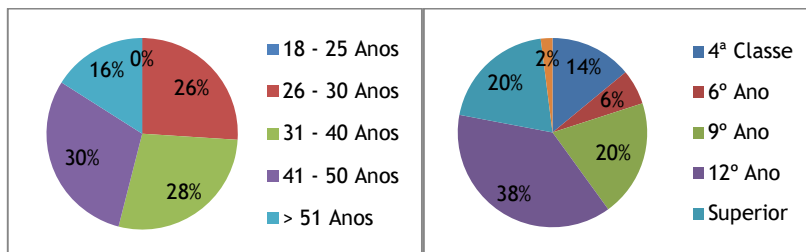


Gráfico 316: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)

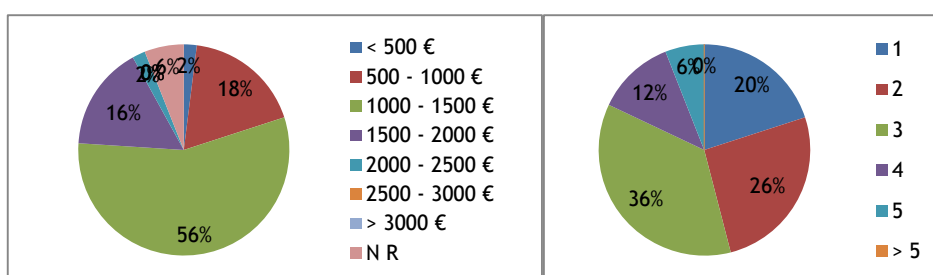


Gráfico 317: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); número de pessoas que fazem parte do agregado familiar (direito)

Quanto à habitação onde residem, 84% vive em habitação própria e os restantes 16% em habitação arrendada. Em relação ao tipo de habitação onde residem, 74% reside num apartamento, 14% numa moradia isolada, 8% numa moradia geminada e 4% numa moradia em banda [gráfico 318].

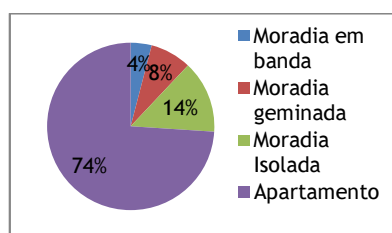


Gráfico 318: Tipo de habitação onde os inquiridos residem

Relativamente às preferências dos inquiridos, 92% preferem habitar numa moradia isolada, 4% num apartamento e os restantes 4% preferem uma moradia geminada. As principais razões apontadas para a escolha da moradia isolada foram a privacidade, o espaço, a possibilidade de personalização da arquitectura e a possibilidade de existência de jardim. O apartamento é o tipo de habitação eleito por ser um tipo de habitação mais acessível, isto é, mais barato. Quanto ao estado de conservação da habitação, a habitação nova é para 98% dos inquiridos a preferida, os restantes 2% correspondem a um inquirido que não respondeu a esta questão. Relativamente à tipologia da habitação o “T3” (50%) e o “T4” (42%) são as tipologias mais referenciadas pelos inquiridos [gráfico 319 (esquerda)].

Os inquiridos que adquirem uma habitação do tipo apartamento, preferem que este se localize num dos pisos intermédio (60%) [gráfico 319 (direita)]. Dos inquiridos que adquirem uma moradia 54% preferem que esta tenha apenas um piso [gráfico 320 (direita)].

Relativamente ao montante que estão dispostos a pagar por uma habitação, se for “comprada” disponibilizam mais de 100.000€ (58%) [gráfico 320 (direita)], se for arrendada 92% disponibilizam-se a pagar entre 250€ a 400€ e apenas 2% disponibiliza um valor inferior a 250€ mensais para adquirir uma habitação.

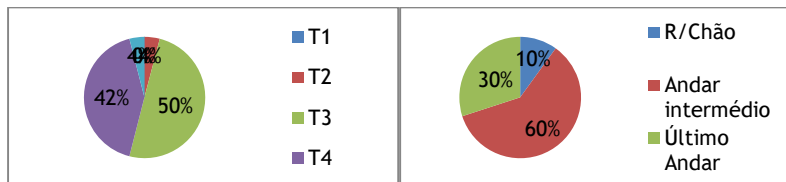


Gráfico 319: tipologia preferida (esquerda); Piso ideal quando se adquire um apartamento (direita)

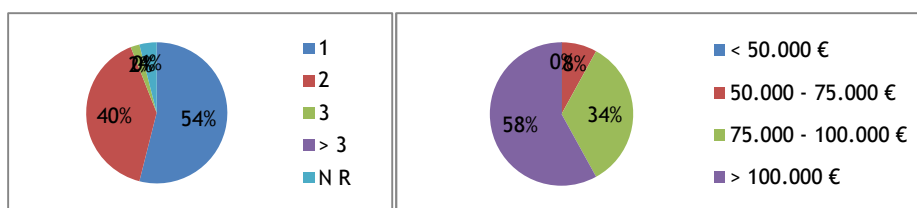


Gráfico 320: Número de pisos que uma moradia deve ter (esquerda); valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (direita)

4.9.4.2 Resultados

Os parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional são para a maioria dos inquiridos aspectos muito importantes como se pode verificar pela análise do gráfico 453. Existem no entanto alguns parâmetros que foram considerados apenas importantes, como a implantação (88%), as áreas comuns (78%), o estacionamento (76%), a aparência (70%), o espaço envolvente (68%) e as áreas da habitação (50%), nas proporções já mencionadas [gráfico 321].

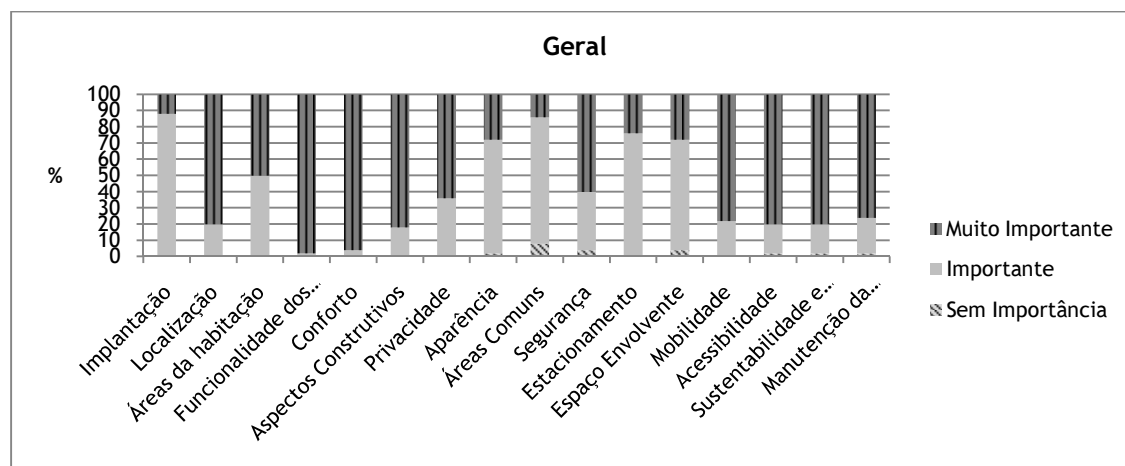


Gráfico 321: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Em relação à implantação da habitação, esta deve preferencialmente ter 4 fachadas para 82% da amostra [gráfico 322 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados é a nascente (54%) e a sul (46%). O acesso á habitação deve ser feito para 74% dos inquiridos a partir de uma via secundária e para 26% a partir de uma via principal. As vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação são o campo e a montanha para 74% e 16% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 322 (direita)].

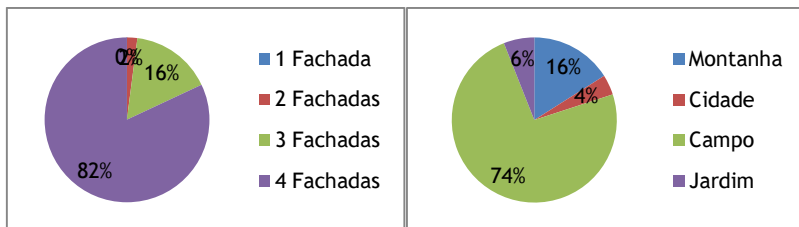


Gráfico 322: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita)

Dos aspectos relativos à localização da habitação, não existe nenhum que os inquiridos considerem ser maioritariamente muito importante. Apenas a proximidade com o local de trabalho e a proximidade com zonas tranquilas e silenciosas reúnem algum consenso para 42% dos inquiridos e são classificadas de muito importantes. A existência de centro de dia para idosos (72%), a proximidade com serviços (54%) e de zonas de lazer e diversão (54%) são três aspectos que os inquiridos consideram não ter qualquer importância para a qualidade habitacional. Já a proximidade com postos de assistência médica e com vias de comunicação principais são aspectos que 90% dos proprietários/compradores consideram ser importantes. Também importante, mas com assiduidades de resposta ligeiramente inferiores são mencionados a proximidade com escolas (82%), com parques públicos e natureza e zonas não poluídas/degradadas (80%), transportes públicos (72%) e com espaços comerciais (60%) [gráfico 323].

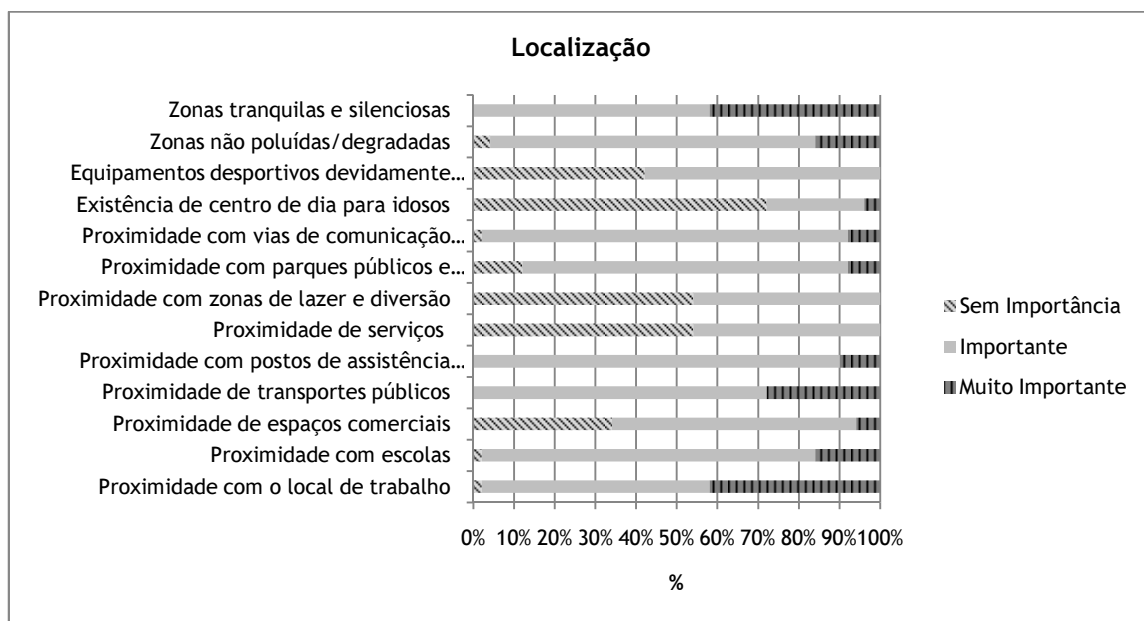


Gráfico 323: Aspectos relacionados com a localização

As áreas da habitação são maioritariamente classificadas de importantes pelos inquiridos, podem no entanto destacar-se a área da cozinha (50%), das instalações sanitárias (46%) e da sala (44%) como sendo uma excepção, por serem áreas consideradas muito importantes para os inquiridos [gráfico 324].

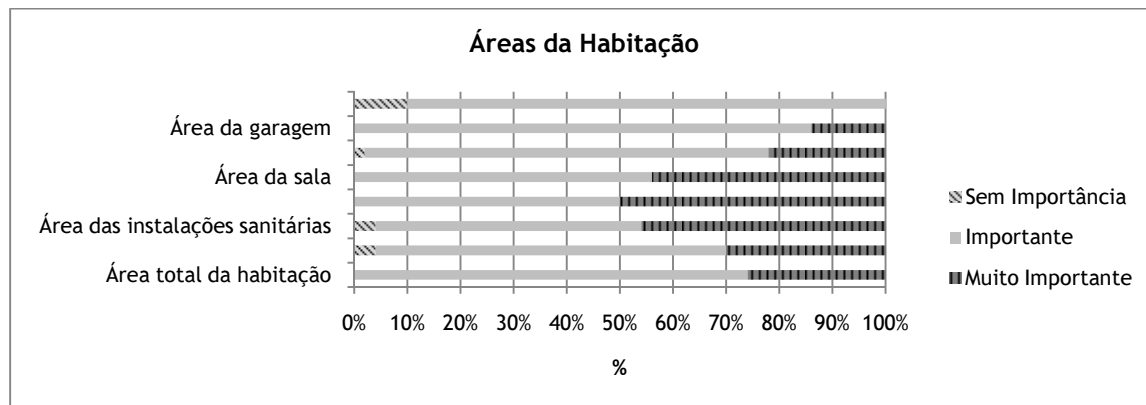


Gráfico 324: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Também os aspectos considerados para caracterizar a funcionalidade dos espaços foram pela amostra considerados na sua maioria de importantes. As excepções mais marcadas são a boa acessibilidade a todos os compartimentos (42%), halls e corredores bem planeados e iluminados (42%) e a existência de espaços de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha (40%) que são aspectos muito importantes para os inquiridos desta cidade Gráfico 325.

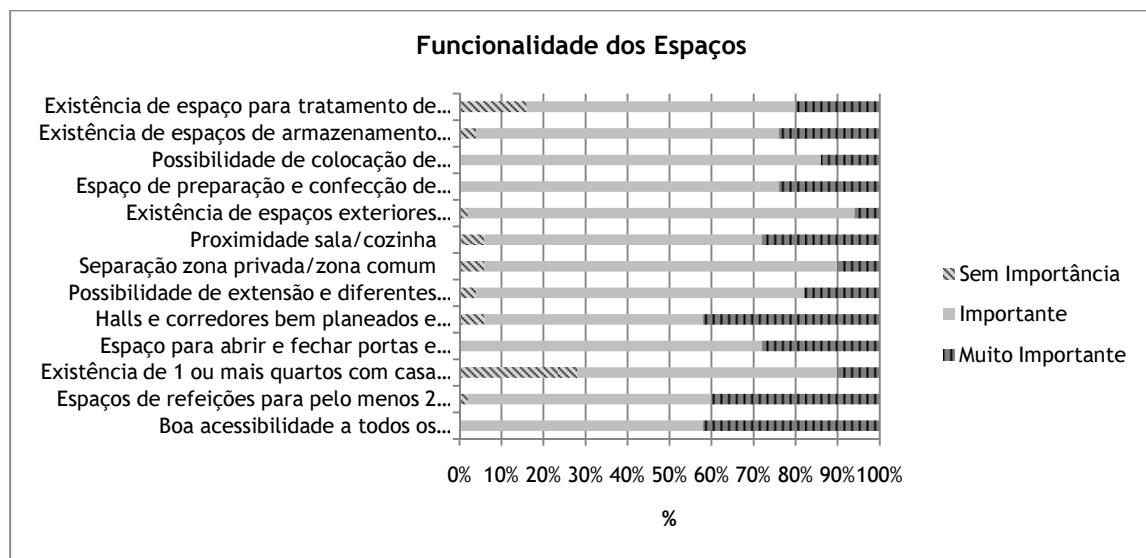


Gráfico 325: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Se os aspectos relativos às áreas da habitação e à funcionalidade dos espaços foram considerados pela maioria de importantes, os aspectos relacionados com o conforto são classificados maioritariamente de muito importantes, nomeadamente as características

térmicas (90%) e acústicas (86%). Destacam-se, no entanto, como aspectos importantes as instalações sanitárias com iluminação (64%), a existência de iluminação natural no hall e corredores (56%), as zonas de descanso separadas das zonas comuns (50%) e a segurança contra incêndio (44%) [gráfico 326].

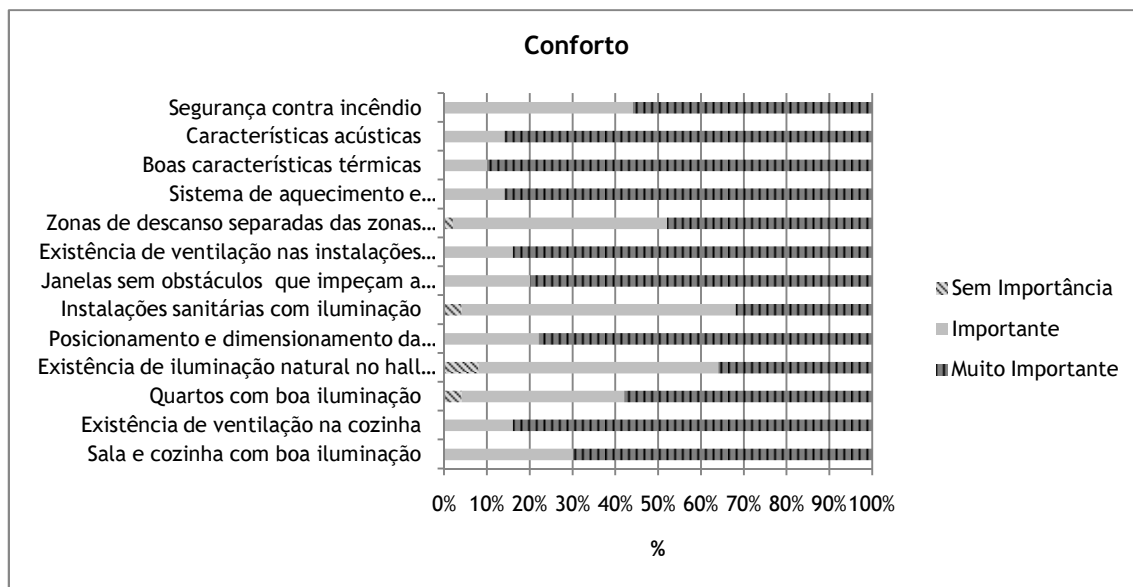


Gráfico 326: Aspectos relacionados com o conforto

À semelhança do conforto, também os pontos considerados na avaliação do parâmetro aspectos construtivos são muito importantes para os inquiridos, de salientar fundamentalmente o isolamento ao ruído e térmico que são assim classificados por 94% dos inquiridos. Destacam-se agora os aspectos que foram mencionados pela maioria de importantes, o tipo de caixilharia (72%), os acabamentos de parede interior e exterior (60%) e o tipo de vidro (56%) [gráfico 327].

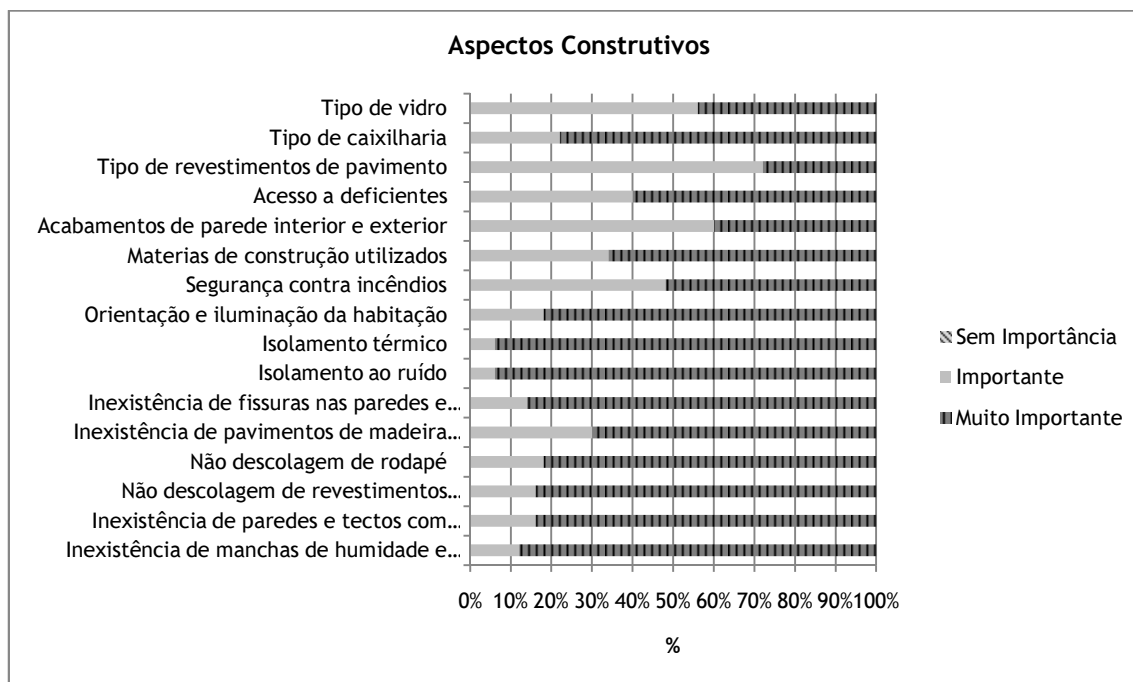


Gráfico 327: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Relativamente à privacidade da habitação, o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (82%), a privacidade nos espaços exteriores privados (78%) e as janelas com dispositivos de oclusão (64%) são nas percentagens referidas, aspectos importantes para os inquiridos. A privacidade em relação às outras habitações e dentro da própria habitação são aspectos muito importantes para 90% e 76% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 328].

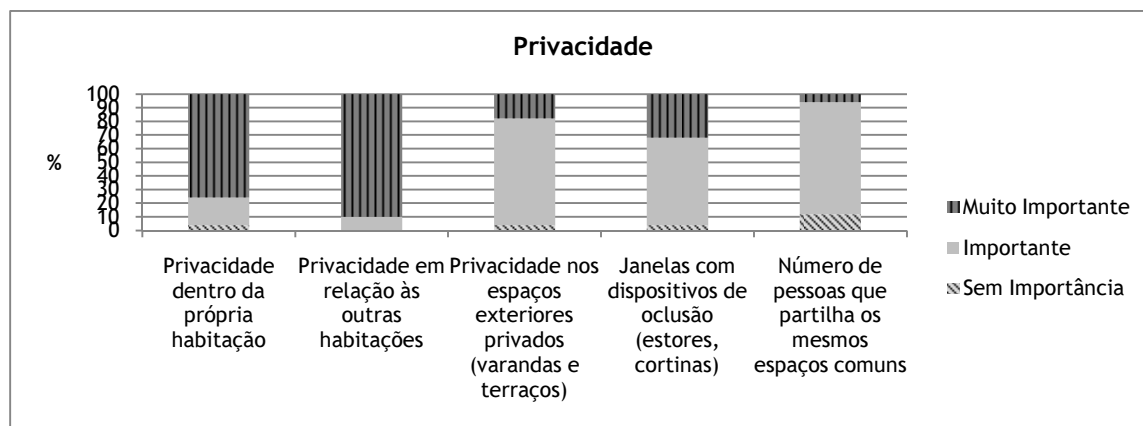


Gráfico 328: Aspectos relacionados com a privacidade

Em relação à aparência, os aspectos considerados para a sua caracterização foram essencialmente considerados importantes, excepto a aparência das áreas comuns do edifício que foi considerado um aspecto muito importante para 76% dos inquiridos [gráfico 329].

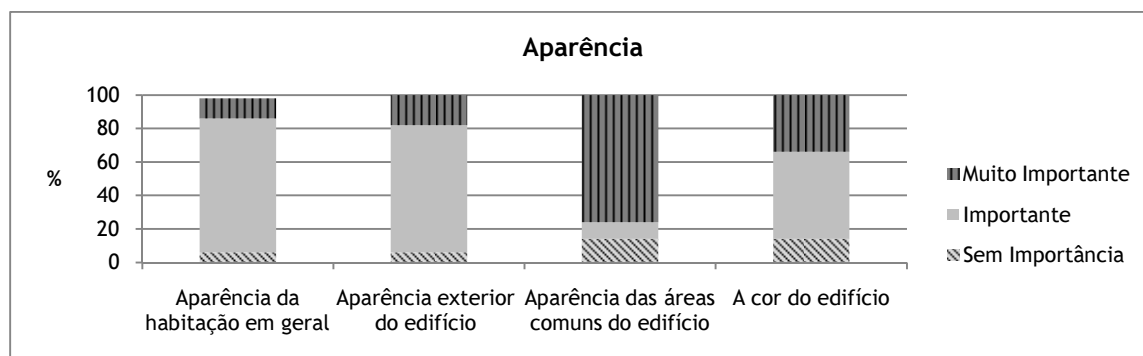


Gráfico 329: Aspectos relacionados com a aparência

Também com as áreas comuns sucede o mesmo que com a aparência, ou seja, os aspectos considerados são importantes para os inquiridos. A excepção é a existência de espaços interiores comuns privados e a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores que são aspectos mencionados como sendo muito importantes por 54% e 44% das pessoas, respectivamente [gráfico 330].

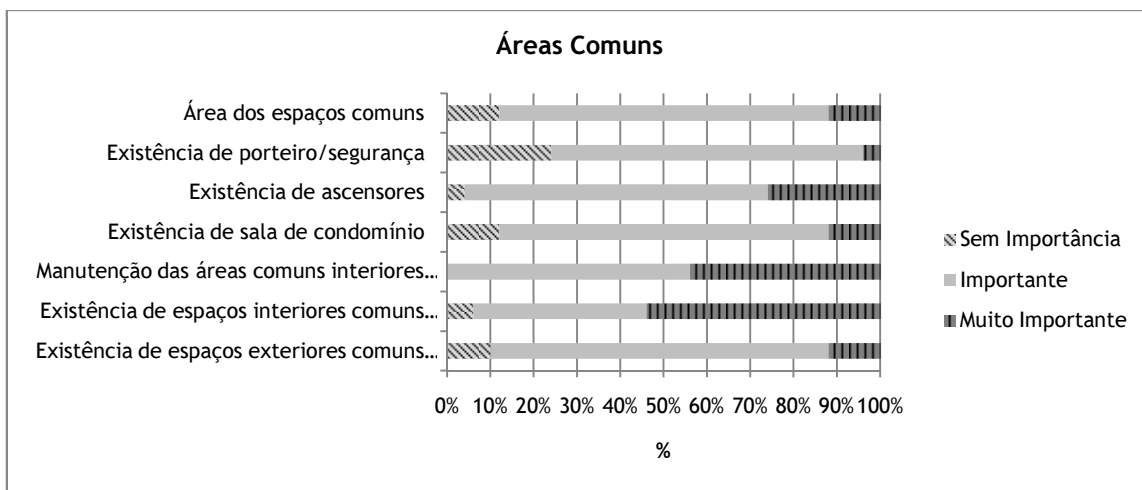


Gráfico 330: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto à segurança da habitação, a distância da porta da habitação aos acessos para o exterior (90%) e a entrada principal claramente visível e vigiada (64%) são aspectos importantes para os inquiridos. Por outro lado, a segurança contra assaltos/roubos na habitação (62%), no edifício (52%) e a existência de sinalização e planta de evacuação (42%) são aspectos muito importantes para a amostra [gráfico 331].

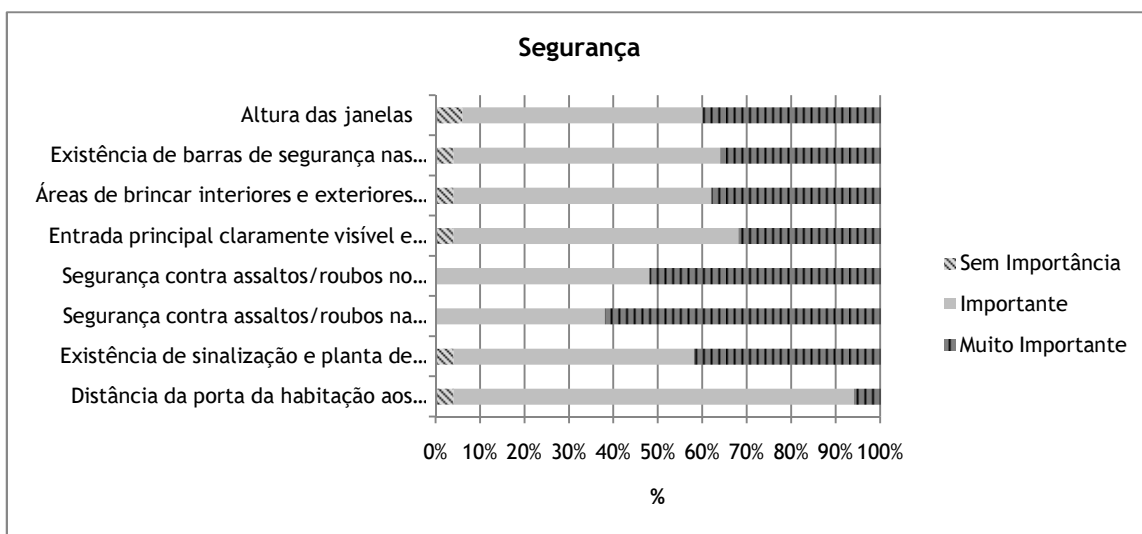


Gráfico 331: Aspectos relacionados com a segurança

Relativamente ao estacionamento, os aspectos considerados para a sua caracterização foram classificados maioritariamente de importantes, excepto a existência de estacionamento exterior (62%), a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação (62%), o número de estacionamentos para moradores (60%) e a dimensão do estacionamento (50%) que são aspectos muito importantes nas proporções já mencionadas [gráfico 332].

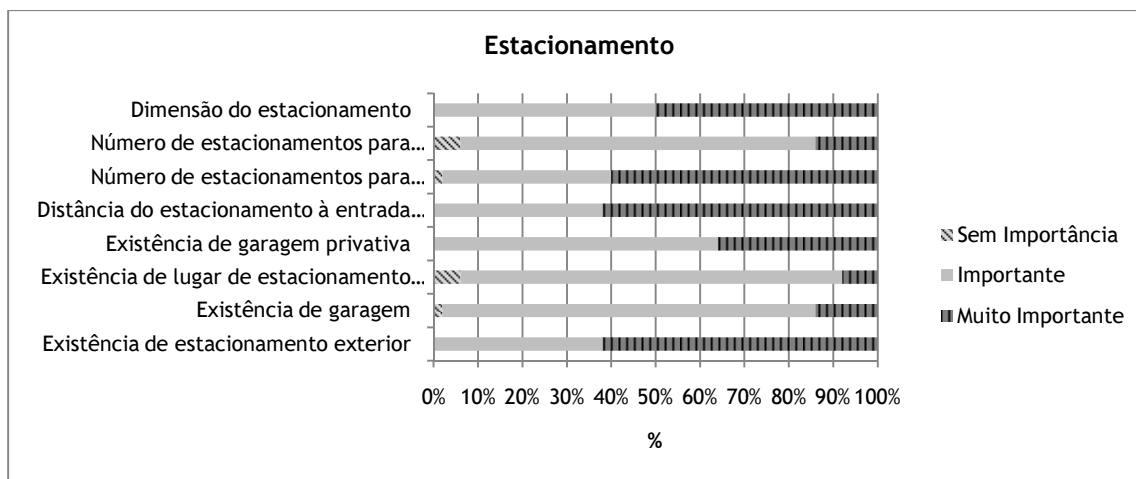


Gráfico 332: Aspectos relacionados com o estacionamento

Também o espaço envolvente é caracterizado por aspectos que foram classificados como sendo importantes pelos inquiridos. No entanto, a existência de espaços verdes (70%) e a harmonia entre os edifícios (62%) são dois aspectos que não cumprem a regra, isto porque a amostra os considera ser muito importantes [gráfico 333].

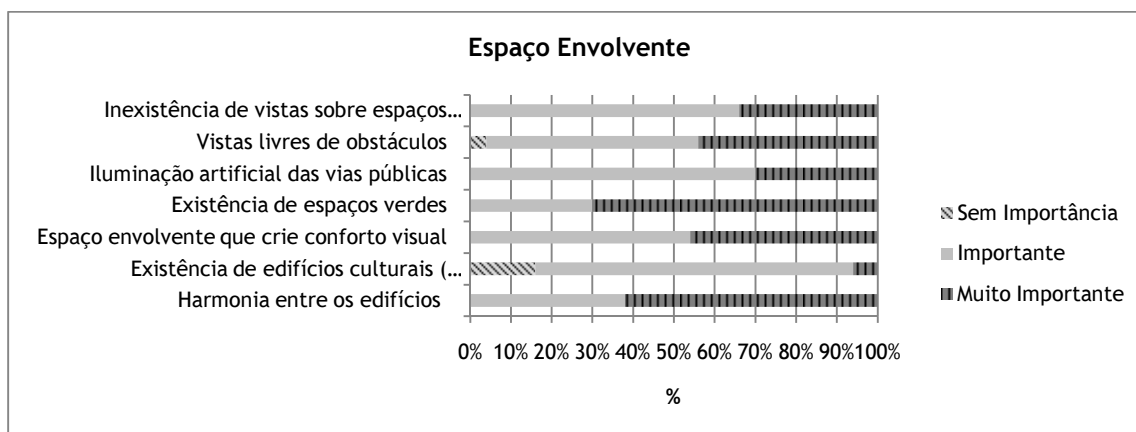


Gráfico 333: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

A circulação segura de peões é um aspecto relativo à mobilidade e que 46% dos inquiridos classifica de muito importante. Os aspectos sobranes ligados à mobilidade são aspectos que a amostra considera ser importantes [gráfico 334].

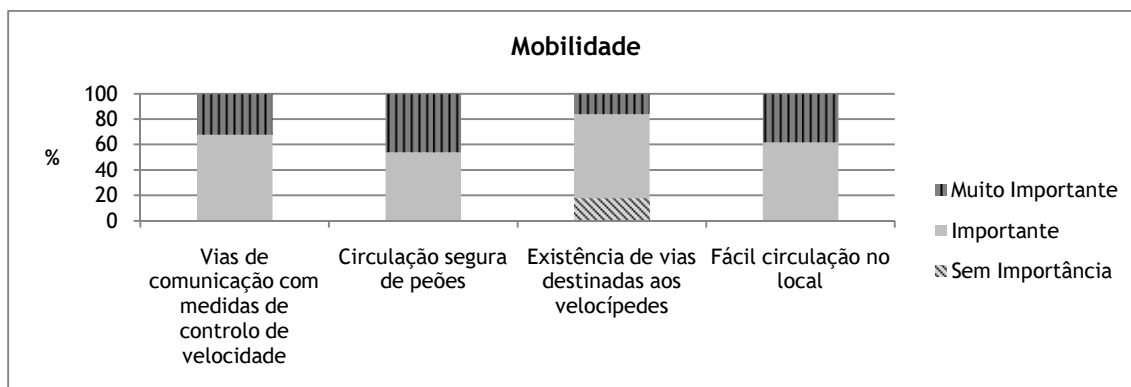


Gráfico 334: Aspectos relacionados com a mobilidade

Os aspectos relacionados com a mobilidade são na sua maioria considerados aspectos importantes. Mas todas as regras têm excepções e o facto de o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante e a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns são aspectos muito importantes para 68% e 60% da amostra, respectivamente [gráfico 335].

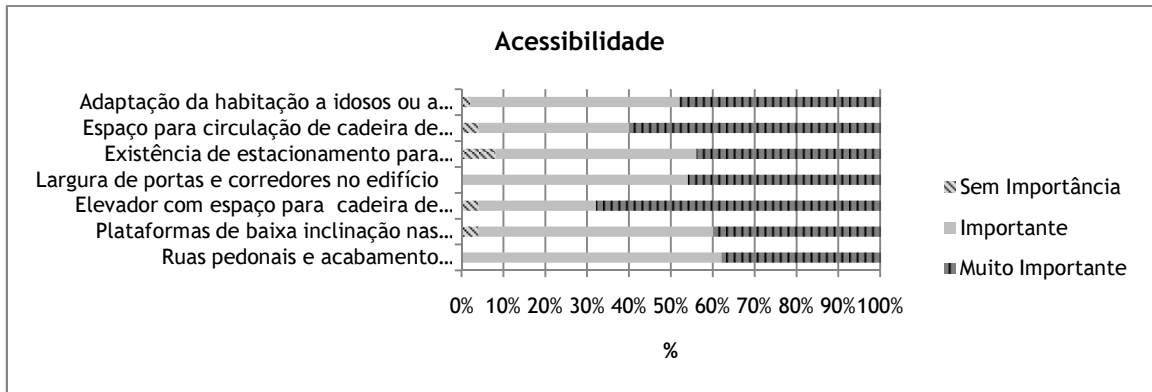


Gráfico 335: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Os aspectos relativos à sustentabilidade e ambiente são considerados aspectos muito importantes por grande parte da amostra, nomeadamente, o facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia e o controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural que 76% dos inquiridos lhe atribui a classificação já referida. Existem, no entanto, alguns aspectos que são apenas importantes para os inquiridos, a título de exemplo, a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (68%) e a incorporação de sistemas de reciclagem de água (56%) [gráfico 336].

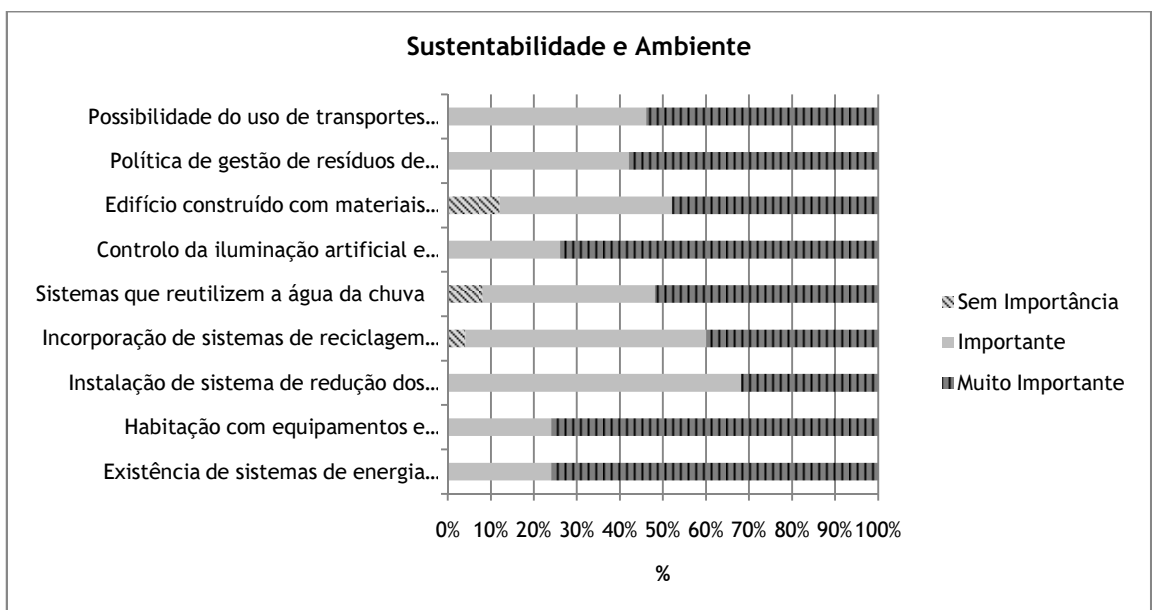


Gráfico 336: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos associados à manutenção da habitação são custos muito importantes para o orçamento dos inquiridos e por isso influenciam a qualidade habitacional. Referem-se as proporções em que os custos avaliados foram classificados de muito importantes: custos energéticos para aquecimento/arrefecimento (88%), custos mensais com o condomínio (72%), custos de reabilitação e manutenção do edifício (70%) e custos de reabilitação e manutenção da habitação (68%) [gráfico 337].

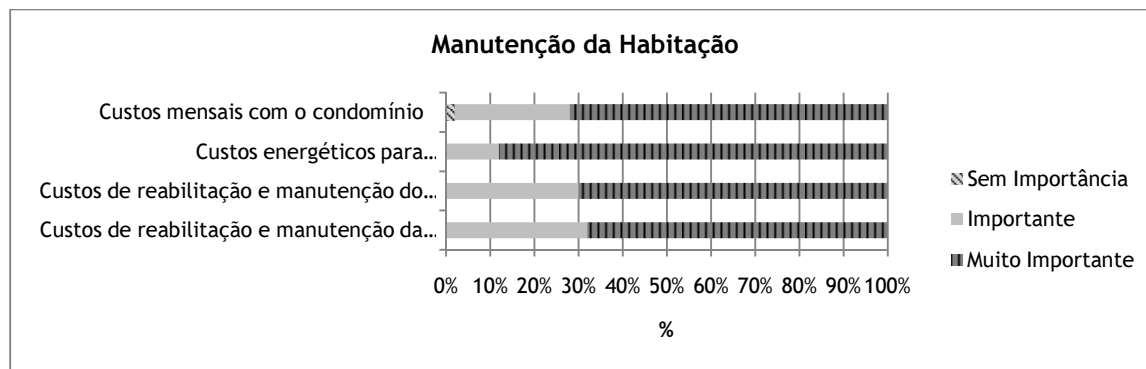


Gráfico 337: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 42% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (58%) consideram que não.

Os inquiridos (96%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente. Dos sobrantes 2% não concordam com esta medida e 2% não respondeu á questão.

Os inquiridos concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes.

O arquitecto (72%) é o técnico preferido para projectar o edifício, segue-se o engenheiro civil com 22% das intenções de resposta. As razões apontadas para a escolha do arquitecto foram o facto de este estar mais apto para o efeito. Os inquiridos que escolheram o engenheiro civil como sendo o técnico preferido para projectar o edifício, justificaram a sua opção afirmando que o engenheiro civil é mais responsável e se preocupar com questões de segurança.

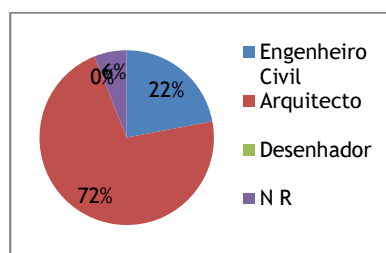


Gráfico 338: Técnico indicado para projectar o edifício

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação. A existência de seguro contra catástrofes (62%), defeitos (36%), incêndio (56%), recheio (48%) e envolvente (38%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa nas proporções referidas.

4.9.5 Castelo Branco

4.9.6 Caracterização da Amostra

Na cidade de Castelo Branco foram obtidas 41 opiniões de proprietários/compradores, dos mais diversos sectores de actividade.

