



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR

Engenharia

Empreendimentos da construção e reabilitação

**A evolução do setor em Portugal e a dinâmica
empresarial no segmento da reabilitação**

Rui Bento Pinto Marinho

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em

Engenharia Civil

(Ciclo de Estudos Integrado)

Orientadora: Professora Doutora Cláudia Sofia São Marcos Miranda Beato

Covilhã, outubro de 2014

Agradecimentos

Realizar esta dissertação, acabou por se revelar um enorme prazer, e por isso, gostaria de agradecer a todos os que, de alguma forma, contribuíram para que isso fosse possível.

Aos meus pais, por me terem proporcionado chegar ao fim de mais uma etapa da minha vida, e por me terem dado a motivação que faltava à minha decisão de fazer este trabalho.

Ao Engenheiro Severino Ponte, da empresa “CONSTRUÇÕES VILA MAIOR, LDA”, por toda a informação e atenção prestada durante a realização do caso de estudo.

À minha orientadora, Professora Doutora Cláudia Sofia São Marcos Miranda Beato, pelo apoio, disponibilidade e conhecimentos transmitidos.

Covilhã, outubro de 2014,

Rui Bento Pinto Marinho

Resumo

O setor da construção nos últimos anos, em particular entre os anos de 2010 e 2013, tem sofrido uma completa alteração da sua atividade em Portugal, tem-se vindo a assistir a uma profunda crise de carácter estrutural. Assim, constata-se, uma diminuição vertiginosa da oferta de obras que, conjugada com uma quantidade elevada de empresas no setor conduziu a que, principalmente nos dois últimos anos, um número muito significativo de empresas esteja a desaparecer do setor. Verifica-se um progressivo ajustamento da procura à oferta, quer em quantidade, quer em qualidade.

Nos dias de hoje, chegamos a uma situação em que “*tudo está construído*”, quer ao nível do investimento público, quer do privado, o que nos leva a ter que repensar o setor da construção no País. Daqui resultando, que a continuidade do setor em Portugal, que foi durante as últimas três décadas o motor da economia nacional, implica ter de modificar o seu paradigma. Este setor tem de alterar o seu modelo, a sua dinâmica, não voltando a assumir, nas próximas décadas, o destaque que teve para o desenvolvimento do País.

O segmento da reabilitação será o foco essencial do setor da construção no futuro, em detrimento de novas edificações. Assim sendo, a dinâmica de organização empresarial irá pautar-se por um novo formato ao nível: de recursos humanos, de utilização de materiais, de enquadramento legal, da dinâmica comercial e financeira.

Este estudo incluirá, a análise das várias etapas percorridas por uma empresa na preparação e execução de uma obra de reabilitação urbanística, na área de habitação e comércio, localizada na cidade do Porto, de forma a mostrar por que fases, uma empresa do ramo, se deve guiar em obra.

Palavras-chave

Construção; Valor económico; Reabilitação; Enquadramento empresarial; Obra.

Abstract

The construction sector in the past few years, particularly between 2010 and 2013, has undergone a complete change of its activity in Portugal; we have been witnessing an intense crisis of structural character. So, there has been a precipitous decline of offers of works, coupled with a high amount of companies in the sector has meant that, especially in the last two years, a significant number of companies in the sector is vanishing. There is a progressive adjustment of demand to supply, either in quantity or in quality.

Nowadays, we are on the situation that which "everything is built", whether the public investment or private, which leads us to have to rethink the construction sector in the country. So, the permanence of this sector in Portugal, it was during the last three decades the engine of the national economy, involves that it have to change your paradigm. This sector must change its model, its dynamics, but will not coming back to take, in the coming decades, the highlight that had to the development the country.

The rehabilitation segment will be the key focus of the construction sector in the future, rather than new buildings. Thus, the dynamics of business organization will be guided by a new format level: human resources, material usage, legal framework, the business and financial dynamics.

The case study will include the analysis of the various steps taken by a company in preparing and executing a work of urban rehabilitation in the area of housing and commerce, located in the city of Porto, in order to show the steps, a rehabilitation company, should guide in construction works.

Keywords

Construction; Economic value; Buildings rehabilitation; Business framework; Work.

Índice

CAPÍTULO 1	1
1. INTRODUÇÃO	3
1.1. Contextualização do problema	3
1.2. O objetivo de estudo	3
1.3. Justificação e motivação na escolha do tema	4
1.4. Pergunta de partida	4
1.5. Enunciação das hipóteses de investigação	5
1.6. Objetivo geral	5
1.7. Objetivos específicos	5
1.8. Fundamentação metodológica	5
1.8.1. Instrumentos qualitativos	6
1.9. Estrutura do trabalho	6
CAPÍTULO 2	7
2. EVOLUÇÃO DO SETOR DA CONSTRUÇÃO EM PORTUGAL	9
2.1. Enquadramento histórico	9
2.2. Enquadramento legal	13
2.2.1. Alvarás	13
2.2.2. Contratos públicos	16
2.3. Estrutura de mercado	18
2.4. Situação atual do setor da construção	19
CAPÍTULO 3	21
3. REABILITAÇÃO, O FUTURO EM CONSTRUÇÃO - A DINÂMICA EMPRESARIAL	23
3.1. Enquadramento histórico	23
3.1.1. A Reabilitação e o seu enquadramento nacional	23
3.1.2. Os três “R’s” - Reabilitação, Revitalização e Renovação	26
3.1.3. Reabilitação - definições do modelo de negócio	28
3.1.4. Causas e objetivos da reabilitação	30
3.1.5. Enquadramento legal - lei das rendas	31
3.1.6. Nova regulamentação para a reabilitação urbana - abril de 2014	36
3.2. A reabilitação e sustentabilidade em edifícios urbanos	37
3.3. Organogramas do início de atividade de uma empresa e de uma empresa de referência	40
3.4. Processo de gestão	44
3.4.1. Ideias-chave	44
3.4.2. Estimativa e Controlo de Custos	45

3.4.3. Gestão de Recursos Humanos	47
3.5. A internacionalização.....	48
3.6. A relação Projeto-Obra	49
3.6.1. Fase de investigação e diagnóstico	50
3.6.2. Fase de desenvolvimento de projetos de reabilitação	51
3.6.3. A obra de reabilitação de edifícios	52
CAPÍTULO 4	53
4. CASO DE ESTUDO: OBRA DE REABILITAÇÃO DE UM EDIFÍCIO NA CIDADE DO PORTO	55
4.1. Introdução	55
4.2. As quatro fases de intervenção de uma obra de reabilitação	59
4.2.1. Primeira fase - Demolição	59
4.2.2. Segunda fase - Reforço Estrutural	62
4.2.3. Terceira fase - Infraestruturas e os Revestimentos Interiores	64
4.2.4. Quarta fase - Acabamentos	68
4.2.5. Análise de mercado.....	71
4.3. O Edifício Novo.....	71
CAPÍTULO 5	77
5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES FUTURAS	79
BIBLIOGRAFIA.....	81

Lista de Figuras

Figura 1: Desemprego total e desemprego na construção, variação trimestral (%) (FEPICOP, 2014)	12
Figura 2: Volume de produção de trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais no total da construção por país (FEIC, 2009).	31
Figura 3: Revisão do regime da reabilitação urbana - PL24/XII (M.A.M.A.O.T., 2012).	32
Figura 4: Reforma do regime do arrendamento urbano - PL38/XII (M.A.M.A.O.T., 2012).	34
Figura 5: Principais alterações no regime do arrendamento urbano (M.A.M.A.O.T., 2012). ...	35
Figura 6: Edifício urbano antes e depois de ser reabilitado (euroflat).	38
Figura 7: Edifício antes e depois de ser reabilitado (Diário Económico, 2011)	39
Figura 8: Edifício antes e depois de ser reabilitado (Diário Económico, 2011).	39
Figura 9: Edifício antes e depois de ser reabilitado (Diário Económico, 2011).	40
Figura 10: Organograma prioritário no início de uma empresa.	41
Figura 11: Organograma de uma empresa de referência (Organização de Empresas de Construção Civil - Faria, 2008).	42
Figura 12: Processos da gestão de custos.....	46
Figura 13: Localização da obra (Adaptado do Google Maps)	55

Lista de Quadros

Quadro 1: Evolução económica até 2012 (INE).	11
Quadro 2: Classes de alvarás e respetivos valores (Portaria nº119/2012).	14
Quadro 3: Número mínimo de técnicos da área de segurança e higiene no trabalho (Portaria nº16/2004).	15
Quadro 4: Número mínimo de pessoal da área da produção (Portaria nº16/2004).	16
Quadro 5: Descrição de órgãos e funções dos vários departamentos de uma empresa (Organização de Empresas de Construção Civil - Faria, 2008).	43

Lista de Fotografias

Fotografia 1: Fachada do edifício no momento em que é entregue à empresa.	57
Fotografia 2: Estado degradado do interior do edifício.	58
Fotografia 3: Estado degradado do interior do edifício.	58
Fotografia 4: Estado degradado do interior do edifício.	59
Fotografia 5: Interior do edifício prestes a ser demolido.	60
Fotografia 6: Escadaria para acesso ao primeiro piso.	60
Fotografia 7: Mau estado da laje e cobertura.	61
Fotografia 8: Cobertura antiquada e degradada antes de ser removida.	61
Fotografia 9: Reforço estrutural através de vigotas em madeira.	62
Fotografia 10: Reforço estrutural através de vigotas em madeira.	62
Fotografia 11: Perfil em estrutura metálica a reforçar a estrutura em madeira.	63
Fotografia 12: Reforço estrutural através de um suporte em estrutura metálica.	63
Fotografia 13: Solução da nova cobertura.	64
Fotografia 14: Fase da criação e colocação de infraestruturas.	65
Fotografia 15: Colocação de infraestruturas e revestimentos interiores.	65
Fotografia 16: Revestimento do teto em gesso cartonado.	66
Fotografia 17: Colocação de infraestruturas e revestimentos interiores.	66
Fotografia 18: Revestimento de uma parede.	67
Fotografia 19: Evolução da reabilitação da caixa de escadas.	67
Fotografia 20: Alguns materiais de acabamentos.	68
Fotografia 21: Mezanino e outros materiais de acabamentos.	69
Fotografia 22: Porta de segurança.	69
Fotografia 23: Fase de acabamentos.	70
Fotografia 24: Fase final da obra - fachada traseira e principal.	70
Fotografia 25: Solução final de uma divisão.	72
Fotografia 26: Solução final da instalação de um mezanino em estrutura metálica, no T1 das “ Águas furtadas”	72
Fotografia 27: Exemplo de solução para WC.	72
Fotografia 28: Exemplo de uma viga de madeira reaproveitada.	73
Fotografia 29: Portada nova.	73
Fotografia 30: Divisão das "Águas furtadas" finalizadas.	74
Fotografia 31: Apartamento do piso 2 após obra.	74
Fotografia 32: Escadaria.	75
Fotografia 33: Escadaria.	75
Fotografia 34: Guarda metálica da varanda do piso 1 com vista para o terreno exterior.	75

Fotografia 35: Fachadas, principal e traseira, reabilitadas. 76

Lista de Acrónimos

ACRRU	Área Crítica de Recuperação e Recomendação e Recomendação Urbanística
ARU	Áreas de Reabilitação Urbana
CAP	Certificado de Aptidão Profissional
CCP	Código dos Contratos Público
CEE	Comunidade Económica Europeia
CICCOPN	Centro de Formação Profissional da Industria da Construção Civil e Obras Públicas do Norte
DGU	Direção Geral de Urbanização
DL	Decreto-Lei
DTO	Diretor Técnico de Obra
ETICS	External Thermal Insulation Composite System
FBCF	Formação Bruta de Capital Fixo
FEPICOP	Federação Portuguesa da Industria da Construção e Obras Públicas
GTL	Gabinetes Técnicos Locais
ICOP	Instituto de Construção e Obras Públicas
IEFP	Instituto do Emprego e Formação Profissional
INCI	Instituto Nacional da Construção e Imobiliário
INE	Instituto Nacional de Estatística
IRS	Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares
JOUE	Jornal Oficial da União Europeia
LNEC	Laboratório Nacional de Engenharia Civil
MAMAOT	Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território
NRAU	Novo Regime do Arrendamento Urbano
NRJRU	Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
ORU	Operações de Reabilitação Urbana
PALOP	Países Africanos de Língua Oficial Portuguesa
PMBOK	Project Management Body of Knowledge
PMI	Project Management Institute
PPP	Parcerias Publico Privadas
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
UNESCO	United Nations Educational Scientific and Cultural Organizations
RAU	Regime de Arrendamento Urbano

Empreendimentos da construção e reabilitação

RECRIA	Regime Especial de Compartições na Recuperação de Imóveis Degradados
RECRIPH	Regime Especial de Compartição e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regimes de Propriedade Horizontal
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação
SNF	Sociedades Não Financeiras
SOLARH	Programa de Solidariedade de Apoio à recuperação de Habitação
SRU	Sociedades de Reabilitação Urbana
TSHT	Técnicos de Segurança e Higiene do Trabalho
TSSHT	Técnicos Superiores de Segurança e Higiene do Trabalho
UBI	Universidade da Beira Interior
VAB	Valor Acrescentado Bruto

Capítulo 1

Introdução

1. Introdução

- 1.1 Contextualização da problemática
- 1.2 O objeto de estudo
- 1.3 Justificação e motivação na escolha do tema
- 1.4 Pergunta de partida
- 1.5 Enunciação das hipóteses de investigação
- 1.6 Objetivo geral
- 1.7 Objetivos específicos
- 1.8 Fundamentação metodológica
 - 1.8.1 Instrumentos qualitativos
- 1.9 Estrutura do trabalho

1. Introdução

Esta Tese é apresentada à Universidade da Beira Interior como parte dos requisitos para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil, no âmbito do Mestrado Integrado em Engenharia Civil.

1.1. Contextualização da problemática

Este trabalho tem como tema genérico *“Empreendimentos da construção e reabilitação - a evolução do setor em Portugal e a dinâmica empresarial no segmento da reabilitação”*.

A crise das economias ocidentais e os reflexos que teve na economia portuguesa, conjugados com os problemas de natureza económica internos, geraram uma crise estrutural e única no setor da construção.

A construção em geral foi nas últimas décadas o “motor” da economia portuguesa, por tudo o que representou na criação de riqueza no País. Foi durante muito tempo um setor que absorveu muitos postos de trabalho, não só ele próprio, como também pelo facto de gerar a montante, elevada dinâmica económica.

É sobretudo a partir da adesão de Portugal à União Europeia no fim da década de oitenta do séc. XX, que correspondeu a um grande desenvolvimento quer a nível nacional, quer a nível internacional do setor da construção, que se proporciona um forte impulso na implementação de uma “máquina de planeamento”.

Porém, atualmente, perante uma situação em que *“tudo está construído”*, quer ao nível do investimento público, quer do privado, fruto da retração que o setor sofreu a nível nacional com a diminuição do investimento no setor, conclui-se que é necessário ter que repensar o setor da construção no País.

1.2 O objeto de estudo

É imprescindível numa investigação esclarecer o objetivo de estudo, com o fito de alcançar uma maior consistência quanto aos resultados e essencialmente porque permite guiar melhor o trabalho de investigação científica. Atendendo à abrangência do tema, e a questões de operacionalização, cabe referir que:

1. Para melhor orientar e operacionalizar o trabalho de investigação fez-se uma análise à evolução do setor da construção em Portugal, nas últimas décadas, sabendo que perante o esgotamento do modelo, há que equacionar e tentar perceber qual o futuro do setor, em Portugal.
2. Por outro lado, este trabalho vai incidir sobre o estudo do segmento da reabilitação, acreditando-se que será para este subsetor que a construção se deve direccionar, potenciando o estudo da dinâmica de organização empresarial e a relação projeto obra com o objetivo de saber por quais etapas se deve guiar uma reabilitação de um edifício urbano.

1.3 Justificação e motivação na escolha do tema

Na fase final do curso surge o interesse pela reabilitação urbana, que aliado à situação em que *hoje* se encontra o setor da construção em Portugal, me motivou a estudar este momento de viragem na construção em Portugal. Aprofundando assim, uma das possíveis soluções que é a do desenvolvimento do subsetor da reabilitação.

O tema torna-se aliciente, na medida em que há problemas novos que implicam a busca de soluções novas.

Uma das minhas principais motivações no desenvolvimento deste tema era a possibilidade de ter contacto com uma empresa e com uma obra de reabilitação. Proporcionando a colheita de conhecimentos que vão ser determinantes para o desempenho futuro da minha profissão, visto que esta será uma área de futuro para os Engenheiros Civis.

Por último, também será de levar em conta, que o interesse pelo tema tem razões de carácter familiar na medida em que a rotura do modelo existente e adaptação a novas oportunidades de negócio são questões a que não sou alheio no quotidiano.