Dos inquiridos 39% têm idade compreendida ente os 41 e 50 anos e 32% pertencem a um escalão inferior 31 a 40 anos dos considerados, os sobrantes apresentam a distribuição etária apresentada no gráfico 339 (esquerda). A amostra é constituída por 49% de pessoas do sexo masculino e 44% do sexo feminino, 2% não responderam à pergunta. Quanto às habilitações literárias da amostra, estas são ilustradas no gráfico 339 (direita), 29% têm um nível de ensino correspondente ao 9º ano, 24% correspondente ao 12º ano e 27% têm possuem habilitação ao nível do ensino superior.

Quanto á composição do agregado familiar, 31% dos agregados são compostos por 3 pessoas, 27% por 2 pessoas, 27% por 4 indivíduos, 10% por uma pessoas e 5% por mais de 5 pessoas [gráfico 340 (direita)]. O rendimento mensal líquido deste ronda os 1000€ a 1500€ (44%) [gráfico 340 (esquerda)].

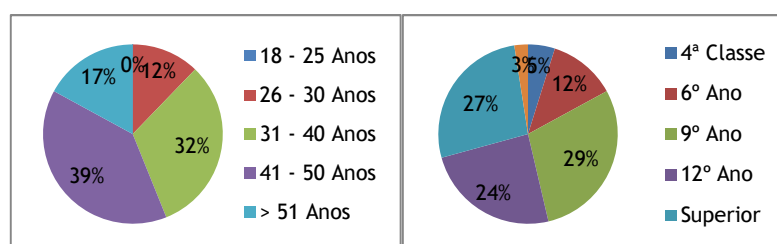


Gráfico 339: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)

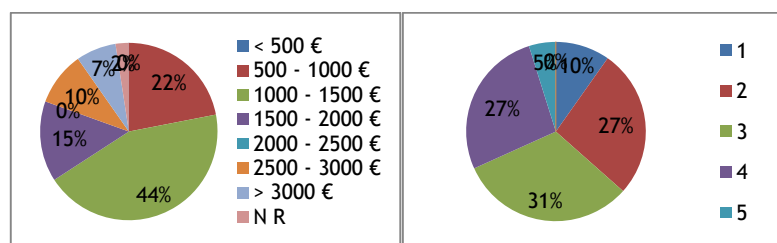


Gráfico 340: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado (direita)

Dos inquiridos, 88% reside numa habitação própria e 12% em habitação arrendada. O tipo de habitação mais comum onde a amostra reside é o apartamento (73%) e a moradia isolada (12%) [gráfico 341].

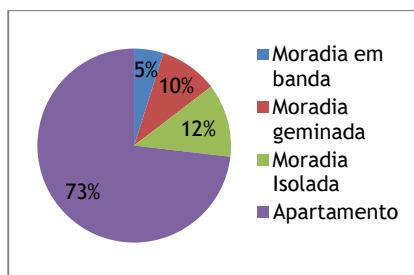


Gráfico 341: Tipo de habitação onde reside a amostra

Face às preferências dos inquiridos, a moradia isolada (78%) e o apartamento (20%) são os tipos de habitação mais solicitados, estes devem ser preferencialmente novos (95%). As razões que estiveram na origem da sua escolha foram: no caso da moradia isolada a privacidade, espaço e a ausência de barulho resultante do vizinho; no caso do apartamento a menor dimensão, a segurança e o mais baixo custo.

Relativamente à tipologia, o “T4” (54%) e o “T3” (42%) são as tipologias mais referenciadas como preferidas [gráfico 342 (direita)].

Os inquiridos se adquirissem uma habitação do tipo apartamento escolheriam um dos pisos intermédios (54%) [gráfico 343 (esquerda)]. Se adquirissem uma habitação do tipo moradia, esta deveria preferencialmente ter 2 pisos (73%) [gráfico 343 (direita)].

Quanto ao valor a pagar por uma habitação, se for “comprada” 51% pagam entre 75.000€ e 100.000€ por uma habitação e 37% pagam mais de 100.000€ [gráfico 344 (esquerda)]. Se a habitação for arrendada, 63% disponibiliza um valor entre 250€ e 400€ para adquirir uma habitação [gráfico 344 (direita)].

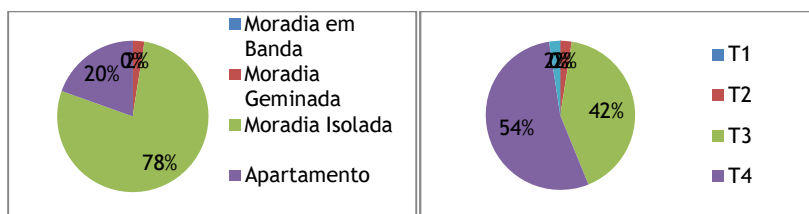


Gráfico 342: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida para a habitação (direita)

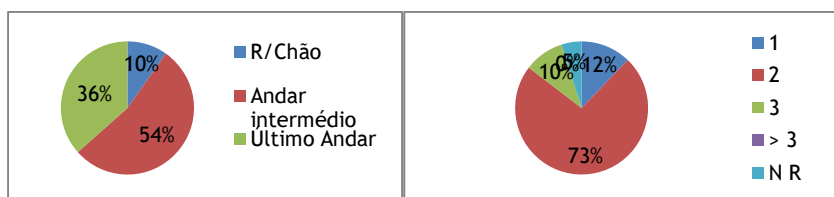


Gráfico 343: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos de ideal de uma moradia (direita)

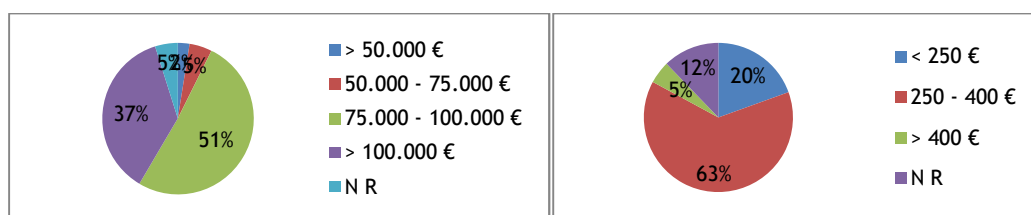


Gráfico 344: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); valor médio mensal a pagar por uma habitação arrendada (direita)

4.9.5.2 Resultados

Os parâmetros considerados para avaliar a qualidade dos edifícios de habitação são maioritariamente considerados como sendo muito importantes para a amostra, salientando-se essencialmente a privacidade (85,4%), o conforto (82,9%), a segurança (80,5%) e a acessibilidade (75,6%). As áreas comuns e a implantação são por seu lado parâmetros apenas importantes para 56,1% e 51,2% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 245].

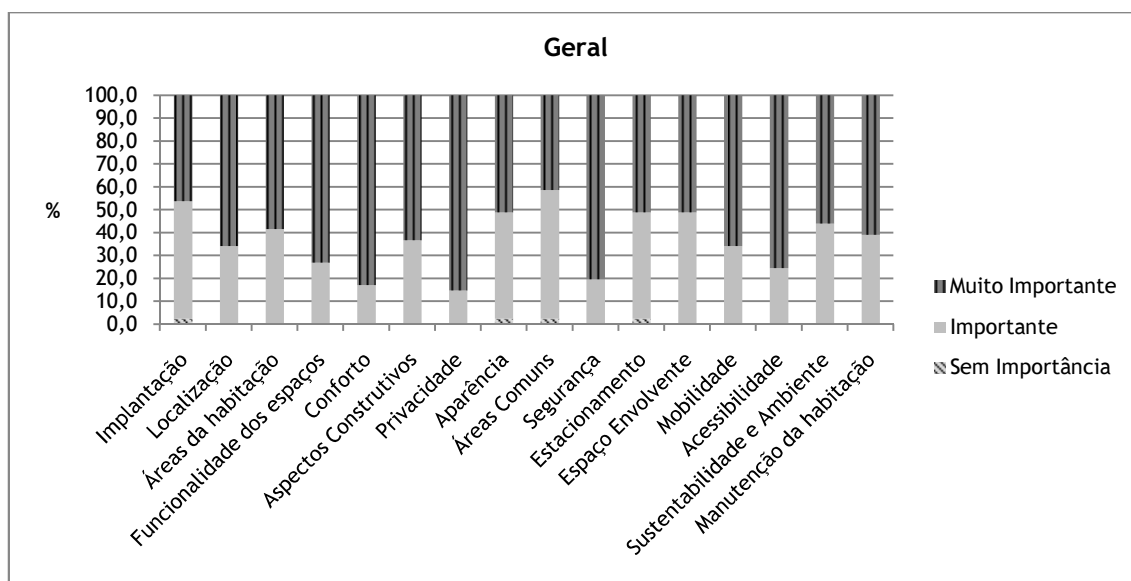


Gráfico 345: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade

Quanto á implantação, a habitação deve para 73% dos inquiridos ter 4 fachadas [gráfico 346 (esquerda)] e os envidraçados devem estar orientados a nascente (56%) ou a sul (37%) [gráfico 346 (direita)].

O acesso á habitação deve ser feito para 63% da amostra a partir de uma via secundária e para os restantes (37%) a partir de uma via principal. As vistas mais valorizadas para ter da habitação são a montanha (54%), o campo (44%) e o jardim (2%).

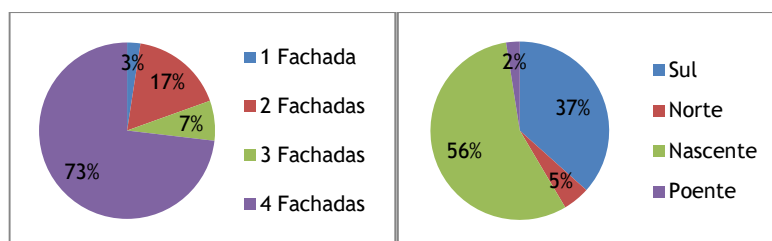


Gráfico 346: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

Relativamente à localização da habitação, os aspectos considerados na sua caracterização foram considerados pelos inquiridos como sendo importantes, no entanto, o facto de a

habitação se localizar em zonas tranquilas e silenciosas (78%) e em zonas não poluídas/degradadas (48,8%) são aspectos muito importantes para os inquiridos nas proporções já referidas [gráfico 347].

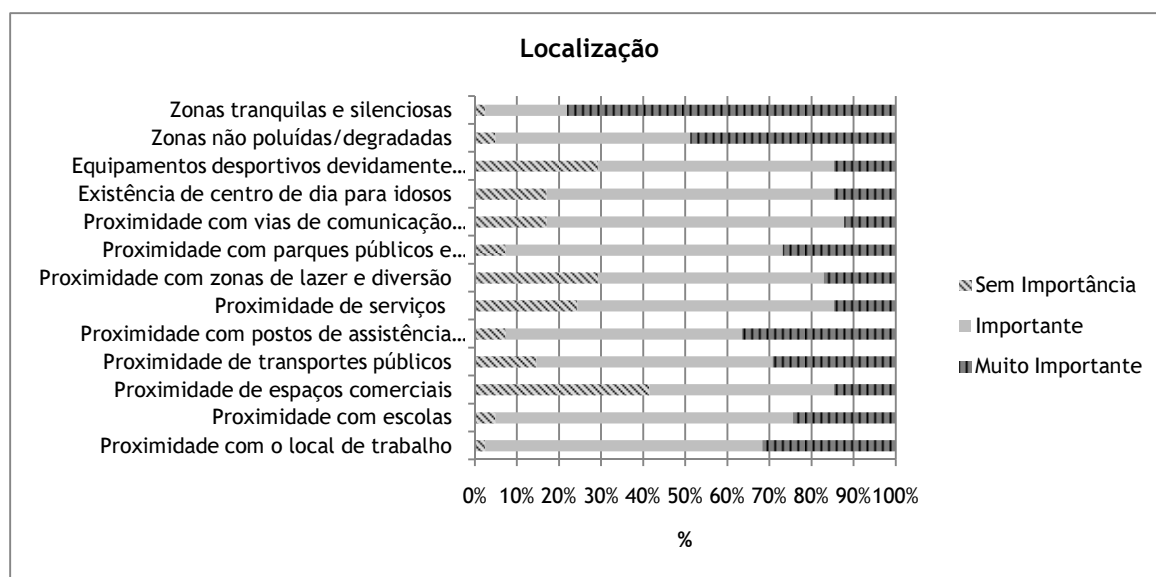


Gráfico 347: Aspectos relacionados com a localização

As áreas consideradas para caracterizar o parâmetro áreas da habitação são para os inquiridos áreas importantes, mas a área da sala é para 46,3% dos inquiridos uma área muito importante [gráfico 348].

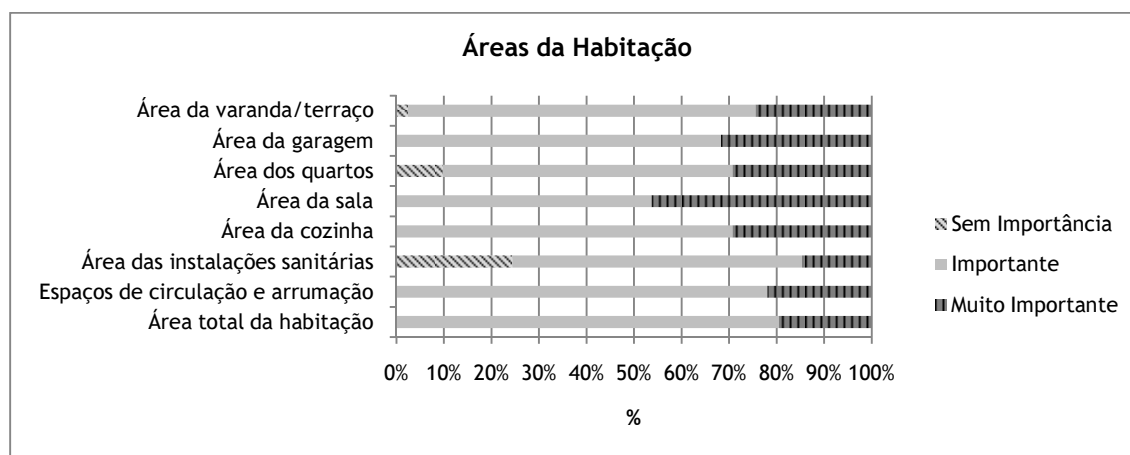


Gráfico 348: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Também os aspectos relativos á funcionalidade dos espaços são maioritariamente importantes para a amostra. As exceções a esta afirmação são a separação zona privada/zona comum (48,8%), a boa acessibilidade a todos os compartimentos (46,3%) e a existência de espaços para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado (43,9%) que os inquiridos consideram ser aspectos muito importantes, embora não na sua maioria [gráfico 349].

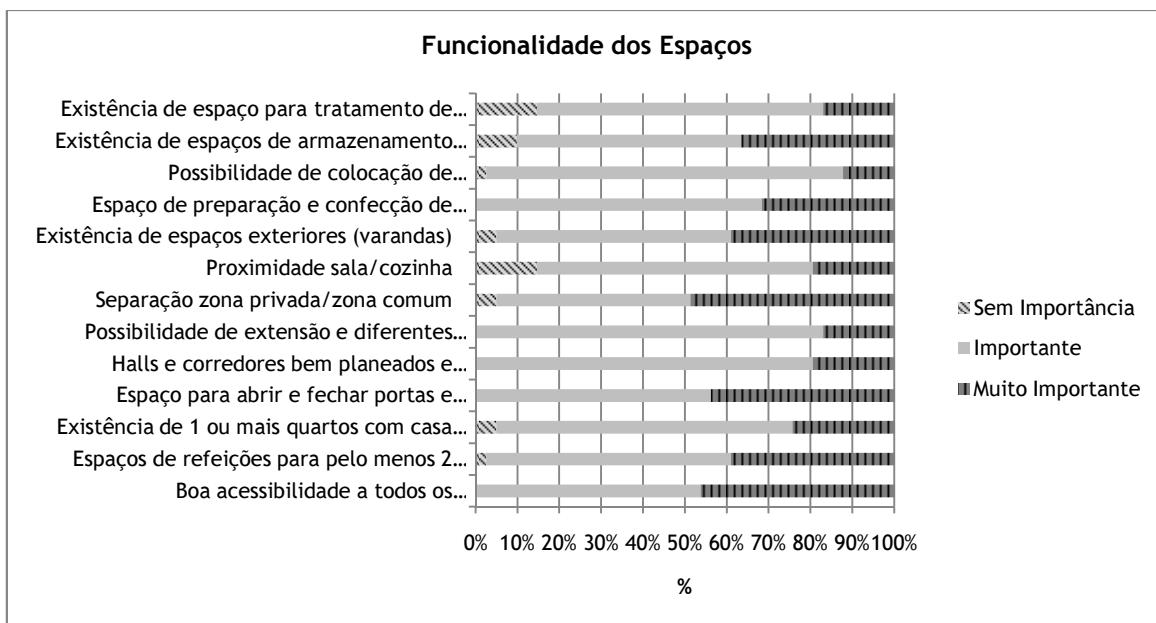


Gráfico 349: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

O posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial é um aspecto ligado ao conforto e que 92,7% dos inquiridos considera ser um requisito importantes para a qualidade habitacional. A segurança contra incêndio (90,2%), as características térmicas e acústicas (85,4%), a existência de ventilação na cozinha (78%) e a sala e cozinha com boa iluminação (61%) são aspectos ligados ao conforto e que são muito importantes para os proprietários/compradores de habitações de Castelo Branco [gráfico 350].

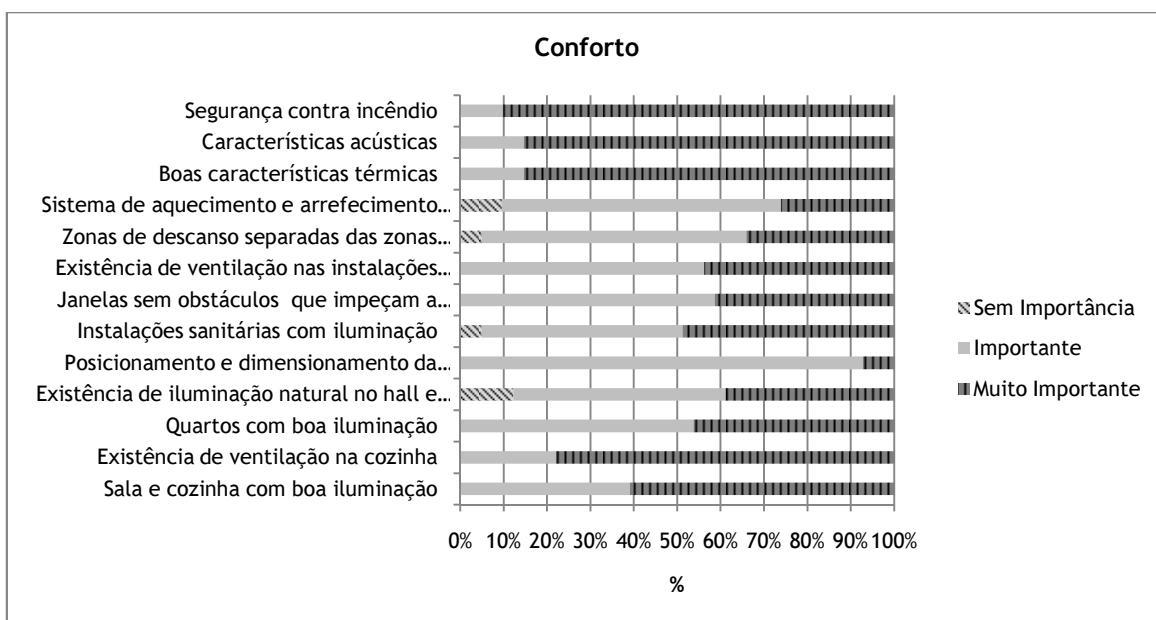


Gráfico 350: Aspectos relacionados com o conforto

O tipo de revestimento de pavimento é um ponto relativo aos aspectos construtivos que 53,7% dos inquiridos considera ser importante. Quanto aos restantes pontos avaliados todos eles são considerados pelos inquiridos como muito importantes, de entre os quais se podem destacar,

a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta (90,2%), a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação (87,8%), a não descolagem de revestimentos cerâmicos e o isolamento ao ruído (85,4%), o isolamento térmico e a segurança contra incêndios (82,9%) e o acesso a deficientes (80,5%) [gráfico 351].

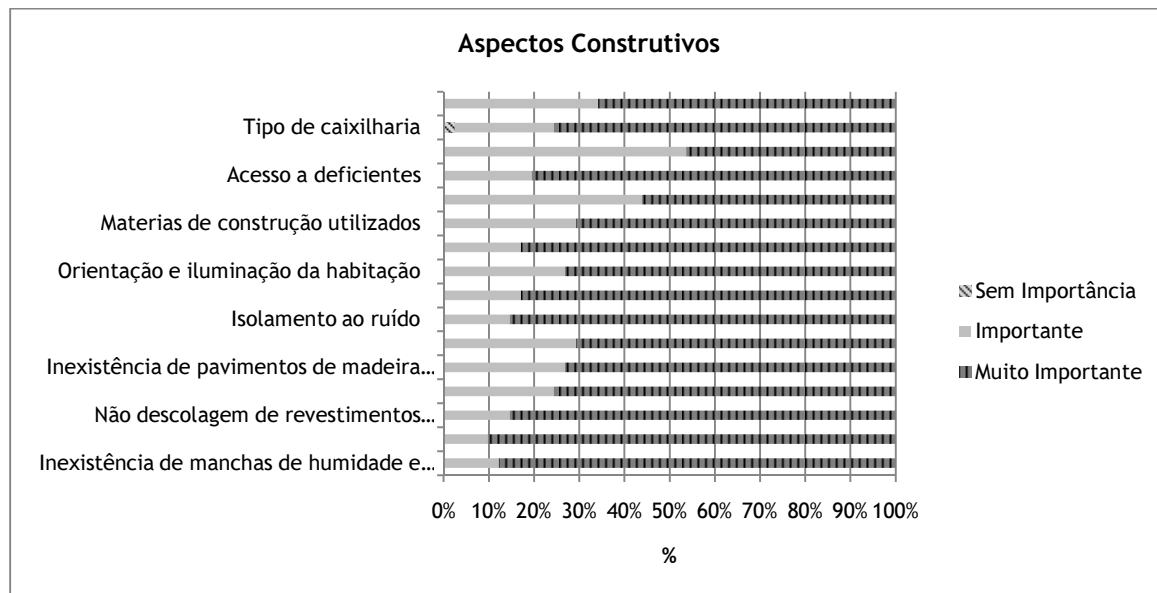


Gráfico 351: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

A privacidade em relação às outras habitações é o único aspecto relativo à privacidade que merece ser destacado em relação aos restantes, por ser um aspecto muito importante para 80,5% dos inquiridos. Os restantes aspectos são para a amostra aspectos importantes [gráfico 352].

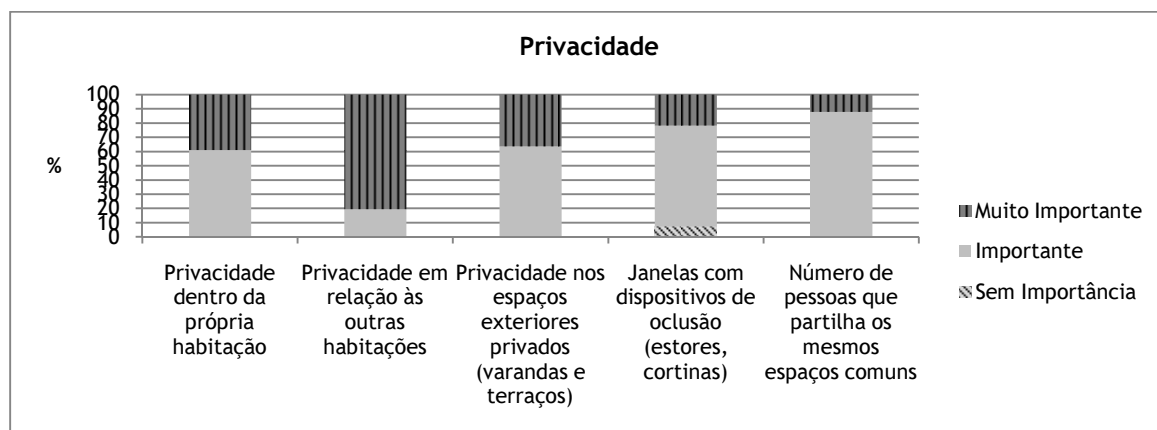


Gráfico 352: Aspectos relacionados com a privacidade

Quanto à aparência, os aspectos considerados são na sua maioria aspectos importantes para os inquiridos, excepto a cor do edifício que é para 46,3% da amostra um aspecto sem importância [gráfico 353].

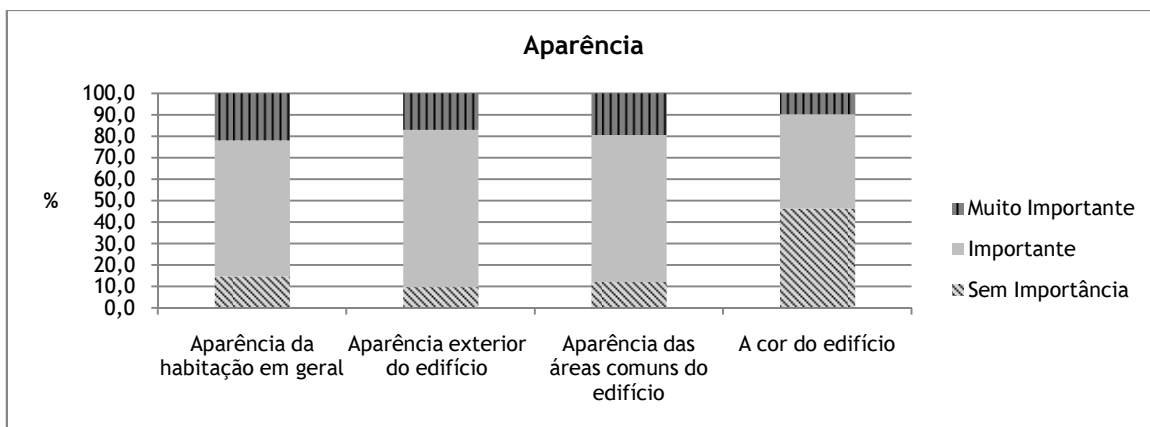


Gráfico 353: Aspectos relacionados com a aparência

De entre os aspectos considerados para a caracterização das áreas comuns merecem especial destaque a existência de ascensores e a existência de porteiro/segurança, por serem os únicos aspectos que não são pela maioria dos inquiridos classificados de importantes. O primeiro é para 51,2% da amostra um aspecto muito importante. O segundo é para 56,1% dos inquiridos um aspecto sem importância [gráfico 354].

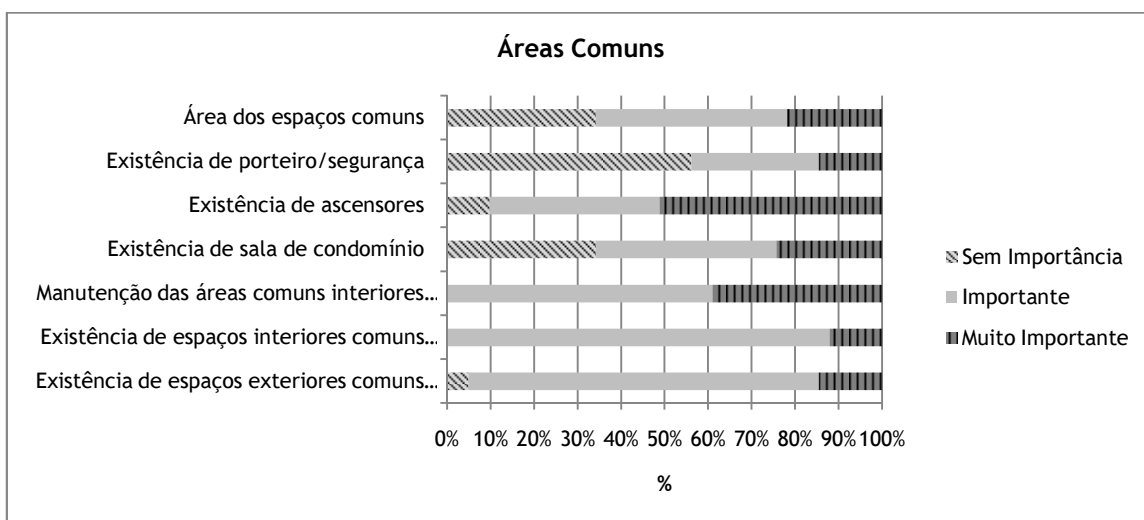


Gráfico 354: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Os aspectos considerados relativamente à segurança são classificados de importantes e de muito importantes. Merecem especial destaque, aqueles que são muito importantes, a existência de barras de segurança nas varandas (70,7%), a segurança contra assaltos/roubos na habitação (58,5%), a segurança contra assaltos/roubos no edifício (56,1%) e a entrada principal claramente visível e vigiada (56,1%) [gráfico 355].

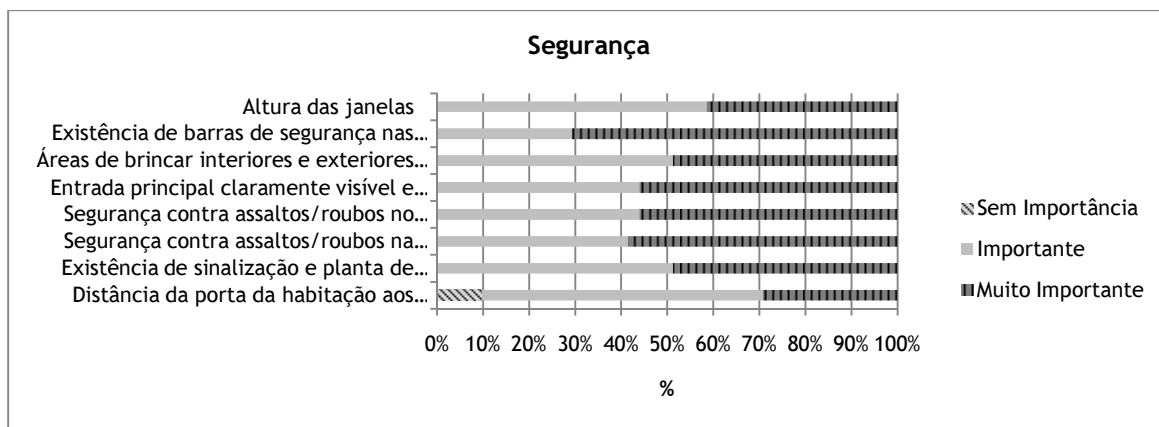


Gráfico 355: Aspectos relacionados com a segurança

O número de estacionamentos para visitantes é um aspecto ligado ao parâmetro estacionamento e que 58,5% da amostra considera não ter qualquer importância. Os aspectos sobrantes, a amostra classifica-os essencialmente de importantes [gráfico 356].

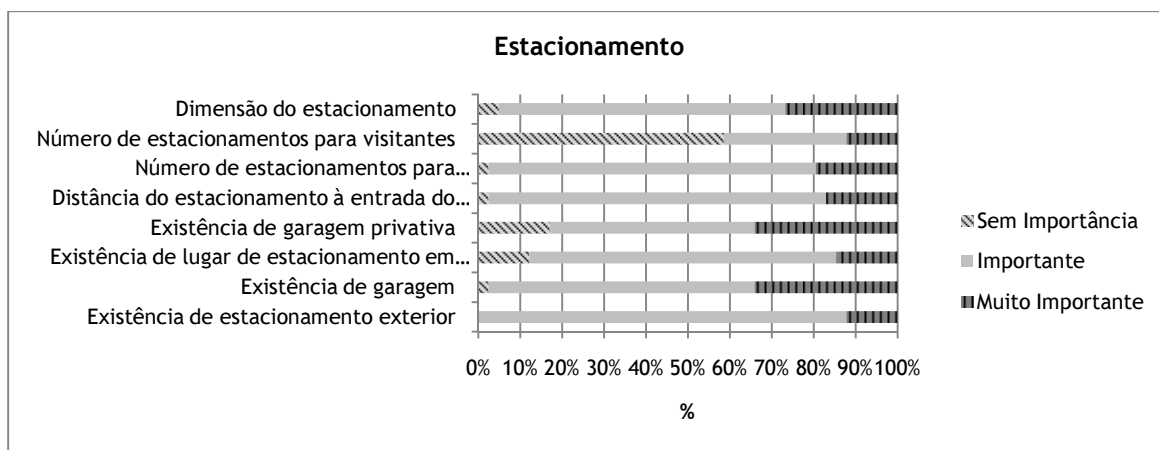


Gráfico 356: Aspectos relacionados com o estacionamento

A existência de espaços verdes é um aspecto ligado ao espaço envolvente que 61% da amostra considera ser muito importante. Quanto aos restantes aspectos considerados, foram pela maioria classificados de aspectos importantes [gráfico 357].

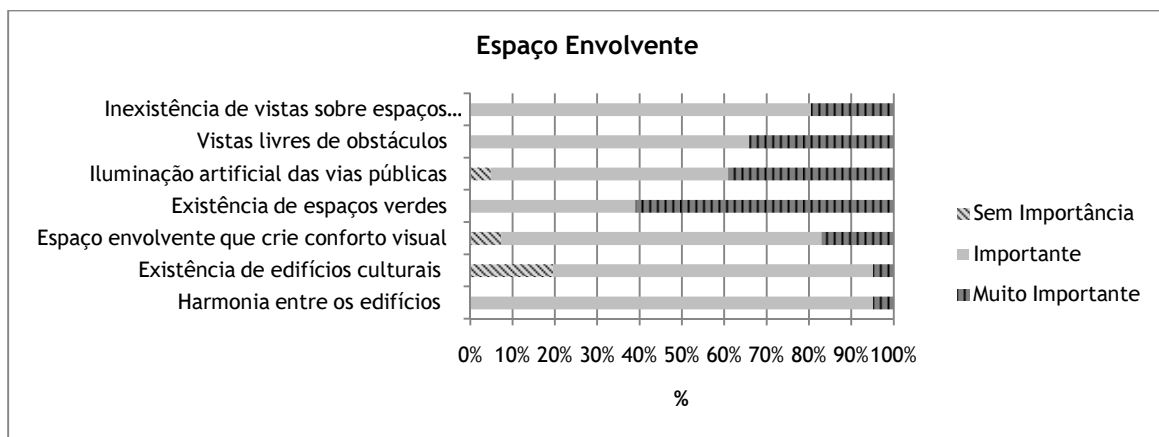


Gráfico 357: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

O mesmo sucede com o parâmetro mobilidade, em que os seus aspectos caracterizados são importantes para os inquiridos, excepto a circulação segura de peões que é considerado muito importante por 68,3% da amostra [gráfico 358].

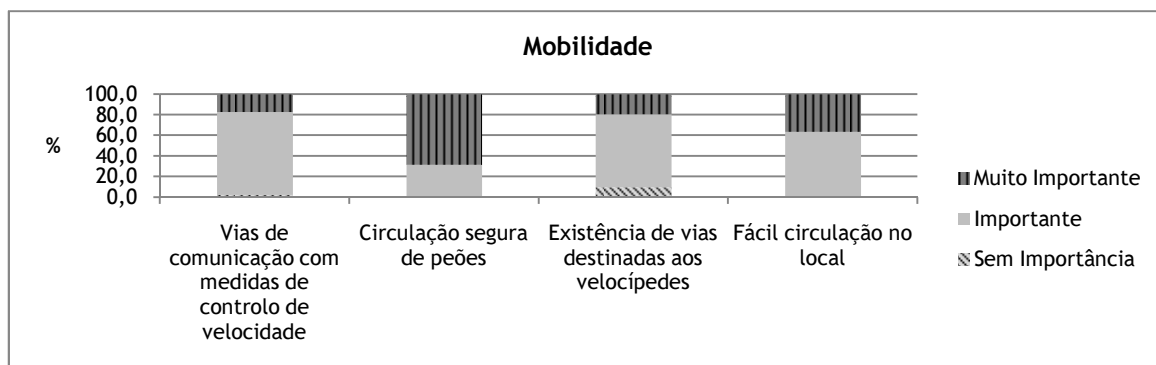


Gráfico 358: Aspectos relacionados com a mobilidade

A existência de estacionamento para deficientes (56,1%), as ruas pedonais com acabamento antiderrapante (51,2%) e a existência de plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada (51,2%) são aspectos ligados à acessibilidade e que são importantes para a amostra. A possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes (78%), o elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (75,6%), a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (75,6%) e a largura de portas e corredores no edifício (68,3%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 359].

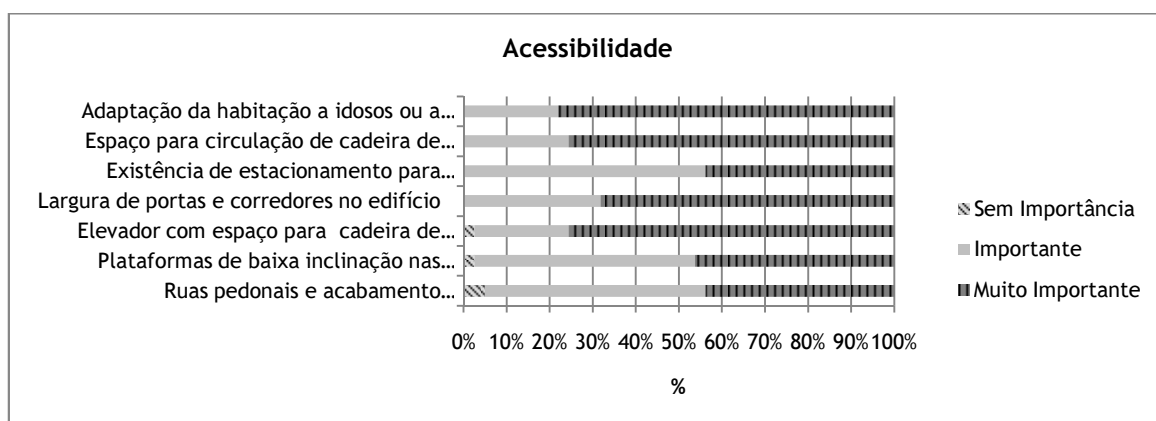


Gráfico 359: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Quanto à sustentabilidade e ambiente, a possibilidade do uso de transportes alternativos (73,2%), a política de gestão de resíduos de manutenção do edifício (73,2%) e a existência de sistemas de energia renovável (63,4%) são aspectos importantes para a amostra. Por outro lado, a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (80,5%), o facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia (70,7%), a incorporação de sistemas de reciclagem de água (61%) e sistemas que reutilizem a água da chuva (53,7%) são aspectos muito importantes nas proporções supra citadas [gráfico 360].

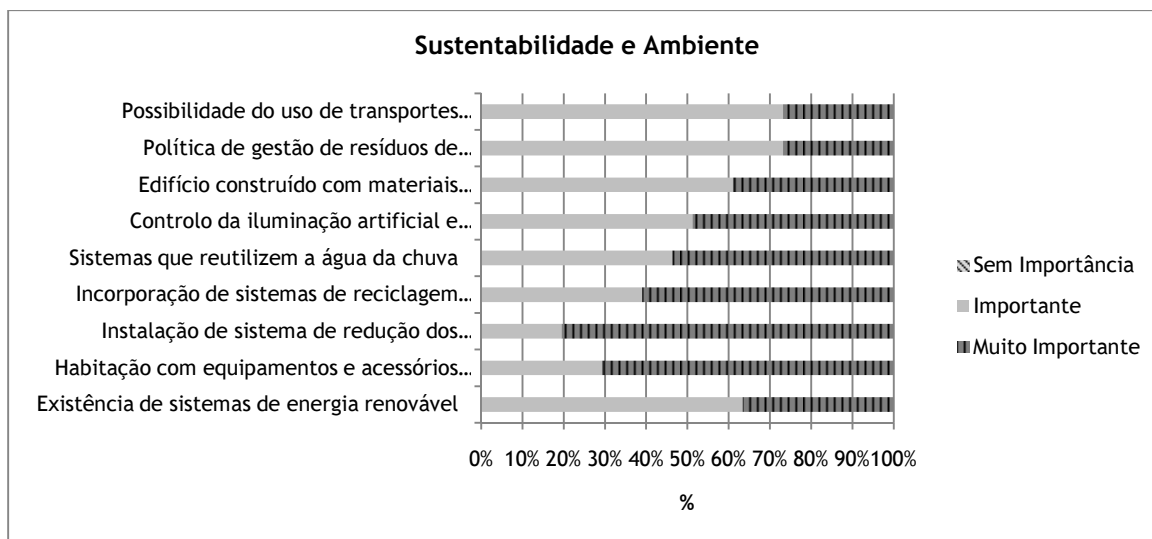


Gráfico 360: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos imputados à manutenção da habitação são custos importantes para a amostra, os custos mensais com o condomínio são, no entanto, referidos por 48,8% dos inquiridos como custos muito importantes [gráfico 361].

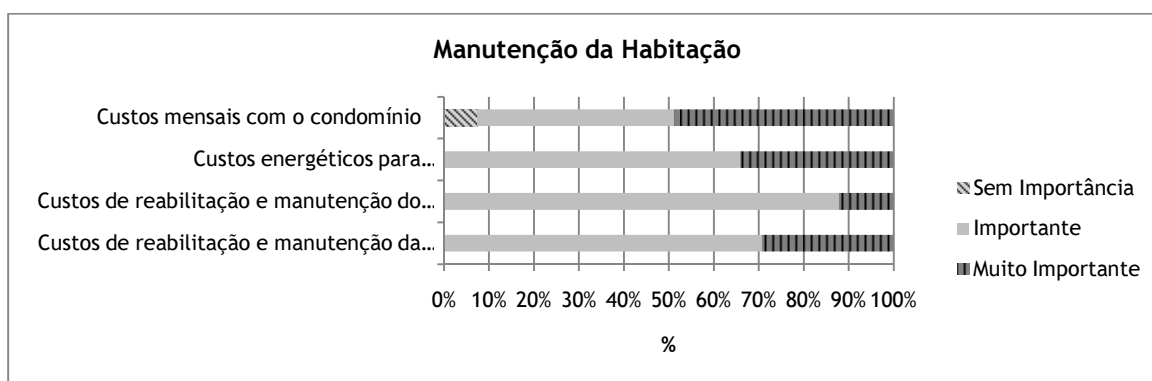


Gráfico 361: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 88% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (12%) consideram que não.