1.4 Pergunta de partida

Na conceção de Quivy e Campenhoudt (1998), uma investigação é algo que se procura, implicando hesitações, desvios e incertezas, assim sendo, cabe ao investigador escolher um fio condutor claro para que o trabalho de investigação se estruture com coerência, algo que pode ser conseguido através da formalização de uma questão de partida a partir da qual todo o processo de investigação se desenvolve e edifica. Por conseguinte, durante o processo suscitou-nos a seguinte pergunta: *Atualmente, será a Reabilitação o modelo de negócio para o qual se deve direccionar o setor da construção?*

1.5 Enunciação das hipóteses de investigação

Da pertinência do tema, e da pergunta de partida, mostra-se necessário encontrar algumas hipóteses que contribuam para encontrar uma resposta para a questão de partida, hipóteses em torno das quais a investigação se desenrola. Segundo Quivy e Campenhoudt, a hipótese “ [...] constitui a melhor forma de a conduzir com ordem e rigor [...]”. Ainda que “ [...] um trabalho não pode ser uma verdadeira investigação se não se estruturar em torno de uma ou várias hipóteses [...]”(1998:119), como tal elaboraram-se algumas proposições hipotéticas, às quais, ao longo desta investigação, se procurou dar resposta. Questiona-se:

1. De que forma o setor da construção, em Portugal, chegou à situação em que se encontra atualmente?
2. Para qual modelo de negócio se deve direcionar uma empresa do setor da construção?
3. Quais são as principais etapas a percorrer, em obra, na reabilitação de um edifício urbano?

1.6 Objetivo geral

Compreender de forma sistemática, a evolução do setor da construção, em Portugal, entendendo a reabilitação urbana como uma possível solução, em resposta à crise presenciada, atualmente, no setor.

1.7 Objetivos específicos

1. Entender a evolução do setor da construção, em Portugal;
2. Verificar de que modo o setor chegou à situação em que se encontra, atualmente;
3. Estudar o subsetor da reabilitação, como possível solução para o setor tomar uma nova direção de negócio;
4. Analisar quais as principais etapas a percorrer em obra, na reabilitação de um edifício urbano, tentando encontrar um modelo que possa servir de guia para uma empresa do ramo.

1.8 Fundamentação metodológica

Numa pesquisa, a adoção de uma metodologia rigorosa, sólida e consistente, possibilita desenvolver uma investigação científica capaz de alcançar um resultado pertinente e que contribua para esclarecer a problemática em questão. A investigação científica, como

alegam Ketele e Roegiers é “um processo sistemático e intencionalmente orientado e ajustado tendo em vista inovar ou aumentar o conhecimento num dado domínio” (1993:104).

1.8.1 Instrumentos qualitativos

A produção desta investigação científica baseou-se numa perspetiva teórica e num estudo exploratório, características do método qualitativo, possibilitando que a pesquisa pudesse de forma consistente, adequar os instrumentos de medida à realidade que se pretende conhecer. Para Gil (1999), o produto final deste processo é um problema mais clarificado, mediante melhores procedimentos sistematizados e rigorosos para a investigação.

Em conformidade com o que acontece na maioria das pesquisas exploratórias, a nossa investigação assume a forma de uma pesquisa bibliográfica, que “... é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos” (idem, p.48), o que possibilitou a busca de dados para construir uma base teórica necessária ao desenvolvimento da investigação científica ou da pesquisa. Assim exploraram-se diversos documentos (livros, artigos científicos e artigos na internet), que ao longo da fundamentação teórica são introduzidos.

Para que a investigação tivesse melhor consistência, esclarecendo e aprofundando o problema, acompanhou-se presencialmente, dialogando-se com os responsáveis na obra de reabilitação, que constitui o caso de estudo apresentado.

1.9 Estrutura do trabalho

O trabalho estrutura-se em duas partes: a primeira expõe a fundamentação teórica, pois nela se patenteiam os conceitos, tentando enquadrar-se teoricamente no problema em análise. Esta parte analisa o setor da construção em Portugal, o seu enquadramento histórico, estrutura de mercado e os seus valores, concluindo com a situação atual do setor, e, potenciando a segunda parte, ou seja, o subsector da reabilitação como principal direção para o futuro da construção no País.

Na segunda fase, estudando o segmento da reabilitação, em particular, a dinâmica de organização empresarial e o comportamento em obra. Assim, a última parte do trabalho é dedicada ao caso de estudo, acerca de quais as principais etapas em obra na reabilitação de um edifício urbano.

Capítulo 2

Evolução do setor da construção em Portugal

2. Evolução do setor da construção em Portugal

- 2.1 Enquadramento histórico**
- 2.2 Enquadramento legal**
 - 2.2.1 Alvarás**
 - 2.2.2 Contratos públicos**
- 2.3 Estrutura de mercado**
- 2.4 Situação atual do setor da construção**

2. Evolução do setor da construção em Portugal

2.1. Enquadramento histórico

Este enquadramento realiza-se de forma a proporcionar um melhor entendimento da evolução do setor da construção e obras públicas, considerando-se necessário enaltecer a importância do seu papel na economia.

A Indústria da Construção e Obras Públicas (ICOP) sempre foi extremamente importante para o país. Este setor é um elemento indispensável na economia, e inicialmente era visto como uma indústria que poderia melhorar a qualidade de vida dos habitantes. Desde o final da década de 80, que tem uma relevância muito maior para a economia, dado que, ajuda a mobilizar todos os dias muitas pessoas, e porque sem ele a atividade de muitas empresas fica comprometida, o que se tem vindo a notar de forma drástica nos últimos tempos com a crise atual do setor, que se irá desenvolver no final deste capítulo (Sanches, 2010).

O setor da construção e obras públicas apresenta uma cadeia de valores muito extensa, porque recorre a uma ampla rede de inputs, proporcionando o aparecimento de externalidades positivas às restantes atividades, para além disso, gera também efeitos multiplicadores significativos a montante e a jusante (Nunes, 2001). Este setor tem uma notória influência em empresas de outros setores, quer a montante (cerâmica, indústria de materiais, indústria extrativa, indústria do aço, empresas projetistas, instituições financeiras, etc.) como também a jusante (equipamentos de mobiliário e serviços), convertendo-se este setor, assim, num dos motores principais da economia de um país. A construção é uma atividade económica com especificidades características, cuja é caracterizada por uma vasta diversidade de clientes, que passa pelo Estado ou Autarquias, às empresas multinacionais ou pequenos promotores nacionais ou até mesmo ao particular, grande variedade de projetos, produtos, como exemplo as habitações tradicionais ou obras mais complexas como estradas, edifícios inteligentes ou barragens, compreendendo várias operações produtivas e de tecnologias envolvendo a laboração de diferentes unidades produtivas (Afonso, 1998).

Com vista numa melhor compreensão da situação atual da indústria da construção civil, optou-se por realizar uma breve descrição do seu enquadramento histórico a partir do momento que foi nitidamente fundamental para o país: a entrada de Portugal para a União Europeia (UE) em 1986. No ano de 1986, o setor da construção em Portugal, comparativamente à maioria dos países pertencentes à UE, não era tão desenvolvido.

Portugal era pouco evoluído no que diz respeito a infraestruturas e possuía um parque habitacional muito degradado. Nesse ano, com a entrada na UE, Portugal passa a beneficiar de fundos comunitários destinados à construção de infraestruturas, e com eles a efetuar investimentos que lhe permitiram alterar essa situação. Consequentemente, deu-se um crescimento acentuado, durante um período de cerca de 15 a 20 anos, quer do setor de construção e obras públicas (o maior em todos os setores), quer do país em geral (acima da média europeia) (Sequeira, 2006).

Durante algum tempo manteve-se este crescimento, tendo assim importantes reflexos, no volume de emprego e no modo de funcionamento das empresas do setor. A juntar a isso, em 1989, deu-se a queda do muro de Berlim e com isso a reunificação da Alemanha, criando novos mercados por toda a Europa. Após 1992, houve um início de desenvolvimento da liberdade de circulação dos cidadãos entre os países dos Estados Membros e, em 1995, deu-se a entrada de novos Estados na UE. Estes factos acarretaram movimentos migratórios da mão-de-obra portuguesa para outros Estados onde o setor estava mais forte e consequentemente, as oportunidades deixadas para trás eram ocupadas por emigrantes oriundos particularmente dos países africanos de língua oficial portuguesa (PALOP). As empresas ganharam grandeza ao adquirirem mais mão-de-obra para terem um aumento de produtividade, e propagaram a sua atividade para outros países (Baganha e Cavalheiro, 2001).

O setor teve um crescimento de forma bastante acentuada, mas, não sustentada. Exemplo disso foi a construção, ao longo da década de 90, do Parque Expo 98, da Ponte Vasco da Gama e respetivas infraestruturas, e do aeroporto da Madeira (Cavalheiro, 2000).

Ainda que durante os longos anos de crescimento do setor e das condições que se tinham obtido para lhe dar seguimento, Portugal, em 2001, diminuiu significativamente o investimento na construção. Esta postura acabou por provocar uma crise no setor da construção, que viria a ser ainda mais elevada no final da década, como iremos aprofundar mais a frente neste capítulo. Enquanto os restantes países da União Europeia apresentavam um crescimento anual médio das suas economias de 5%, Portugal apresentava um crescimento anual médio de 0,88%, ou seja, praticamente nulo (FEPICOP, 2010).

Quadro 1: Evolução económica até 2012 (INE).

Anos	Total		Construção	
	PIB	FBCF	FBCF	VAB
2001	2,0%	1,20%	2,30%	2,50%
2002	0,8%	-5,10%	-2,40%	-3,70%
2003	-0,9%	-7,90%	-8,60%	-8,60%
2004	1,6%	3,70%	-2,00%	-0,40%
2005	0,8%	-0,90%	-1,80%	-2,90%
2006	1,4%	-0,60%	-4,60%	-2,60%
2007	2,4%	2,10%	-0,40%	2,0%
2008	0,0%	-0,10%	-4,60%	-4,90%
2009	-2,9%	-13,30%	-6,60%	-10,70%
2010	1,9%	1,40%	-4,20%	-5,40%
2011	-1,6%	-13,80%	-11,40%	-9,70%
2012	-3,2%	-13,70%	-18,10%	-15,80%

O **Quadro 1** permite verificar que o investimento na construção, principal contribuinte para a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) sofreu uma diminuição significativa após o ano de 2001. Com isso, diminuiu naturalmente, o contributo do setor da construção para a economia em geral, como indica o Valor Acrescentado Bruto (VAB) (FEPICOP, 2010).

Em 2004, existiu um crescimento pontual no setor da construção devido aos empreendimentos realizados para a receção do campeonato europeu de futebol. Porém, apesar desses investimentos, as repercussões do período 2001-2007 foram extremamente negativas, quer para o setor quer para a economia.

Consequentemente, presenciaram-se situações financeiras nas empresas muito complicadas e como tal, verificou-se um elevado número de situações de insolvências com uma perda total de aproximadamente 70 mil postos de trabalho (Sanches, 2010).

No ano de 2008, a situação agrava-se, quando surgiu uma crise global ao nível dos mercados financeiros que teve fortes repercussões na esfera económica e que levou à queda dos níveis de confiança de diversos indicadores económicos. Assim, as quebras na produção eram inevitáveis, instalando-se um cenário de forte instabilidade e incerteza que, aliado às dificuldades de acesso a financiamentos, fazendo reduzir a procura no segmento habitacional.

Segundo o Banco de Portugal, no ano de 2012, o setor da construção representava perto de 12% do número das empresas, 11% do emprego e 7% do volume de negócios das sociedades

não financeiras (SNF) em Portugal. O setor da construção foi o segundo mais importante em número de empresas e o terceiro em volume de negócios e em emprego, no total das SNF. Sabendo também que a importância deste setor no conjunto das SNF diminuiu nos últimos 10 anos, particularmente na quantidade de negócios.

Também em 2012, a autonomia financeira do setor da construção foi de 20%, menor em 9 p.p. em relação à do agregado das SNF. Porém, cerca de metade de ambos os agregados apresentou autonomias financeiras superiores a 23% e 24%. Nesse ano, e pelo segundo ano consecutivo, o volume de negócios do setor da construção decresceu cerca de 26%, depois de ter diminuído 17% no ano de 2011. De referir também, que o setor da construção foi o que apresentou a maior queda no volume de negócios, comparando com os outros principais setores de atividade económica (Banco de Portugal, 2014).

A FEPICOP (Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas) fez um estudo que mostra a evolução do número de desempregados no setor da Construção até janeiro de 2014, onde se verifica um decréscimo acentuado e que pode ser analisado na **Figura 1**.

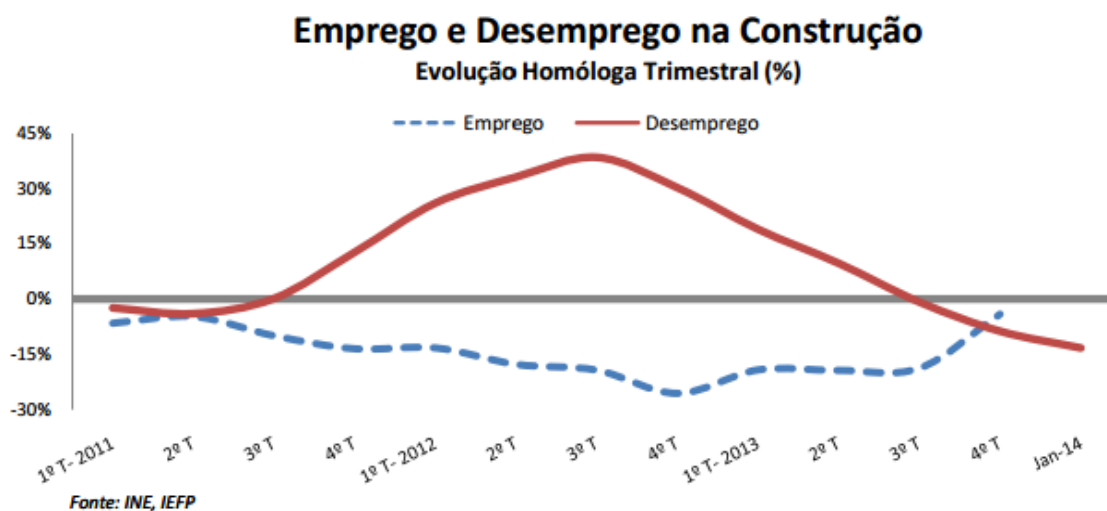


Figura 1: Desemprego total e desemprego na construção, variação trimestral (%) (FEPICOP, 2014).

Em janeiro de 2014 verificou-se que o número de desempregados inscritos nos centros de emprego do Instituto do Emprego e Formação Profissional (IEFP) era de 95800, o que traduz um decréscimo de cerca de 13,3%, face aos 110500 desempregados registados em janeiro de 2013. Ainda assim, o peso dos desempregados da Construção no total manteve-se nos 15,2% já apurados no mês anterior, dado que também o número total de desempregados sofreu um acréscimo em Janeiro (FEPICOP, 2014).

Segundo os dados mais recentes do Inquérito ao Emprego publicados pelo INE, o número de trabalhadores do setor ascendeu, em termos médios em 2013, a 300,5 mil, traduzindo uma quebra de 15,9% face ao ano anterior. No entanto, registou-se um acréscimo de 9,2 mil

trabalhadores do terceiro para o quarto trimestre de 2013, o que permitiu que o peso do emprego da construção no total subisse de 6,3% no terceiro trimestre, para 6,5% no final de 2013, ainda assim longe dos 12,4% alcançados no 2º semestre de 2002 (FEPICOP, 2014).

É importante referir que o ano de 2013 foi o décimo segundo ano consecutivo em que as empresas do setor da construção sofreram uma redução de atividade, com a procura dirigida ao setor a atingir novos mínimos históricos no decurso do ano. No 2º semestre do ano de 2013 assistiu-se a uma ligeira melhoria, quer no investimento em construção, quer do Valor Acrescentado Bruto (VAB) do setor da construção, face aos mínimos históricos registados nos primeiros meses de 2013, mas que, face ao ano de 2012, continuaram a registar quedas expressivas (FEPICOP, 2014).

Como já referido no parágrafo anterior, o setor da construção em 2013 sofreu um recuo significativo na produção das empresas, contudo as estimativas apontam para uma quebra menos intensa em 2014, em redor dos 4,5%. Esta tendência de abrandamento da queda global da produção do setor da Construção começou já a ser observada em 2013, com os resultados do 2º semestre e revelaram-se menos negativos do que os dos seis meses precedentes. Segundo os dados das contas trimestrais do INE, o caso do investimento em construção caiu 20,1% durante o primeiro semestre de 2013 e 7,5% no segundo, e também o caso do VAB do setor, que, após recuar 19,2% até junho de 2013, decresceu 7,8% no segundo semestre do ano, em termos homólogos (FEPICOP, 2014).