Os inquiridos (95%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente. Os restantes 5% não concordam com esta solução.

Os inquiridos (93%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes. Os restantes 7% não concordam com esta medida.

O arquitecto (56%) e o engenheiro civil (39%) são os técnicos preferidos para projectar o edifício. O arquitecto por estar mais bem formado para o efeito e por se preocupar com a estética. O engenheiro por se preocupar com a segurança do edifício.

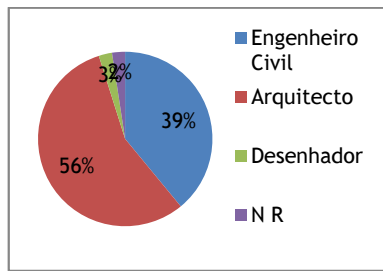


Gráfico 362: Técnico indicado a projectar o edifício

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação. A existência de seguro contra catástrofes (58,5%), defeitos (29,3%), incêndio (56,1%), recheio (53,7%) e envolvente (31,7%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa, nas proporções referidas.

4.9.6 Análise Crítica dos Resultados

Este ponto tem como objectivo avaliar a opinião dos proprietários/compradores das quatro áreas de estudo. Uma vez que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica.

Neste sentido serão apenas avaliados os aspectos, correspondentes a cada parâmetro considerado para caracterizar a qualidade, que são classificados pela maioria da amostra de muito importantes. A comparação consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para os proprietários/compradores da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior;
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.

Tabela 16: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos proprietários/compradores

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 75.000€ e 100.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Mais de 100.000€	Moradia isolada e nova de tipologia “T3”. Apartamento localizado num dos pisos intermédios. Moradia com 1 piso. Mais de 100.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Apartamento localizado no rés-do-chão ou num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 75.000€ e 100.000.	Moradia isolada e nova. Apartamento localizado num dos andares intermédios.
Geral	Áreas da Habitação Conforto Privacidade	Conforto Segurança	Localização Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Mobilidade Acessibilidade Sustentabilidade e Ambiente Manutenção da Habitação	Conforto Privacidade Segurança Acessibilidade	Conforto
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via principal; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via secundária, O campo é a vista mais valorizada.	A habitação pode ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via secundária; A montanha é a vista mais valorizada.	A habitação pode ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente.
Localização	Zonas tranquilas e silenciosas.	Zonas não poluídas/degradadas.	-	Zonas tranquilas e silenciosas.	-
Áreas da Habitação	-	-	Área da cozinha.	-	-
Funcionalidade dos Espaços	Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado.	Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado.	-	-	-
Conforto	Segurança contra incêndio.	Janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural.	Existência de ventilação na cozinha, posicionamento e dimensionamento da iluminação natural, existência de ventilação nas instalações sanitárias, sistemas de aquecimento e arrefecimento da habitação, boas características térmicas e acústicas.	Existência de ventilação na cozinha, boas características térmicas e acústicas e segurança contra incêndio.	-

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Aspectos Construtivos	Não descolagem de revestimentos cerâmicos, orientação e iluminação da habitação e segurança contra incêndio.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, inexistência de fissuras nas paredes e tectos, isolamento ao ruído, térmico e orientação e iluminação da habitação.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, de fissuras nas paredes e tectos, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, isolamento ao ruído, térmico, orientação e iluminação da habitação e tipo de caixilharia.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, isolamento ao ruído, térmico, segurança contra incêndios, acesso a deficientes e tipo de caixilharia.	Não descolagem de revestimentos cerâmicos.
Privacidade	Janelas com dispositivos de oclusão.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade dentro da própria habitação e em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	-
Aparência	-	-	Aparência das áreas comuns do edifício.	-	-
Áreas Comuns	Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores.	-	Existência de espaços interiores comuns privados.	Existência de ascensores.	-
Segurança	Segurança contra assaltos/roubos no edifício.	Existência de barras de segurança nas varandas.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação.	Existência de barras de segurança nas varandas.	-
Estacionamento	Existência de garagem privativa.	Existência de garagem.	Existência de estacionamento exterior e distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação.	-	-
Espaço Envolvente	Existência de espaços verdes.	Existência de espaços verdes.	Existência de espaços verdes.	Existência de espaços verdes.	Existência de espaços verdes.
Mobilidade	-	Circulação segura de peões.	-	Circulação segura de peões.	-
Acessibilidade	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante.	Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante, espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	-
Sustentabilidade e Ambiente	Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	Existência de sistemas de energia renovável, habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia.	Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável.	-
Manutenção da Habitação	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Custos de reabilitação e manutenção do edifício.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	-	-
Questões Gerais	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.

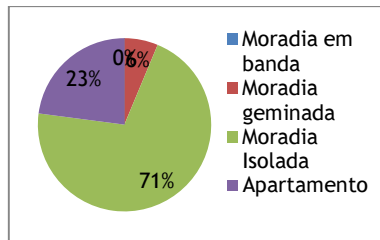


Gráfico 365: Tipo de habitação onde a amostra reside

Quanto às preferências da amostra, a moradia isolada (96%) e o apartamento (4%) são os tipos de habitação escolhidos. A moradia isolada pela privacidade, qualidade de vida, estética, ausência de ruído proveniente do vizinho e o espaço exterior. O apartamento por ser mais barato. A habitação para 98% dos inquiridos deve ser nova.

As tipologias mais solicitadas são o “T4” (42%) e o “T3” (33%) [gráfico 366 (esquerda)].

Os inquiridos se adquirissem uma habitação do tipo apartamento escolheria um dos pisos intermédios (60%) [gráfico 366 (direita)]. Se a habitação adquirida fosse uma moradia, esta deveria preferencialmente ter 2 pisos (46%) [gráfico 367].

Em relação ao valor a pagar por uma habitação, se esta for “comprada” os utilizadores pagam mais de 100.000€ (40%) ou um valor entre 75.000€ a 100.000€ (31%) [gráfico 368 (esquerda)]; se a habitação for arrendada o valor a pagar deverá rondar 250€ a 400€ (62%) [gráfico 368 (direita)].

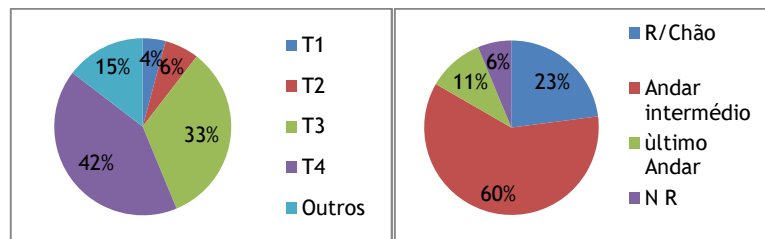


Gráfico 366: Tipologia preferida para a habitação (esquerda); Piso do ideal de um apartamento (direita)

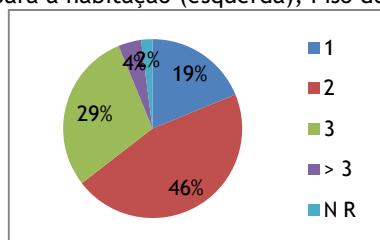


Gráfico 367; Número de pisos que uma moradia deve ter

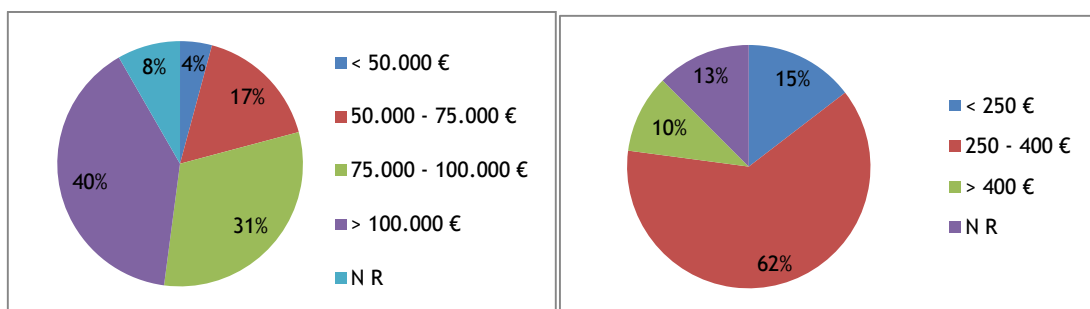


Gráfico 368: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)

4.10.2.2 Resultados

As áreas comuns (72,9%), a aparência (66,7%) e a implantação (62,5%) são parâmetros que a amostra considera importantes. O conforto (95,8%), os aspectos construtivos (79,2%), a manutenção da habitação (77,1%) e a privacidade (72,9%) são parâmetros caracterizadores da qualidade habitacional e que os inquiridos consideraram ser muito importantes [gráfico 369].

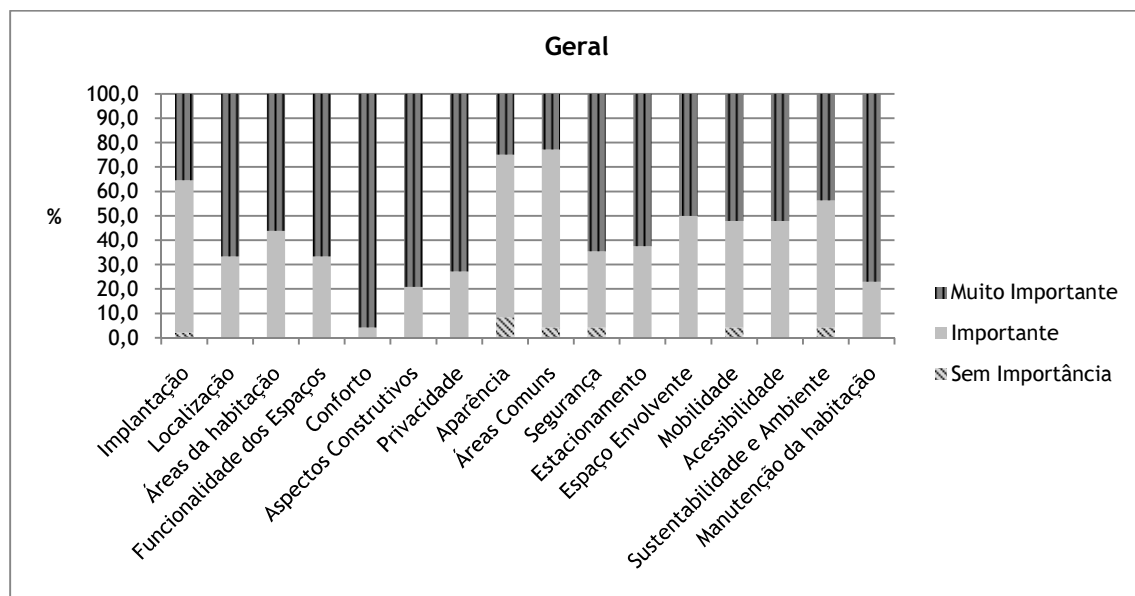


Gráfico 369: Parâmetros avaliados para caracterizar a qualidade habitacional

Relativamente á implantação da habitação, os inquiridos (62%) consideram que esta deve preferencialmente ter 4 fachadas [gráfico 370 (esquerda)]. Os envidraçados devem estar orientados a nascente (56%), a sul (25%) e a norte (19%) [gráfico 370 (direita)].

O acesso á habitação deve ser feito para 56% dos inquiridos a partir de uma via secundária e para 44% a partir de uma via principal [gráfico 371 (esquerda)]. O jardim (50%) e o campo (29%) são as vistas mais valorizadas pela amostra [gráfico 371 (direita)].

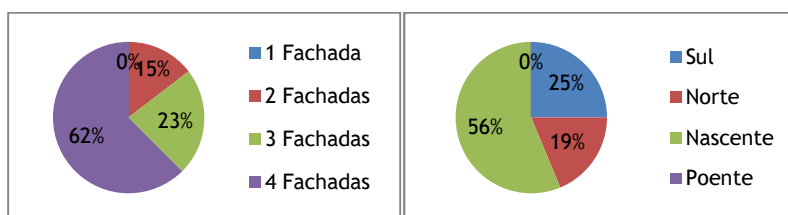


Gráfico 370: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

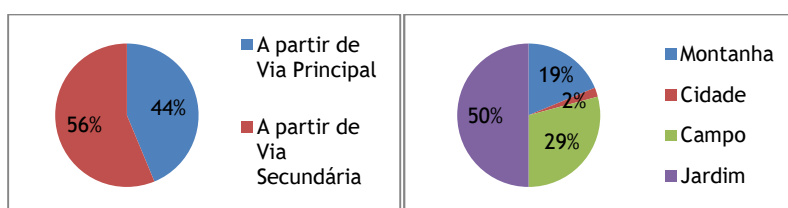


Gráfico 371: Via a partir da qual deve ser feito o acesso á habitação (esquerda); Vista mais valorizada para ter no horizonte da habitação (direita)

Os aspectos relativos á localização da habitação são para os utilizadores aspectos essencialmente importantes. Existem, no entanto, alguns aspectos que se realçam por serem ainda assim, classificados de muito importantes, como a proximidade com escolas (41,7%) e com o local de trabalho (39,6%) [gráfico 372].

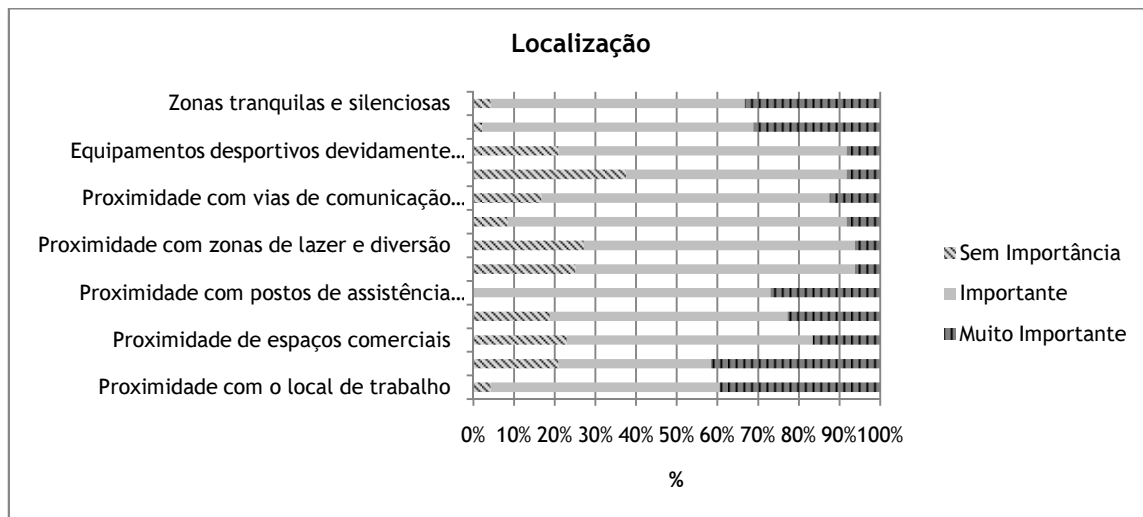


Gráfico 372: Aspectos relacionados com a localização

A área total da habitação (58,3%), dos quartos (54,2%) e da cozinha (45,8%) são as únicas áreas da habitação que são mencionadas pelos inquiridos como sendo muito importantes. As restantes são apenas importantes para os inquiridos [gráfico 373].

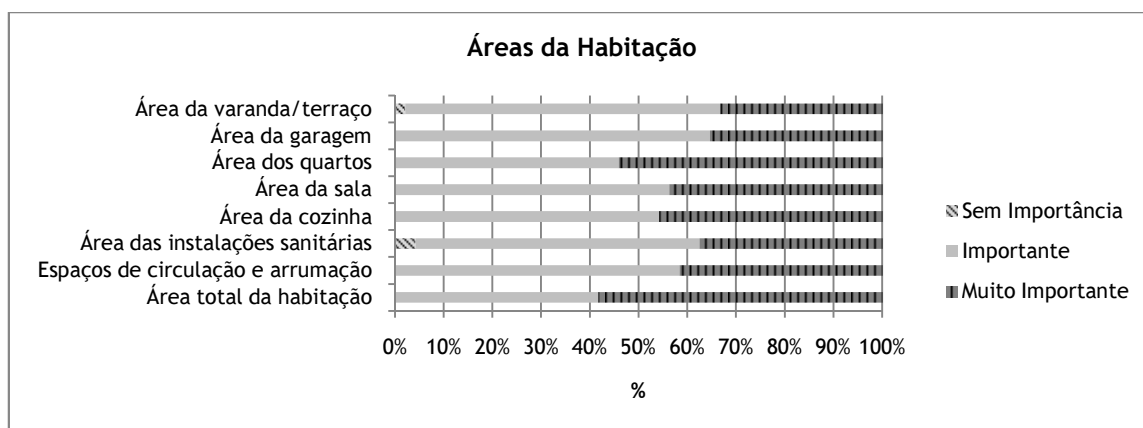


Gráfico 373: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Quanto á funcionalidade dos espaços, os aspectos considerados para a sua caracterização são geralmente classificados de importantes, excepto, a existência de espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado (64,6%), espaços de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha (56,3%) e halls e corredores bem planeados e iluminados (56,3%) que são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 374].

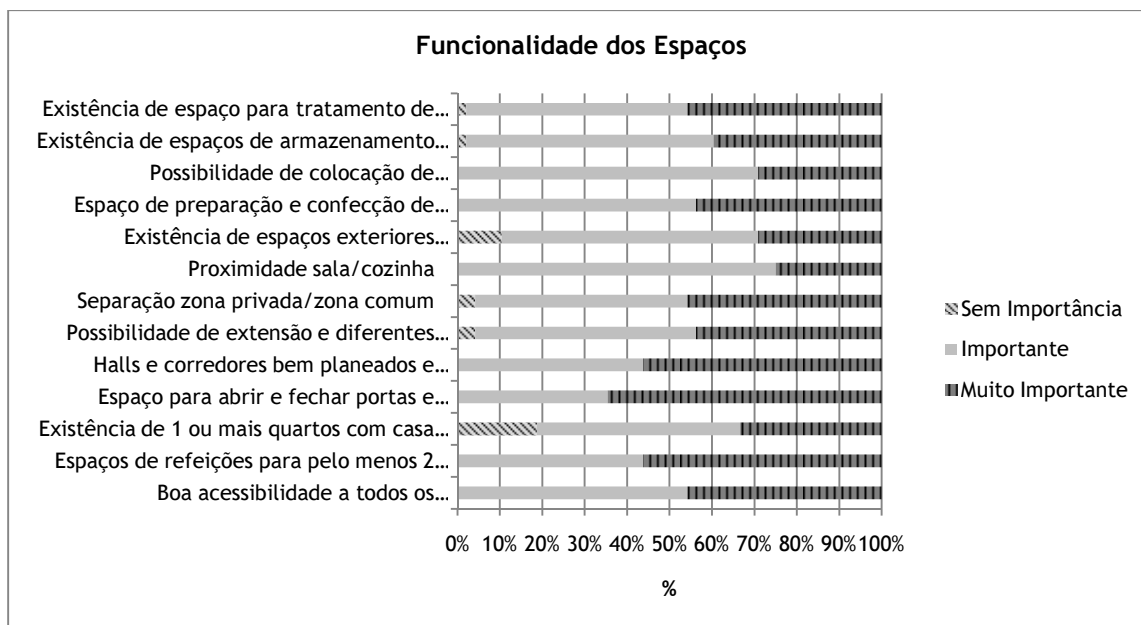


Gráfico 374: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

Relativamente ao conforto, os aspectos considerados foram mencionados como sendo maioritariamente muito importantes, podendo ser realçadas, as características acústicas (70,8%), as características térmicas e a existência de ventilação nas instalações sanitárias, estes dois últimos aspectos com 68,8% das intenções de resposta. Pode-se ainda referir que o facto de as zonas de descanso estarem separadas das zonas comuns é um aspecto importante para 58,3% dos inquiridos [gráfico 375].

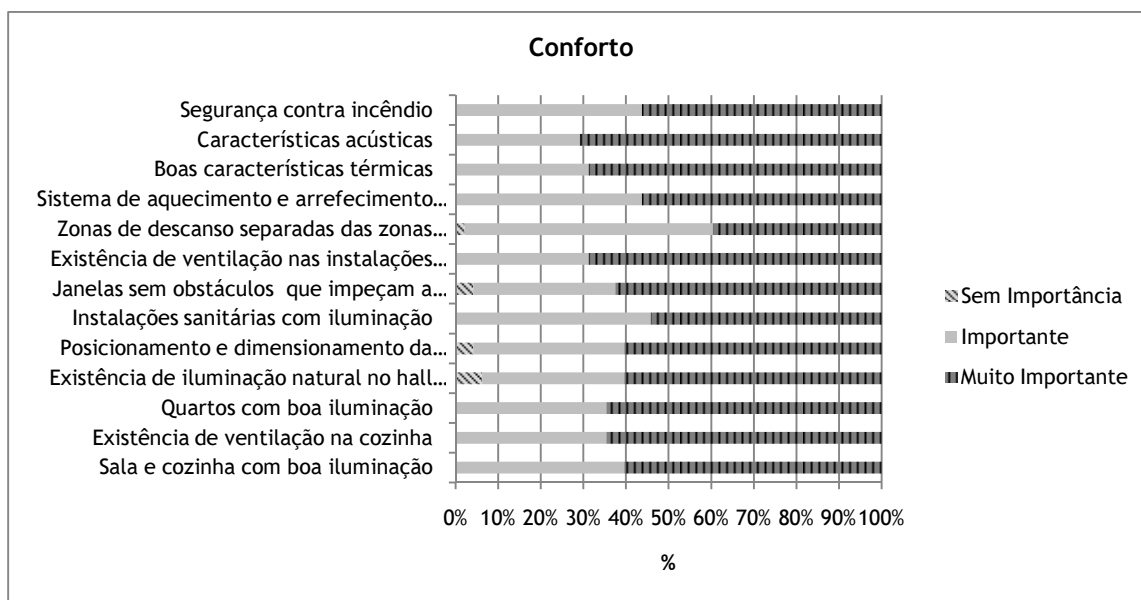


Gráfico 375: Aspectos relacionados com o conforto

Também os pontos referentes aos aspectos construtivos são para os inquiridos muito importantes, de salientar o isolamento ao ruído (89,6%), a orientação e iluminação da habitação (87,5%), o isolamento térmico (85,4%), o tipo de vidro (83,3%) e a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação (81,3%) [gráfico 376].

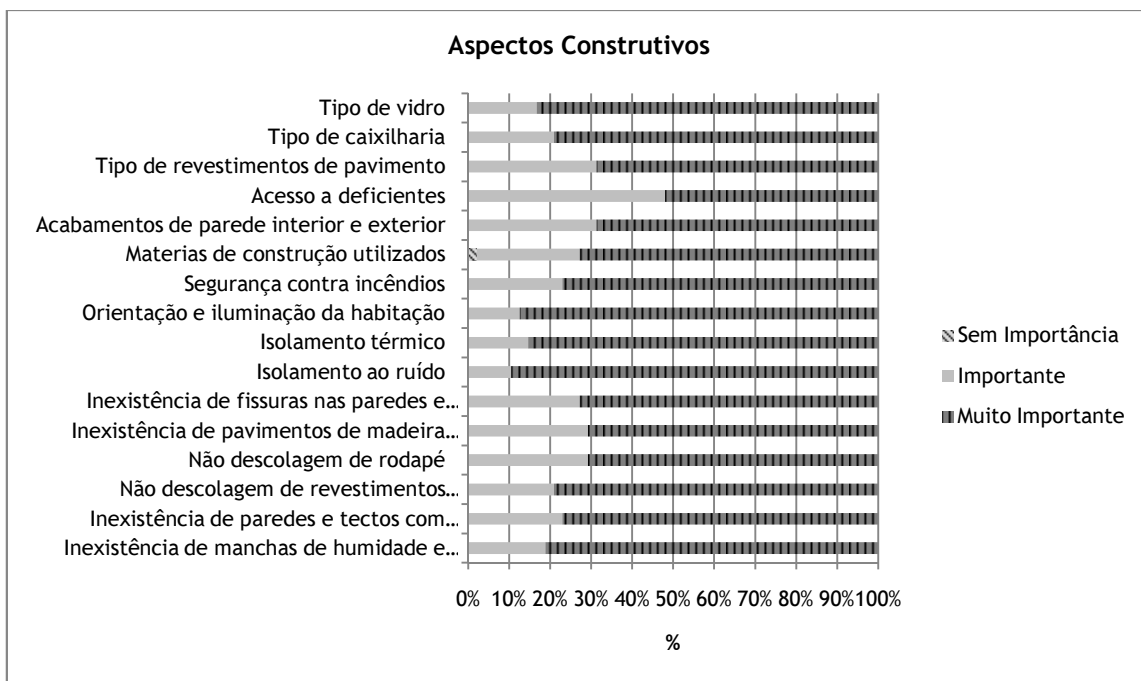


Gráfico 376: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

O número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns é um aspecto ligado à privacidade e que 50% dos utilizadores considera ser importante. Os restantes aspectos são mencionados pela maioria dos inquiridos como muito importantes, a privacidade em relação às outras habitações (81,3%), a privacidade dentro da própria habitação, a privacidade nos espaços exteriores privados e as janelas com dispositivos de oclusão, estes três últimos com 60,4% de percentagem de resposta [gráfico 377].

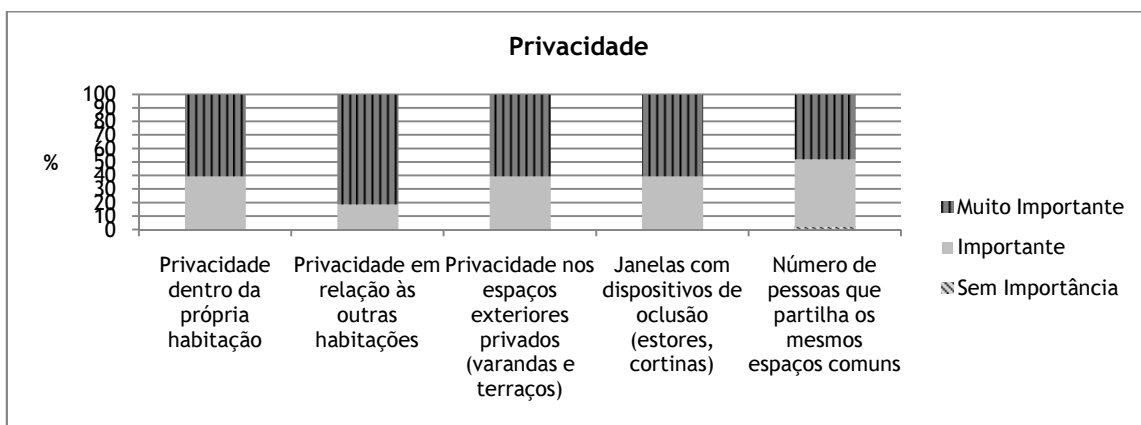


Gráfico 377: Aspectos relacionados com a privacidade

Quanto à aparência da habitação e conseqüente influência na qualidade habitacional, os aspectos considerados contribuem na maioria com uma classificação de importante. A aparência da habitação em geral (41,7%) tem um contributo de muito importante para a qualidade dos edifícios de habitação [gráfico 378].

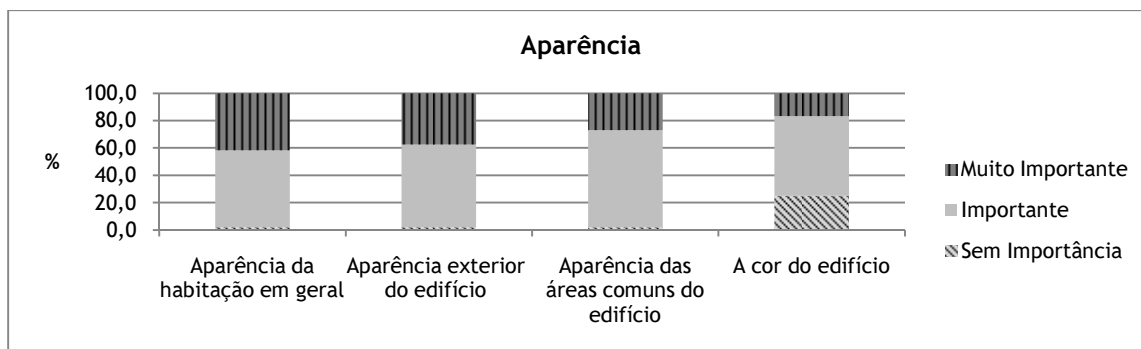


Gráfico 378: Aspectos relacionados com a aparência

A manutenção das áreas comuns interiores e exteriores é o único aspecto ligado às áreas comuns e que merece algum destaque, embora não sendo maioritário, por 43,8% dos inquiridos o considerar muito importante. Os restantes aspectos foram classificados de importantes [gráfico 379].

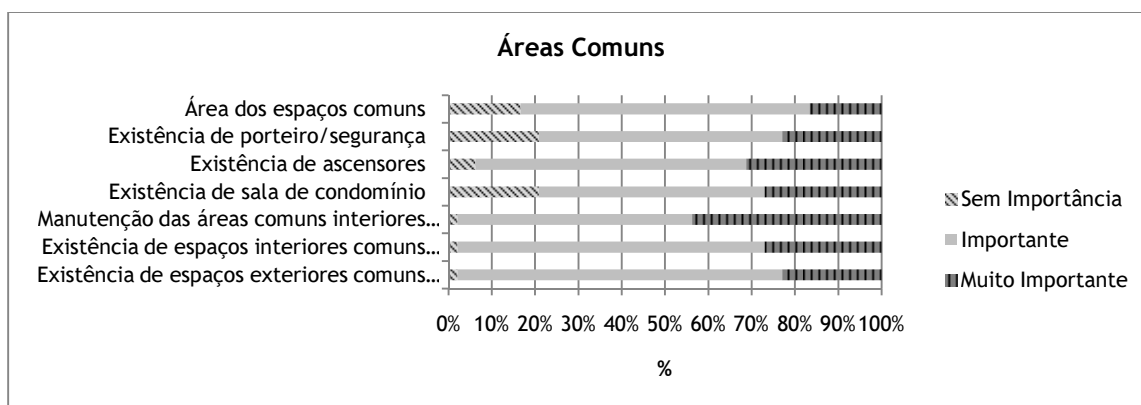


Gráfico 379: Aspectos relacionados com as áreas comuns

A distância da porta da habitação aos acessos para o exterior (62,5%), as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis (52,1%) e a altura das janelas (50%) são aspectos relacionados com a segurança e que os utilizadores classificam de importantes nas proporções supra citadas. A segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício são aspectos muito importantes para 64,6% dos inquiridos. Também muito importantes são a existência de barras de segurança nas varandas (60,4%) e a entrada claramente visível e vigiada (50%) [gráfico 380].

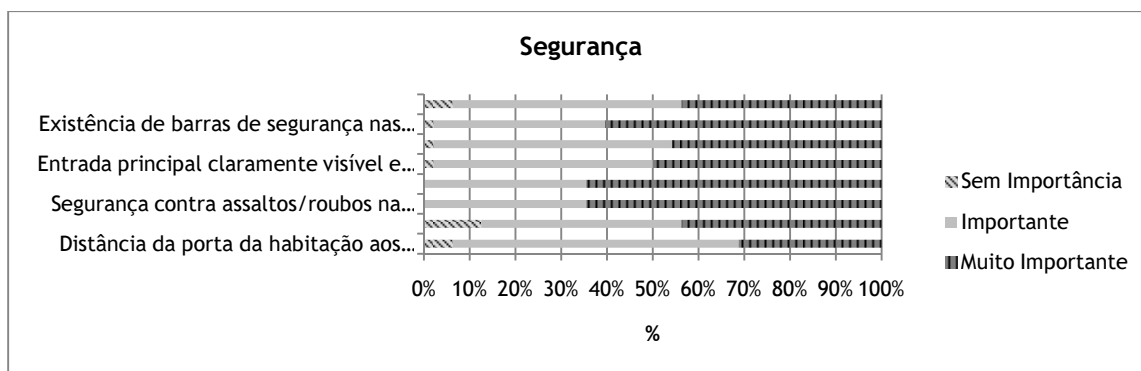


Gráfico 380: Aspectos relacionados com a segurança

A existência de estacionamento exterior (62,5%), de lugar de estacionamento em garagem colectiva (58,3%) e a distância do estacionamento á entrada do edifício ou habitação (52,1%) são aspectos importantes para os inquiridos e que estão ligados ao estacionamento. Por outro lado a existência de garagem (75%), de garagem privativa (64,6%) e a dimensão do estacionamento (58,3%) são aspectos muito importantes para os utilizadores desta cidade [gráfico 381].

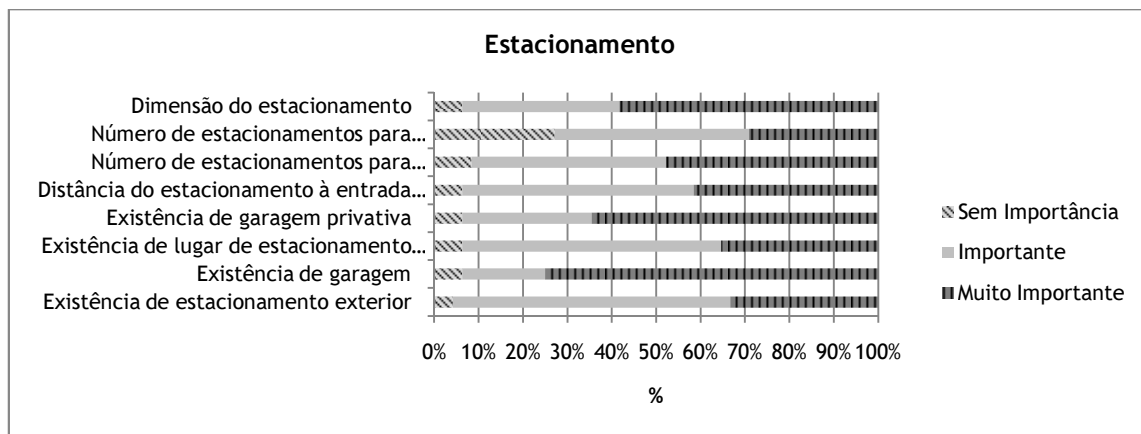


Gráfico 381: Aspectos relacionados com o estacionamento

Os aspectos referentes ao espaço envolvente foram classificados de importantes a muito importantes quanto á sua influência face à qualidade habitacional. Destacam-se em seguida apenas aqueles que foram mencionados como muito importantes, a iluminação artificial das vias públicas (52,1%), a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (47,9%) e a harmonia entre os edifícios (45,8%) [gráfico 382].

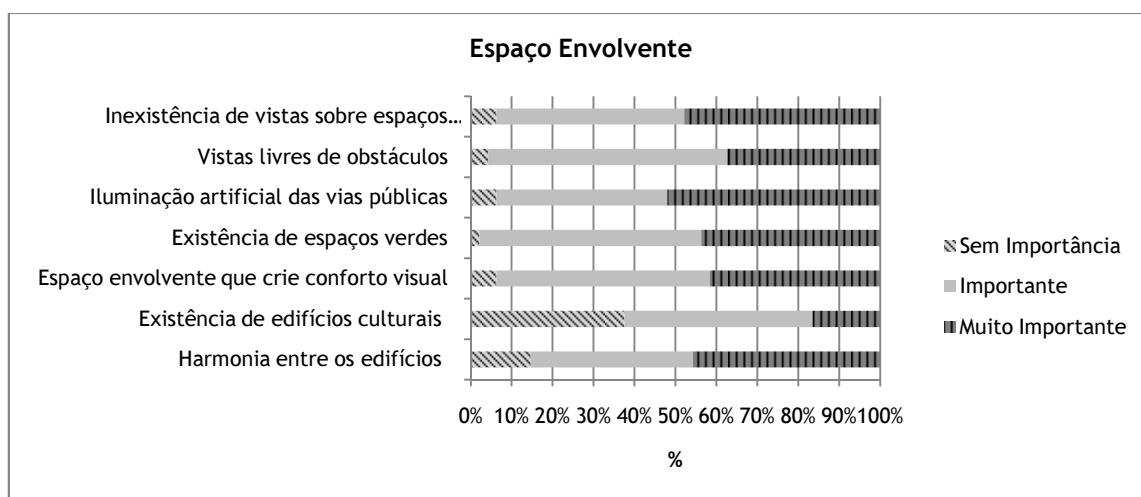


Gráfico 382: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

A circulação segura de peões é um aspecto ligado à mobilidade e que 56,3% dos inquiridos classificou de muito importante. Os restantes aspectos são para os inquiridos importantes nas proporções que indica o gráfico 383.

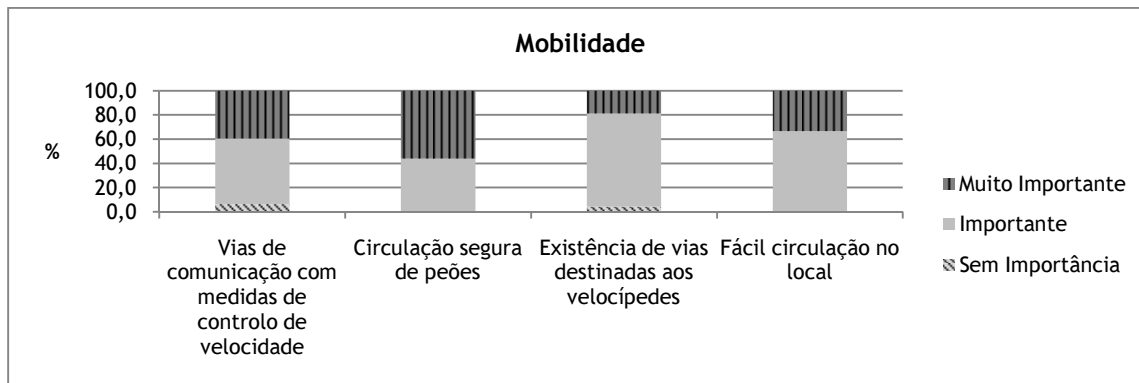


Gráfico 383: Aspectos relacionados com a mobilidade

O espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns é um aspecto relativo á acessibilidade e que é para metade (50%) da amostra muito importante. Quanto aos aspectos sobrantes, os utilizadores da Guarda consideram que são importantes [gráfico 384].

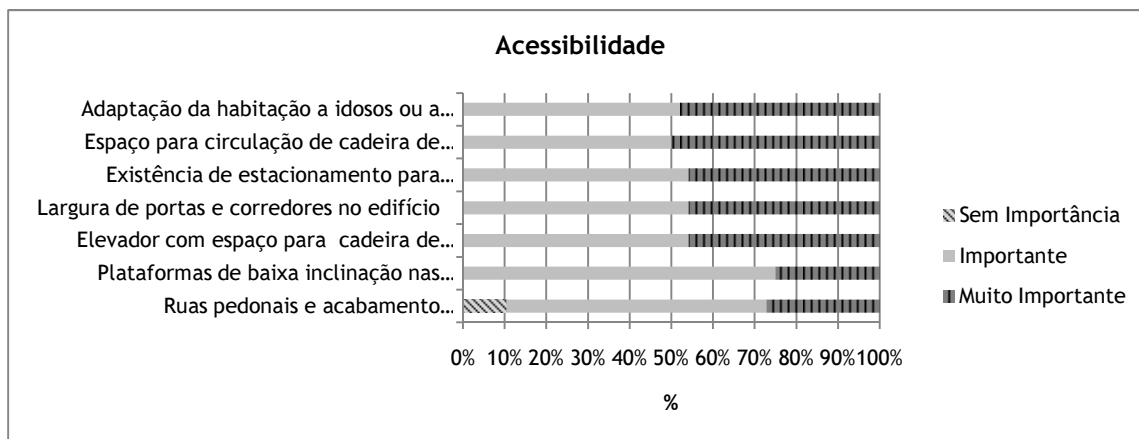


Gráfico 384: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Face á sustentabilidade e ambiente, o facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia (56,3%), a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (52,1%), o controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (52,1%) e a incorporação de sistemas de reciclagem de água (47,9%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 385].

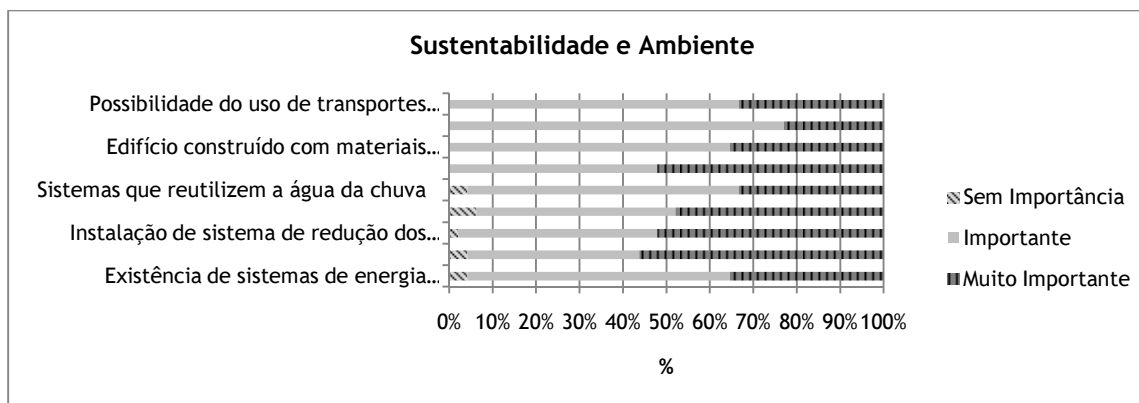


Gráfico 385: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos relativos à manutenção da habitação e que para os inquiridos (64,6%) são importantes. Por seu lado os custos mensais com o condomínio (72,9%) e os custos para aquecimento/arrefecimento (60,4%) são custos muito importantes para a amostra [gráfico 386].

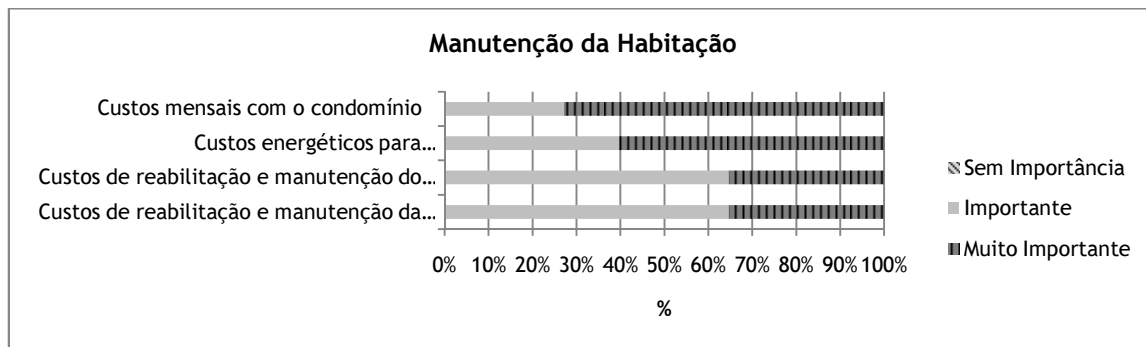


Gráfico 386: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 73% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (27%) consideram que não.

Os inquiridos (90%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente. Os restantes 10% não concordam com esta solução.

Os inquiridos (81%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes. Os restantes 19% não concordam com esta medida.

O engenheiro civil (61%) e o arquitecto (33%) são os técnicos preferidos para projectar o edifício. O engenheiro civil por tem pleno conhecimento de um projecto de engenharia, experiência, conhecimento, por conhecer melhor os materiais, mais responsável, conhece melhor as técnicas construtivas e preocupa-se com questões de segurança. O arquitecto por ter mais noções de estética.

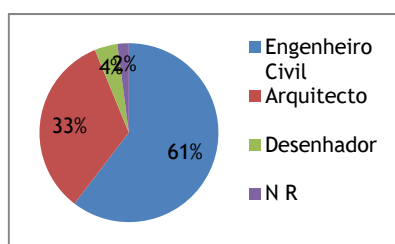


Gráfico 387: Técnico indicado para projectar o edifício

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes (85,4%), defeitos (72,9%), incêndio (85,4%), recheio (81,3%) e envolvente (68,8%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa, nas proporções referidas.

4.10.3 Covilhã

4.10.3.1 Caracterização da Amostra

Na cidade da Covilhã foi possível recolher 44 opiniões diferentes de utilizadores das mais diversas áreas. Das opiniões recolhidas 64% são de utilizadores do sexo masculino e 36% do sexo feminino.

A amostra é uma amostra relativamente jovem com mais de 70% dos inquiridos com idade inferior a 40 anos [gráfico 388 (esquerda)]. Quanto às habilitações literárias desta, 71% possui um nível de ensino superior [gráfico 388 (direita)].

O agregado familiar dos inquiridos é constituído por 4 (37%), 2 (34%) e 3 (25%) pessoas [gráfico 389 (esquerda)], com rendimentos líquidos na ordem dos 1500€ a 2000€ (30%) e 1000€ a 1500€ (29%) [gráfico 389 (esquerda)].

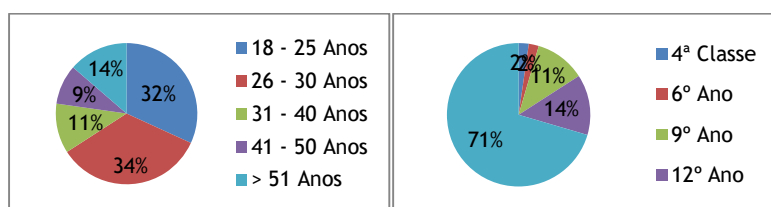


Gráfico 388: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações literárias da amostra (direita)

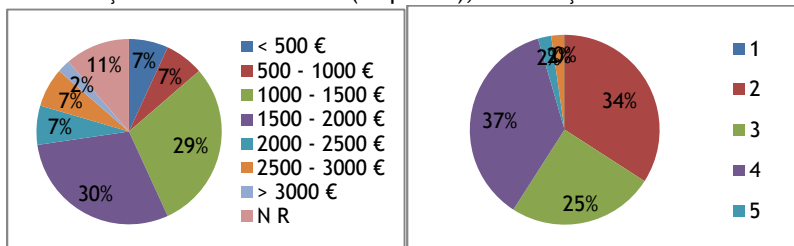


Gráfico 389: Rendimento mensal líquido do agregado familiar (esquerda); Número de elementos que compõem o agregado (direita)

Focando-nos agora na habitação onde os inquiridos residem, 59% têm habitação própria e 41% residem numa habitação arrendada. Dos inquiridos a grande maioria reside num apartamento (73%) ou numa moradia isolada (18%) [gráfico 390].

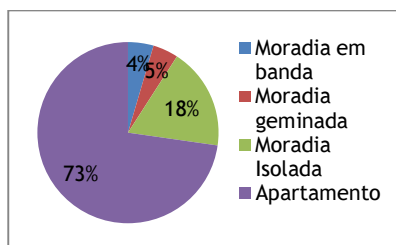


Gráfico 390: Tipo de habitação onde a amostra reside

Quanto às preferências dos utilizadores desta cidade, estas recaem sobre a moradia isolada (91%) e o apartamento (7%) [gráfico 391 (esquerda)]. As habitações adquiridas devem para 95% dos inquiridos ser novas. A tipologia mais solicitada é o “T3” (68%) [gráfico 391 (direita)]. Se os inquiridos adquirissem uma habitação do tipo apartamento, o piso que escolheriam seria um dos pisos intermédios (73%) [gráfico 392 (esquerda)], se a habitação a adquirir fosse uma moradia, esta deveria ter dois pisos (64%) [gráfico 392 (direita)]. Quanto ao valor que os utilizadores estão dispostos a pagar por uma habitação, se for “comprada” 39% disponibilizam entre 75.000€ a 100.000€ [gráfico 393 (esquerda)], se for arrendada o valor justo a pagar é entre 250€ a 400€ (59%) [gráfico 393 (direita)].

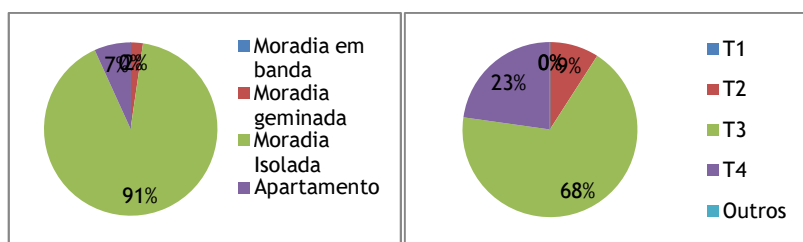


Gráfico 391: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida (direita)

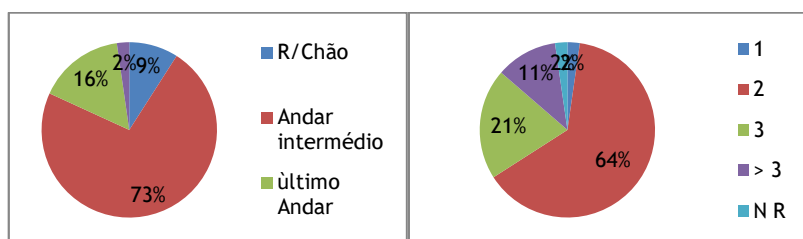


Gráfico 392: Piso de apartamento ideal (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)

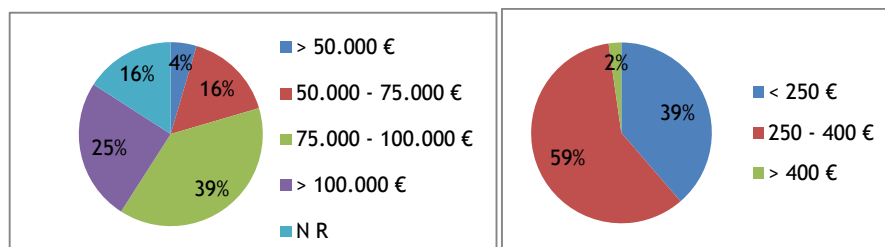


Gráfico 393: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); Valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)

4.10.3.2 Resultados

A aparência (93,2%), as áreas comuns (88,6%), o espaço envolvente (81,8%), a mobilidade (77,3%) e o estacionamento (75%) alguns dos parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional e que os inquiridos consideram ser importantes nas percentagens já referidas. O conforto (79,5%), a localização (75%) e a segurança (70,5%) são três dos aspectos mais importantes para os utilizadores [gráfico 394].

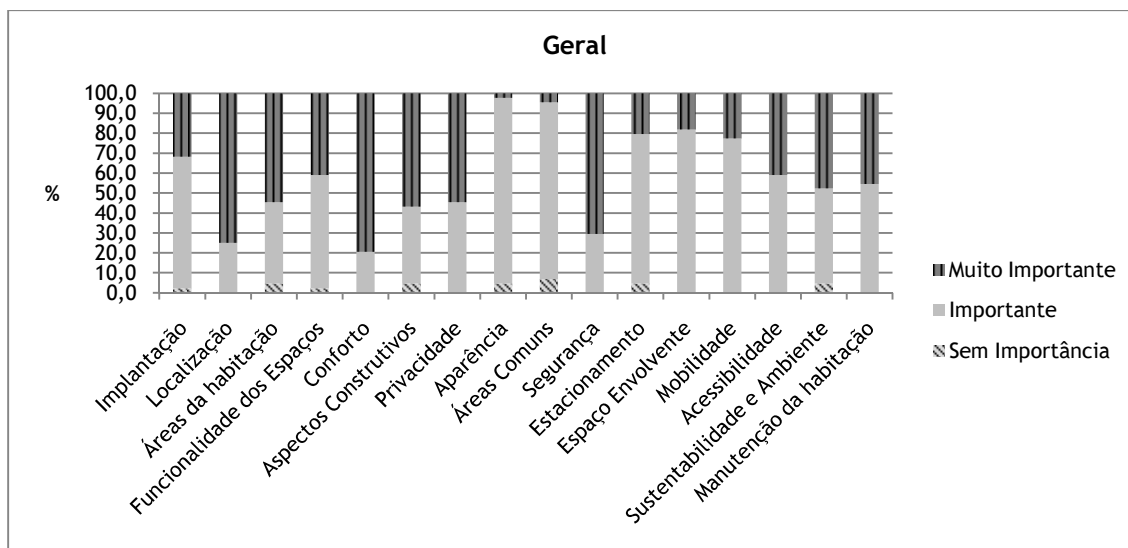


Gráfico 394: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional

Quanto á implantação, a habitação para 52% dos inquiridos deve ter preferentemente 4 fachadas [gráfico 395 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados é segundo os utilizadores da Covilhã a nascente (50%), sul (41%) e a norte (9%). O acesso á habitação deve ser feito para 70% dos inquiridos a partir de uma via principal e para os restantes 30% a partir de uma via secundária. As vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação é a montanha (45%) e o jardim (39%) [gráfico 395 (direita)].

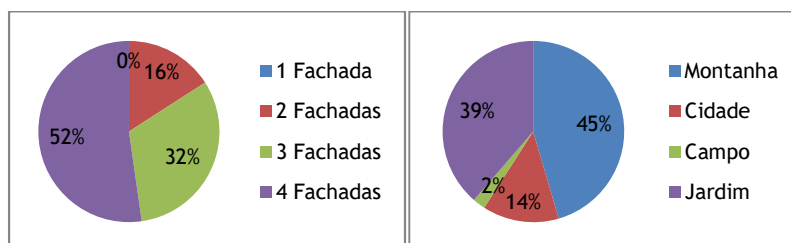


Gráfico 395: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); vista mais valorizada para uma habitação (direita)

Os aspectos relacionados com a localização são considerados importantes pela maioria dos inquiridos, excepto a existência de centro de dia para idosos que 65,9% dos inquiridos considera um aspecto sem importância; as zonas tranquilas e silenciosas e as zonas não poluídas/degradadas, estas últimas com 79,5% e 75% das intenções de resposta, respectivamente, que são para os inquiridos muito importantes [gráfico 396].

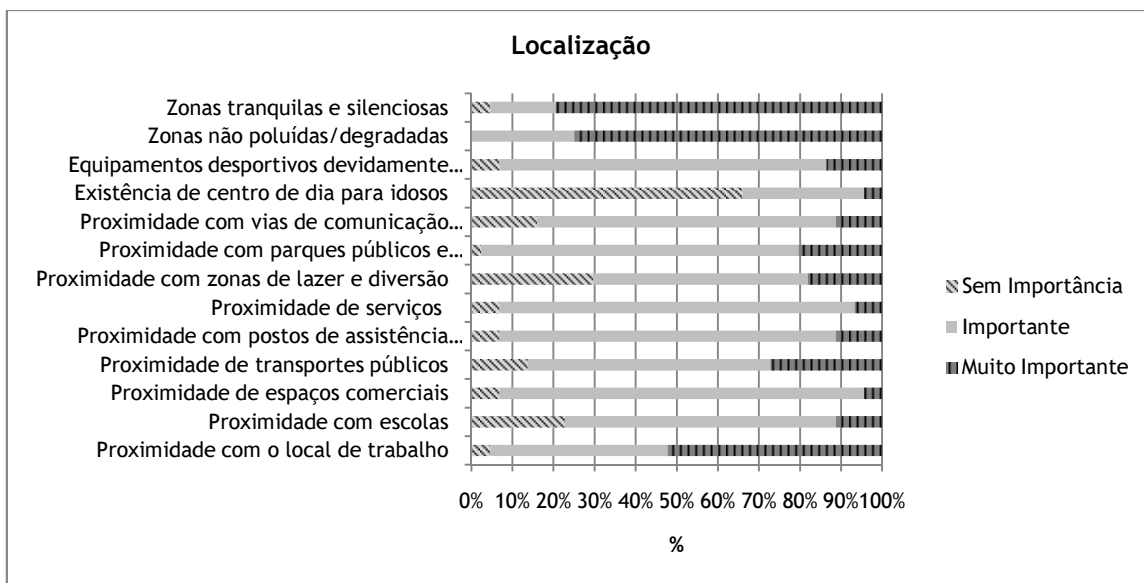


Gráfico 396: Aspectos relacionados com a localização

As áreas da habitação foram na generalidade classificadas de importantes pela amostra. No entanto, podem realçar-se como áreas muito importantes a área dos quartos (77,3%), da sala (52,3%) e da cozinha (50%) [gráfico 397].

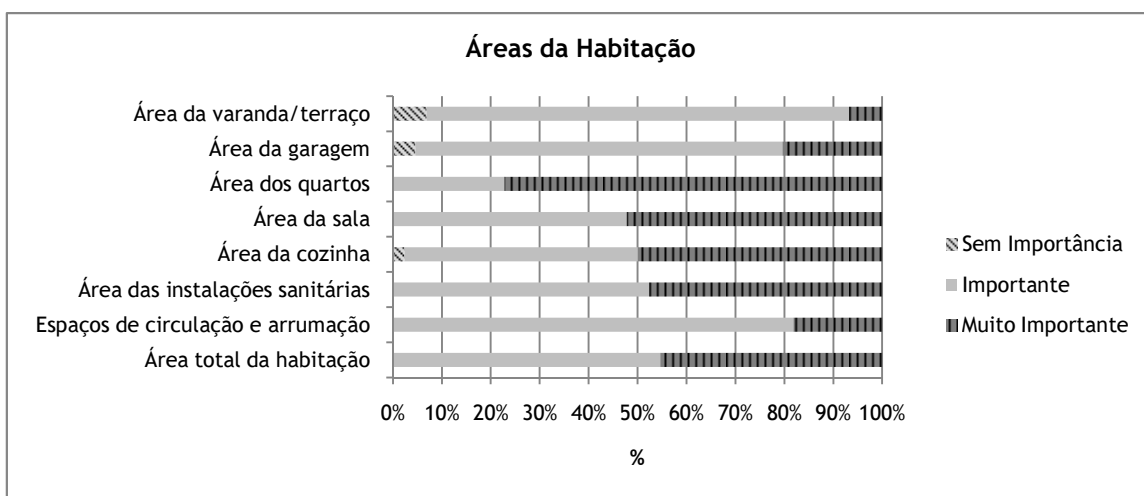


Gráfico 397: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Quanto á funcionalidade dos espaços, os aspectos avaliados na sua caracterização foram classificados de importantes pela maioria dos inquiridos. As principais exceções são a existência de espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha (56,8%), de espaços de refeições para pelo menos duas pessoas na cozinha (54,5%), de espaços exteriores (52,3%) e a existência de um ou mais quartos com cada de banho privativa (47,7%) que são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 398].

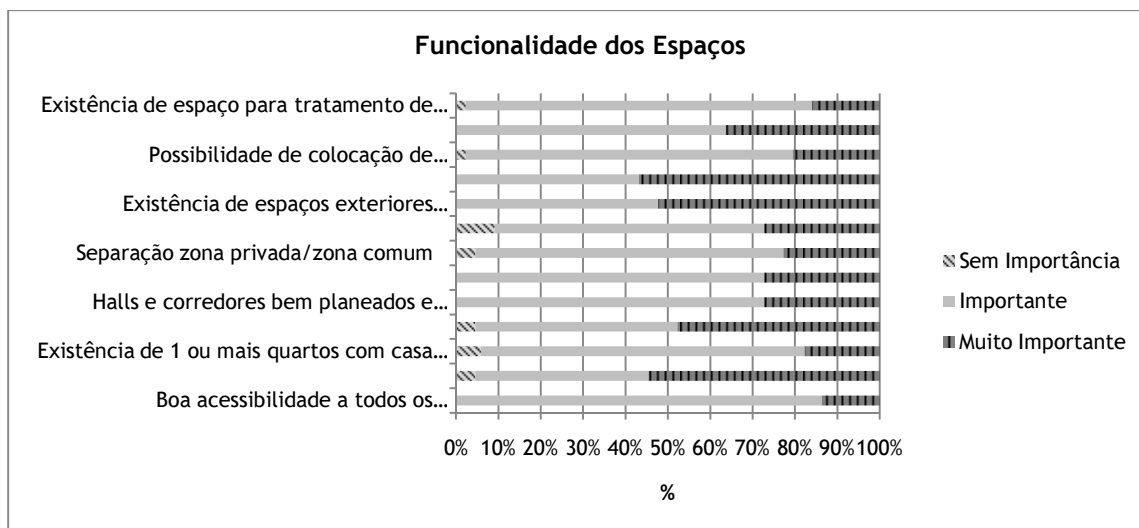


Gráfico 398: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

A existência de iluminação natural no hall e corredores (86,4%) e o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial (81,8%) são dois dos aspectos referentes ao conforto que reúnem maior consenso de resposta, tendo-lhes sido atribuída a classificação de importantes. Por outro lado, a existência de ventilação nas instalações sanitárias (86,4%), as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural (79,5%), o sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação (77,3%), a sala e cozinha com boa iluminação (77,3%), a existência de ventilação na cozinha (65,9%) e as características térmicas (65,9%) são aspectos muito importantes para os utilizadores [gráfico 399].

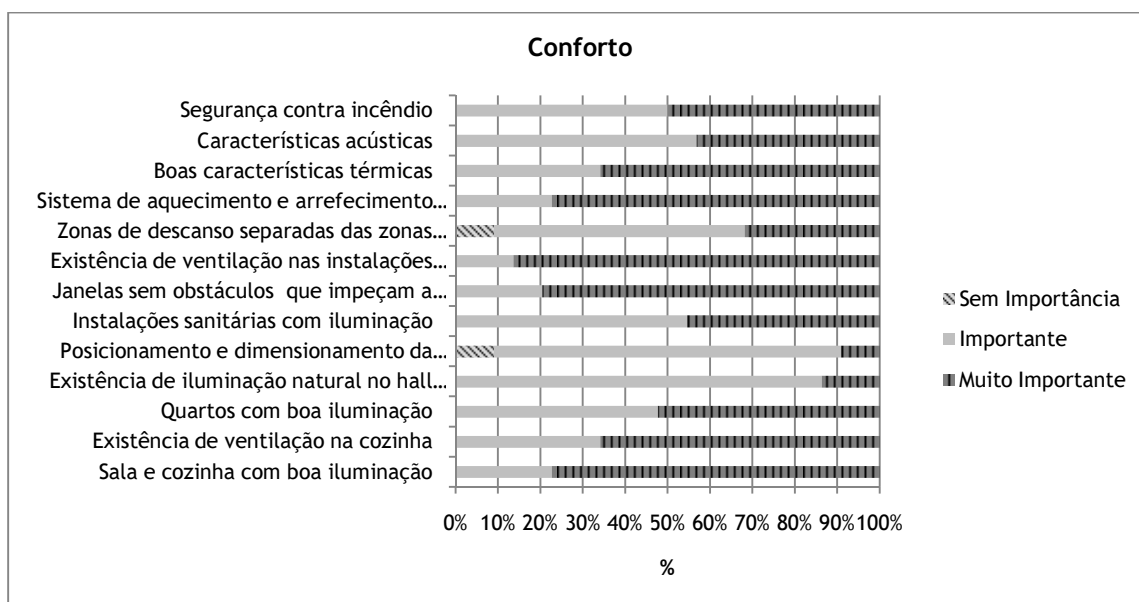


Gráfico 399: Aspectos relacionados com o conforto

Os pontos referentes aos aspectos construtivos são na sua maioria considerados muito importantes pelos inquiridos, de salientar, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação (90,9%), a não descolagem de rodapé (88,6%), a inexistência de paredes e tectos

com descasque de tinta (86,4%), a inexistência de pavimentos de madeira danificados (84,1%) e o isolamento térmico (81,8%) [gráfico 400].

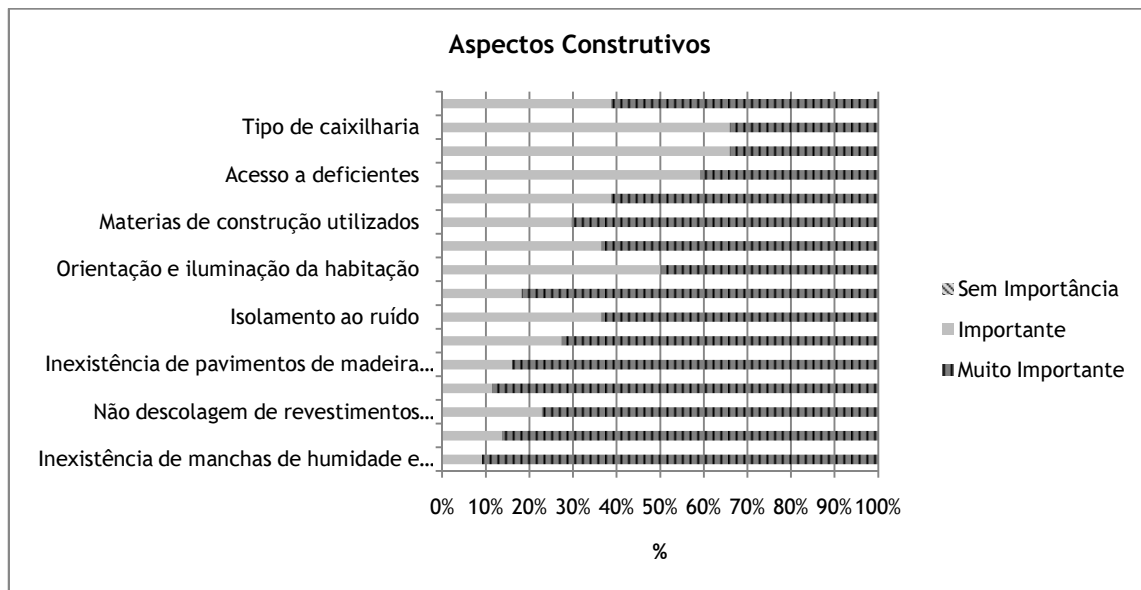


Gráfico 400: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

Quanto á privacidade, a privacidade nos espaços exteriores privados (70,5%), as janelas com dispositivos de oclusão (59,1%) e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (59,1%) são aspectos importantes para os inquiridos. Quanto aos aspectos que foram mencionados de muito importantes, enumeram-se a privacidade em relação às outras habitações (61,4%) e dentro da própria habitação (59,1%) [gráfico 401].

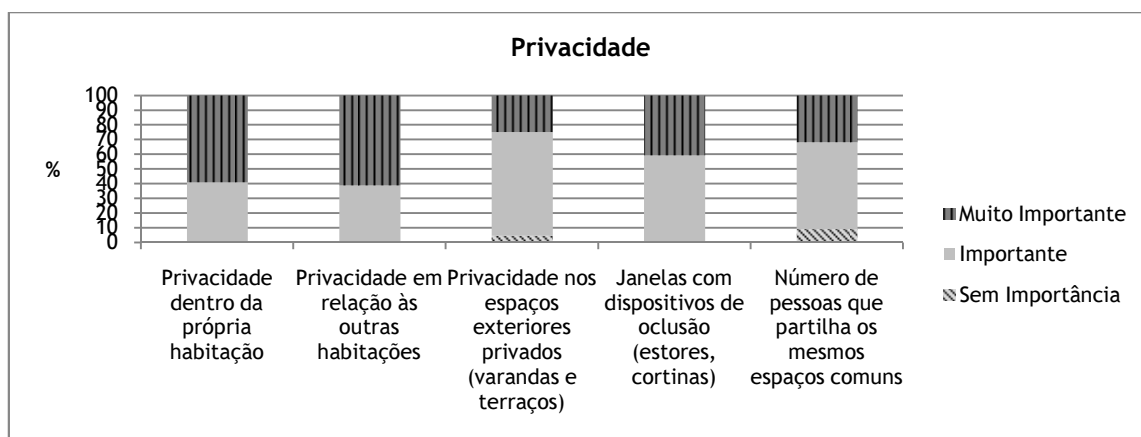


Gráfico 401: Aspectos relacionados com a privacidade

A cor do edifício (84,1%) e a aparência das áreas comuns do edifício (61,4%) são aspectos relacionados com a aparência e que os utilizadores classificaram de importantes. A aparência da habitação em geral (65,9%) e a aparência exterior do edifício (52,3%) são pontos muito importantes para a amostra [gráfico 402].

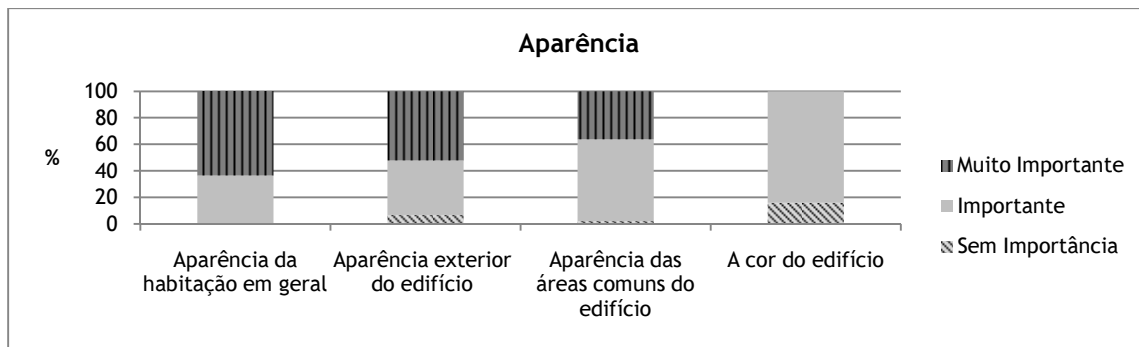


Gráfico 402: Aspectos relacionados com a aparência

A existência de porteiro/segurança é um aspecto relacionado com as áreas comuns e que 50% dos inquiridos afirma não ter qualquer importância para a qualidade habitacional. A existência de espaços interiores comuns privados (90,9%), de espaços exteriores comum privados (77,3%) e a área dos espaços comuns (70,5%) são aspectos importantes para os inquiridos. A existência de ascensores é um requisito considerado muito importante por 54,5% dos inquiridos [gráfico 403].

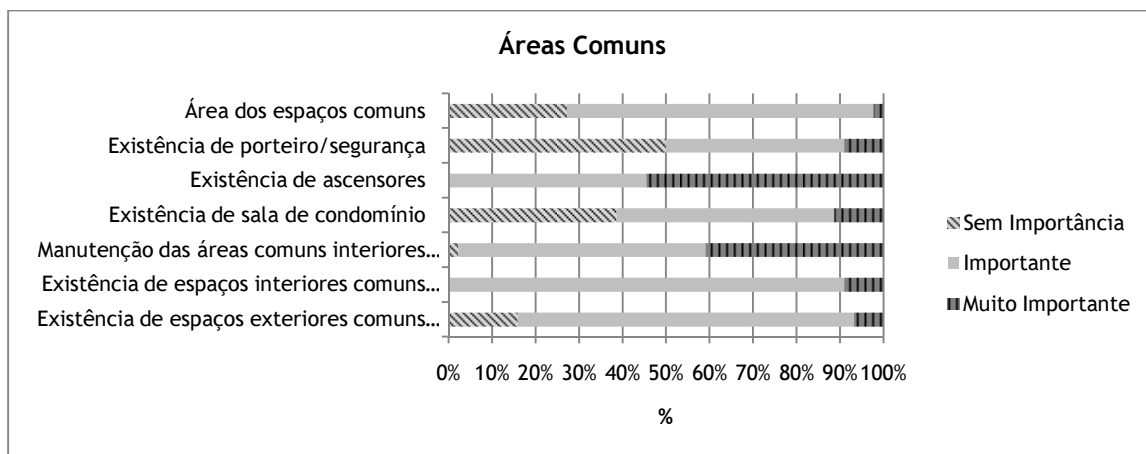


Gráfico 403: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Quanto á segurança, a distância da porta da habitação aos acessos para exterior (75%), as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis (75%), a entrada principal claramente visível e vigiada (70,5%) e a existência de sinalização e planta de evacuação (56,8%) são aspectos importantes para os utilizadores desta cidade. Por outro lado, a existência de barras de segurança nas varandas (77,3%), a altura das janelas (70,5%), a segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício (65,9%) são aspectos muito importantes [gráfico 404].

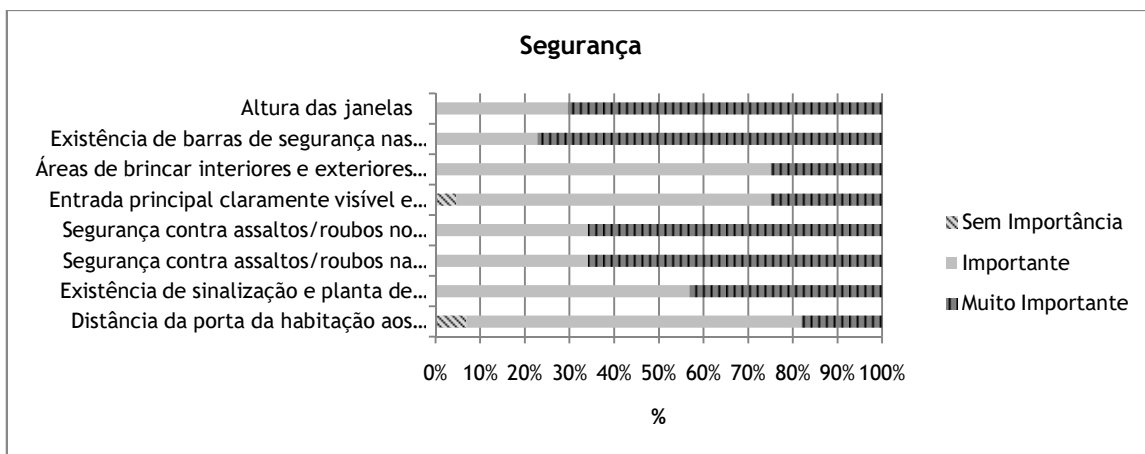


Gráfico 404: Aspectos relacionados com a segurança

Quanto ao parâmetro estacionamento, a existência de garagem privativa e a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação são aspectos importantes para 68,2% dos inquiridos. A existência de garagem (72,7%), a dimensão do estacionamento (61,4%), o número de estacionamentos para moradores (59,1%) e a existência de estacionamento exterior (54,5%) são aspectos muito importantes para a amostra [gráfico 405].

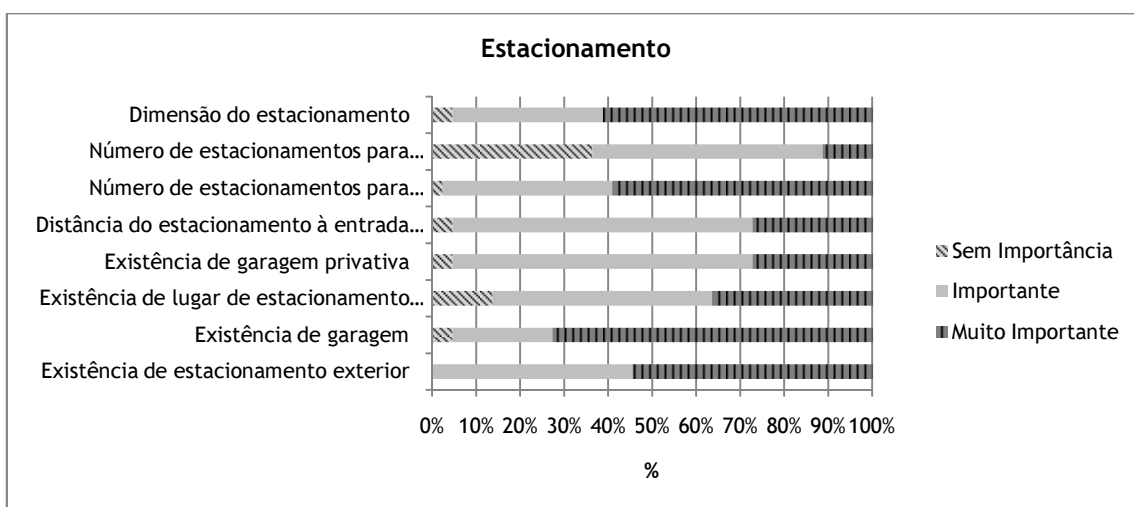


Gráfico 405: Aspectos relacionados com o estacionamento

Relativamente ao espaço envolvente, a existência de espaço envolvente que crie conforto visual (72,7%), a existência de edifícios culturais (56,8%) e as vistas livres de obstáculos (52,3%) são aspectos importantes para a amostra. Já a existência de espaços verdes (70,5%), a iluminação artificial das vias públicas (56,8%) e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (52,3%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 406].

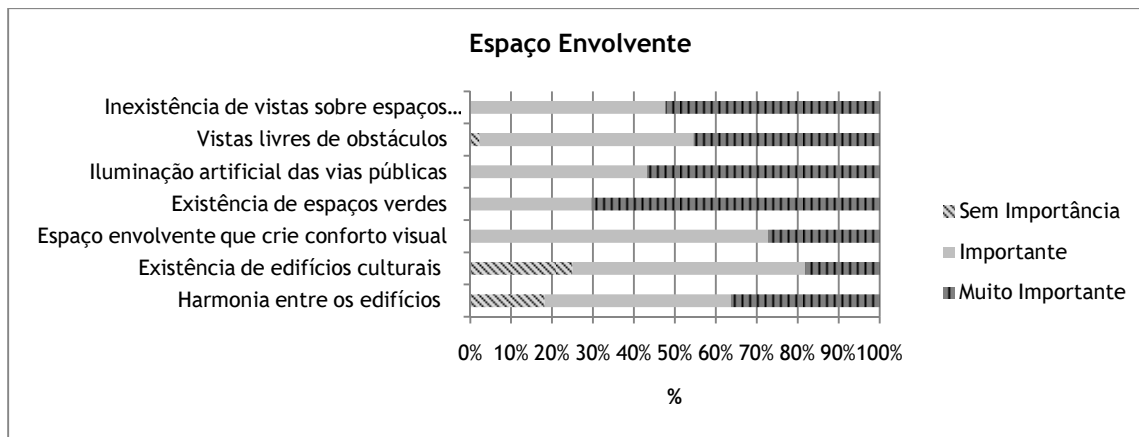


Gráfico 406: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Em relação à mobilidade, a existência de vias destinadas aos velocípedes (75%) e as vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade (65,9%) são aspectos importantes para os inquiridos. A circulação segura de peões (68,2%) e a fácil circulação no local (65,9%) são aspectos muito importantes segundo a opinião dos utilizadores da Covilhã [gráfico 407].

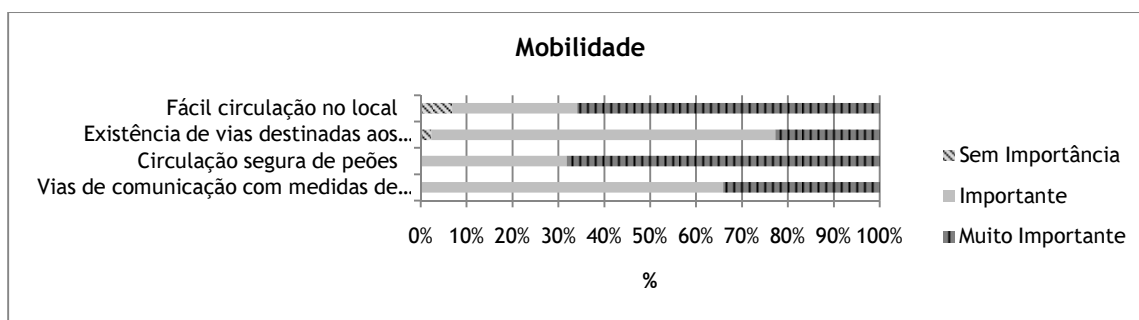


Gráfico 407: Aspectos relacionados com a mobilidade

O gráfico 408 apresenta os resultados relativos ao parâmetro acessibilidade, o facto de as ruas pedonais terem acabamento antiderrapante (81,8%) e existirem plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada (75%) são aspectos importantes para os inquiridos. A existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (72,7%), a largura de portas e corredores do edifício (70,5%), a existência de estacionamento para deficientes (68,2%) e a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes (59,1%) são aspectos muito importantes para os inquiridos.

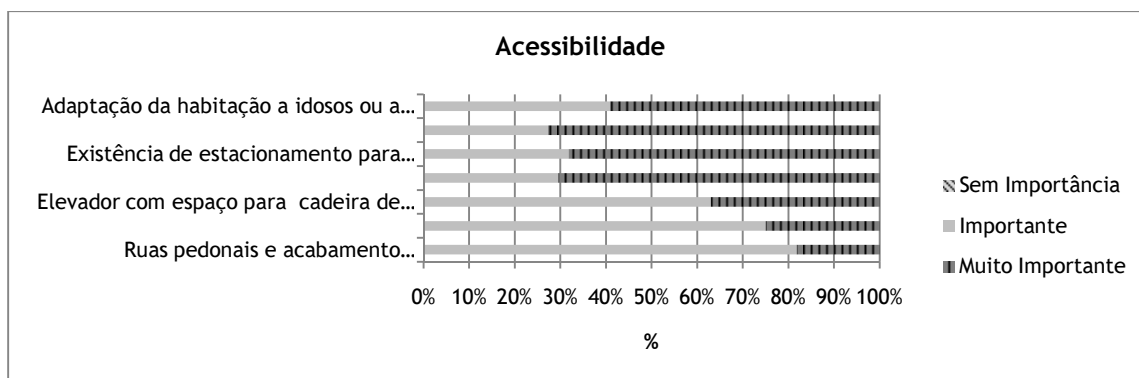


Gráfico 408: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Os aspectos que caracterizam a sustentabilidade e ambiente são aspectos que foram classificados essencialmente de muito importantes, apresentam-se em seguida alguns a título de exemplo, a habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia (90,9%), sistemas que reutilizem a água da chuva (75%), controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (72,7%) e instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (70,5%) [gráfico 409].

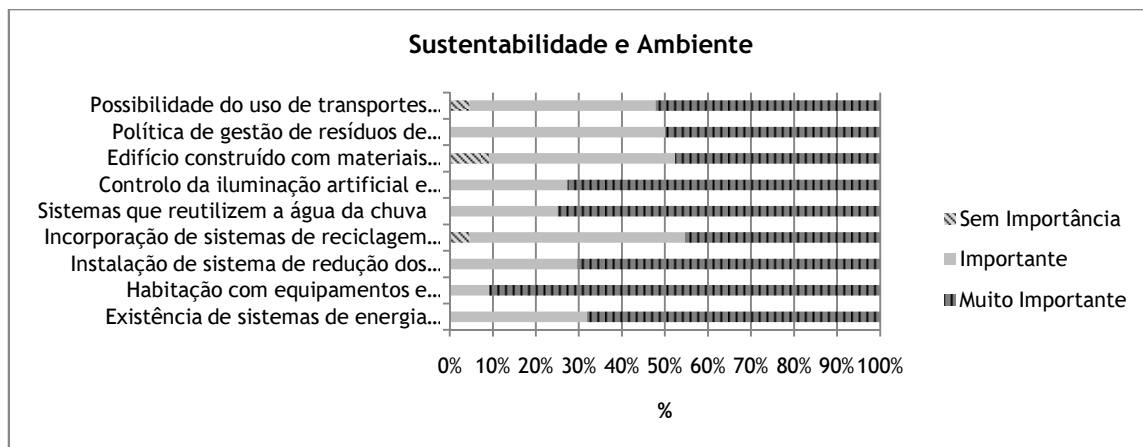


Gráfico 409: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Face à manutenção da habitação, os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos que 63,6% dos inquiridos considera importantes. Também importante, mas com uma percentagem de resposta ligeiramente inferior 56,8%, é mencionado o custo mensal com o condomínio. Os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento são custos muito importantes para 54,5% dos utilizadores [gráfico 410].

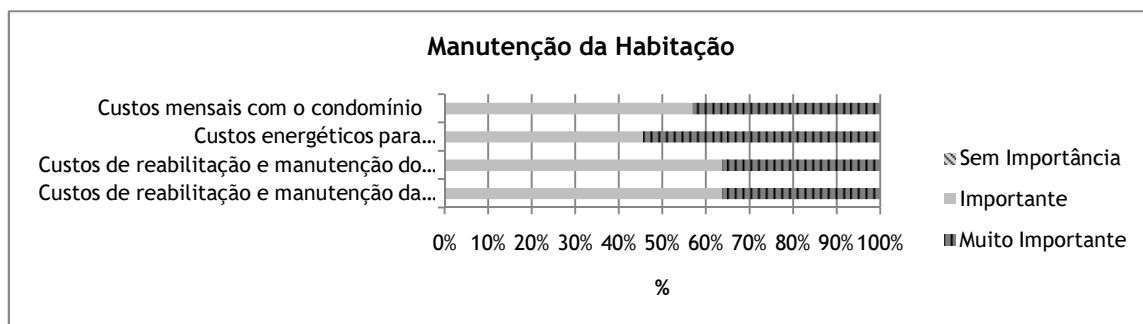


Gráfico 410: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 77% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (23%) consideram que não.