2.2. Enquadramento legal

2.2.1. Alvarás

Em termos legais, é importante referir a legislação que rege o setor da construção civil e obras públicas. Com o objetivo de controlo de inserção e permanência na atividade da construção é necessário ter presente o Decreto-Lei nº69/2011 de 15 de junho (DL), bem como as suas portarias que atualizam anualmente situações mais específicas. Também importante, é o DL-nº149/2012 de 12 de julho, que aprova o Código dos Contratos Públicos (CCP), o qual estabelece a disciplina aplicável à contratação pública e o regime substantivo dos contratos públicos que revestem a natureza de contrato administrativo.

Em Portugal, é condição necessária para exercer a atividade de construção a aquisição de um alvará. Este alvará é concedido pela entidade reguladora do setor da construção e obras públicas, “O Instituto de Construção e Imobiliário” (INCI), e é válido por um período máximo de um ano, sendo sucessivamente renovável por iguais períodos de tempo. Porém, um alvará só é concedido mediante o cumprimento de algumas regras estipuladas no DL-nº.69/2011.

Este DL tem como função promover um maior controlo sobre a entrada ou permanência, quer de empresários em nome individual, quer de sociedades comerciais, na atividade da construção. Para iniciar ou permanecer na atividade da construção é importante preencher de forma cumulativa os seguintes requisitos: idoneidade e capacidade técnica, económica e financeira. Contudo, uma sociedade que tenha capacidade financeira para executar uma moradia pode não ter capacidade para executar uma ponte, então optou-se por dividir os alvarás em nove classes, tendo como objetivo restringir os tipos de obras que estão aptos a construir, sabendo das capacidades de cada empresário em nome individual ou sociedade comercial (Sanches, 2010).

Para prevenir falsificações de documentos na atividade da construção, tráfico de influência ou associação criminosa: um empresário em nome individual ou sociedade comercial para exercer a sua atividade na construção deve possuir idoneidade comercial, ou seja, um histórico no qual não tenham registado nenhum dos delitos enunciados no artigo 8º do DL- nº69/2011.

Quadro 2: Classes de alvarás e respetivos valores (Portaria nº119/2012).

Classe das habilitações	Valores máximos das obras permitidas (Euros)
1	Até 170 000
2	Até 350 000
3	Até 700 000
4	Até 1 400 000
5	Até 2 800 000
6	Até 5 500 000
7	Até 11 000 000
8	Até 17 000 000
9	Acima de 17 000 000

No que diz respeito às capacidades económicas e financeiras, estas são avaliadas através dos indicadores seguintes: capital próprio, volume de negócios global e em obra, e equilíbrio financeiro. Neste aspeto as classes de alvará estão divididas consoante o valor da obra, como se pode observar no **Quadro 2**.

Para o ingresso ou permanência na atividade, as sociedades comerciais são obrigadas a apresentar condições económicas e financeiras que mostrem ser capazes de suportar todos os encargos de uma determinada obra e, a partir daí ser-lhes-á atribuída uma classe de alvará.

Porém, quer no DL- nº69/2011, quer nos documentos da entidade reguladora, nada é dito sobre o facto das sociedades em questão poderem suportar, conjuntamente, os encargos de várias obras do mesmo valor, como acontece de facto. Então, as empresas têm apenas que possuir a habilitação correspondente à obra de valor mais elevado dos seus portefólios, a qual serve também para cada uma das restantes obras. No entanto, todas elas cumulativamente podem ascender a valores extraordinariamente superiores ao estabelecido no seu alvará, consoante a comprovação dos requisitos dispostos no Artigo 14º do DL- nº69/2011. Assim, a entidade reguladora apenas controla se a situação financeira da sociedade é penalizada pela obra de valor mais elevado das suas carteiras, quando esta pode ser comprometida pelo conjunto de obras que a sociedade pode executar no ano em que o alvará se encontra em vigor.

Por exemplo, uma empresa que possua um alvará de classe 4 e tenha a intenção de executar uma obra no valor de 2 milhões de euros, não o pode fazer dado que o valor da obra não corresponde aos valores demonstrados no **Quadro 2**. Porém, se a dada empresa optar por realizar dez obras com o valor unitário de 1 milhão de euros, e gastando ao todo 10 milhões de euros na construção das mesmas, a lei permite fazê-lo, visto que cada uma das obras não ultrapassa o valor estipulado pela sua classe de alvará. Situações como esta, não prevista na lei, inibem o INCI de regular o setor de uma forma mais eficaz e segura.

No que diz respeito às capacidades técnicas, estas são determinadas em função da estrutura organizacional da empresa e da avaliação dos seus meios humanos e técnicos empregues na produção, gestão de obra e gestão de segurança, bem como as avaliações na área da higiene e saúde no trabalho, e ainda, o currículo que possui na sua atividade.

Quadro 3: Número mínimo de técnicos da área de segurança e higiene no trabalho (Portaria nº16/2004).

Classe de Alvará	TSSHT (CAP nível 5)	TSHT (CAP nível 3)
6	1	-
7	1	1
8	1	2
9	2	2

O quadro de pessoal da empresa deve integrar um número mínimo de pessoal técnico na área de segurança e da produção, de acordo com o fixado na Portaria nº16/2004. De acordo com o mesmo DL devem existir técnicos de saúde e higiene no trabalho a partir da classe 6, enquanto nas classes anteriores os técnicos e os “níveis de CAP” (Certificado de Aptidão Profissional) variam consoante o segmento da atividade. O **Quadro 3** resume o número de

Técnicos Superiores de Segurança e Higiene do Trabalho (TSSHT) e Técnicos de Segurança e Higiene do Trabalho (TSHT).

Quadro 4: Número mínimo de pessoal da área da produção (Portaria nº16/2004).

Classe de Alvará	Engenheiros	Engenheiros técnicos	Encarregados	Operários	
				Grupo X do CCT	Grupo XII do CCT
1	-	1	-	1	1
2	-	1	-	2	1
3	-	1	1	3	1
4	-	1	1	4	2
5	-	1	2	6	3
6	1	1	2	8	4
7	2	2	4	12	6
8	4	4	6	16	8
9	6	6	8	24	12

Por fim, no **Quadro 4**, é apresentado como se estabelece a quantidade mínima de engenheiros, técnicos e encarregados que são exigidos a cada classe, bem como o número mínimo de operários que pertencem aos grupos X e XII enunciados no documento “Contrato Coletivo do Trabalho” (Boletim do Trabalho e Emprego nº17, 2010).

2.2.2. Contratos públicos

Com o Código de Contratos Públicos (CCP) são introduzidas algumas mudanças no processo de contratação pública, nomeadamente a introdução de novos procedimentos admissíveis para a contratação, novos prazos de garantia, multas relacionadas com os erros e omissões do projeto, limites novos referentes a trabalhos em excesso, informatização do processo de contratação de obras públicas. Estas alterações visam reduzir os processos burocráticos (simplificação dos procedimentos), mais rigorosos e transparentes (Silva, 2010).

Conforme o Código de Contratos Públicos, para a execução de obras públicas por parte de uma empresa privada, é necessário haver uma entidade adjudicante que pode ser o Estado, autarquias locais ou mesmo institutos públicos, e também uma entidade adjudicatária que corresponde à empresa que executa a obra. No entanto, uma vez que existem diversos tipos de procedimentos que se podem seguir para a formação de contratos entre as duas entidades, a relação entre ambas as partes nem sempre é efetuada da melhor forma.

O CCP apresenta cinco modelos de procedimentos para a formação de contratos:

No ajuste direto a entidade adjudicante convida diretamente uma ou várias entidades para apresentarem as suas propostas. Após apresentadas as propostas, a entidade adjudicante

pode ainda negociá-las e escolher a que melhor se adequa à obra em questão, de forma a, posteriormente assinar um contrato. No entanto, conforme o Artigo 19 do DL-nº18/2008, este tipo de procedimento apenas se pode efetuar para a execução de obras públicas de valores inferiores a € 150.000.

Já no concurso público, o procedimento é mais demorado. Primeiramente, o concurso é publicitado no Diário da República e, geralmente também no Jornal Oficial da União Europeia (JOUE). O Código de Contratos Públicos autoriza a não publicação do concurso no JOUE, em alguns casos legalmente previstos e quando a aplicação do ajuste direto é permitida. Após o anúncio, as empresas interessadas têm de requerer as peças do concurso e o programa do mesmo mediante um pagamento que será devolvido posteriormente. No referido programa estão estabelecidas todas as datas e prazos que correspondem às diversas fases do concurso, de seguida dá-se a elaboração e apresentação das propostas para sua posterior avaliação. Depois de ser realizada a avaliação, a entidade adjudicante pode ainda negociar as propostas antes de se decidir por uma das opções de escolha, permitindo deste modo que as empresas procedam a algumas alterações. Por último, referir que o procedimento termina com a escolha da empresa que irá ser a entidade adjudicatária.