Os inquiridos (95%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente. Os restantes 5% não concordam com esta solução.

Os inquiridos (93%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes. Os restantes 7% não concordam com esta medida.

O engenheiro civil (77%) e o arquitecto (23%) são os técnicos preferidos para projectar o edifício. O arquitecto pela competência. O engenheiro por ser mais prático e objectivo, mais responsável, conhecer melhor as energias renováveis e os materiais, qualidade e por se preocupar com a economia do edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes (79,5%), defeitos (59,1%), incêndio (81,8%), recheio (77,3%) e envolvente (29,5%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa, nas proporções referidas.

4.10.4 Fundão

4.10.4.1 Caracterização da Amostra

Na cidade do Fundão foi possível recolher 41 opiniões de utilizadores de habitações. As opiniões recolhidas provêm das mais diversas áreas do sector económico Nacional. Dos inquiridos 51% são do sexo masculino e 49% do sexo feminino.

A amostra é bastante diversificada quanto á distribuição etária, 24% têm entre 18 e 25 anos, 22% entre 41 a 50 anos, 22% mais de 51 anos, 20% entre 26 e 30 anos e 12% entre 31 e 40 anos [gráfico 411 (esquerda)]. Face às habilitações académicas, quase metade da amostra (49%) possui um nível de ensino equivalente ao 12º ano [gráfico 411 (direita)].

Relativamente á dimensão do agregado familiar dos inquiridos, 46% dos agregados são constituídos por 3 pessoas e 20% por 4 [gráfico 412 (direita)]. Destes 49% têm rendimentos líquidos mensais inferiores a 1500€ mas superior a 1000€ e 36% têm um rendimento entre 500€ a 1000€ [gráfico 412 (esquerda)].

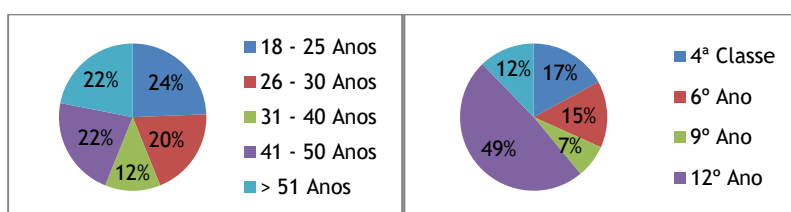


Gráfico 411: Distribuição etária da amostra (esquerda); habilitações literárias da amostra (direita)

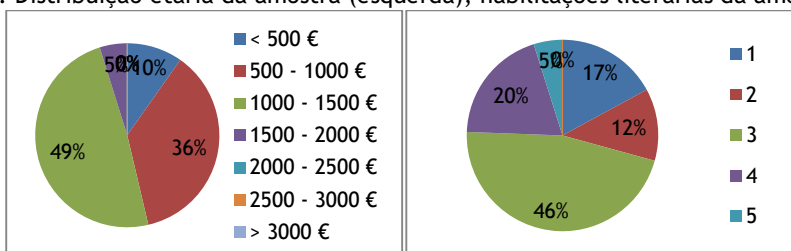


Gráfico 412: Rendimento mensal líquido do agregado familiar (esquerda); Número de pessoas que fazem parte do agregado familiar (direita)

Quanto à habitação onde os inquiridos residem, cerca de 90% reside em habitação própria e apenas 10% habita em habitação arrendada. Os tipos de habitação que ocupam são o apartamento (56%) e a moradia isolada (32%) [gráfico 413].

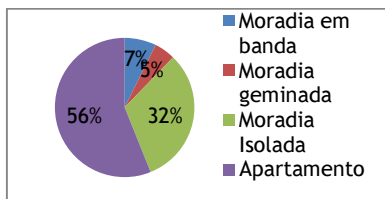


Gráfico 413: Tipo de habitação onde os inquiridos residem

Em relação às preferências dos utilizadores desta cidade, estas recaem sobre a moradia isolada (71%) e o apartamento (20%) [gráfico 414 (esquerda)]. Quanto ao estado de conservação da habitação, 54% preferem que a habitação seja usada e 44% preferem uma habitação nova, os restantes 2% correspondem a inquiridos que optaram por não responder a esta questão. Quanto à tipologia da habitação o “T3” (51%) e o “T4” (39%) são as tipologias mais solicitadas [gráfico 414 (direita)].

Os inquiridos se adquirissem uma habitação do tipo apartamento, o piso que escolheriam seria por esta ordem de preferência, o último andar (37%), o andar intermédio (34%) e o rés-do-chão (27%) [gráfico 415 (esquerda)]. Se a habitação a adquirir fosse do tipo moradia, esta deveria ter 2 pisos (51%) [gráfico 415 (direita)].

Em relação ao valor a pagar por uma habitação, os utilizadores do Fundão na eventualidade de adquirirem uma habitação “comprada” estão dispostos a pagar entre 75.000€ a 100.000€ (49%) [gráfico 416 (esquerda)]. Se a habitação for arrendada o montante que disponibilizam é na ordem dos 250€ a 400€ (61%) [gráfico 416 (direita)].

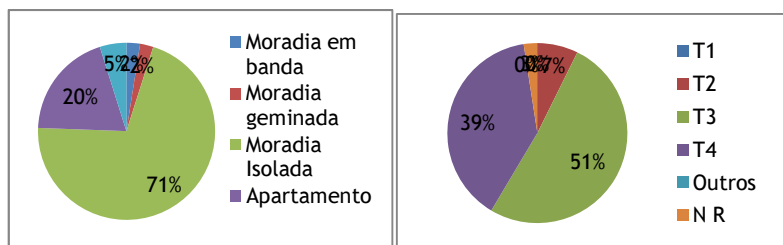


Gráfico 414: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida (direita)

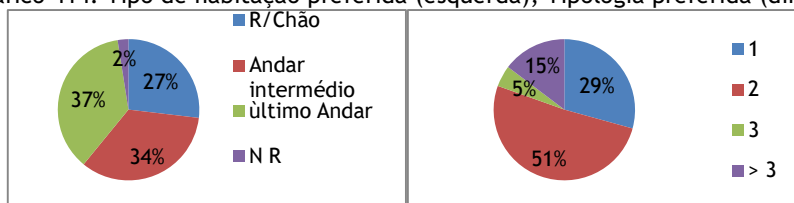


Gráfico 415: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)

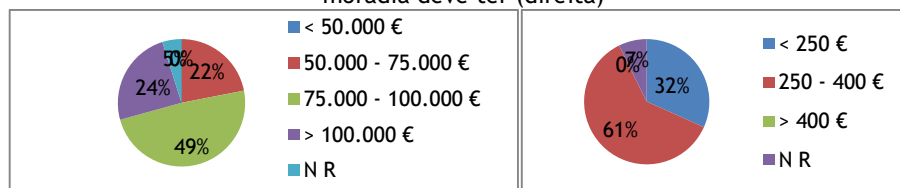


Gráfico 416: Valor médio a pagar por uma habitação “comprada” (esquerda); Valor a pagar por uma habitação arrendada (direita)

4.10.4.2 Resultados

Quanto aos parâmetros que foram considerados para avaliar a qualidade habitacional, estes foram classificados pelos inquiridos de importantes a muito importantes, existindo, no entanto, alguns que foram mencionados como sem importância, mas em percentagens insignificantes quando comparadas com os graus de importância seguintes. Alguns dos parâmetros referenciados como importantes foram a implantação (87,8%), o espaço envolvente (73,2%) e a aparência (65,9%). O conforto (85,4%), os aspectos construtivos (68,3%), a segurança (65,9%), a funcionalidade dos espaços (63,4%), a manutenção da habitação (63,4%) e as áreas da habitação (61%) são exemplos de parâmetros que foram classificados de muito importantes pela amostra [gráfico 417].

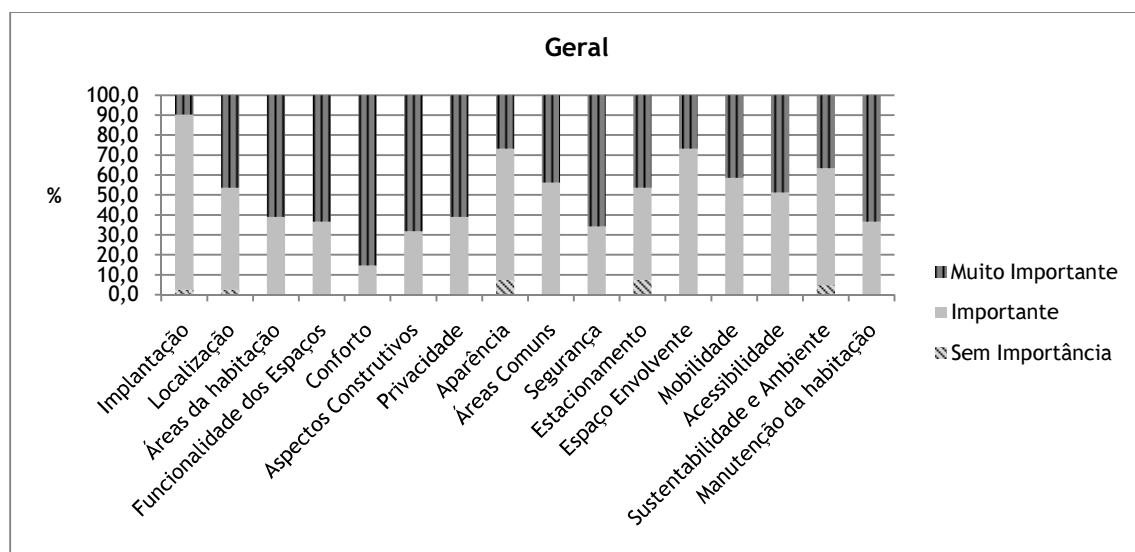


Gráfico 417: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional

Em relação à implantação da habitação, para 51% da amostra a habitação deve ter 4 fachadas [gráfico 418 (esquerda)]. A orientação mais favorável para os envidraçados é para 44% da amostra a sul e para 39% a nascente [gráfico 418 (direita)].

O acesso à habitação deve ser feito a partir de uma via secundária para 63% dos inquiridos e a partir de uma via principal para 32% dos utilizadores [gráfico 419 (esquerda)]. O campo (37%) e a montanha (34%) são as vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação segundo o ponto de vista dos utilizadores [gráfico 419 (direita)].

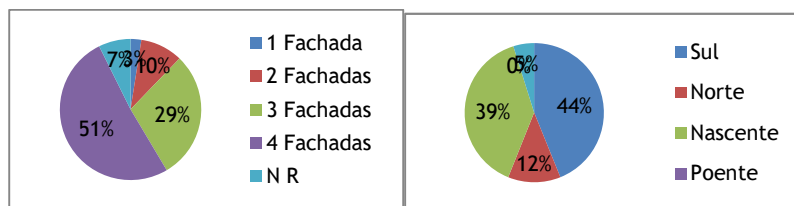


Gráfico 418: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

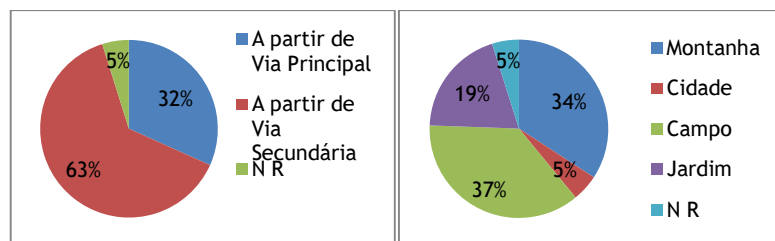


Gráfico 419: Via a partir da qual deve ser feito o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)

Quanto à localização, a proximidade com transportes públicos (78%), parques públicos e natureza (73,2%) e com equipamentos desportivos devidamente equipados (68,3%) são aspectos importantes para a amostra. A proximidade com escolas (48,8%), zonas tranquilas e silenciosas (43,9%) e com o local de trabalho (41,5%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 420].

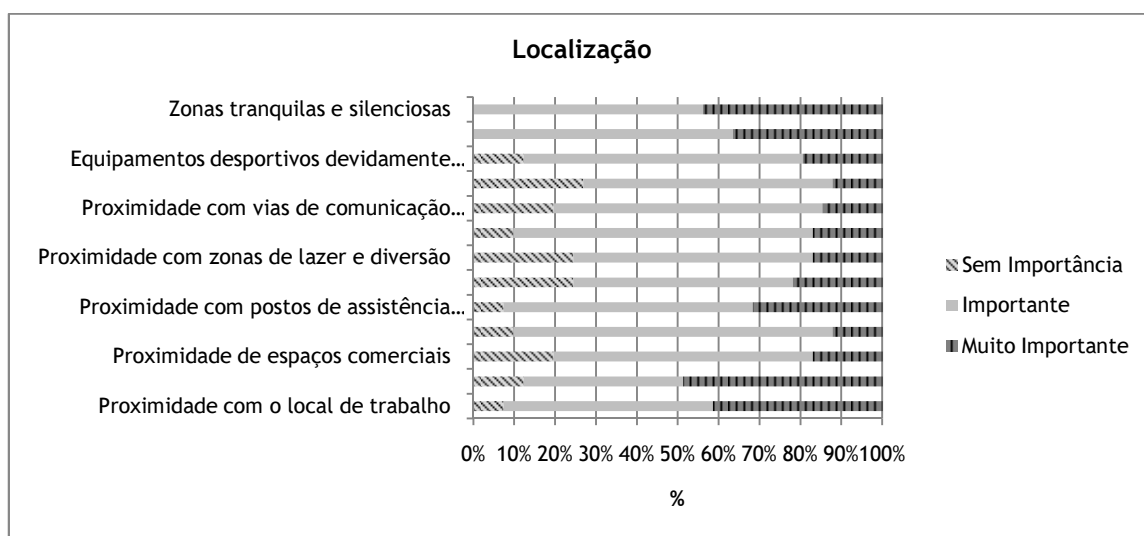


Gráfico 420: Aspectos relacionados com a localização

As áreas da habitação foram consideradas pela maioria dos inquiridos de importantes, no entanto, a área dos quartos e da sala são áreas muito importantes para 56,1% e 53,7% dos inquiridos, respectivamente [gráfico 421].

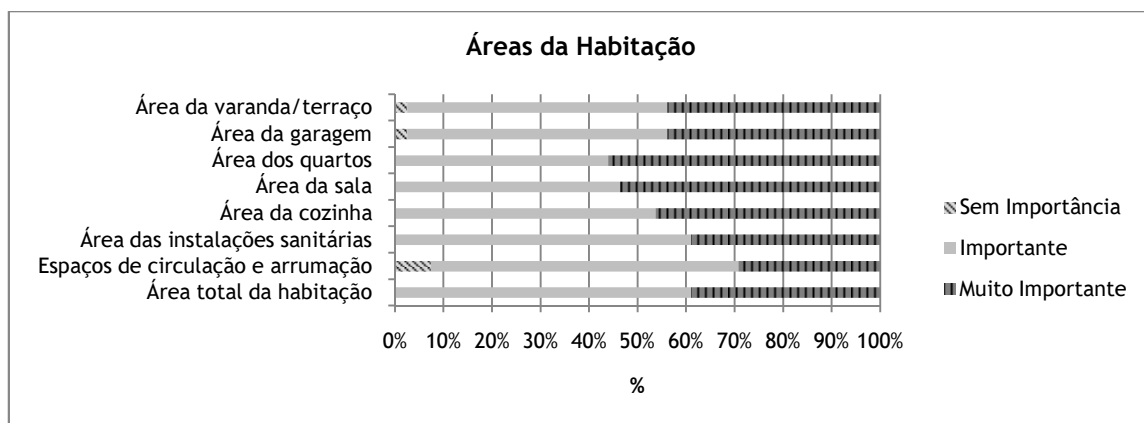


Gráfico 421: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Os aspectos considerados na classificação da funcionalidade dos espaços foram na maioria classificados de importantes, no entanto, pode fazer-se referência a alguns aspectos que foram mencionados como muito importantes, embora não reúnam a maioria das intenções de resposta, a possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário (48,8%), halls e corredores bem planeados e iluminados (43,9%), espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha (43,9%) e a existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação (41,5%) [gráfico 422].

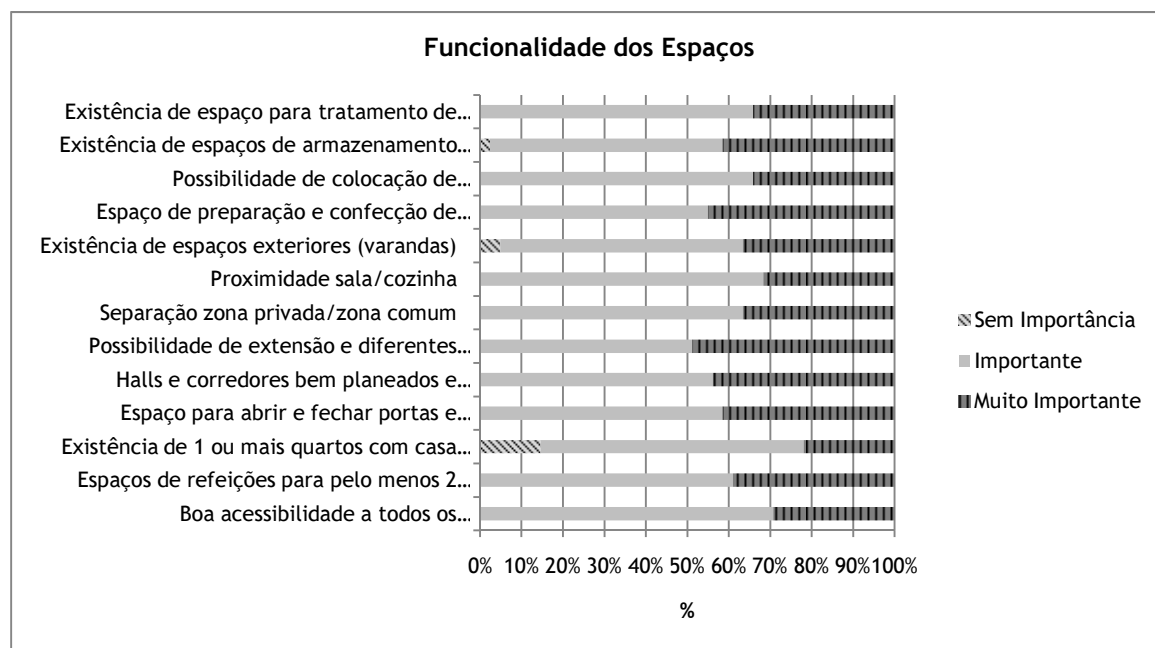


Gráfico 422: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

A segurança contra incêndio (65,9%) e o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial (58,5%) são alguns dos aspectos ligados ao conforto e que a amostra considerou como sendo importantes. O facto de os quartos terem boa iluminação (73,2%), as janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural (58,5%), as características acústicas (58,5%), a existência de ventilação nas instalações sanitárias (56,1%) e as características térmicas (53,7%) são aspectos muito importantes do ponto de vista dos inquiridos [gráfico 423].

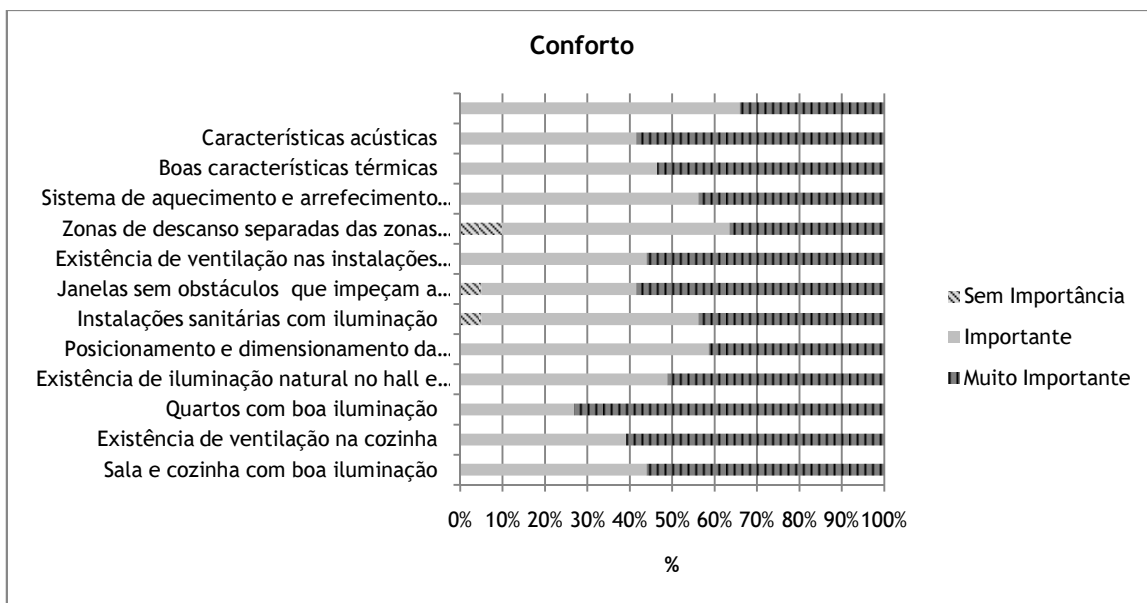


Gráfico 423: Aspectos relacionados com o conforto

Os pontos que foram considerados para classificar o parâmetro aspectos construtivos são para a grande maioria dos inquiridos pontos muito importantes. Destes pode fazer-se referência aqueles que reuniram um maior número de respostas, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimento cerâmico com 85,4% de assiduidade de resposta, a não descolagem de rodapé e o isolamento ao ruído com 82,9% de respostas, a inexistência de fissuras nas paredes e tectos (80,5%) e a inexistência de pavimentos de madeira danificados (78%) [gráfico 424].

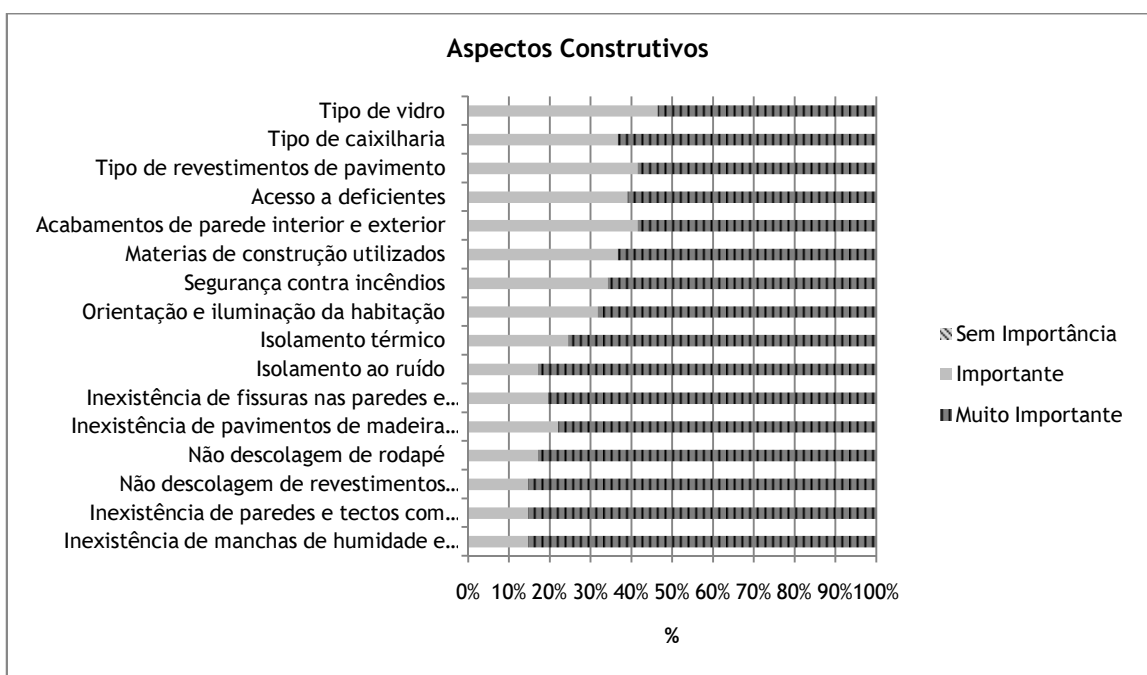


Gráfico 424: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

A privacidade nos espaços exteriores privados (82,9%) e o número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (58,5%) são aspectos relacionados com a aparência da habitação e que os inquiridos classificam de importantes. Por outro lado a privacidade em relação às outras habitações (80,5%), dentro da própria habitação (56,1%) e as janelas com dispositivos de oclusão (48,8%) são aspectos muito importantes para os inquiridos, nas proporções já mencionadas [gráfico 425].

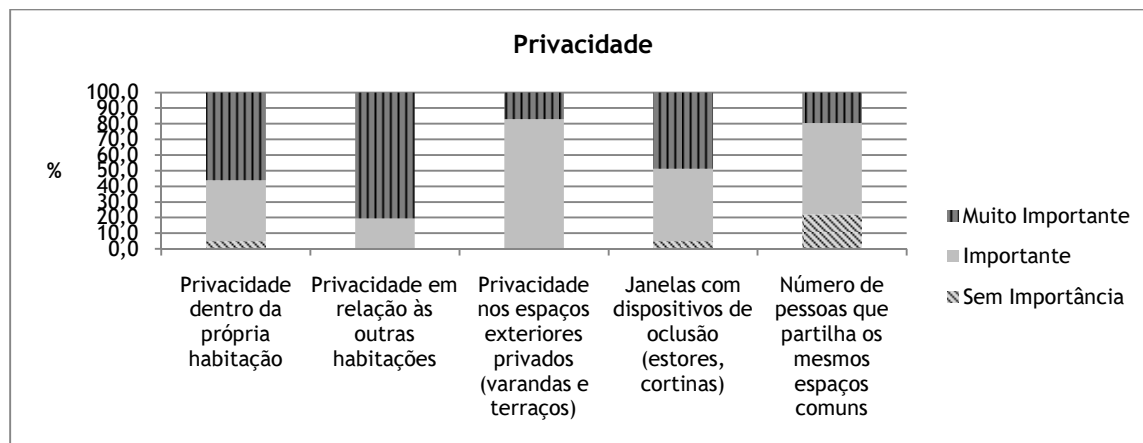


Gráfico 425: Aspectos relacionados com a privacidade

Os aspectos considerados para caracterizar a aparência da habitação são aspectos que foram referenciados pela maioria da amostra como sendo importantes [gráfico 426].

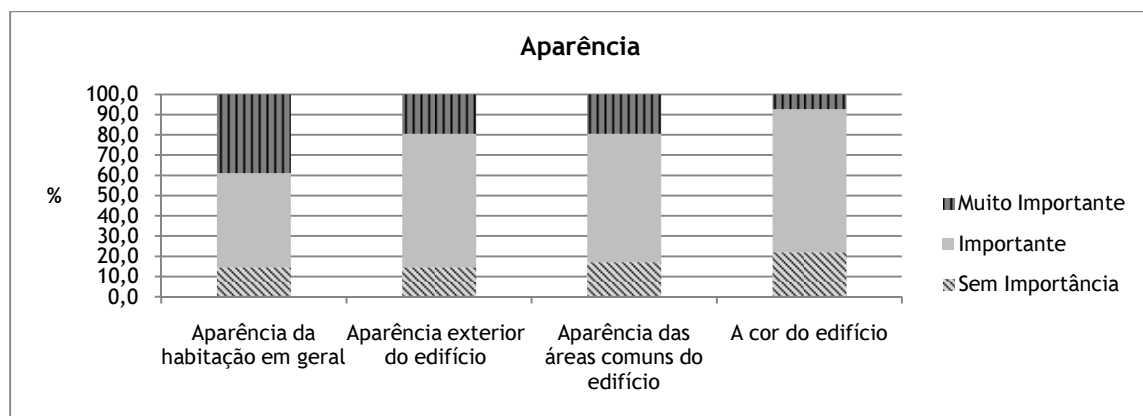


Gráfico 426: Aspectos relacionados com a aparência

Os aspectos ligados às áreas comuns foram mencionados por grande parte da amostra como importantes. A exceção a esta afirmação é a existência de ascensores que 56,1% dos inquiridos classifica de muito importantes e a existência de porteiro/segurança que é um aspecto sem importância para 58% dos inquiridos [gráfico 427].

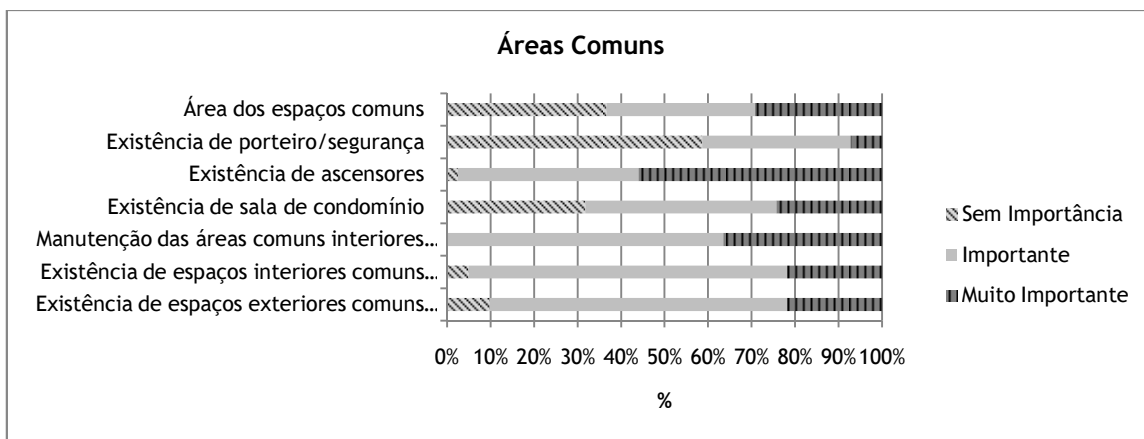


Gráfico 427: Aspectos relacionados com as áreas comuns

Também a segurança é um parâmetro cujos aspectos caracterizadores são para a amostra importantes, excepto a segurança contra assaltos/roubos na habitação que é um ponto muito importante para 58,5% dos inquiridos [gráfico 428].

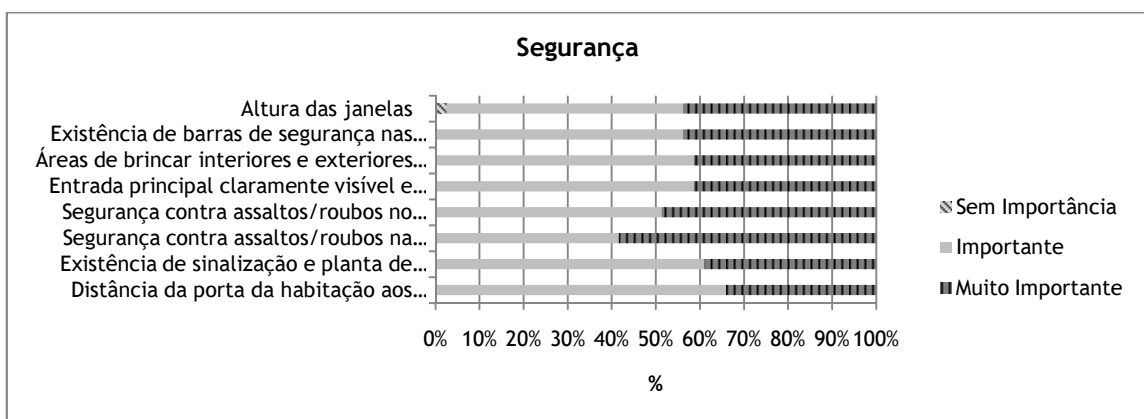


Gráfico 428: Aspectos relacionados com a segurança

Os aspectos relativos ao estacionamento são para a amostra aspectos importantes. No entanto como todas as regras têm excepções, o número de estacionamentos para visitantes é um aspecto sem importância para 43,9% dos inquiridos; a dimensão do estacionamento (51,2%) e o número de estacionamentos para moradores (43,9%) são aspectos muito importantes [gráfico 429].

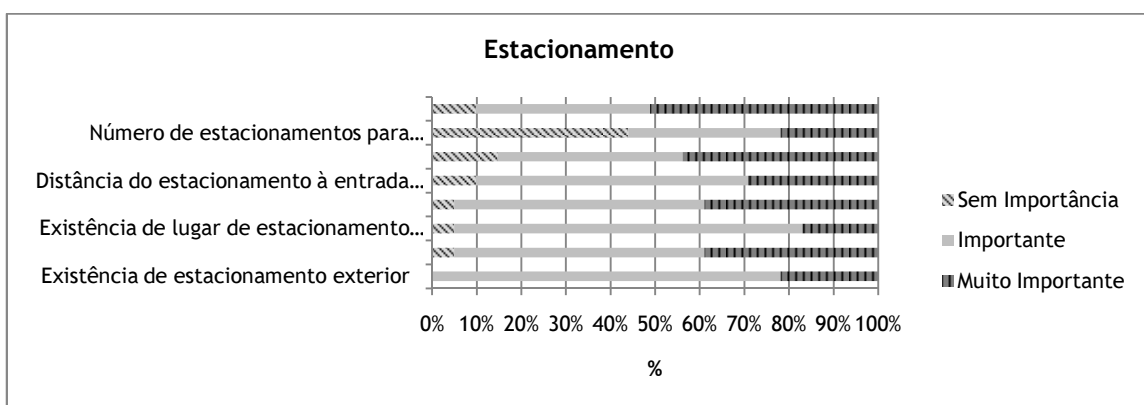


Gráfico 429: Aspectos relacionados com o estacionamento

Os aspectos relativos ao espaço envolvente são para os inquiridos aspectos importantes, excepto a existência de espaços verdes (53,7%) e também o espaço envolvente que crie conforto visual (48,8%) que são considerados por uma parte significativa de amostra de muito importantes [gráfico 430].

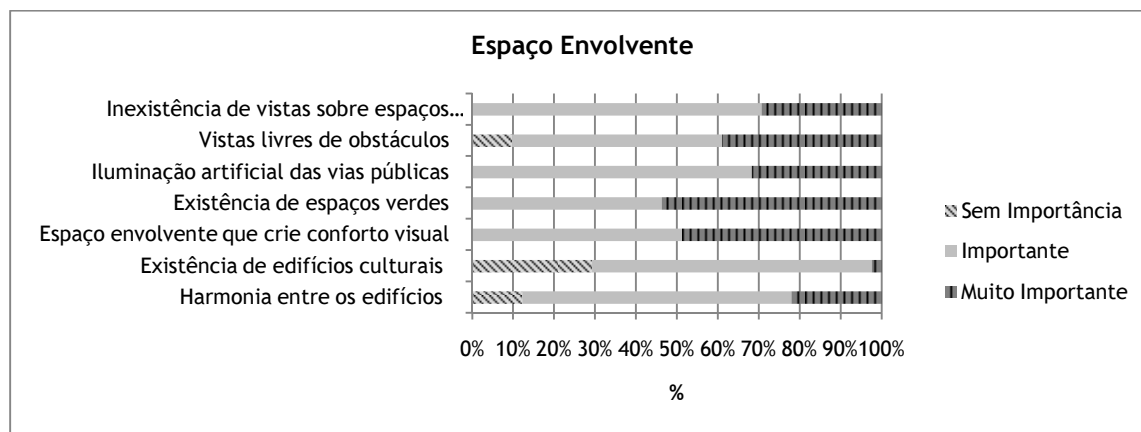


Gráfico 430: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

A circulação segura de peões é o único aspecto relacionado com a mobilidade e que tem algum peso significativo em relação aos outros aspectos. Quer isto dizer, que é o único com classificação de muito importante (48,8%) de entre os restantes que têm classificação de importante [gráfico 431].

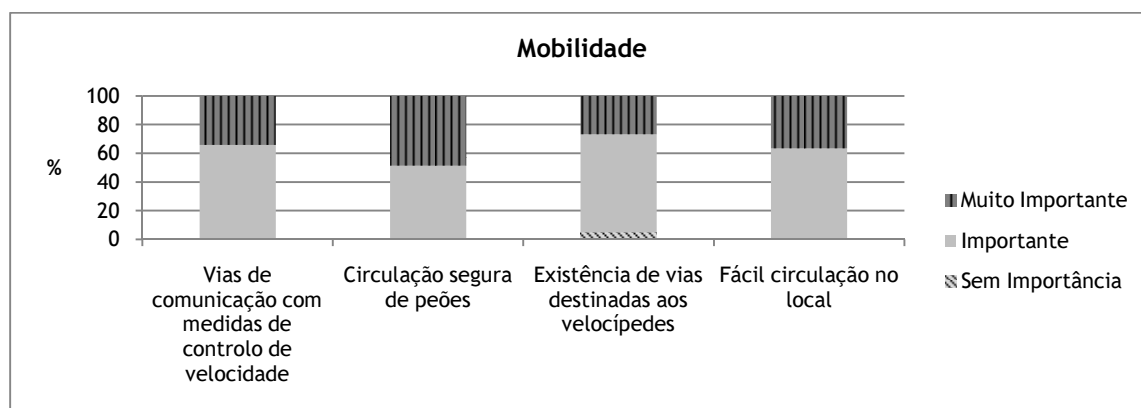


Gráfico 431: Aspectos relacionados com a mobilidade

O facto de as ruas pedonais terem acabamento antiderrapante e existirem plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada são aspectos relacionados com a acessibilidade e que 56,1% dos inquiridos considera importantes. O facto de o elevador ter espaço para cadeira de rodas mais acompanhante (75,6%), a largura de portas e corredores no edifício (75,6%), a possibilidade de adaptação da habitação a idosos ou a deficientes (73,2%), a existência de espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns (70,7%) e a existência de

estacionamento para deficientes (65,9%) são nestas proporções aspectos muito importantes para os utilizadores [gráfico 432].

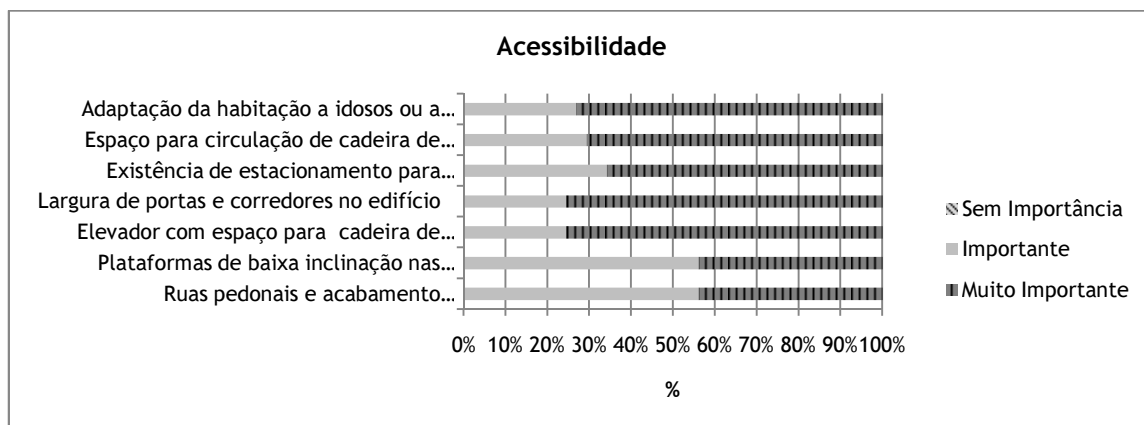


Gráfico 432: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Os aspectos relativos à sustentabilidade e ambiente são para a maioria dos inquiridos considerados importantes. Podem no entanto, mencionar-se alguns aspectos que possuem uma percentagem significativa de classificação de muito importante, como a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (43,9%), o controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural (43,9%) e o facto de a habitação ter equipamentos e acessórios de baixa energia (41,5%) [gráfico 433].

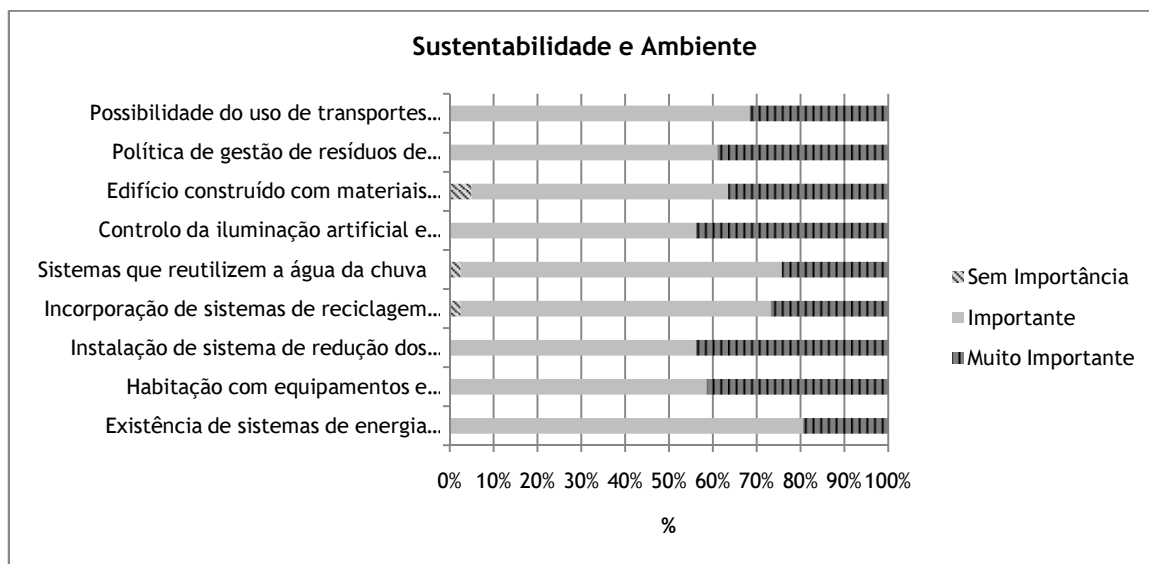


Gráfico 433: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Face à manutenção da habitação, os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são aspectos importantes para 53,7% da amostra. Também importantes são os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento com uma assiduidade de resposta na ordem dos 51,2%. Por seu lado, os custos mensais com o condomínio são para 56,1% dos inquiridos custos muito importantes [gráfico 434].

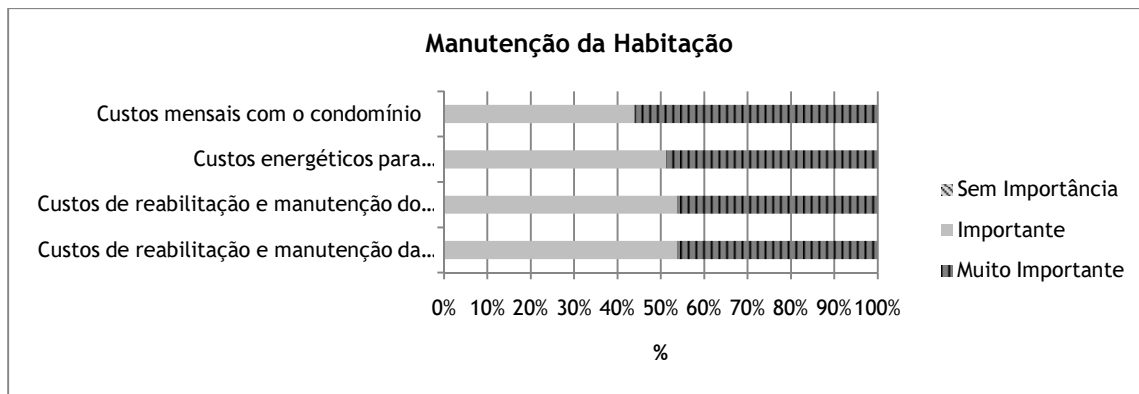


Gráfico 434: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 85% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (15%) consideram que não.

Os inquiridos (71%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente. Os restantes 21% não concordam com esta solução.

Os inquiridos (93%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes. Os restantes 7% não concordam com esta medida.

O arquitecto (68%) e o engenheiro civil (25%) são os técnicos preferidos para projectar o edifício. O arquitecto por estar mais bem formado para o efeito, o que por conseguinte resulta num projecto com melhor qualidade. O engenheiro por se preocupar com a segurança do edifício, é mais responsável e tem um conhecimento mais abrangente dos materiais de construção.

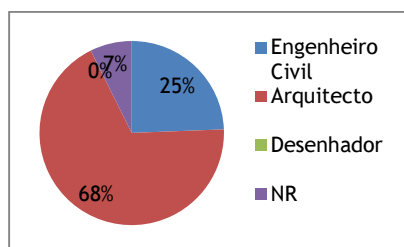


Gráfico 435: Técnico indicado para projectar o edifício

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes (75,6%), defeitos (70,7%), incêndio (73,2%), recheio (70,7%) e envolvente (70,7%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa, nas proporções referidas.

4.10.5 Castelo Branco

4.10.5.1 Caracterização da Amostra

Foi possível recolher 46 opiniões de diferentes utilizadores na cidade de Castelo Branco. Cerca de 59% da amostra é do sexo feminino e os restantes 41% do sexo masculino.

Quanto á distribuições etária da amostra, dos grupos mais significativos, 44% têm entre 31 e 40 anos e 28% mais de 51 anos [gráfico 436 (esquerda)]. Destes 43% possuem um nível de escolaridade ao nível do ensino superior e 37% ao equivalente do 12º ano [gráfico 436 (direita)].

Relativamente à composição do agregado familiar, 44% dos agregados são compostos por 3 pessoas e 26% por 4 indivíduos [gráfico 437 (direita)]. O rendimento mensal líquido dos agregados considerados são os apresentados no gráfico 437 (esquerda), 41% têm rendimentos na ordem dos 1000€ a 1500€ e 26% na ordem dos 1500€ a 2000€.

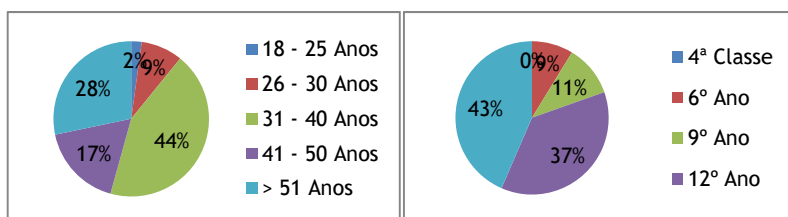


Gráfico 436: Distribuição etária da amostra (esquerda); Habilitações académicas da amostra (direita)

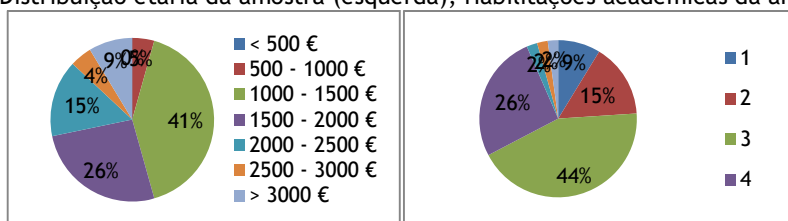


Gráfico 437: Rendimento mensal líquido do agregado (esquerda); Número de pessoas que compõem o agregado familiar (direita)

Em relação à habitação onde os inquiridos residem, 65% têm habitação própria e os restantes 35% residem actualmente numa habitação arrendada. Destes a grande maioria (63%) residem num apartamento e 37% numa moradia isolada.

Relativamente às preferências dos inquiridos, estas recaem sobre a moradia isolada (76%) e em menor percentagem no apartamento (24%) [gráfico 438 (esquerda)]. A tipologia que as habitações devem ter são “T4” (81%) e “T3” (15%) [gráfico 438 (direita)].

Os inquiridos na eventualidade de adquirirem uma habitação do tipo apartamento, o piso que escolhem é o último (65%) [gráfico 439 (esquerda)]. Se a habitação a adquirir for uma moradia o número de pisos que esta deve ter são 2 (59%) [gráfico 439 (direita)].

Quanto ao montante médio que os utilizadores Albicastrenses estão dispostos a pagar por uma habitação, se for “comprada” ultrapassa os 100.000€ (65%) [gráfico 440 (esquerda)], no caso de ser arrendada aproxima-se dos 250€ a 400€ para 59% dos inquiridos [gráfico 440 (direita)].

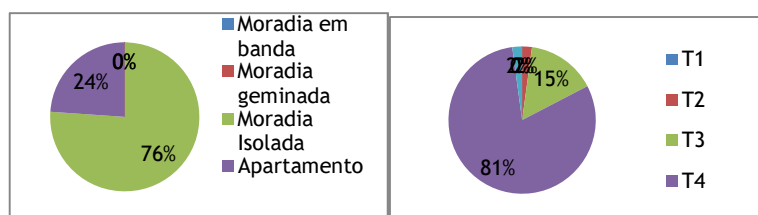


Gráfico 438: Tipo de habitação preferida (esquerda); Tipologia preferida (direita)

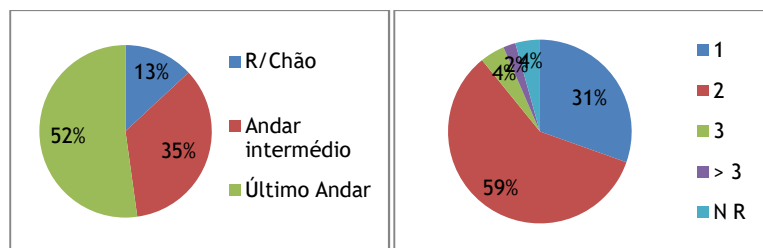


Gráfico 439: Piso ideal quando se adquire um apartamento (esquerda); Número de pisos que uma moradia deve ter (direita)

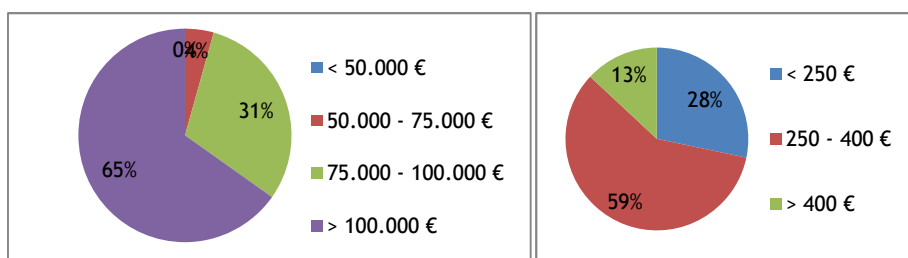


Gráfico 440: Valor médio a pagar por uma habitação "comprada"; Valor médio a pagar por uma habitação arrendada (direita)

4.10.5.2 Resultados

A implantação (91,3%), as áreas comuns (87%), a aparência (82,6%), as áreas da habitação (71,7%), o estacionamento (65,2%), a sustentabilidade e ambiente (63%) e o espaço envolvente (58,7%) são parâmetros que a amostra considera importantes nas proporções referidas. Por seu lado, o conforto (76,1%), a funcionalidade dos espaços (73,9%), a acessibilidade (71,4%), a segurança (69,6%), a mobilidade (69,6%), a manutenção da habitação (67,4%), a privacidade (58,7%), a localização (54,3%) e os aspectos construtivos (52,2%) são aspectos considerados muito importantes do ponto de vista dos inquiridos [gráfico 441].

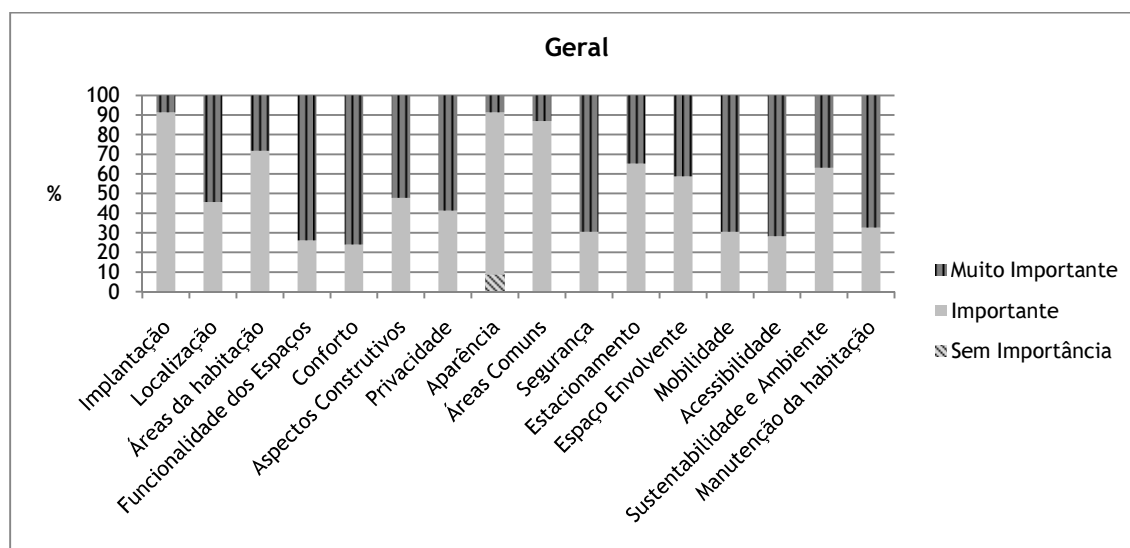


Gráfico 441: Parâmetros considerados para avaliar a qualidade habitacional

Quanto á implantação, para 68% dos inquiridos a habitação deve ter 4 fachadas [gráfico 442 (esquerda)] e os envidraçados devem estar orientados a nascente (80%) [gráfico 442 (direita)]. O acesso á habitação deve ser feito para 72% dos inquiridos a partir de uma via secundária, os restantes 28% preferem que este se faça a partir de uma via principal [gráfico 443 (esquerda)]. A montanha (39%) seguida do campo (30%) do jardim (22%) e da cidade (9%) são as vistas mais valorizadas para ter no horizonte da habitação, por esta ordem [gráfico 443 (direita)].

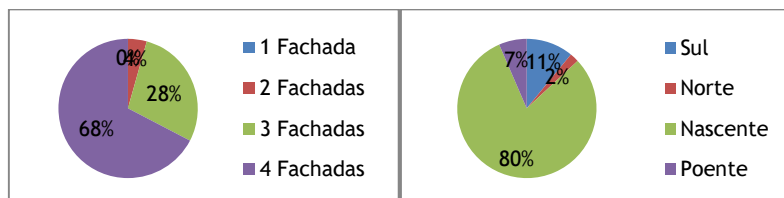


Gráfico 442: Número de fachadas que uma habitação deve ter (esquerda); Orientação mais favorável para os envidraçados (direita)

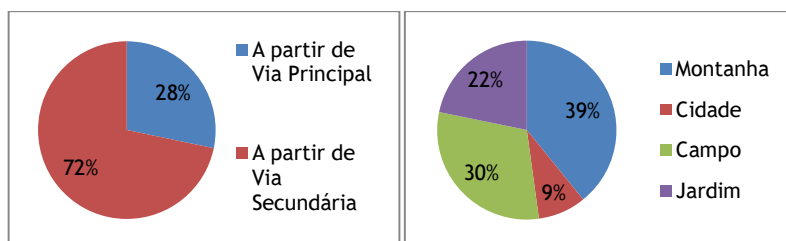


Gráfico 443: Via a partir da qual se deve fazer o acesso à habitação (esquerda); Vista mais valorizada para a habitação (direita)

Os aspectos considerados para caracterizar a localização face à qualidade habitacional são na generalidade dos casos avaliados quanto ao grau de importância de importantes pela amostra. A excepção a esta afirmação é o facto de a habitação se localizar em zonas tranquilas e silenciosas que é um aspecto considerado muito importante por 69,6% dos inquiridos. Podemos ainda mencionar mais dois aspectos que reuniram alguma percentagem de relevância de muito importante, embora não maioritária, as zonas não poluídas/degradadas (47,8%) e a proximidade com escolas (43,5%) [gráfico 444].

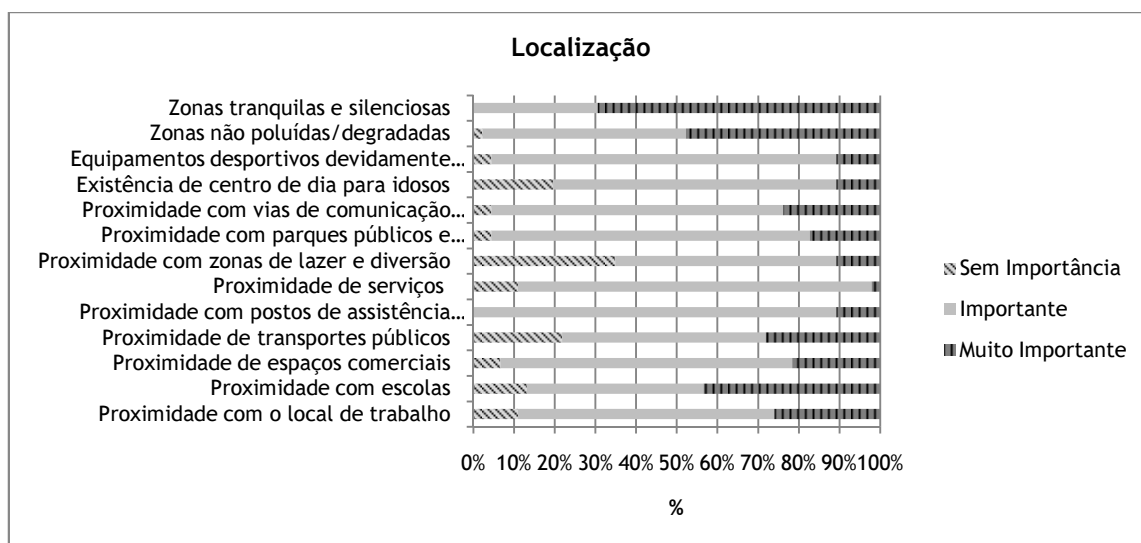


Gráfico 444: Aspectos relacionados com a localização

As áreas da habitação consideradas para descrever o parâmetro áreas da habitação foram mencionadas pela maioria dos inquiridos como sendo importantes [gráfico 445].

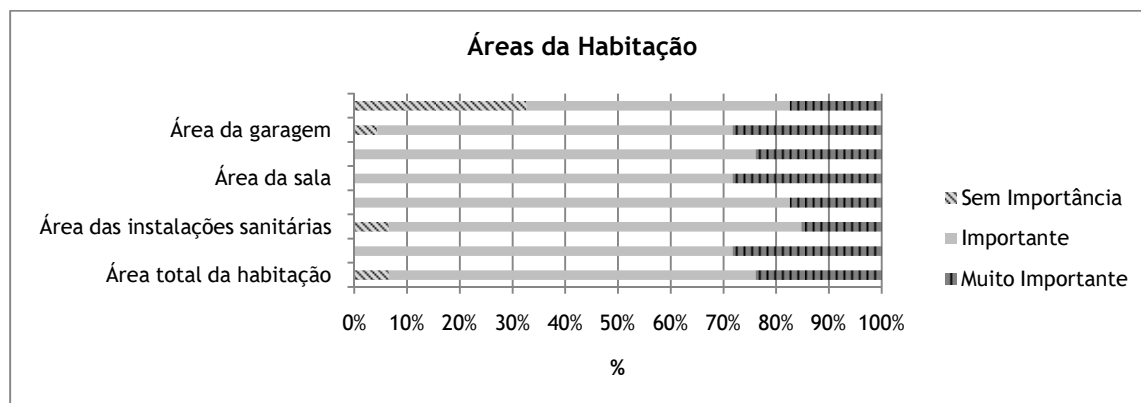


Gráfico 445: Aspectos relacionados com as áreas da habitação

Também os aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços são para os inquiridos aspectos importantes. A exceção a esta regra é o facto de os halls e corredores estarem bem planeados e iluminados e a existência de espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha, que 56,5% dos inquiridos classifica de muito importantes [gráfico 446].

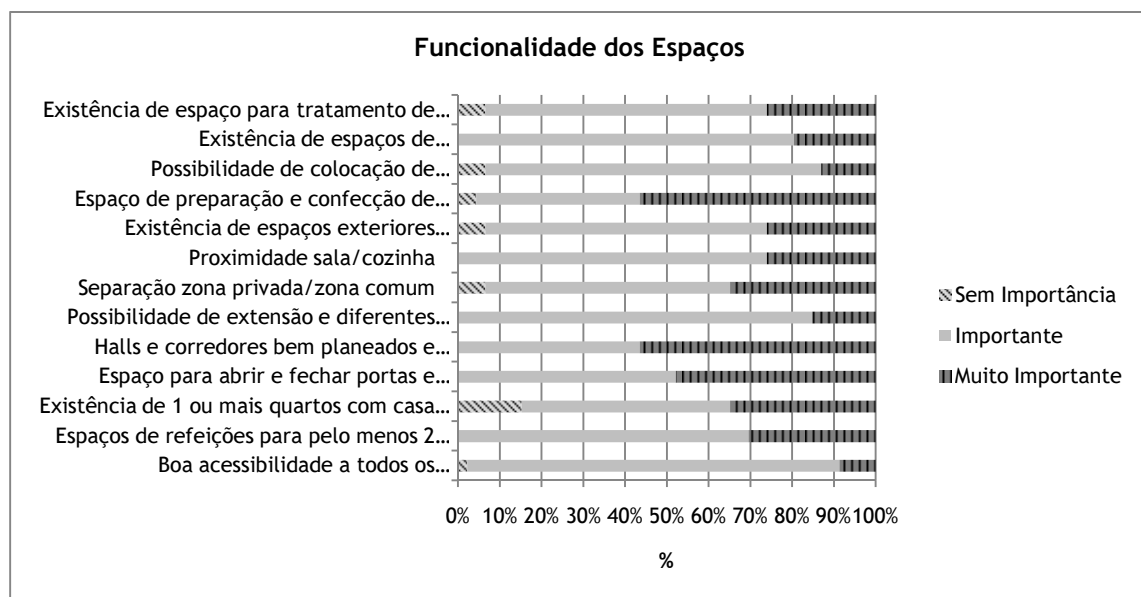


Gráfico 446: Aspectos relacionados com a funcionalidade dos espaços

A existência de iluminação natural no hall e corredores (76,1%), o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial (69,6%) e o facto de as instalações sanitárias terem iluminação (69,6%) são alguns dos aspectos relacionados com o conforto e que são considerados importantes pela amostra. Por outro lado, as características acústicas (71,7%), a sala e cozinha com boa iluminação (69,6%), as características térmicas (63%), os quartos com boa iluminação (60,9%), a existência de ventilação na cozinha (58,9%) e as janelas sem

obstáculos que impeçam a entrada de luz natural (54,3%) são aspectos muito importantes para os utilizadores desta cidade [gráfico 447].

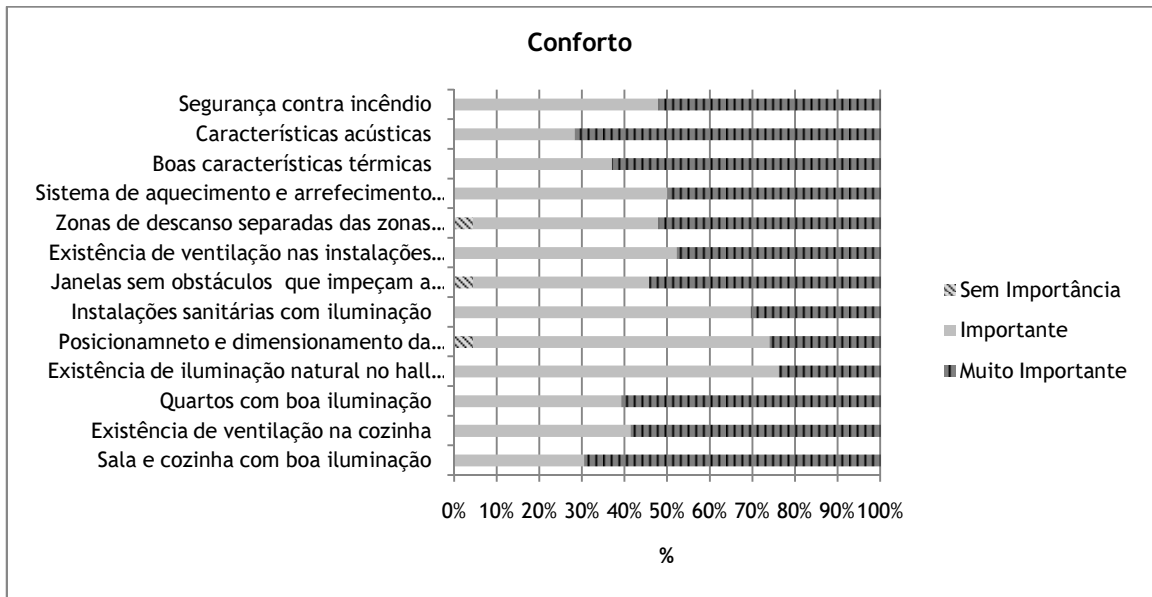


Gráfico 447: Aspectos relacionados com o conforto

Os pontos avaliadores dos aspectos construtivos são para os inquiridos pontos muito importantes, nomeadamente, a inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação (89,1%), a inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta, a não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, o isolamento ao ruído e a segurança contra incêndios com 82,6% de assiduidade de resposta, a inexistência de fissuras nas paredes e tectos e o isolamento térmico com 80,4% de respostas [gráfico 448].

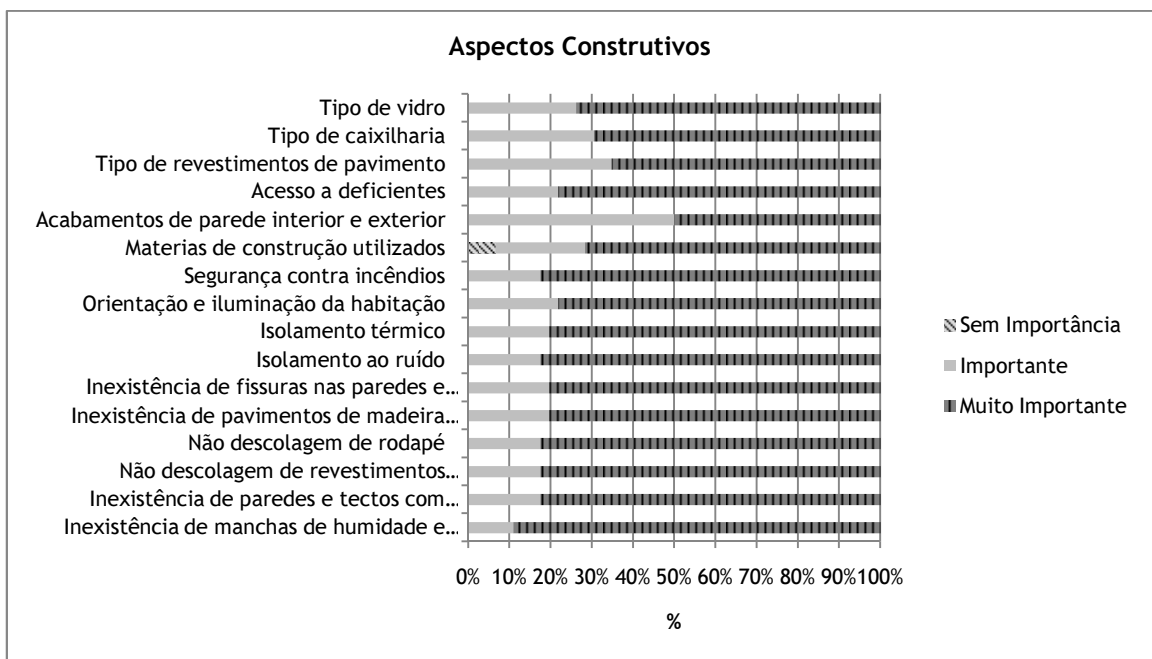


Gráfico 448: Aspectos relacionados com os aspectos construtivos

O número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns (82,6%) e a privacidade nos espaços exteriores privados (78,3%) são aspectos relacionados com a privacidade e que os inquiridos classificam de importantes. A privacidade em relação às outras habitações (65,2%) e a privacidade dentro da própria habitação (50%) são por seu lado aspectos muito importantes [gráfico 449].

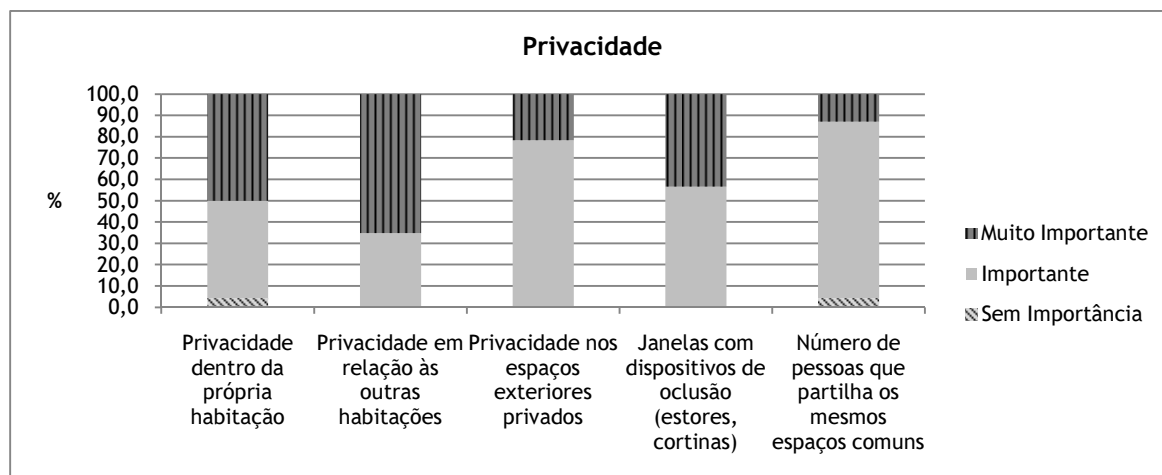


Gráfico 449: Aspectos relacionados com a privacidade

Os aspectos relacionados com a aparência são para a maioria dos inquiridos aspectos importantes [gráfico 450].

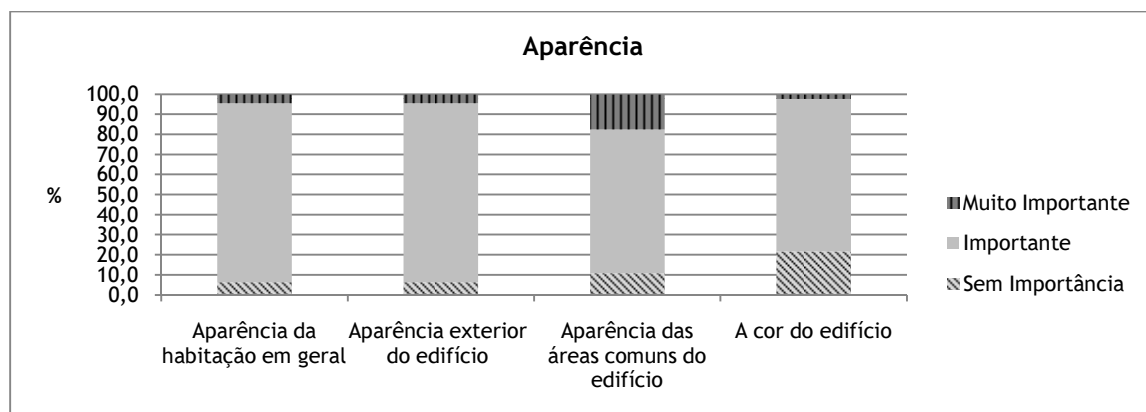


Gráfico 450: Aspectos relacionados com a aparência

Os aspectos relacionados com o parâmetro áreas comuns são para os inquiridos aspectos sem importância e importantes. De entre os sem importância a existência de porteiro/segurança (76,1%) e a área dos espaços comuns (56,5%). A existência de espaços exteriores e interiores comuns privados (91,3%), a manutenção das áreas comuns interiores e exteriores (91,3%), a existência de ascensores (76,1%) e a existência de sala de condomínio (63%) são os aspectos mencionados como importantes [gráfico 451].

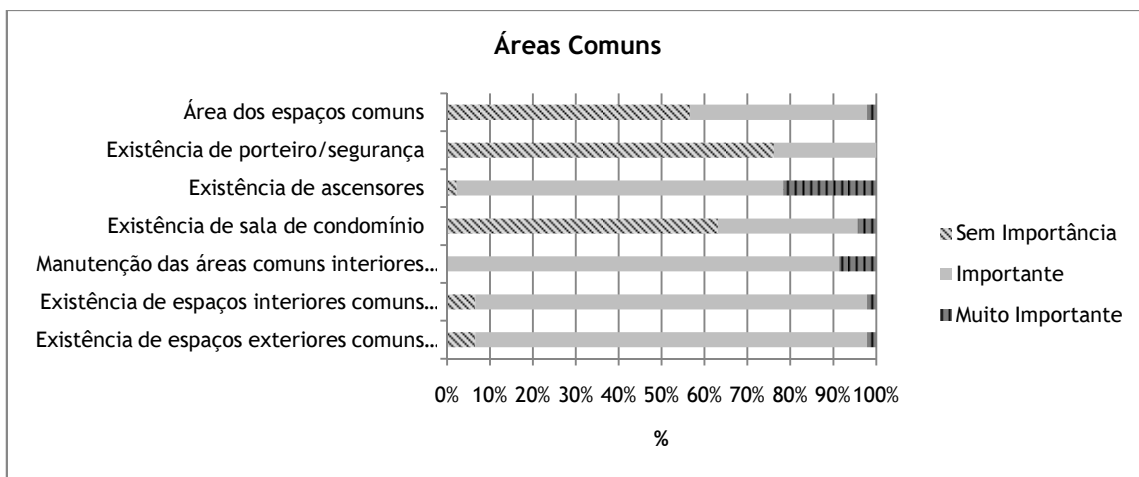


Gráfico 451: Aspectos relacionados com as áreas comuns

A distância da portada habitação aos acessos para o exterior (71,7%) e a existência de barras de segurança nas varandas (52,2%) são aspectos relacionados com a segurança e que os inquiridos classificam de importantes. A segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício são aspectos muito importantes para 67,4% dos inquiridos. Também muito importantes, mas com percentagens de resposta ligeiramente inferiores, as áreas de brincar interiores e exteriores visíveis (60,9%), a altura das janelas (60,9%) e a existência de barras de segurança nas varandas (52,2%) [gráfico 452].

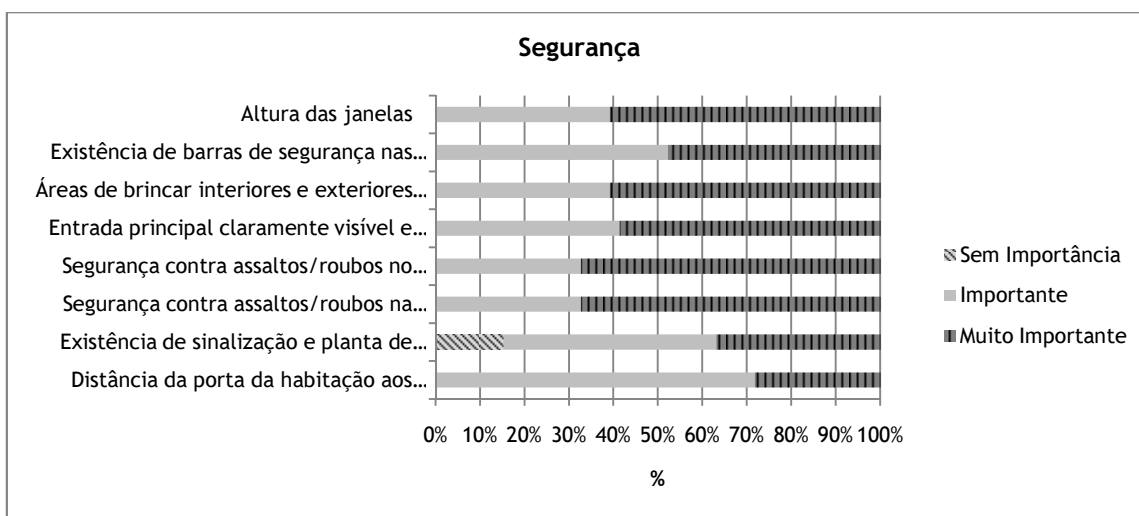


Gráfico 452: Aspectos relacionados com a segurança

O número de estacionamentos para moradores (82,6%), a distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação (78,3%) e a dimensão do estacionamento (73,9%) são aspectos ligados ao parâmetro estacionamento e que os inquiridos classificam de importantes. A existência de garagem (56,5%) e de estacionamento exterior (50%) são aspectos muito importantes para a amostra [gráfico 453].

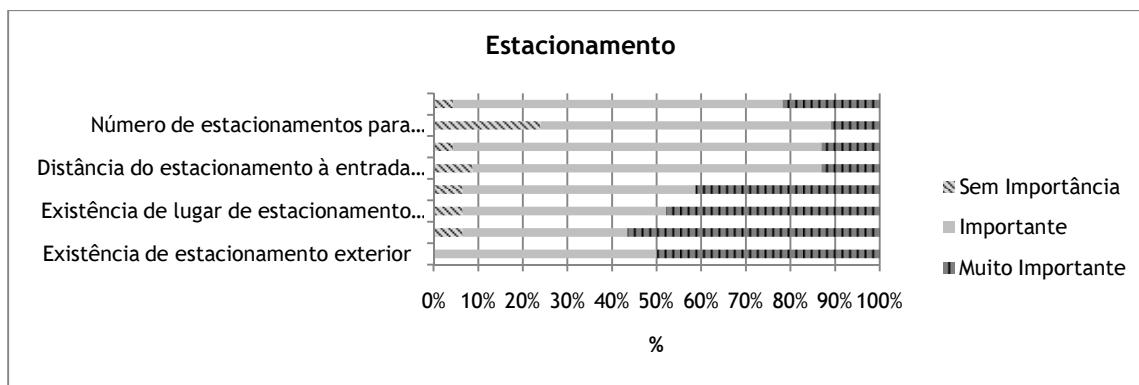


Gráfico 453: Aspectos relacionados com o estacionamento

A harmonia entre os edifícios (67,4%) e a existência de espaço envolvente que crie conforto visual (58,7%) são aspectos relativos ao espaço envolvente e que os inquiridos consideram se importantes. Por outro lado, a existência de espaços verdes (60,9%), a iluminação artificial das vias públicas (58,7%), as vistas livres de obstáculos (56,5%) e a inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis (56,5%) são aspectos muito importantes para os inquiridos [gráfico 454].

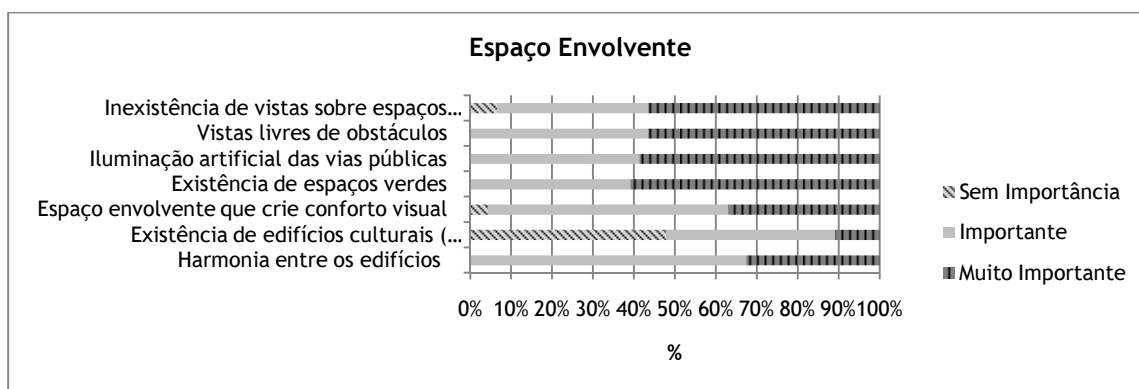


Gráfico 454: Aspectos relacionados com o espaço envolvente

Os aspectos relacionados com a mobilidade foram pela maioria dos inquiridos classificados de importantes, excepto a fácil circulação no local que foi mencionado por 50% da amostra como sendo muito importante [gráfico 455].

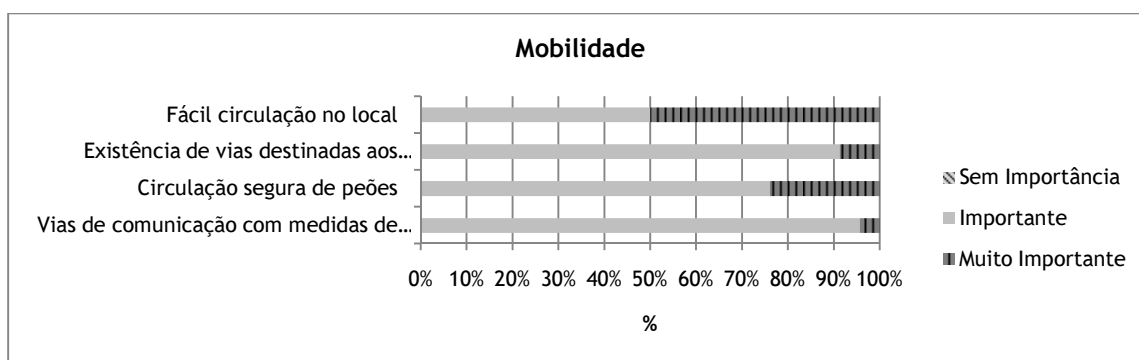


Gráfico 455: Aspectos relacionados com a mobilidade

A existência de estacionamento para deficientes, o espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e a adaptação da habitação a idosos ou a deficientes são aspectos em que não existe unanimidade quanto ao seu grau de importância, isto porque, se nos restantes aspectos a amostra define bem a sua opinião classificando-os de importantes, estes aspectos são importantes para 50% da amostra e muito importantes para os restante 50% inquiridos [gráfico 456].

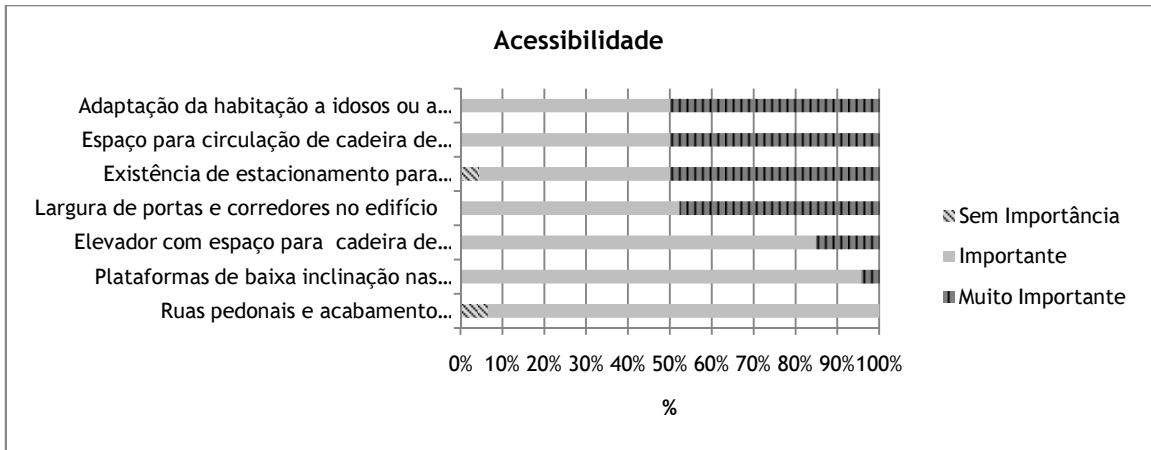


Gráfico 456: Aspectos relacionados com a acessibilidade

Os aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente são na sua essência aspectos importantes para os inquiridos, excepto a instalação de sistemas de redução dos consumos de água potável (52,2%) e a existência de sistemas de energia renovável (43,5%) que são aspectos muito importantes [gráfico 457].