Quanto ao concurso público por prévia qualificação é um processo muito semelhante ao do concurso público normal. Apesar de, na fase de candidatura as entidades precisarem de provar que reúnem todas as qualificações e habilitações necessárias exigidas para a execução da respetiva obra.

Procedimento por negociação segue as regras do concurso limitado por prévia qualificação, mas com relevância para uma fase de negociação das propostas.

O diálogo concorrencial que é um procedimento que contempla uma fase de apresentação de candidaturas e qualificação dos candidatos, outra de apresentação de soluções e diálogo com os candidatos qualificados e finalmente a de apresentação e análise de propostas e adjudicação. Este último procedimento tem a particularidade de a elaboração do caderno de encargos ter lugar depois de concluída a fase de apresentação de soluções e de diálogo (ponto 3, artigo 207º, DL-nº18/2008).

A escolha do procedimento “ajuste direto”, “concurso público” ou “concurso limitado por prévia qualificação” condiciona o valor do contrato a celebrar, artigo 18º, isto é, “o valor máximo do benefício económico que em função do procedimento adotado, pode ser obtido pelo adjudicatário com a execução de todas as prestações que constituem o seu objeto”, artigo 17º.

Em casos de concursos públicos, cumpre à entidade adjudicante estabelecer um intervalo de valores para os quais as propostas sejam consideradas aceitáveis. O valor mais elevado contemplado no intervalo, que corresponde ao montante máximo pelo qual se pode adjudicar uma obra, é designado por preço base da obra e assim denominado no Código dos Contratos Públicos. Este valor representa o preço que a entidade adjudicante pagaria caso a obra fosse adjudicada diretamente a uma empresa do estado. Quanto ao valor mais baixo denomina-se como o preço anormalmente baixo, que nestes casos de Obras Públicas, corresponde a 40% do preço base (Marques, 2010).

Em conformidade com o que tem vindo a acontecer nos restantes países europeus, tem-se verificado nos últimos vinte anos em Portugal, uma falta de intervenção do Estado na economia. Como consequência, verifica-se que tanto na prestação de alguns serviços públicos como também na construção de edifícios pertencentes ao Estado e na exploração dos mesmos, têm-se criado Parcerias Público Privadas (PPP). Segundo o DL n.º.86/2003, as PPP são: “O contrato ou a união de contratos por via dos quais entidades privadas, designadas por parceiros privados, se obrigam, de forma duradoura, perante um parceiro público, assegurar o desenvolvimento de uma atividade tendente à satisfação de uma necessidade coletiva, e em que o financiamento e a responsabilidade pelo investimento e pela exploração incumbem, no todo ou em parte, ao parceiro privado”.

Assim sendo, é possível a criação da relação “win-win” entre a entidade estatal e o parceiro privado, em que o Estado transfere alguns riscos para o parceiro privado na execução do negócio, a este é dada uma possibilidade de negócio, fazendo assim com que as PPP estejam na origem das maiores obras do país.

2.3. Estrutura de mercado

O mercado do setor da construção tem como principais subsectores: o da engenharia civil, que abrange todo o tipo de obras especiais (por exemplo: barragens, pontes, estádios, entre outros), o das vias de comunicação e transportes (que engloba as infraestruturas rodoviárias, ferroviárias, entre outras), o de edifícios residenciais e o de edifícios não residenciais. Este último normalmente está dividido em edifícios não residenciais públicos, como são os casos dos hospitais e escolas, e edifícios privados como por exemplo dos edifícios de escritórios. Porém, atualmente, todos estes subsectores da construção estão em crise (Sanches, 2010).

Nos últimos, três/quatro anos, as empresas sentiram necessidade de delinear novas estratégias de negócio, fruto da situação em que se encontra o setor. Enquanto na década de 90 as empresas usufruíam do mercado nacional, atualmente e desde os últimos anos, que a internacionalização é um fator chave nas estratégias das empresas, evoluindo cada vez mais.

Surgindo em Portugal, principalmente, o segmento da reabilitação para combater a escassez de obras ligadas aos principais subsetores da construção.

2.4. Situação atual do setor da construção

Em 2013, o setor da construção voltou a cair pelo décimo segundo ano consecutivo, estimando-se que a produção da atividade tenha registado uma queda global de 15%, em resultado de uma redução de 18% no segmento Residencial, de 13,8% no Não Residencial e de 14% nas Obras Públicas (FEPICOP, 2014).

Existiu uma melhoria ligeira nos últimos seis meses do ano, tanto no investimento em construção como no VAB do setor - que motivou uma certa confiança positiva por parte dos empresários. Porém, não foi suficiente para atenuar os efeitos prejudiciais do primeiro semestre de 2013 na construção.

Em geral, persistiram os diversos fatores que influenciam negativamente o andamento da construção. Em novembro de 2013, o crédito às empresas de construção registava uma quebra homóloga de 14,9%, recuando para os níveis registados em 2003, e o mal parado no setor, de 4,3 mil milhões de euros, representava cerca de 34,9% dos incobráveis de toda a economia nacional (FEPICOP, 2014).

Por outro lado, em dezembro de 2013, o desemprego no setor terá sofrido uma ligeira diminuição, em termos homólogos, de 10,9%. Tendo passado de 105.636 desempregados para 94.114. O peso da construção no número de desempregados em 2013 foi de 15,2% no total nacional, o que contrasta com o peso do setor no emprego, o qual se situa em apenas 6,3% (FEPICOP, 2014).

Durante os últimos anos, no setor da construção em Portugal, a procura de alternativas ao modelo de negócio que as empresas apresentavam foi frequente, com o objetivo de revitalizar o mesmo.

Entre outros fatores, o desenvolvimento do segmento da **reabilitação** na construção foi uma aposta acertada, e que será desenvolvido no capítulo seguinte.

Capítulo 3

Reabilitação, *o futuro em construção* - a dinâmica empresarial

3. Reabilitação, o *futuro em construção*

- a dinâmica empresarial

3.1. Enquadramento histórico

- 3.1.1. A reabilitação e o seu enquadramento nacional
- 3.1.2. Os três “R’s” - Reabilitação, Revitalização e Renovação
- 3.1.3. Reabilitação - definições do modelo de negócio
- 3.1.4. Causas e objetivos da reabilitação
- 3.1.5. Enquadramento legal - lei das rendas
- 3.1.6. Nova regulamentação para a reabilitação urbana - abril de 2014

3.2. A reabilitação e sustentabilidade em edifícios urbanos

3.3. Organogramas do início de atividade de uma empresa e de uma empresa de referência

3.4. Processo de gestão

- 3.4.1. Ideias chave
- 3.4.2. Estimativa e controlo de custos
- 3.4.3. Gestão de recursos humanos

3.5. A internacionalização

3.6. A relação Projeto - Obra

- 3.6.1. Fase de investigação e diagnóstico
- 3.6.2. Fase de desenvolvimento de projetos de reabilitação
- 3.6.3. A obra de reabilitação de edifícios

3. Reabilitação, o futuro em construção

- a dinâmica empresarial

3.1. Enquadramento histórico

3.1.1. A Reabilitação e o seu enquadramento nacional

No final do século XIX, início do século XX conforma-se a rutura entre a cidade tradicional e a cidade moderna. Esta rutura não é mais do que uma tentativa de adaptar as estruturas urbanas já existentes às necessidades introduzidas pela revolução industrial. Com a migração da população rural à cidade representou um significativo aumento demográfico e, conseqüentemente, num crescimento urbano até então nunca verificado. Este crescimento urbano verificou-se com mais evidência em Lisboa e no Porto já que à escala nacional foram estas as cidades que maior número de indústrias acolheu e, conseqüentemente obteve maior afluxo populacional. Esta realidade contribuiu para o reforço do papel polarizador que estas cidades já verificavam. Em 1865 foi criado o Decreto de 13 de janeiro que concebeu o Plano Geral de Melhoramentos devido à falta de habitação, infraestruturas, equipamentos que foram aplicados nas duas cidades anteriormente referidas. Nas restantes vilas e cidades havia a possibilidade de elaborar planos semelhantes desde que se submetesse um pedido, ou seja, a sua realização era opcional contrariamente às cidades de Lisboa e Porto. Contudo, a pouca sensibilidade neste domínio e a falta de experiência prática, conduziu ao não cumprimento dos planos obrigatórios de forma imediata. Assim sendo, grande parte das intervenções realizadas na cidade tinham por base a conceção higienista que visava resolver, através do de construções novas, os problemas de saúde e pobreza em que viviam os habitantes dos centros urbanos (Madeira, 2009). Enquanto as periferias cresciam, o centro consolidado era alvo de constantes operações de renovação urbana e foram precisas muitas demolições para que finalmente se solicitasse a intervenção dos serviços da Direção Geral de Urbanização (DGU), para a realização de um estudo urbano que obstasse à situação criada. Apesar deste estudo a situação mantinha-se. As conseqüências sociais não tinham qualquer peso e a tentativa de resolução deste problema passava unicamente por demolir, mesmo que isso significasse a rutura e fragmentação do tecido social existente.

Durante os anos 60 começa, finalmente, a assistir-se a um progressivo despertar para a perspectiva de intervenção na cidade existente. Em 1961 realizou-se no LNEC - Laboratório de Engenharia Civil um Congresso sobre o Urbanismo realizado onde Mário Laginha expôs uma comunicação sobre renovação urbana. Neste congresso Mário Laginha apresenta o conceito de

renovação urbana, tentando aproximar o desenvolvimento da reabilitação urbana que até então já se observava por toda a Europa. Mário Laginha defendeu que nas operações de renovação urbana sejam considerados *“(…) os valores existentes, tanto físicos (qualidade dos imóveis em si próprios e em relação ao conjunto em que se integram), como económicos, como ainda históricos e estéticos.”*. Nos anos seguintes foram realizados eventos igualmente importantes para o desenvolvimento desta temática entre os quais se destaca o Colóquio do Urbanismo, realizado no Funchal em 1969 (Silva, 2012).

Com a Revolução de 25 de Abril em 1974 é criado por Despacho conjunto dos Ministérios da Administração Interna e do Equipamento Social e do Ambiente, o Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barreto (Porto), tendo por missão proceder à renovação urbana da área “ (...) por forma a assegurar que a população trabalhadora que há muito habitava essa zona nas piores condições de alojamento e exploração, não viesse a ser deslocada por força da valorização da propriedade e da zona decorrentes da própria operação em tempo planeado” (Paiva, 2006). Posteriormente em 1976 a Lei de Solos (Decreto-Lei 794/76) estabelece duas importantes figuras: «Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística» (ACRRU) e «Medidas Preventivas», que tinham como finalidade intervenções no património edificado de zonas históricas das cidades, tendo sido possível alargar substancialmente o poder de intervenção dos municípios em áreas degradadas, designadamente, no âmbito das operações de reabilitação. Nos finais da década de 70 foi ainda lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados (Madeira, 2009).

A década de 80 foi alvo de iniciativas no âmbito da reabilitação dos centros urbanos e da salvaguarda do património construído tal como conferências, seminários e encontros. Em 1983 o relançamento do Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) foi a primeira experiência nacional de apoio sistemático à reabilitação de edifícios, especialmente, aos edifícios nos centros históricos onde o avançado estado de degradação era mais evidente. Este acaba por se extinguir por falta de verbas e em sua substituição surge o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) que apresenta uma filosofia ligeiramente diferente porque sugere uma intervenção mais abrangente, ou seja, o imóvel isolado deixa de ser a principal preocupação. O PRU visava apoiar financeiramente as autarquias locais para a reabilitação provocando o aparecimento de Gabinetes Técnicos Locais (GTL). Os GTL desenvolviam diagnósticos, propostas e planos de reabilitação, promoviam a recuperação de edifícios, dirigiam a execução dos trabalhos, definiam a gestão financeira do processo e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento.

Em 1988, foi criado o Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) que substituiu o PRU. O PRAUD surge com maior focalização na recuperação das áreas degradadas

não só históricas e na recuperação do património construído incluindo bairros clandestinos e até áreas industriais antigas.

Ainda em 1988, o PRID foi substituído pelo plano RECRIA com vista a apoiar a execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados, cuja renda tivesse sido objeto de correção extraordinária (no âmbito da lei n.º 46/85), apoio esse prestado através de uma comparticipação a fundo perdido do Estado e dos municípios nos custos das obras.

A década de 90 foi marcada pelos efeitos da adesão de Portugal à Comunidade Económica Europeia (CEE), ainda na década anterior, e o consolidar da consciência generalizada (por parte de urbanistas, população e poder político) para a necessidade de proteção dos centros urbanos. Na verdade, com a entrada na CEE chegaram a Portugal fundos que permitiram avançar com a execução de operações de reabilitação direcionadas aos centros históricos e não só (veja-se o caso da Expo 98). Durante os anos seguintes foram sucessivamente criados e remodelados programas de incentivo e financiamento à realização de obras em edifícios privados, com o objetivo de ampliar o seu âmbito, aumentar as taxas e obras alvo de comparticipação ou alterar os procedimentos de candidatura. Mas a problemática da habitação versus arrendamento manteve-se, o que conduziu a diferentes formas de intervenção de entre as quais se destacam os seguintes programas - Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados, RECRIA (Decreto-Lei n.º 4/88, de 6 de junho); Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas, REHABITA (Decreto-Lei 105/96, de 31 de julho); Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal, RECRIPH (Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho) e SOLARH (Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de janeiro).

Em 2004 foram criadas as Sociedades de Reabilitação Urbana, através da promulgação do Decreto-lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, que constituem recentemente uma forma de abordar e gerir a intervenção sobre a cidade consolidada. Às SRU's são atribuídas diversas competências sendo as mais importantes as de licenciar, expropriar, realojar e fiscalizar as obras de reabilitação (Porto Vivo, 2010). Este novo enquadramento nacional das práticas de reabilitação revela uma vontade política de impulsionar esta prática, invertendo a tendência dominante para a construção nova. No entanto, numa primeira fase e, visto que os investidores privados portugueses encontravam-se na fase de entusiasmo na construção na nova periferia, foram as SRU's a intervir nos projetos de reabilitação mesmo que essa não fosse a sua função (Queirós, 2007).

Em 2009, foi aprovado o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU) que surgiu na necessidade de encontrar soluções para a reabilitação urbana, que entretanto em 2012 foi

alterado para o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) através da Lei 31/2012, de 14 de Agosto, com este programa tentou remover-se alguns obstáculos à reabilitação reforçando-se grandemente a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio, eliminando-se a exigência de pagamento pelo senhorio que denuncie o contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos das despesas do arrendatário (Silva, 2012).

3.1.2. Os três “R’s” - Reabilitação, Revitalização e Renovação

Ao longo dos tempos, a desatualização de alguns edifícios das cidades conduziu à necessidade de lhes atribuir novas funções. Frequentemente a oportunidade gerada pelo envelhecimento de alguns dos equipamentos e bens urbanos chamam a atenção para possíveis valorizações dos sítios em termos imobiliários, culturais ou sociais. A intervenção urbana nesses espaços muda conforme o tempo e dada a diversidade de interesses. Surgem, assim, conceitos que de certa forma estão interligados na ideia da reestruturação dos edifícios/espacos antigos (Moura, 2005). É o caso dos conceitos de renovação urbana, reabilitação e revitalização, estes conceitos serão abordados de seguida.

O conceito de renovação urbana é concebido pela demolição do edificado e conseqüentemente execução de uma construção nova, em que as características morfológicas e tipológicas, geralmente, são diferentes e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana. Em casos de cidades norte americanas e francesas, os efeitos sociais desta política incidiu essencialmente na reocupação das zonas centrais pelas atividades económicas de ponta (onde se inclui os escritórios de grandes empresas) e pela função residencial de elevado valor financeiro, o que implicou a expulsão de parte da função residencial dos centros das cidades com a periferização das classes médias e das atividades económicas de fraca capacidade económica, ambas sem força para competir no mercado imobiliário com empresas de elevado estatuto económico e grande prestígio que buscavam no centro uma localização estratégica. Já em Portugal, este tipo de intervenção foi aplicado extensivamente na época do Estado Novo, em que ao mesmo tempo que eram realizadas restaurações nos monumentos, procedia-se a uma substituição dos tecidos antigos ao nível do planeamento e sobre pretextos higienistas ou de necessidade viária. Deste modo, o tecido antigo é considerado caduco, sem valor patrimonial e impeditivo da modernização, propondo-se a sua demolição ou renovação (Guerra, 2005).

A conceção de renovação passa por intervenções de grande escala, ou seja, transformação integral. Deste modo, implica uma mudança estrutural que abrange três dimensões básicas: a dimensão morfológica (forma da cidade e paisagem), a dimensão funcional (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas) e a dimensão social

(esfera sociológica, geralmente substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento, instrução e estilo de vida diferentes).