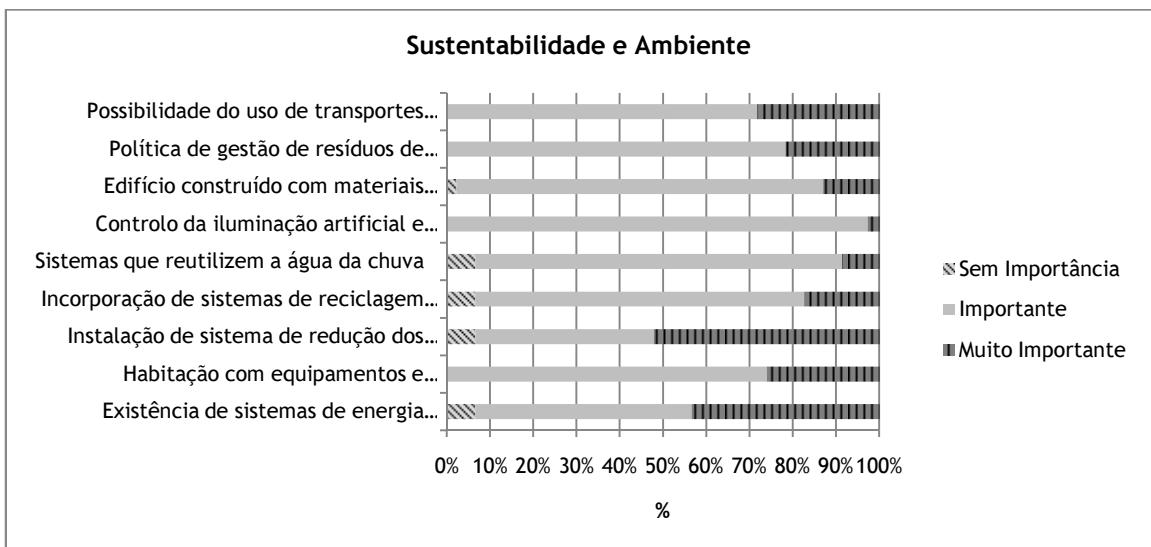


Gráfico 457: Aspectos relacionados com a sustentabilidade e ambiente

Os custos de reabilitação e manutenção da habitação e do edifício são custos relativos à manutenção da habitação e que a amostra classifica de importantes. Também importantes são os custos energéticos para aquecimento/arrefecimento da habitação, embora

referenciados por apenas 52,2% das opiniões. Os custos mensais com o condomínio (58,7%) são os custos que a amostra classifica de mais importantes e que portanto influenciam mais a sua noção de qualidade [gráfico 458].

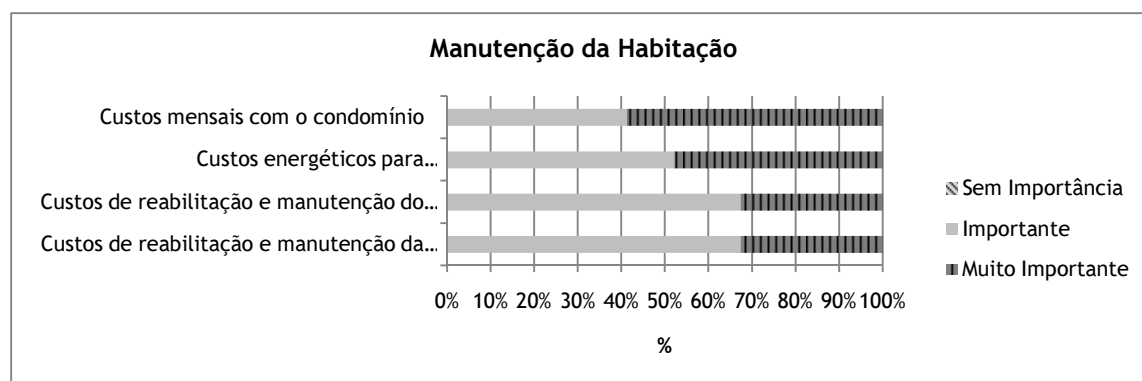


Gráfico 458: Aspectos relacionados com a manutenção da habitação

Os inquiridos quando confrontados com questões de âmbito geral responderam da seguinte forma:

Dos inquiridos 76% considera que se pensa nos custos de manutenção da habitação no acto da sua aquisição, os restantes (24%) consideram que não.

Os inquiridos (85%) estão dispostos a pagar mais pela habitação desde que isso lhes traga menos custos futuramente. Os restantes 15% não concordam com esta solução.

Os inquiridos (93%) concordam que as energias renováveis sejam privilegiadas em detrimento das restantes. Os restantes 7% não concordam com esta medida.

O arquitecto (70%) e o engenheiro civil (30%) são os técnicos preferidos para projectar o edifício.

A generalidade dos inquiridos considera que é importante ter uma garantia da habitação.

A existência de seguro contra catástrofes (93,5%), defeitos (91,3%), incêndio (91,3%), recheio (93,5%) e envolvente (87%) é uma medida que a generalidade dos inquiridos considera ser vantajosa, nas proporções referidas.

4.10.6 Análise Crítica dos Resultados

Este ponto tem como objectivo avaliar a opinião dos utilizadores das quatro áreas de estudo. Uma vez que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica.

Neste sentido serão apenas avaliados os aspectos, correspondentes a cada parâmetro considerado para caracterizar a qualidade, que são classificados pela maioria da amostra de muito importantes. A comparação consistirá essencialmente em verificar quais os aspectos mais importantes para os utilizadores da Guarda, da Covilhã, do Fundão e de Castelo Branco. Os critérios de selecção dos aspectos a escolhidos foi o seguinte:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior.

Tabela 17: Resumo dos aspectos muito importantes do ponto de vista dos utilizadores

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Preferências	Moradia isolada e nova. “T4”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Mais de 100.000€.	Moradia isolada e nova. “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. Entre 75.000€ e 100.000€.	Moradia isolada e usada. “T3”. Apartamento localizado no último piso. Moradia com 2 pisos. Entre 75.000€ e 100.000€.	Moradia isolada e nova. “T4”. Apartamento localizado no último andar. Moradia com 2 pisos. Mais de 100.000.	Moradia isolada. Moradia com 2 pisos.
Geral	Conforto Aspectos Construtivos Manutenção da Habitação	Localização Conforto	Conforto	Conforto	Conforto
Implantação	4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via secundária; O jardim.	4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de uma via principal; A montanha.	4 fachadas; Envidraçados orientados a sul; Acesso à habitação a partir de via secundária, O campo.	4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via secundária; A montanha.	4 fachadas;
Localização	-	Zonas não poluídas/degradadas e zonas tranquilas e silenciosas.	-	Zonas tranquilas e silenciosas.	-
Áreas da Habitação	Área total da habitação.	Área dos quartos.	Área dos quartos.	-	-
Funcionalidade dos Espaços	Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado.	Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha.	-	Halls e corredores bem planeados e iluminados.	-
Conforto	Características acústicas.	Sala e cozinha com boa iluminação, janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural, ventilação nas instalações sanitárias e sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação.	Quartos com boa iluminação.	Características acústicas.	-
Aspectos Construtivos	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos, isolamento ao ruído, térmico e orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndios, tipo de caixilharia e de vidro.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, inexistência de pavimentos de madeira danificados e isolamento térmico.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, inexistência de pavimentos de madeira danificados, de fissuras nas paredes e tectos, isolamento ao ruído e térmico.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, de pavimentos de madeira danificados, de fissuras nas paredes e tectos, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, isolamento ao ruído, térmico, orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndios e acesso a deficientes.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e isolamento térmico.

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes				Aspectos Comuns
	Guarda	Covilhã	Fundão	Castelo Branco	
Privacidade	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.
Aparência	-	Aparência da habitação em geral.	-	-	-
Áreas Comuns	-	Existência de ascensores.	Existência de ascensores.	-	-
Segurança	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício.	Existência de barras de segurança nas varandas.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício.	-
Estacionamento	Existência de garagem.	Existência de garagem.	Dimensão do estacionamento.	Existência de garagem.	-
Espaço Envolvente	Iluminação artificial das vias públicas.	Existência de espaços verdes.	Existência de espaços verdes.	Iluminação artificial das vias públicas.	-
Mobilidade	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.	-	Fácil circulação no local.	-
Acessibilidade	Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns.	Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante e largura de portas e corredores no edifício.	Existência de estacionamento para deficientes, espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns e adaptação da habitação a idosos ou a deficientes.	-
Sustentabilidade e Ambiente	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia.	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia e sistemas que reutilizem a água da chuva.	-	Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável.	-
Manutenção da Habitação	Custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Custos mensais com o condomínio.	Custos mensais com o condomínio.	-
Questões Gerais	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	-

4.11 Análise Comparativa

Após realizadas comparações parciais e individuais relativas a cada interveniente envolvido no processo imobiliário, é nesta fase necessário compilar toda a informação e obter conclusões globais. Para o efeito serão considerados os aspectos muito importantes para a maioria dos inquiridos. O processo de selecção é o que se apresenta:

- Apenas se consideram aspectos cuja percentagem de resposta seja superior a 50%;
- Quando existem aspectos com percentagens de resposta superiores a 75% são seleccionados todos os aspectos cuja percentagem ultrapasse este valor;
- No caso de os aspectos terem percentagens inferiores a 75% mas superiores a 50% são seleccionados apenas os aspectos de maior percentagem em valor e não em escalão como acontece no ponto anterior.
- Agrupamento dos aspectos comuns relativos a cada interveniente envolvido no processo imobiliário das 4 áreas de estudo;
- Caso não existam aspectos comuns é colocado um “-”.
- Consideram-se também os aspectos que são muito importantes para cada interveniente do processo de pelo menos 3 das 4 áreas de estudo;
- No caso de não se verificarem 3 opiniões semelhantes relativas ao mesmo aspecto é colocada a informação: *Nenhum aspecto se realça*.
- A tabela resumo [tabela 19] que se apresenta ilustra os aspectos mais importantes para cada interveniente envolvido no processo imobiliário;
- É ainda apresentada a tabela 20, que resulta da intercepção dos dados referentes a todos os intervenientes envolvidos no processo imobiliário das 4 áreas de estudo. Para esta tabela são desclassificados os aspectos que contenham a informação: *Nenhum aspecto se realça*. Se neste caso, ou seja, após exclusão dos aspectos *Nenhum aspecto se realça*, não se verificar uma maioria de opiniões relativas a um aspecto será colocada novamente a mensagem: *Nenhum aspecto se realça*.

Dado que as amostras não são constituídas pelo mesmo número de elementos, a comparação que se fará será apenas a nível qualitativo, por razões de coerência numérica.

Tabela 18: Aspectos muito importantes para os diversos intervenientes envolvidos no processo imobiliário

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes para os Diversos Intervenientes Envolvidos no Processo Imobiliário							
	Promotores	Entidades Financiadoras	Entidades Licenciadoras	Profissionais do Sector	Construtores	Agências Imobiliárias	Compradores/Proprietários	Utilizadores
Preferências	Moradia isolada e nova de tipologia “T3” ou “T4”. Apartamento localizado num dos pisos intermédios. Moradia com 2 pisos. Valor a pagar por uma habitação: mais de 100.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Valor a pagar por uma habitação: mais de 100.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T3” ou “T4”. No caso de ser uma moradia deve ter 1 piso. Valor a pagar por uma habitação: mais de 125.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia “T3”. Moradia com 2 pisos. Valor a pagar por uma habitação: entre 100.000€ e 125.000€.	Moradia isolada e nova de tipologia. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Mais de 125.000€	Moradia isolada e nova de tipologia “T3”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. 100.000€	Moradia isolada e nova de tipologia “T4”. Apartamento localizado num dos andares intermédios. Moradia com 2 pisos. 100.000€	Moradia isolada e nova. Moradia com 2 pisos. 100.000€
Geral	Implantação Localização Áreas da Habitação Funcionalidade dos Espaços Conforto Aspectos Construtivos Privacidade Segurança Mobilidade Acessibilidade Sustentabilidade e Ambiente.	Conforto.	Conforto, Aspectos Construtivos, Privacidade, Áreas Comuns, Segurança, Estacionamento, Espaço Envolvente, Mobilidade Acessibilidade.	Funcionalidade dos Espaços Conforto	Funcionalidade doe Espaços Conforto Aspectos Construtivos	Localização Aspectos construtivos Estacionamento	Conforto	Conforto
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; Acesso à habitação a partir de via secundária; O campo é a vista mais valorizada.	A habitação deve ter 4 fachadas. Acesso à habitação a partir de uma via secundária.	A habitação deve ter 4 fachadas. Os envidraçados orientados a nascente. Acesso à habitação a partir de uma via principal.	A habitação deve ter 4 fachadas. Envidraçados orientados a sul.	A habitação deve ter 4 fachadas. Envidraçados orientados a nascente; acesso à habitação a partir de via principal.	A habitação deve ter 4 fachadas. Envidraçados orientados a nascente. Acesso à habitação a partir de via principal.	A habitação pode ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente. Acesso à habitação a partir de via secundária.	A habitação pode ter 4 fachadas; Envidraçados orientados a nascente; acesso à habitação a partir de via secundária.
Localização	Zonas tranquilas e silenciosas.	Proximidade com escolas.	Nenhum aspecto se realça.	Zonas não poluídas/ degradadas.	Nenhum aspecto se realça.	Zonas tranquilas e silenciosas.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.
Áreas da Habitação	Área da sala.	Área total da habitação, dos espaços de circulação e arrumação, da cozinha, sala, quartos e garagem.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Área da cozinha.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes para os Diversos Intervenientes Envolvidos no Processo Imobiliário							
	Promotores	Entidades Financiadoras	Entidades Licenciadoras	Profissionais do Sector	Construtores	Agências Imobiliárias	Compradores/Proprietários	Utilizadores
Funcionalidade dos Espaços	Todos os aspectos são muito importantes, excepto a boa acessibilidade a todos os compartimentos, existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa, existência de espaços exteriores e colocação de equipamentos auxiliares.	Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha.	Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa, separação zona privada/zona comum, de colocação de equipamentos auxiliares, existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação e de espaço para tratamento de roupa.	Nenhum aspecto se realça.	Espaço de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha.	Boa acessibilidade a todos os compartimentos, espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha, existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa e espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.
Conforto	Todos os aspectos são muito importantes, excepto o posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial e instalações sanitárias com iluminação.	Sala e cozinha com boa iluminação e sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação.	Características térmicas.	Existência de ventilação na cozinha, características térmicas e acústicas.	Características acústicas.	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha, quartos com boa iluminação, instalações sanitárias com iluminação e janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.
Aspectos Construtivos	Todos os aspectos são considerados pela amostra como sendo muito importantes.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de pavimentos de madeira danificados e fissuras nas paredes e tectos.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, isolamento ao ruído, térmico, orientação e iluminação da habitação, segurança contra incêndios, materiais de construção utilizados, acabamentos de parede interior e exterior, acesso a deficientes, tipo de caixilharia e de vidro.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta e isolamento térmico.	Todos os aspectos são muito importantes, excepto acabamentos de parede interior e exterior, acesso a deficientes e tipo de revestimentos de pavimento.	Todos os aspectos foram considerados pela amostra como sendo muito importantes, excepto o acesso a deficientes e o tipo de revestimentos de pavimento.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e de rodapé, isolamento ao ruído, térmico e orientação e iluminação da habitação.	Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação, de paredes e tectos com descasque de tinta, não descolagem de revestimentos cerâmicos e rodapé, inexistência de pavimentos de madeira danificados, isolamento ao ruído e térmico.
Privacidade	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Nenhum aspecto se realça.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.	Privacidade em relação às outras habitações.

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes para os Diversos Intervenientes Envolvidos no Processo Imobiliário							
	Promotores	Entidades Financiadoras	Entidades Licenciadoras	Profissionais do Sector	Construtores	Agências Imobiliárias	Compradores/Proprietários	Utilizadores
Aparência	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.
Áreas Comuns	Existência de ascensores.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Existência de ascensores	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.
Segurança	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício e áreas de brincar interiores e exteriores visíveis.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação e no edifício.	Nenhum aspecto se realça.	Existência de barras de segurança nas varandas.	Nenhum aspecto se realça.	Existência de barras de segurança nas varandas.	Nenhum aspecto se realça.	Segurança contra assaltos/roubos na habitação.
Estacionamento	Nenhum aspecto se realça.	Existência de garagem, de garagem privativa e distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação.	Existência de garagem e de garagem privativa.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Existência de garagem privativa.	Nenhum aspecto se realça.	Existência de garagem.
Espaço Envolvente	Harmonia entre edifícios.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Existência de espaços verdes.	Nenhum aspecto se realça.
Mobilidade	Circulação segura de peões, existência de vias destinadas aos velocípedes e fácil circulação no local.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.	Circulação segura de peões.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.
Acessibilidade	Todos os aspectos são muito importantes, excepto ruas pedonais e acabamento antiderrapante e plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante.	Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns.
Sustentabilidade e Ambiente	Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia, instalação de sistema de redução dos consumos de água potável, sistemas que reutilizem a água da chuva e controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.	Nenhum aspecto se realça.

Parâmetro	Aspectos Muito Importantes para os Diversos Intervenientes Envolvidos no Processo Imobiliário							
	Promotores	Entidades Financiadoras	Entidades Licenciadoras	Profissionais do Sector	Construtores	Agências Imobiliárias	Compradores/Proprietários	Utilizadores
Manutenção da Habitação	Todos os aspectos são para a amostra muito importantes.	Nenhum aspecto se realça.	Custos mensais com o condomínio.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Nenhum aspecto se realça.	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento.	Nenhum aspecto se realça.	Custos mensais com o condomínio.
Questões Gerais	Nenhum aspecto se realça.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o engenheiro civil deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.	Nenhum aspecto se realça.

CAPÍTULO V - Conclusões

Conclusão

Propostas de Trabalhos Futuros

Conclusão

Conclusão

Actualmente assiste-se a uma preocupação crescente com a melhoria da qualidade dos edifícios de habitação. Esta preocupação não é sentida apenas a nível nacional, fazendo-se sentir ainda mais nos restantes países europeus. Ainda que, a noção de qualidade não seja consensual, todos os intervenientes envolvidos no processo imobiliário têm opiniões formadas sobre esta questão, as quais são influenciadas pela contextualização sócio-económica de cada um deles.

Cada interveniente do processo imobiliário tem uma percepção própria de qualidade habitacional. A percepção da qualidade habitacional além de variar de interveniente para interveniente, varia dentro do mesmo interveniente se este se localizar numa zona diferente. Todos os intervenientes têm um peso importante na materialização da qualidade habitacional, pois todos contribuem para esse resultado. Os promotores porque têm interesse em vender os seus produtos, os financiadores porque só investem se tiverem garantias, os profissionais do sector porque contribuem com o seu conhecimento técnico e científico, as entidades licenciadoras, porque procuram fazer cumprir as especificações técnicas e regras de boa construção, os construtores, porque querem garantir um mercado de trabalho futuro, as imobiliárias, porque vendem melhor o que tem qualidade e os compradores/proprietários e os utilizadores, porque não só influenciam quem promove e quem constrói, mas também porque são cada vez mais exigentes e procuram sempre o produto que tem maior qualidade. A percepção da qualidade varia em função do tipo de interveniente, pois depende das suas aspirações, valores, meio que está inserido, situação financeira e experiência. Com a realização deste trabalho, foi possível concluir que o conhecimento técnico e científico da orgânica de um edifício de habitação é o factor que mais influencia a percepção da qualidade habitacional. Notou-se claramente que os inquiridos ditos do “senso comum” têm opiniões diferentes dos “profissionais do sector” e “entidades licenciadoras”. Para os inquiridos sem formação base, ou do “senso comum”, a qualidade é aquilo que é palpável, o que é eticamente correcto, o que os afecta directamente e não aquilo que é tecnicamente correcto ou que pode estar na origem daquilo que eles consideram ser a qualidade. Por seu lado, os indivíduos com formação base do funcionamento de um edifício, não se enquadram na descrição atrás referida.

O que não deixa também de ser curioso é o facto, de as respostas obtidas pelos promotores e construtores se aproximarem mais das respostas dos inquiridos do “senso comum”. Pensando por um lado, que são as pessoas do “senso comum” que compram as habitações e fomentam o negócio, esta ocorrência faz sentido. Mas, por outro lado, a convivência com técnicos especializados, poder-lhes-ia conferir um conhecimento que lhes aproximasse as opiniões, o que levaria a que os promotores e construtores valorizassem mais as questões técnicas e construtivas.

A percepção da qualidade, tal como a própria qualidade não reúne consenso quanto à sua definição. Existem parâmetros que a podem influenciar, parâmetros imputáveis a quem a classifica e também parâmetros imputáveis à sociedade. A percepção da qualidade está em constante mutação e depende de quem a avalia.

Tendo como ponto de partida o contributo de cada interveniente para entender o que significa a qualidade habitacional e a análise dos inquéritos realizados a cada um deles é possível concluir que:

- Segundo os promotores a qualidade não passa apenas por materiais caros e habitações luxuosas, são valorizados outros aspectos como o enquadramento espacial da habitação, a sua funcionalidade, o conforto, aspectos construtivos, preocupações com a qualidade de vida em geral e com o meio ambiente.
- Também para as entidades financiadoras, a qualidade habitacional não passa por materiais caros e habitações luxuosas, sendo o conforto o parâmetro que mais influencia a qualidade habitacional.
- As entidades licenciadoras entendem que para que uma habitação tenha qualidade é necessário garantir questões como o conforto, aspectos construtivos e salubridade.
- Os profissionais do sector entendem que uma habitação de qualidade é uma habitação que reúna condições funcionais e de conforto.
- Para os construtores, uma habitação de qualidade, é aquela que consegue garantir condições de funcionalidade, conforto e qualidade construtiva.
- Para as imobiliárias, uma habitação de qualidade, é aquela que assegura um bom enquadramento espacial e tem qualidade construtiva.
- Os proprietários/compradores e utilizadores, face a estes aspectos que estão a ser alvo de análise têm opiniões convergentes, considerando que o aspecto que mais influencia a qualidade das habitações é o conforto.

A percepção da qualidade para a generalidade dos intervenientes do processo passa pelo conforto e aspectos construtivos da habitação, talvez por serem parâmetros que influenciam directamente a sua qualidade de vida.

Analisados de uma forma global as opiniões dos diferentes intervenientes, onde foram abordados os parâmetros que mais influência a sua opinião face à qualidade torna-se importante neste momento avaliar a opinião de todos eles em conjunto, em função da distribuição etária, grau de instrução, idade, posição perante a sociedade, entre outros. Para isso apresenta-se em seguida a tabela 19.

Tabela 19: Aspectos muito importantes para todos os intervenientes envolvidos no processo das 4 áreas de estudo

Parâmetro	Aspectos muito importantes para todos os intervenientes das 4 áreas de estudo
Preferências	Moradia isolada e nova de tipologia “T3” ou “T4”. Apartamento localizado num dos nadares intermédios. Moradia com 2 pisos.
Geral	Conforto

	Aspectos Construtivos
Implantação	A habitação deve ter 4 fachadas. Envidraçados orientados a nascente. Acesso á habitação a partir de via secundária.
Localização	Zonas tranquilas e silenciosas.
Áreas da Habitação	Área da sala.
Funcionalidade dos Espaços	Espaço de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha.
Conforto	Sala e cozinha com boa iluminação, existência de ventilação na cozinha e características acústicas.
Aspectos Construtivos	Todos os aspectos são considerados pela amostra de muito importantes, excepto os materiais de construção utilizados, acabamentos de paredes interior e exterior, acesso a deficientes, tipo de revestimentos de pavimento, tipo de caixilharia e de vidro.
Privacidade	Privacidade em relação às outras habitações.
Aparência	Nenhum aspecto se realça.
Áreas Comuns	Existência de ascensores.
Segurança	Segurança contra assaltos/roubos na habitação.
Estacionamento	Existência de garagem e de garagem privativa.
Espaço Envolvente	Nenhum aspecto se realça.
Mobilidade	Circulação segura de peões.
Acessibilidade	Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante.
Sustentabilidade e Ambiente	Nenhum aspecto se realça.
Manutenção da Habitação	Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento e custos mensais com o condomínio.
Questões Gerais	Apenas o arquitecto deve projectar o edifício.

Todos os intervenientes envolvidos no processo imobiliário, têm preferência pela moradia isolada, o que pode ser explicada pela garantia de isolamento acústico em relação às outras habitações (vizinhos), privacidade, espaço exterior e interior, independência e não menos importante, embora não mencionado pelos inquiridos, mas possuir uma moradia na sociedade actual é em certos casos encarado como poder económico.

Através da análise detalhada dos questionários, é possível concluir que os inquiridos com maior grau de instrução, estão geralmente, dispostos a pagar menos por uma habitação, do que pessoas com formação inferior. O que pode explicar esta situação, é o facto de pessoas com maior formação, terem horizontes mais abrangentes, valorizando mais o que a sociedade tem para oferecer. Ter um bom carro, ir de férias, visitar museus e locais públicos são alguns dos exemplos. Nas sociedades actuais a habitação é provavelmente o local onde as pessoas passam menos tempo, e grande parte desse tempo, é passado a descansar, não permitindo que as pessoas usufruam activamente da habitação. Nesta perspectiva ter uma habitação cara não faz muito sentido. Por seu lado, pessoas com menos formação, têm como objectivo primordial de vida adquirir uma habitação, não valorizando tanto o que a sociedade tem para oferecer.

A análise dos inquiridos permite ainda, concluir que os inquiridos do sexo feminino se preocupam mais com aspectos, como a existência de espaços de preparação e confecção de

alimentos, as áreas de arrumação e arrecadação, a existência de varandas e a dimensão do estacionamento.

Geralmente, os inquiridos estão preocupados com os deficientes e também com os idosos admitindo que é importante existirem acessos e equipamentos que permitam a sua mobilidade.

Em condições normais, os inquiridos relativamente ao meio ambiente, não estão muito preocupados com questões como aproveitamento da água da chuva para determinadas tarefas, mas quando se fala em questões de ambiente que acarretem custos já se preocupam, como é o caso da existência de equipamentos e acessórios de baixa energia. Apesar da fraca preocupação com o meio ambiente, os inquiridos em relação às energias renováveis estão familiarizados e compreendem as suas vantagens.

Os inquiridos deste Eixo Urbano, estão bastante preocupados com os custos energéticos de aquecimento e arrefecimento, bem como com as características térmicas dos edifícios. Este facto pode se explicado pelas condições térmicas que se verificam na zona em estudo. O Inverno é muito rigoroso atingindo temperaturas negativas e o Verão também ele muito rigoroso com temperaturas médias elevadas. Apesar de geralmente as condições térmicas serem relevantes para os inquiridos é na Covilhã e no Fundão que esta preocupação é maior. Em Castelo Branco é onde estes pontos pesam menos na opinião dos inquiridos, talvez por ser a cidade menos fria no Inverno, embora o Verão seja mais rigoroso do que nas restantes cidades. Apesar de a cidade da Guarda ser a mais fria, de todas as consideradas, os inquiridos preocupam-se menos com os gastos energéticos do que os inquiridos da cidade da Covilhã e do Fundão.

As vistas mais valorizadas são o campo e a montanha, isto porque, o Eixo Urbano em estudo se localiza no interior do País, zona característica de montanha, Serra da Estrela, e também onde predominam pequenos aglomerados populacionais.

Quanto à orientação mais favorável para os envidraçados, a nascente parece ser a opinião mais generalizada dos inquiridos. No entanto os profissionais do sector não partilham desta opinião, afirmando ser a sul que os envidraçados devem estar orientados. Partindo do pressuposto que os profissionais do sector possuem um conhecimento técnico e científico aprofundado sobre o funcionamento do edifício, passa-se a explicar porque é que a sua opinião diverge dos restantes. A orientação do edifício condiciona os ganhos de radiação solar ao longo do ano, na maior parte dos edifícios, que necessitam de aquecimento no Inverno e arrefecimento no Verão, a orientação mais favorável é a Sul, devido ao elevado número de horas de exposição no período de Inverno e moderada exposição solar no período de Verão.

Aprofundando o parâmetro aspectos construtivos, por ser do ponto de vista técnico e científico e segundo a opinião dos inquiridos um aspecto muito importante e condicionante da qualidade habitacional. No geral, os inquiridos apenas estão preocupados com a vertente visível/palpável deste parâmetro. São exemplo as humidades, fissuras, descolagem de revestimentos cerâmicos, ou seja, aquilo que se vê. Descurando por isso as questões técnicas, como o isolamento térmico, o tipo de vidro e de caixilharia. Uma outra situação que se

verifica é que, daqueles que atribuem alguma importância às questões técnicas, no geral consideram o tipo de caixilharia muito importante e desprezam o tipo de vidro. Cientificamente, para se obter um bom resultado o tipo de vidro, é um aspecto muito importante, que deve ser complementado com uma boa caixilharia para que a estanquidade que se pretende seja satisfatória.

As entidades licenciadoras, são intervenientes do processo e que não partilham desta opinião, privilegiando mais as questões técnicas, pois o seu conhecimento permite-lhes inferir que são muitas das vezes as questões técnicas que estão na origem de deficiências que se verificam nas habitações, como é por exemplo o caso das humidades, que resultam de um deficiente sistema de isolamento e falta de ventilação. Os profissionais do sector da cidade de Castelo Branco partilham em parte a opinião das entidades licenciadoras, valorizando quer as questões técnicas, bem como as questões não técnicas. Os profissionais do sector da Guarda, Covilhã e Fundão que foram inquiridos desenvolvem a sua actividade ao nível da arquitectura e engenharia diferente da engenharia civil, não estando tão familiarizados com a orgânica técnica do edifício. A amostragem em Castelo Branco é na sua maioria constituída por engenheiros civis, o que face ao que foi mencionado, pode explicar as divergências deste grupo de intervenientes do sector imobiliário.

Apesar de os inquiridos se preocuparem mais com aquilo que é visível em primeira instância, não levando em conta tudo o que pode estar na sua origem, os aspectos construtivos são do seu ponto de vista mais importantes do que a aparência em geral da habitação.

Relativamente à segurança, os inquiridos preocupam-se mais com a segurança contra roubos do que com a segurança dentro do edifício, como o risco de queda.

Analisando agora a opinião de quem adquire (compradores/proprietários) uma habitação e de quem vende (agências imobiliárias), nas diferentes cidades:

- **Guarda**
Quem vende está disposto a pagar mais pela habitação do que quem compra. Quem vende além de valorizar as áreas da habitação, o conforto e a privacidade, como quem compra, valoriza ainda a localização, os aspectos construtivos, a segurança, o estacionamento e a acessibilidade. Quem compra preocupa-se mais com questões que o afectam directamente, enquanto que, quem vende é mais abrangente, valorando também, o que o afecta a ele, mas também aos outros.
- **Covilhã**
Quem vende está disposto a pagar mais pela habitação do que quem compra. Quem compra valoriza mais o que a habitação lhe pode proporcionar, e quem vende valoriza mais a localização da habitação. No geral quem compra e quem vende partilham a opinião de que a habitação deve existir para usufruto do utilizador.
- **Fundão**
Na cidade do Fundão quem compra está disposto a pagar mais pela habitação do que quem vende. Quem vende além de se preocupar com questões ligadas ao conforto,

funcionalidade, mobilidade, preocupa-se também com a aparência, privacidade e segurança da habitação. Quer quem compra quer quem venda, ambos se preocupam com as questões que os afectam a eles próprios, de quem usufrui da habitação directamente e de quem esporadicamente pode usufruir do seu espaço.

- Castelo Branco

Quem vende paga mais por uma habitação do que quem compra. Quem vende está atento às questões técnicas do edifício, como implantação, localização e aspectos construtivos. Quem compra, procura uma habitação que satisfaça as suas necessidades básicas, como conforto, privacidade e segurança. Quem está a vender entende que a habitação deve ser feita a pensar em quem a vai usar directamente. Para quem compra, a habitação deve ser feita a pensar em quem a usa directamente e em quem a usa pontualmente (visitantes).

Apontadas as principais conclusões face à qualidade habitacional, importa agora tirar conclusões relativas ao cômputo geral do trabalho.

Começando pelos inquéritos, estes são não só na opinião do autor desta dissertação como também na opinião de quem respondeu, muito extensos para o tipo de trabalho final que se pretende. No entanto, esta aparente desvantagem pode tornar-se numa vantagem na medida em que permite recolher uma grande quantidade de informação.

Ainda na formulação dos inquéritos, nas questões em que era pedido ao inquirido que desse a sua opinião, sem serem dadas opções, a maioria não responde, o que permite concluir que em trabalhos futuros estas questões não devem ser colocadas, pois não permitem tirar conclusões.

Quanto à disponibilidade dos inquiridos, ao contrário do que seria de esperar, as entidades públicas foram aquelas que manifestaram maior relutância e entraves em responder aos questionários, não se mostrando mesmo nada prestáveis em certas situações. Por seu lado as entidades privadas foram muito prestáveis e atenciosas respondendo sem demonstrar qualquer problema.

De um modo geral, pode dizer-se que os objectivos deste trabalho foram atingidos. Foi possível conhecer a opinião dos diferentes intervenientes envolvidos no processo imobiliário nas quatro zonas de estudo e conseqüentemente perceber o que é para cada um deles a percepção da qualidade. Apesar de ser possível avaliar a percepção da qualidade, não é possível concluir quanto à sua definição. A definição de qualidade é uma questão que não pode ser estudada no seu sentido denotativo, uma vez que a qualidade não pode ser tratada como uma questão de opinião, pois todos temos uma opinião em função da nossa sensibilidade. A qualidade deveria poder ser medida em função de indicadores precisos. Para o efeito terá de haver consenso entre as partes. Se a qualidade for baseada na definição de exigências e sua quantificação é mais fácil obter indicadores com resultados. Estas exigências podem ser baseadas em aspectos construtivos, espaciais (organização interior) e da sua

relação com o exterior. Este é um trabalho que vários estudiosos têm tentado fazer de forma separada. Uma proposta para o futuro seria a criação de um sistema de indicadores de qualidade baseado nos diferentes aspectos que constam dos seus questionários. Seria necessário definir um conjunto de exigências, a forma de classificar e fazer a sua aplicação.

Propostas de Trabalhos Futuros

Com o trabalho que agora se encerra, espera-se poder contribuir para o desenvolvimento da qualidade em geral e em particular para a qualidade habitacional, no entanto este é um trabalho que fica em aberto propondo-se a realização dos seguintes trabalhos no seu seguimento:

- Aplicação dos questionários a outras áreas de estudo e posterior comparação de resultados.
- Efectuar o tratamento de alguns dados recolhidos mas que não foi possível tratar em profundidade nesta dissertação.
- Abordagem de outros parâmetros que podem caracterizar a qualidade habitacional.
- Nos parâmetros considerados abordar mais aspectos que seensem relevantes para avaliar a qualidade habitacional.
- Constituir uma equipa de trabalho e realizar estes inquéritos a um maior número de pessoas.
- Criação de um modelo para verificação da qualidade, por exemplo para habitações unifamiliares. Seria definido em projecto, seria acompanhado em obra e no final haveria lugar à emissão de um certificado de qualidade, que atestasse a concretização em obra do previsto em projecto.
- De forma a obter um registo continuado, sobre a evolução da percepção da qualidade, os inquéritos aplicados no presente ano poderiam ser aplicados num intervalo de tempo que permitisse registar as opiniões ao longo do tempo.

Referências Bibliográficas

Referências Bibliográficas

- [1] Baganha, Maria Ioannis, Marques, José Carlos e Góis, Pedro, O sector da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal: 1990-2000, disponível em www.ces.uc.pt (consultado em 8 de Fevereiro de 2011)
- [2] Sectores da actividade económica. <URL: [http://www.infopedia.pt/\\$sectores-da-actividade-economica](http://www.infopedia.pt/$sectores-da-actividade-economica)>.
- [3] Lanzinha, J.C.G. “Textos de Apoio da Unidade Curricular: Direcção e Gestão de Obras” (2007), Universidade da Beira Interior, Covilhã, Portugal
- [4] http://www.jornaldaconstrucao.pt/news.php?lang=0&id_channel=108&id_page=537&id=1692 (Consultado em 3 de Fevereiro de 2011)
- [5] <http://www.aeportugal.pt/Inicio.asp?Pagina=/Aplicacoes/SectoresEmpresariais/Sector&Menu=MenuInfoEconomica&IDSector=22> (Acedido em 9 de Fevereiro de 2011)
- [6] <http://visaocontacto.blogs.sapo.pt/27306.html> (Acedido em 8 de Fevereiro)
- [7] Banco de Portugal, <http://www.bportugal.pt/pt-PT/Estatisticas/PublicacoesEstatisticas/BolEstatistico/Paginas/BoletimEstatistico.aspx> (Acedido em 17 de Fevereiro de 2011)
- [8] FEPICOP, Conjuntura da Construção nº 48, 2011
- [9] AEP/Gabinete de Estudos, “Construção/Relatório da Conjuntura” 2006
- [10] INE, Informação à Comunicação Social, Contas Nacionais Trimestrais-Estimativa Rápida do 4º Trimestre de 2010, 2011
- [11] http://www.jornaldaconstrucao.pt/news.php?lang=0&id_channel=108&id_page=537&id=1682 (Consultado em 3 de Fevereiro de 2011)
- [12] Rodrigues, M. Fernanda S., Teixeira, José M. Cardoso, Segurança e Saúde nas Operações de Reabilitação de Edifícios.
- [13] INE, Informação à Comunicação Social, Índices de Produção, Emprego e Remunerações na Construção de Dezembro de 2010, 2011
- [14] http://www.jornaldaconstrucao.pt/news.php?lang=0&id_page=537&id=1629 (Consultado em 3 de Fevereiro de 2011)
- [15] http://prewww.aecops.pt/pls/daecops3/get_barometro (Consultado em 3 de Fevereiro de 2011)
- [16] Fernandes, Sílvia M. A. (2006), Melhoria da qualidade da Habitação como Estratégia de Marketing, Tese de Mestrado, Universidade do Minho, Guimarães.
- [17] Lanzinha, J.C.G. “Textos de Apoio da Unidade Curricular: AVALIAÇÃO E QUALIDADE DOS EDIFÍCIOS”, Universidade da Beira Interior, Covilhã, Portugal, 2009.
- [18] <http://www.ipq.pt/CUSTOMPAGE.aspx?modid=0&pagID=3&faqID=141> (Acedido em 18 de Novembro de 2010).

- [19] Paiva, Anabela e Pereira, Sandra, Métodos de Avaliação da Qualidade de Edifícios de Habitação, Observatório da Construção, UTAD, Vila Real, 2001.
- [20] Borges, J. F. (1999), Qualidade na construção, LNEC, Lisboa.
- [21] Franco, Zelinda L. S. (2008), Qualidade em Projecto: Aplicação de um Método de Avaliação a um Alojamento, Universidade Fernando Pessoa, Porto.
- [22] Costa, J. Moreira (1995). Métodos de avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação, Tese de Doutoramento, FEUP, Porto.
- [23] Pedro, J. B. (2000). Definição e Avaliação da Qualidade Arquitectónica da Qualidade Habitacional, Tese de Doutoramento, Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto, Porto.
- [24] Líder A (2005). Sistema Líder A. Disponível em <http://www.lidera.info> (Acedido em Fevereiro de 2011).

ANEXOS

Anexos - Inquiridos

Inquéritos

A - Agências Imobiliárias

B - Compradores/proprietários

C - Construtores

D - Entidades Licenciadoras

E - Entidades Financiadoras

F - Profissionais do Sector

G - Promotores

H - Utilizadores

A-Agências Imobiliárias

Inquérito A

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Localização (concelho):

Guarda		Fundão		
Covilhã		Castelo Branco		

1.2) A sua Entidade opera no mercado há quantos anos? (No concelho)

< 5 Anos		5-10 Anos		10-15 Anos	
15-20 Anos		> 20 Anos			

1.3) No último ano o número de habitações transaccionadas:

Aumentou		Diminuiu	

1.4) Qual o período em que se verificou um maior número de aquisições de edifícios de habitação?

1990-1995		1995-2000		
2000-2005		2005-2010		

1.5) Qual o tipo mais comum de transacção?

Habitações novas		Habitações usadas	

1.6) Quais os tipos de habitações mais transaccionados?

Moradia em banda		Moradia Isolada		
Moradia Geminada		Apartamento		

1.7) Qual a tipologia mais transaccionada?

T1		T3		Outros		
T2		T4				

1.8) Em média qual o valor pago por habitação?

Comprada:

< 50.000 €	
75.000 - 100.000 €	
> 125.000 €	

50.000 - 75.000 €	
100.000 - 125.000 €	

Arrendada:

< 250 € / mês	
250 - 400 € / mês	
> 400 € / mês	

II. Preferências

Responda às questões seguintes de acordo com a sua noção de qualidade dos edifícios de habitação.

2.1) Tem preferência por:

Moradia em banda	<input type="text"/>	Moradia Isolada	<input type="text"/>
Moradia geminada	<input type="text"/>	Apartamento	<input type="text"/>

Qual o motivo? _____

2.2) Quando se adquire uma habitação prefere-se:

Habitação Nova	<input type="text"/>	Habitação Usada	<input type="text"/>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------

2.3) Qual a tipologia preferida quando se pretende adquirir uma habitação?

T1	<input type="text"/>	T3	<input type="text"/>	Outros	<input type="text"/>	_____
T2	<input type="text"/>	T4	<input type="text"/>			

2.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão	<input type="text"/>	Andar intermédio	<input type="text"/>	Último Andar	<input type="text"/>
--------	----------------------	------------------	----------------------	--------------	----------------------

2.5) Quando se pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos ideal?

1	<input type="text"/>	3	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	> 3	<input type="text"/>

2.6) Em média qual o valor a pagar por uma habitação?

< 50.000 €	<input type="text"/>	50.000 - 75.000 €	<input type="text"/>	75.000 - 100.000 €	<input type="text"/>
100.000 - 125.000 €	<input type="text"/>	> 125.000 €	<input type="text"/>		

III. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias, referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
3.1) Implantação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.2) Localização	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.3) Áreas da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.5) Conforto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.6) Aspectos Construtivos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.7) Privacidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.8) Aparência	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.9) Áreas Comuns	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.10) Segurança	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.11) Estacionamento	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.12) Espaço Envolvente	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

3.13) Mobilidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.14) Acessibilidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.15) Sustentabilidade e Ambiente	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.16) Manutenção da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

IV. Implantação

4.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

4.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

4.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal

A partir de Via Secundária

4.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

4.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____

2. _____

3. _____

V. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
5.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.2) Proximidade com escolas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.8) Proximidade com parques públicos e natureza	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.9) Proximidade com vias de comunicação principais	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.10) Existência de centro de dia para idosos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.12) Zonas não poluídas/degradadas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.13) Zonas tranquilas e silenciosas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.14) Outro: _____	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

VI. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Área total da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2) Área dos espaços de circulação e arrumação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3) Área das instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4) Área da cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5) Área da sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6) Área dos quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7) Área da garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.8) Área da varanda/terraço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7) Separação zona privada/zona comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8) Proximidade sala/cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9) Existência de espaços exteriores (varandas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10) Espaço de preparação e confeção de alimentos na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.13) Existência de espaço para tratamento de roupa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIII. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10.5) Número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns
 10.6) Outro _____

XI. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Entrada principal claramente visível e vigiada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Existência de barras de segurança nas varandas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Altura das janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Existência de estacionamento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4) Existência de garagem privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.6) Número de estacionamentos para moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.7) Número de estacionamentos para visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.8) Dimensão do estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XV. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
15.1) Harmonia entre os edifícios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.3) Espaço envolvente que crie conforto visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.4) Existência de espaços verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.5) Iluminação artificial das vias públicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.6) Vistas livres de obstáculos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVI. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
16.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.2) Circulação segura de peões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.4) Fácil circulação no local	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade nas habitações**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
17.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.4) Largura de portas e corredores no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.5) Existência de estacionamento para deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.8) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVIII. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
18.1) Existência de sistemas de energia renovável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.10) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
19.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.4) Custos mensais com o condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.5) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XX. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

20.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

20.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

20.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

20.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

20.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

20.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXI. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

B- Proprietários/Compradores

Código: _____/_____

B1

Inquérito B

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Profissão: _____

1.2) Idade:

18 - 25 Anos 26 - 30 Anos 31 - 40 Anos

41 - 50 Anos > 51 Anos

1.3) Sexo

Feminino

Masculino

1.4) Residência nos últimos 5 anos (Concelho)

Guarda
Covilhã

Fundão
Castelo Branco

1.5) Habilitações Literárias

4ª Classe 6º Ano 9º Ano

12º Ano Superior

1.6) Rendimento mensal líquido do agregado familiar:

< 500 € 500 - 1000 € 1000 - 1500 € 1500 - 2000 €

2000 - 2500 € 2500 - 3000 € > 3000 €

1.7) Nº de pessoas que fazem parte do agregado familiar:

1 2 3

4 5 > 5

II. Informações sobre a habitação onde reside

2.1) Habitação:

Própria

Arrendada

2.2) Ano de compra ou aluguer: _____

2.3) Tipo de habitação:

Moradia em banda
Moradia geminada
Moradia Isolada
Apartamento

nº de pisos / piso do apartamento

_____/_____
_____/_____
_____/_____
_____/_____

III. Preferências

3.1) Tem preferência por:

Moradia em Banda	<input type="text"/>	Moradia Isolada	<input type="text"/>
Moradia Geminada	<input type="text"/>	Apartamento	<input type="text"/>

Qual o motivo? _____

3.2) Quando adquire uma habitação prefere:

Habitação Nova	<input type="text"/>	Habitação Usada	<input type="text"/>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------

3.3) Qual a tipologia que prefere quando pretende adquirir uma habitação?

T1	<input type="text"/>	T3	<input type="text"/>	Outros	<input type="text"/>	_____
T2	<input type="text"/>	T4	<input type="text"/>			

3.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão	<input type="text"/>	Andar intermédio	<input type="text"/>	Último Andar	<input type="text"/>
--------	----------------------	------------------	----------------------	--------------	----------------------

3.5) Quando pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos que prefere?

1	<input type="text"/>	3	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	> 3	<input type="text"/>

3.6) Em média quanto está disposto a pagar por uma habitação / renda mensal em euros?

Comprada:		Arrendada:	
> 50.000 €	<input type="text"/>	< 250 €	<input type="text"/>
50.000 - 75.000 €	<input type="text"/>	250 - 400 €	<input type="text"/>
75.000 - 100.000 €	<input type="text"/>	> 400 €	<input type="text"/>
> 100.000 €	<input type="text"/>		

IV. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias , referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
4.1) Implantação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.2) Localização	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.3) Áreas da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.5) Conforto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.6) Aspectos Construtivos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.7) Privacidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.8) Aparência	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.9) Áreas Comuns	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.10) Segurança	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.11) Estacionamento	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.12) Espaço Envolvente	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.13) Mobilidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

4.14) Acessibilidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.15) Sustentabilidade e Ambiente	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.16) Manutenção da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

V. Implantação

5.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

5.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

5.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal
 A partir de Via Secundária

5.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

5.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____
 2. _____
 3. _____

VI. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.2) Proximidade com escolas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.8) Proximidade com parques públicos e natureza	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.9) Proximidade com vias de comunicação principais	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.10) Existência de centro de dia para idosos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.12) Zonas não poluídas/degradadas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.13) Zonas tranquilas e silenciosas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.14) Outro: _____	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

VII. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Área total da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2) Área dos espaços de circulação e arrumação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3) Área das instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4) Área da cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5) Área da sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6) Área dos quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7) Área da garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8) Área da varanda/terraço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7) Separação zona privada/zona comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.8) Proximidade sala/cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.9) Existência de espaços exteriores (varandas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.10) Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.13) Existência de espaço para tratamento de roupa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IX. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
9.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5) Entrada principal claramente visível e vigiada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.7) Existência de barras de segurança nas varandas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.8) Altura das janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
15.1) Existência de estacionamento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.2) Existência de garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.4) Existência de garagem privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.6) Número de estacionamentos para moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.7) Número de estacionamentos para visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.8) Dimensão do estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVI. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
16.1) Harmonia entre os edifícios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.3) Espaço envolvente que crie conforto visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.4) Existência de espaços verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.5) Iluminação artificial das vias públicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.6) Vistas livres de obstáculos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVII. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
17.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.2) Circulação segura de peões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.4) Fácil circulação no local	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVIII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade nas habitações**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
18.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.4) Largura de portas e corredores no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.5) Existência de estacionamento para deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.8) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIX. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
19.1) Existência de sistemas de energia renovável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.10) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
20.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20.4) Custos mensais com o condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20.5) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XXI. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

21.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

21.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

21.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

21.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

21.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

21.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXII. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

C- Construtores

Inquérito C

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Localização:

Guarda
Covilhã

Fundão
Castelo Branco

1.2) Que tipo de edifícios construiu mais nos últimos 3 anos?

Unifamiliares
Multifamiliares

Corresponde a aproximadamente: _____%

Corresponde a aproximadamente: _____%

1.3) Que tipo de edifícios de habitação são mais procurados?

Moradia em banda
Moradia Geminada

Moradia Isolada
Apartamento

1.4) Nos últimos 3 anos ocorreu uma diminuição da procura de edifícios de habitação?

Sim

Não

1.5) Qual o período em que a procura de edifícios de habitação foi mais acentuada?

1990 - 1995
2000 - 2005

1995 - 2000
2005 - 2010

II. Preferências

Responda às questões seguintes de acordo com a sua noção de qualidade dos edifícios de habitação.

2.1) Tem preferência por:

Moradia em banda
Moradia geminada

Moradia Isolada
Apartamento

Qual o motivo? _____

2.2) Quando se adquire uma habitação prefere-se:

Habitação Nova

Habitação Usada

2.3) Qual a tipologia preferida quando se pretende adquirir uma habitação?

T1 T3 Outros
 T2 T4 _____

2.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão Andar intermédio Último Andar

2.5) Quando se pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos ideal?

1 3
 2 > 3

2.6) Em média qual o valor a pagar por uma habitação?

< 50.000 € 50.000 - 75.000 € 75.000 - 100.000 €
 100.000 - 125.000 € > 125.000 €

III. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias, referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
3.1) Implantação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2) Localização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3) Áreas da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5) Conforto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6) Aspectos Construtivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7) Privacidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8) Aparência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9) Áreas Comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10) Segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.11) Estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.12) Espaço Envolvente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.13) Mobilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.14) Acessibilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.15) Sustentabilidade e Ambiente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.16) Manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IV. Implantação

4.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

4.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

4.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal
 A partir de Via Secundária

4.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

4.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____
 2. _____
 3. _____

V. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
5.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2) Proximidade com escolas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.8) Proximidade com parques públicos e natureza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.9) Proximidade com vias de comunicação principais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.10) Existência de centro de dia para idosos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.12) Zonas não poluídas/degradadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.13) Zonas tranquilas e silenciosas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VI. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Área total da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2) Área dos espaços de circulação e arrumação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3) Área das instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4) Área da cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5) Área da sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6) Área dos quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7) Área da garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.8) Área da varanda/terraço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7) Separação zona privada/zona comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8) Proximidade sala/cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9) Existência de espaços exteriores (varandas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10) Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.13) Existência de espaço para tratamento de roupa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIII. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação

C6

- 10.5) Número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns
10.6) Outro _____

XI. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Entrada principal claramente visível e vigiada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Existência de barras de segurança nas varandas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Altura das janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Existência de estacionamento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4) Existência de garagem privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.6) Número de estacionamentos para moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.7) Número de estacionamentos para visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.8) Dimensão do estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XV. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
15.1) Harmonia entre os edifícios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.3) Espaço envolvente que crie conforto visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.4) Existência de espaços verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.5) Iluminação artificial das vias públicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.6) Vistas livres de obstáculos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVI. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
16.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.2) Circulação segura de peões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.4) Fácil circulação no local	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade nas habitações**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
17.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.4) Largura de portas e corredores no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.5) Existência de estacionamento para deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.8) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVIII. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
18.1) Existência de sistemas de energia renovável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.10) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
19.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.4) Custos mensais com o condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.5) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XX. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

20.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

20.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

20.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

20.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

20.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

20.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXI. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

D - Entidades Licenciadoras

Código: _____/_____

D1

Inquérito D

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Localização

Guarda
Covilhã

Fundão
Castelo Branco

1.2) O número de licenças emitidas é em maior escala para que tipo de habitação:

Moradia em banda
Moradia Geminada

Moradia Isolada
Apartamento

1.3) Qual o período em que foram emitidas o maior número de licenças para edifícios de habitação?

1990 - 1995
1995 - 2000

2000 - 2005
2005 - 2010

1.4) Indique por ordem quais os locais mais procurados para construção?

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

III. Preferências

Responda às questões seguintes de acordo com a sua noção de qualidade dos edifícios de habitação.

2.1) Tem preferência por:

Moradia em banda
Moradia Geminada

Moradia Isolada
Apartamento

Qual o motivo? _____

2.2) Quando se adquire uma habitação prefere-se:

Habitação Nova

Habitação Usada

2.3) Qual a tipologia preferida quando se pretende adquirir uma habitação?

T1 T3 Outros
 T2 T4 _____

2.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão Andar intermédio Último Andar

2.5) Quando se pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos ideal?

1 3
 2 > 3

2.6) Em média qual o valor a pagar por uma habitação?

< 50.000 € 50.000 - 75.000 € 75.000 - 100.000 €
 100.000 - 125.000 € > 125.000 €

III. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias , referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito importante
3.1) Implantação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2) Localização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3) Áreas da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5) Conforto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6) Aspectos Construtivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7) Privacidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8) Aparência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9) Áreas Comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10) Segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.11) Estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.12) Espaço Envolvente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.13) Mobilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.14) Acessibilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.15) Sustentabilidade e Ambiente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.16) Manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IV. Implantação

4.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

4.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

4.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal
 A partir de Via Secundária

4.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

4.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____
 2. _____
 3. _____

V. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
5.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2) Proximidade com escolas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.8) Proximidade com parques públicos e natureza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.9) Proximidade com vias de comunicação principais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.10) Existência de centro de dia para idosos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.12) Zonas não poluídas/degradadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.13) Zonas tranquilas e silenciosas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VI. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Área total da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2) Área dos espaços de circulação e arrumação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3) Área das instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4) Área da cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5) Área da sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6) Área dos quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7) Área da garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.8) Área da varanda/terraço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7) Separação zona privada/zona comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8) Proximidade sala/cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9) Existência de espaços exteriores (varandas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10) Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.13) Existência de espaço para tratamento de roupa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIII. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XI. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Entrada principal claramente visível e vigiada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Existência de barras de segurança nas varandas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Altura das janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Existência de estacionamento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4) Existência de garagem privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.6) Número de estacionamentos para moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.7) Número de estacionamentos para visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.8) Dimensão do estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XV. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
15.1) Harmonia entre os edifícios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.3) Espaço envolvente que crie conforto visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.4) Existência de espaços verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.5) Iluminação artificial das vias públicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.6) Vistas livres de obstáculos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVI. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
16.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.2) Circulação segura de peões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.4) Fácil circulação no local	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade nas habitações**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
17.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.4) Largura de portas e corredores no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.5) Existência de estacionamento para deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.8) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVIII. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
18.1) Existência de sistemas de energia renovável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.10) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
19.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.4) Custos mensais com o condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.5) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XX. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

20.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

20.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

20.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

20.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

20.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

20.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXI. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

E - Entidades Financiadoras

Código: _____/_____

Inquérito E

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Localização da Entidade (concelho):

Guarda
Covilhã

Fundão
Castelo Branco

1.2) A Entidade está a operar no mercado (concelho em questão) há quantos anos?

< 5 Anos
5 - 10 Anos

10 - 15 Anos
15 - 20 Anos

> 20 Anos

1.3) No último ano houve um decréscimo do número de empréstimos à banca?

Sim

Não

1.4) Na opinião da Entidade Financiadora indique dois motivos para esse decréscimo?
(responda apenas se a resposta à questão anterior foi positiva)

A banca não está interessada em realizar o empréstimo
As pessoas não têm poder de compra
Condições do mercado
Risco de incumprimento por parte dos clientes
Conjuntura económica

1.5) Qual o período em que foi concedido o maior número de empréstimos?

1990 - 1995
1995 - 2000

2000 - 2005
2005 - 2010

1.6) O maior número de empréstimos são concedidos para habitações:

Novas

Usadas

1.7) Qual o valor médio em euros dos empréstimos para habitação?

< 75.000 €
75.000 - 100.000 €
100.000 - 125.000 €

125.000 - 150.000 €
150.000 - 175.000 €
175.000 - 200.000 €

> 200.000 €

II. Preferências

Responda às questões seguintes de acordo com a sua noção de qualidade dos edifícios de habitação.

2.1) Tem preferência por:

Moradia em banda	<input type="text"/>	Moradia Isolada	<input type="text"/>
Moradia geminada	<input type="text"/>	Apartamento	<input type="text"/>

Qual o motivo? _____

2.2) Quando se adquire uma habitação prefere-se:

Habitação Nova	<input type="text"/>	Habitação Usada	<input type="text"/>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------

2.3) Qual a tipologia preferida quando se pretende adquirir uma habitação?

T1	<input type="text"/>	T3	<input type="text"/>	Outros	<input type="text"/>	_____
T2	<input type="text"/>	T4	<input type="text"/>			

2.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão	<input type="text"/>	Andar intermédio	<input type="text"/>	Último Andar	<input type="text"/>
--------	----------------------	------------------	----------------------	--------------	----------------------

2.5) Quando se pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos ideal?

1	<input type="text"/>	3	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	> 3	<input type="text"/>

2.6) Em média qual o valor a pagar por uma habitação?

< 50.000 €	<input type="text"/>	50.000 - 75.000 €	<input type="text"/>	75.000 - 100.000 €	<input type="text"/>
100.000 - 125.000 €	<input type="text"/>	> 125.000 €	<input type="text"/>		

III. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias, referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
3.1) Implantação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.2) Localização	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.3) Áreas da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.5) Conforto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.6) Aspectos Construtivos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.7) Privacidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
3.8) Aparência	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

- 3.9) Áreas Comuns
- 3.10) Segurança
- 3.11) Estacionamento
- 3.12) Espaço Envolvente
- 3.13) Mobilidade
- 3.14) Acessibilidade
- 3.15) Sustentabilidade e Ambiente
- 3.16) Manutenção da habitação

IV. Implantação

4.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

4.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

4.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal

A partir de Via Secundária

4.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

4.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____

2. _____

3. _____

V. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
5.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.2) Proximidade com escolas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
5.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação

E4

- 5.8) Proximidade com parques públicos e natureza
- 5.9) Proximidade com vias de comunicação principais
- 5.10) Existência de centro de dia para idosos
- 5.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados
- 5.12) Zonas não poluídas/degradadas
- 5.13) Zonas tranquilas e silenciosas
- 5.14) Outro: _____

VI. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

- 6.1) Área total da habitação
- 6.2) Área dos espaços de circulação e arrumação
- 6.3) Área das instalações sanitárias
- 6.4) Área da cozinha
- 6.5) Área da sala
- 6.6) Área dos quartos
- 6.7) Área da garagem
- 6.8) Área da varanda/terraço
- 6.9) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante

VII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

- 7.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos
- 7.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha
- 7.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa
- 7.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado
- 7.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados
- 7.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário
- 7.7) Separação zona privada/zona comum
- 7.8) Proximidade sala/cozinha
- 7.9) Existência de espaços exteriores (varandas)
- 7.10) Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha
- 7.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares
- 7.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação
- 7.13) Existência de espaço para tratamento de roupa
- 7.14) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante

VIII. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.5) Posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.6) Instalações sanitárias com iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.7) Janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.8) Existência de ventilação nas instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.9) Zonas de descanso separadas das zonas comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.10) Sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.11) Boas características térmicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.12) Características acústicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.13) Segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IX. Aspectos Construtivos

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Aspectos construtivos** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
9.1) Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2) Inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3) Não descolagem de revestimentos cerâmicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.4) Não descolagem de rodapé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.5) Inexistência de pavimentos de madeira danificados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.6) Inexistência de fissuras nas paredes e tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.7) Isolamento ao ruído	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.8) Isolamento térmico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.9) Orientação e iluminação da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.10) Segurança contra incêndios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.11) Materiais de construção utilizados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.12) Acabamentos de parede interior e exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.13) Acesso a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.14) Tipo de revestimentos de pavimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.15) Tipo de caixilharia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.16) Tipo de vidro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.17) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

X. Privacidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Privacidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
10.1) Privacidade dentro da própria habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2) Privacidade em relação às outras habitações	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3) Privacidade nos espaços exteriores privados (varandas e terraços)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4) Janelas com dispositivos de oclusão (estores, cortinas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5) Número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.6) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XI. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação

E7

- 13.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação
- 13.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício
- 13.5) Entrada principal claramente visível e vigiada
- 13.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis
- 13.7) Existência de barras de segurança nas varandas
- 13.8) Altura das janelas
- 13.9) Outro: _____

XIV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

- 14.1) Existência de estacionamento exterior
- 14.2) Existência de garagem
- 14.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva
- 14.4) Existência de garagem privativa
- 14.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação
- 14.6) Número de estacionamentos para moradores
- 14.7) Número de estacionamentos para visitantes
- 14.8) Dimensão do estacionamento
- 14.9) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XV. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

- 15.1) Harmonia entre os edifícios
- 15.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)
- 15.3) Espaço envolvente que crie conforto visual
- 15.4) Existência de espaços verdes
- 15.5) Iluminação artificial das vias públicas
- 15.6) Vistas livres de obstáculos
- 15.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis
- 15.8) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XVI. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

- 16.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade
- 16.2) Circulação segura de peões

Sem Importância	Importante	Muito Importante

- 16.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes
- 16.4) Fácil circulação no local
- 16.5) Outro: _____

XVII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade** nas habitações:

- 17.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante
- 17.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada
- 17.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante
- 17.4) Largura de portas e corredores no edifício
- 17.5) Existência de estacionamento para deficientes
- 17.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns
- 17.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes
- 17.8) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XVIII. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

- 18.1) Existência de sistemas de energia renovável
- 18.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia
- 18.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável
- 18.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água
- 18.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva
- 18.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural
- 18.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis
- 18.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício
- 18.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos
- 18.10) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XIX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

- 19.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação
- 19.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício
- 19.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento
- 19.4) Custos mensais com o condomínio
- 19.5) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XX. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

20.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

20.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

20.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

20.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

20.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

20.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXI. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

F - Profissionais do Sector

Inquérito F

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Profissão:

Engenheiro Civil	<input type="checkbox"/>	Arquitecto	<input type="checkbox"/>
Engenheiro Técnico Civil	<input type="checkbox"/>	Desenhador	<input type="checkbox"/>
Engenheiro (de outra área)	<input type="checkbox"/>	Outro: _____	<input type="checkbox"/>

1.2) Idade:

22 - 25 Anos	<input type="checkbox"/>	26 - 30 Anos	<input type="checkbox"/>	31 - 40 Anos	<input type="checkbox"/>
41 - 50 Anos	<input type="checkbox"/>	> 51 Anos	<input type="checkbox"/>		

1.3) Sexo

Feminino	<input type="checkbox"/>	Masculino	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----------	--------------------------

1.4) Há quantos anos exerce a sua profissão?

< 5 Anos	<input type="checkbox"/>	5 a 10 Anos	<input type="checkbox"/>	10 a 15 Anos	<input type="checkbox"/>
15 a 20 Anos	<input type="checkbox"/>	> 20 Anos	<input type="checkbox"/>		

1.5) Em que zona (concelho) exerce a sua profissão?

Guarda	<input type="checkbox"/>	Fundão	<input type="checkbox"/>
Covilhã	<input type="checkbox"/>	Castelo Branco	<input type="checkbox"/>

II. Preferências

Responda às questões seguintes de acordo com a sua noção de qualidade dos edifícios de habitação.

2.1) Tem preferência por:

Morada em banda	<input type="checkbox"/>	Morada Isolada	<input type="checkbox"/>
Morada geminada	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>

Qual o motivo? _____

2.2) Quando se adquire uma habitação prefere-se:

Habitação Nova	<input type="checkbox"/>	Habitação Usada	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

2.3) Qual a tipologia preferida quando se pretende adquirir uma habitação?

T1 T3 Outros
 T2 T4 _____

2.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão Andar intermédio Último Andar

2.5) Quando se pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos ideal?

1 3
 2 > 3

2.6) Em média qual o valor a pagar por uma habitação?

< 50.000 € 50.000 - 75.000 € 75.000 - 100.000 €
 100.000 - 125.000 € > 125.000 €

III. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias, referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
3.1) Implantação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2) Localização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3) Áreas da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5) Conforto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6) Aspectos Construtivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7) Privacidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8) Aparência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9) Áreas Comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10) Segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.11) Estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.12) Espaço Envolvente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.13) Mobilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.14) Acessibilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.15) Sustentabilidade e Ambiente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.16) Manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IV. Implantação

4.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

4.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

4.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal
 A partir de Via Secundária

4.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

4.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____
 2. _____
 3. _____

V. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
5.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2) Proximidade com escolas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.8) Proximidade com parques públicos e natureza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.9) Proximidade com vias de comunicação principais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.10) Existência de centro de dia para idosos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.12) Zonas não poluídas/degradadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.13) Zonas tranquilas e silenciosas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VI. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Área total da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2) Área dos espaços de circulação e arrumação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3) Área das instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4) Área da cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5) Área da sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6) Área dos quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7) Área da garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.8) Área da varanda/terraço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7) Separação zona privada/zona comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8) Proximidade sala/cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9) Existência de espaços exteriores (varandas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10) Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.13) Existência de espaço para tratamento de roupa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIII. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XI. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Entrada principal claramente visível e vigiada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Existência de barras de segurança nas varandas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Altura das janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Existência de estacionamento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4) Existência de garagem privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.6) Número de estacionamentos para moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.7) Número de estacionamentos para visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.8) Dimensão do estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XV. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
15.1) Harmonia entre os edifícios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.3) Espaço envolvente que crie conforto visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.4) Existência de espaços verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.5) Iluminação artificial das vias públicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.6) Vistas livres de obstáculos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVI. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
16.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.2) Circulação segura de peões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.4) Fácil circulação no local	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade nas habitações**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
17.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.4) Largura de portas e corredores no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.5) Existência de estacionamento para deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.8) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVIII. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
18.1) Existência de sistemas de energia renovável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.10) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
19.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.4) Custos mensais com o condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.5) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XX. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

20.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

20.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

20.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

20.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

20.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

20.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXI. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

G - Promotores

Inquérito G

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no Eixo Urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Localização:

Guarda	<input type="checkbox"/>	Fundão	<input type="checkbox"/>
Covilhã	<input type="checkbox"/>	Castelo Branco	<input type="checkbox"/>

1.2) Que tipo de edifícios construiu mais nos últimos 3 anos?

Unifamiliares	<input type="checkbox"/>	Corresponde a aproximadamente: _____%
Multifamiliares	<input type="checkbox"/>	Corresponde a aproximadamente: _____%

1.3) Que tipo de edifícios de habitação são mais procurados?

Moradia em banda	<input type="checkbox"/>	Moradia Isolada	<input type="checkbox"/>
Moradia geminada	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>

1.4) Nos últimos 3 anos ocorreu uma diminuição da procura de edifícios de habitação?

Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

1.5) Em que período a procura de edifícios de habitação foi mais acentuada?

1990 - 1995	<input type="checkbox"/>	1995 - 2000	<input type="checkbox"/>
2000 - 2005	<input type="checkbox"/>	2005 - 2010	<input type="checkbox"/>

II. Preferências

Responda às questões seguintes de acordo com a sua noção de qualidade dos edifícios de habitação.

2.1) Tem preferência por:

Moradia em banda	<input type="checkbox"/>	Moradia Isolada	<input type="checkbox"/>
Moradia geminada	<input type="checkbox"/>	Apartamento	<input type="checkbox"/>

Qual o motivo? _____

2.2) Quando se adquire uma habitação prefere-se:

Habitação Nova	<input type="checkbox"/>	Habitação Usada	<input type="checkbox"/>
----------------	--------------------------	-----------------	--------------------------

2.3) Qual a tipologia preferida quando se pretende adquirir uma habitação?

T1 T3 Outros
 T2 T4 _____

2.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão Andar intermédio Último Andar

2.5) Quando se pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos ideal?

1 3
 2 > 3

2.6) Em média qual o valor a pagar por uma habitação?

< 50.000 € 50.000 - 75.000 € 75.000 - 100.000 €
 100.000 - 125.000 € > 125.000 €

III. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias , referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
3.1) Implantação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2) Localização	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3) Áreas da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.5) Conforto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.6) Aspectos Construtivos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7) Privacidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8) Aparência	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.9) Áreas Comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10) Segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.11) Estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.12) Espaço Envolvente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.13) Mobilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.14) Acessibilidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.15) Sustentabilidade e Ambiente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.16) Manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IV. Implantação

4.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

4.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

4.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal
 A partir de Via Secundária

4.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

4.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____
 2. _____
 3. _____

V. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
5.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2) Proximidade com escolas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.5) Proximidade com postos de assistência médica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.8) Proximidade com parques públicos e natureza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.9) Proximidade com vias de comunicação principais	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.10) Existência de centro de dia para idosos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.12) Zonas não poluídas/degradadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.13) Zonas tranquilas e silenciosas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VI. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Área total da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2) Área dos espaços de circulação e arrumação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3) Área das instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4) Área da cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.5) Área da sala	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.6) Área dos quartos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.7) Área da garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.8) Área da varanda/terraço	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.7) Separação zona privada/zona comum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.8) Proximidade sala/cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.9) Existência de espaços exteriores (varandas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.10) Espaço de preparação e confecção de alimentos na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.13) Existência de espaço para tratamento de roupa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VIII. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XI. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Entrada principal claramente visível e vigiada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Existência de barras de segurança nas varandas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Altura das janelas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Existência de estacionamento exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de garagem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.4) Existência de garagem privativa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.6) Número de estacionamentos para moradores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.7) Número de estacionamentos para visitantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.8) Dimensão do estacionamento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.9) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XV. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
15.1) Harmonia entre os edifícios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.3) Espaço envolvente que crie conforto visual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.4) Existência de espaços verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.5) Iluminação artificial das vias públicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.6) Vistas livres de obstáculos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVI. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
16.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.2) Circulação segura de peões	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.4) Fácil circulação no local	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade nas habitações**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
17.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.4) Largura de portas e corredores no edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.5) Existência de estacionamento para deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17.8) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XVIII. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
18.1) Existência de sistemas de energia renovável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18.10) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
19.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.4) Custos mensais com o condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19.5) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XX. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

20.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

20.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

20.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

20.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

20.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

20.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXI. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!

H - Utilizadores

Código: _____/_____

H1

Inquérito H

Este inquérito insere-se no âmbito de uma Dissertação de Mestrado na área de Engenharia Civil da Universidade da Beira Interior, cujo tema é "A Percepção da Qualidade dos Edifícios no eixo urbano Guarda-Covilhã-Fundão-Castelo Branco". Assim sendo, este conjunto de questões tem por objectivo perceber o valor, o significado e a importância da qualidade dos edifícios de habitação pelas diversas entidades intervenientes no processo imobiliário.

Para tal pedimos a sua colaboração neste estudo, respondendo a este inquérito, de modo a que os resultados obtidos sejam o mais fidedignos possível.

I. Informação Geral

1.1) Profissão: _____

1.2) Idade:

18 - 25 Anos

26 - 30 Anos

31 - 40 Anos

41 - 50 Anos

> 51 Anos

1.3) Sexo

Feminino

Masculino

1.4) Residência nos últimos 5 anos (Concelho)

Guarda
Covilhã

Fundão
Castelo Branco

1.5) Habilitações Literárias

4ª Classe

6º Ano

9º Ano

12º Ano

Superior

1.6) Rendimento mensal líquido do agregado familiar:

< 500 €

500 - 1000 €

1000 - 1500 €

1500 - 2000 €

2000 - 2500 €

2500 - 3000 €

> 3000 €

1.7) Nº de pessoas que fazem parte do agregado familiar:

1

2

3

4

5

> 5

II. Informações sobre a habitação onde reside

2.1) Habitação:

Própria

Alugada

2.2) Ano de compra ou aluguer: _____

2.3) Tipo de habitação:

Moradia em banda

Moradia geminada

Moradia Isolada

Apartamento

nº de pisos / piso do apartamento

_____/_____

_____/_____

_____/_____

_____/_____

III. Preferências

3.1) Tem preferência por:

Moradia em banda	<input type="text"/>	Moradia Isolada	<input type="text"/>
Moradia geminada	<input type="text"/>	Apartamento	<input type="text"/>

Qual o motivo? _____

3.2) Quando adquire uma habitação prefere:

Habitação Nova	<input type="text"/>	Habitação Usada	<input type="text"/>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------

3.3) Qual a tipologia que prefere quando pretende adquirir uma habitação?

T1	<input type="text"/>	T3	<input type="text"/>	Outros	<input type="text"/>	_____
T2	<input type="text"/>	T4	<input type="text"/>			

3.4) Ao adquirir um apartamento qual o piso que prefere?

R/Chão	<input type="text"/>	Andar intermédio	<input type="text"/>	último Andar	<input type="text"/>
--------	----------------------	------------------	----------------------	--------------	----------------------

3.5) Quando pretende adquirir uma moradia, qual o número de pisos que prefere?

1	<input type="text"/>	3	<input type="text"/>
2	<input type="text"/>	> 3	<input type="text"/>

3.6) Em média quanto está disposto a pagar por uma habitação / renda mensal em euros?

Comprada:		Arrendada:	
> 50.000 €	<input type="text"/>	< 250 €	<input type="text"/>
50.000 - 75.000 €	<input type="text"/>	250 - 400 €	<input type="text"/>
75.000 - 100.000 €	<input type="text"/>	> 400 €	<input type="text"/>
> 100.000 €	<input type="text"/>		

IV. Geral

Assinale qual o grau de importância das seguintes categorias , referentes à qualidade das habitações.

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
4.1) Implantação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.2) Localização	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.3) Áreas da habitação	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.4) Funcionalidade dos Espaços	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.5) Conforto	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.6) Aspectos Construtivos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
4.7) Privacidade	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

- 4.8) Aparência
- 4.9) Áreas Comuns
- 4.10) Segurança
- 4.11) Estacionamento
- 4.12) Espaço Envolvente
- 4.13) Mobilidade
- 4.14) Acessibilidade
- 4.15) Sustentabilidade e Ambiente
- 4.16) Manutenção da habitação

V. Implantação

5.1) Na sua opinião qual o número de fachadas que uma habitação deve ter?

1 Fachada 2 Fachadas 3 Fachadas 4 Fachadas

5.2) Qual a orientação mais favorável para os envidraçados?

Sul Norte Nascente Poente

5.3) Relativamente ao acesso à habitação, onde deve localizar-se a entrada principal?

A partir de Via Principal

A partir de Via Secundária

5.4) Qual a vista que valoriza mais?

Montanha Cidade Campo Jardim

5.5) Qual a zona da cidade mais agradável para viver (por grau de preferência)

1. _____

2. _____

3. _____

VI. Localização

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Localização** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
6.1) Proximidade com o local de trabalho	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.2) Proximidade com escolas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.3) Proximidade de espaços comerciais	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
6.4) Proximidade de transportes públicos	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação

H4

- 6.5) Proximidade com postos de assistência médica
- 6.6) Proximidade de serviços (câmara, correios, bancos,...)
- 6.7) Proximidade com zonas de lazer e diversão
- 6.8) Proximidade com parques públicos e natureza
- 6.9) Proximidade com vias de comunicação principais
- 6.10) Existência de centro de dia para idosos
- 6.11) Equipamentos desportivos devidamente equipados
- 6.12) Zonas não poluídas/degradadas
- 6.13) Zonas tranquilas e silenciosas
- 6.14) Outro: _____

VII. Áreas da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **áreas da habitação**:

- 7.1) Área total da habitação
- 7.2) Área dos espaços de circulação e arrumação
- 7.3) Área das instalações sanitárias
- 7.4) Área da cozinha
- 7.5) Área da sala
- 7.6) Área dos quartos
- 7.7) Área da garagem
- 7.8) Área da varanda/terraço
- 7.9) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
7.1) Área total da habitação			
7.2) Área dos espaços de circulação e arrumação			
7.3) Área das instalações sanitárias			
7.4) Área da cozinha			
7.5) Área da sala			
7.6) Área dos quartos			
7.7) Área da garagem			
7.8) Área da varanda/terraço			
7.9) Outro: _____			

VIII. Funcionalidade dos Espaços

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Funcionalidade dos espaços** da habitação:

- 8.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos
- 8.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha
- 8.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa
- 8.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado
- 8.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados
- 8.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário
- 8.7) Separação zona privada/zona comum
- 8.8) Proximidade sala/cozinha
- 8.9) Existência de espaços exteriores (varandas)
- 8.10) Espaço de preparação e confeção de alimentos na cozinha
- 8.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares
- 8.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação
- 8.13) Existência de espaço para tratamento de roupa
- 8.14) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
8.1) Boa acessibilidade a todos os compartimentos			
8.2) Espaços de refeições para pelo menos 2 pessoas na cozinha			
8.3) Existência de 1 ou mais quartos com casa de banho privativa			
8.4) Espaço para abrir e fechar portas e janelas depois de mobilado			
8.5) Halls e corredores bem planeados e iluminados			
8.6) Possibilidade de extensão e diferentes posições para o mobiliário			
8.7) Separação zona privada/zona comum			
8.8) Proximidade sala/cozinha			
8.9) Existência de espaços exteriores (varandas)			
8.10) Espaço de preparação e confeção de alimentos na cozinha			
8.11) Possibilidade de colocação de equipamentos auxiliares			
8.12) Existência de espaços de armazenamento ou de arrecadação			
8.13) Existência de espaço para tratamento de roupa			
8.14) Outro: _____			

IX. Conforto

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Conforto** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
9.1) Sala e cozinha com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.2) Existência de ventilação na cozinha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.3) Quartos com boa iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.4) Existência de iluminação natural no hall e corredores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.5) Posicionamento e dimensionamento da iluminação artificial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.6) Instalações sanitárias com iluminação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.7) Janelas sem obstáculos que impeçam a entrada de luz natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.8) Existência de ventilação nas instalações sanitárias	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.9) Zonas de descanso separadas das zonas comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.10) Sistema de aquecimento e arrefecimento da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.11) Boas características térmicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.12) Características acústicas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.13) Segurança contra incêndio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.14) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

X. Aspectos Construtivos

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Aspectos construtivos** da habitação:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
10.1) Inexistência de manchas de humidade e bolores na habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.2) Inexistência de paredes e tectos com descasque de tinta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.3) Não descolagem de revestimentos cerâmicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.4) Não descolagem de rodapé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.5) Inexistência de pavimentos de madeira danificados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.6) Inexistência de fissuras nas paredes e tectos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.7) Isolamento ao ruído	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.8) Isolamento térmico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.9) Orientação e iluminação da habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.10) Segurança contra incêndios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.11) Materias de construção utilizados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.12) Acabamentos de parede interior e exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.13) Acesso a deficientes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.14) Tipo de revestimentos de pavimento	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.15) Tipo de caixilharia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.16) Tipo de vidro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.17) Outro: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XI. Privacidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Privacidade** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
11.1) Privacidade dentro da própria habitação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.2) Privacidade em relação às outras habitações	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.3) Privacidade nos espaços exteriores privados (varandas e terraços)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.4) Janelas com dispositivos de oclusão (estores, cortinas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.5) Número de pessoas que partilha os mesmos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11.6) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XII. Aparência

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Aparência** das habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
12.1) Aparência da habitação em geral	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.2) Aparência exterior do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.3) Aparência das áreas comuns do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.4) A cor do edifício	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12.5) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIII. Áreas Comuns

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação das **Áreas Comuns**:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
13.1) Existência de espaços exteriores comuns privados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.2) Existência de espaços interiores comuns privados (crianças)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.3) Manutenção das áreas comuns interiores e exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.4) Existência de sala de condomínio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.5) Existência de ascensores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.6) Existência de porteiro/segurança	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.7) Área dos espaços comuns	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13.8) Outro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

XIV. Segurança

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Segurança** nas habitações:

	Sem Importância	Importante	Muito Importante
14.1) Distância da porta da habitação aos acessos para o exterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14.2) Existência de sinalização e planta de evacuação	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Percepção da Qualidade dos Edifícios de Habitação

H7

- 14.3) Segurança contra assaltos/roubos na habitação
- 14.4) Segurança contra assaltos/roubos no edifício
- 14.5) Entrada principal claramente visível e vigiada
- 14.6) Áreas de brincar interiores e exteriores visíveis
- 14.7) Existência de barras de segurança nas varandas
- 14.8) Altura das janelas
- 14.9) Outro: _____

XV. Estacionamento

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação do **Estacionamento** das habitações:

- 15.1) Existência de estacionamento exterior
- 15.2) Existência de garagem
- 15.3) Existência de lugar de estacionamento em garagem colectiva
- 15.4) Existência de garagem privativa
- 15.5) Distância do estacionamento à entrada do edifício ou habitação
- 15.6) Número de estacionamentos para moradores
- 15.7) Número de estacionamentos para visitantes
- 15.8) Dimensão do estacionamento
- 15.9) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XVI. Espaço Envolvente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação dos **Espaços Envolventes**:

- 16.1) Harmonia entre os edifícios
- 16.2) Existência de edifícios culturais (museus, edifícios históricos)
- 16.3) Espaço envolvente que crie conforto visual
- 16.4) Existência de espaços verdes
- 16.5) Iluminação artificial das vias públicas
- 16.6) Vistas livres de obstáculos
- 16.7) Inexistência de vistas sobre espaços desagradáveis
- 16.8) Outro: _____

Sem Importância	Importante	Muito Importante

XVII. Mobilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Mobilidade** nas habitações:

- 17.1) Vias de comunicação com medidas de controlo de velocidade
- 17.2) Circulação segura de peões

Sem Importância	Importante	Muito Importante

- 17.3) Existência de vias destinadas aos velocípedes
- 17.4) Fácil circulação no local
- 17.5) Outro: _____

XVIII. Acessibilidade

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Acessibilidade** nas habitações:

- 18.1) Ruas pedonais e acabamento antiderrapante
- 18.2) Plataformas de baixa inclinação nas portas de entrada
- 18.3) Elevador com espaço para cadeira de rodas mais acompanhante
- 18.4) Largura de portas e corredores no edifício
- 18.5) Existência de estacionamento para deficientes
- 18.6) Espaço para circulação de cadeira de rodas nos espaços comuns
- 18.7) Adaptação da habitação a idosos ou a deficientes
- 18.8) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante

XIX. Sustentabilidade e Ambiente

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Sustentabilidade e Ambiente**:

- 19.1) Existência de sistemas de energia renovável
- 19.2) Habitação com equipamentos e acessórios de baixa energia
- 19.3) Instalação de sistema de redução dos consumos de água potável
- 19.4) Incorporação de sistemas de reciclagem de água
- 19.5) Sistemas que reutilizem a água da chuva
- 19.6) Controlo da iluminação artificial e aproveitamento da luz natural
- 19.7) Edifício construído com materiais reutilizáveis ou recicláveis
- 19.8) Política de gestão de resíduos de manutenção do edifício
- 19.9) Possibilidade do uso de transportes alternativos
- 19.10) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante

XX. Manutenção da Habitação

Assinale qual o grau de importância de cada um dos aspectos, relativos à avaliação da **Manutenção da habitação**:

- 20.1) Custos de reabilitação e manutenção da habitação
- 20.2) Custos de reabilitação e manutenção do edifício
- 20.3) Custos energéticos para aquecimento/arrefecimento
- 20.4) Custos mensais com o condomínio
- 20.5) Outro: _____

	Sem Importância	Importante	Muito Importante

XXI. Questões Gerais

Para as seguintes questões assinale apenas uma das opções disponíveis:

21.1) Ao adquirir-se uma habitação pensa-se nos custos associados à sua manutenção futura?

Sim Não

21.2) Estaria disposto a pagar mais pela habitação no acto da compra para garantir que a manutenção lhe traga menores custos futuramente

Sim Não

21.3) Do seu ponto de vista, concorda que sejam privilegiadas as energias renováveis em detrimento das restantes, embora que, ainda mais dispendiosas?

Sim Não

21.4) Prefere que o projectista do edifício seja?

Engenheiro Civil Arquitecto Desenhador

Motivo: _____

21.5) Quando se adquire uma habitação é importante ter uma garantia da mesma?

Sim Não

21.6) Acha relevante ter um seguro de habitação?

Contra catástrofes	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Defeitos	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Incêndio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Recheio	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>
Envolvente (paredes)	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	<input type="checkbox"/>

XXII. Opinião do Inquirido

Este espaço é lhe reservado, se do seu ponto de vista achar que ficou por abordar alguma questão que considere pertinente, agradeço a sua predisposição para o mencionar.

Obrigada pela sua disponibilidade!