Enquanto a renovação faz um tratamento *hard* do tecido edificado e, por consequência, do tecido social e económico. A reabilitação não consiste na destruição do tecido, mas a sua “habilitação”, a readaptação do espaço para novas funcionalidades urbanas. A reabilitação baseia-se em readequar o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu carácter residencial, no qual se fazem duas intervenções complementares:

- no edificado (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico). Para além da reabilitação dos edifícios envolve a reabilitação dos outros edifícios, bem como a construção de equipamentos. A reabilitação urbana não implica uma intervenção ao mesmo nível em todos os edifícios, isto é, o estado de alguns edifícios pode implicar a demolição, em outros o restauro estrito e em outros casos a construção de novos, da mesma forma que a reabilitação de um edifício pode passar pela demolição de alguns elementos, restauro de outros e construção de novos;

- na paisagem urbana (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial). Muitas vezes a reabilitação está associada à intervenção nos espaços envolventes ao edificado.

No decurso da reabilitação é dado maior importância a metodologias, equipas e parcerias. Deste modo consegue-se alguma facilidade em algumas etapas mais complexas, como o realojamento provisório das populações ou acordos com os proprietários (Guerra, 2005).

Os conceitos apresentados atrás e a sua operacionalidade enquanto Programas e Projetos, podem integrar-se numa intervenção mais vasta de revitalização urbana.

A revitalização assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico, capaz de reconhecer, manter e introduzir valores de forma cumulativa e sinérgica. Isto é, intervém a médio e longo prazo, de forma relacional, assumindo e promovendo os vínculos entre territórios, atividades e pessoas. Ou seja, articula oportunidades, vantagens competitivas e um urbano cada vez mais globalizado na colaboração do investidor público e/ou privado. Não é, portanto, um ou uma soma de projetos ou de programas introduzidos num dado território, procurando garantir de certo modo uma operação sustentável, a níveis diferenciados, em interdependência no desenho da intervenção ou na sua implementação, como: a performance económica e financeira, a sustentabilidade física e ambiental, bem como a coesão social e cultural. A revitalização urbana tem como objetivo intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições socioeconómicas ou no quadro de

vida de um determinado território (designado de território de revitalização urbana), tendo uma forma de atuação global, visando agir de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção (Moura, 2005).

A consideração dos territórios de revitalização urbana deve ainda integrar duas dimensões fundamentais: a lógica do lugar e a sua inserção numa perspetiva sistémica do sistema territorial, de onde recolhe a sua lógica própria e a sua identidade específica. A lógica sistémica dá maior interesse à cooperação entre diferentes escalas e territórios (área envolvente, cidade, região, sistema nacional), tentando estabelecer a conveniência de tal intervenção no sistema urbano, sublinhando os efeitos dos resultados no lugar, bem como os impactos territoriais alargados. A lógica do lugar sublinha a intervenção enquanto atuação de proximidade, reforçando a mobilização e participação dos diferentes atores de um espaço fisicamente delimitado, numa lógica consertada (Guerra, 2005).

Tendo sido apresentados os conceitos que estão envolvidos na intervenção de edifícios/espacos com o objetivo de os melhorar ou atribuir novas funções, o conceito que será desenvolvido com mais pormenor, sem que se desvalorize a relevância dos outros conceitos, ao longo deste capítulo é a reabilitação.

3.1.3. Reabilitação - definições do modelo de negócio

O termo reabilitação designa toda a série de ações empreendidas tendo em vista a recuperação e a beneficiação de um edifício, tornando-o apto para o seu uso atual. Tem como objetivo principal resolver as deficiências físicas e as anomalias construtivas, ambientais e funcionais, acumuladas ao longo dos anos, procurando ao mesmo tempo uma modernização e uma beneficiação geral do imóvel sobre o qual incide (atualizando as suas instalações, equipamentos e a organização dos espaços existentes), melhorando o seu desempenho funcional e tornando esses edifícios aptos para o seu completo e atualizando esse re-uso (Aguiar, 1997).

A reabilitação é a operação dirigida a melhorar o nível de qualidade inicial do edifício ou obstar à sua degradação acentuada resultante da não efetivação de obras de conservação com a periodicidade necessária (Bezelga, 1985).

A reabilitação urbana consiste numa política urbana que procura a requalificação da cidade existente, desenvolvendo estratégias de intervenção múltiplas, orquestrando um conjunto de ações coerentes e de forma programada, destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, com a finalidade de elevar substancialmente a qualidade de vida das populações residentes, melhorando as condições físicas do seu parque edificado, os níveis de habitabilidade e de dotação em equipamentos

comunitários, infraestruturas, instalações e espaços livres de uso público (Aguiar, Cabrita e Appleton, 1997).

A demolição dos antigos edifícios e quarteirões tradicionais, substituindo-os por outros, mais “modernos e higiénicos”, edifícios e traçados urbanos são ideias do conceito “reabilitação integrada”.

A reabilitação urbana define-se como o processo corrente de intervir no tecido urbano existente, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento da comunidade nele territorializada, desenvolvendo encarado nas suas múltiplas dimensões, incluindo a espacial: a organização e qualificação do terreno (Pereira, 1996).

De seguida são apresentadas definições de conceitos associados à reabilitação:

1. A revitalização é o termo que se tem aplicado, sobretudo como significante de operações desenvolvidas em áreas urbanas degradadas ou em conjuntos arquitetónicos de valor histórico, de modo a relacionar as intervenções pontuais de recuperação dos seus edifícios com intervenções mais gerais de apoio à “reabilitação” das estruturas sociais, económicas e culturais locais, procurando a consequente melhoria da qualidade geral dessas áreas ou conjuntos urbanos (Aguiar, Cabrita e Appleton, 1997).
2. A reestruturação consiste numa intervenção, por exemplo, num bairro existente não funcional, sendo que a essa intervenção não atende os edifícios mas as estruturas urbanas. Tratando-se de uma reabilitação das infraestruturas e do urbanismo. A reestruturação é a operação que consiste em melhorar uma determinada área residencial ou residencial/comercial, através da demolição de elementos degradados, melhoria do sistema viário, das infraestruturas, dos espaços verdes e, de um modo geral, dos seus equipamentos (Aguiar, Cabrita e Appleton, 1997).
3. Na remodelação as intervenções privilegiam essencialmente a reorganização funcional e espacial tendo em consideração novos objetivos socioeconómicos. São ações promovidas pelo Estado, por municípios e por particulares, que implicam a introdução de novas técnicas, equipamentos e instalações, desenvolvendo-se em geral sem grandes limitações de preservação (Cabrita e Aguiar, 1998).
4. A reorganização dos espaços e a estruturação funcional, bem como a autenticidade dos materiais e a modernidade da intervenção entre a nova e a antiga construção.

Segundo Aguiar, Cabrita e Appleton, a salvaguarda ativa é a designação adotada internacionalmente (Conselho da Europa, UNESCO) que implica as ações de conservação, restauro e reabilitação do património constituído com a participação dos cidadãos, o que implica a utilização socialmente útil das edificações.

3.1.4. Causas e objetivos da reabilitação

Aliadas à já mencionada alteração do modelo de negócio das empresas de construção, por culpa da crise económica instalada em Portugal, existem outras causas também importantes.

Causas da reabilitação

- Deslocação da população mais abastada para um edifício mais moderno;
- Permanência das classes mais pobres no centro;
- Ocupação de edifícios devolutos e/ou abandonados;
- Envelhecimento e desatualização do edifício;
- Fenómenos que ocorrem mais nas zonas antigas (centros ou núcleos históricos);
- O centro como a zona de fixação dos migrantes mais pobres;
- Impulsos da industrialização;
- Possibilidade de expansão em altura para a implantação de serviços nos escritórios mais nobres;
- Especulação imobiliária;
- Lucros do mercado imobiliário.

Assim, acima está descrita a recolha de causas que proporcionam a reabilitação de edifícios. Causas do quotidiano, uma série de fatores que condicionam ou possibilitam a existência de obras de reabilitação.

Objetivos da reabilitação

A reabilitação de obras tem uma série de objetivos de caráter cultural, económico e ambiental. Foi realizada uma recolha de algumas das principais metas a atingir por parte das construções no ramo da reabilitação, tais como:

- Inserir uma melhoria nas condições socioeconómicas e culturais das áreas degradadas;
- Incentivar mecanismos de manutenção contínua;
- Melhoria das condições de vida dos utilizadores do edificado;
- Reforçar a vitalidade do parque urbano;
- Redução dos fluxos pendulares;
- Redução dos desperdícios em materiais e energia;
- Valorização e fortificação da identidade do parque edificado.

3.1.5. Enquadramento legal - lei das rendas

Perto de uma centena de anos de congelamento de rendas, gerou custos, passando pelos centros das cidades estão degradados, sem população e envelhecidos e as periferias estão sobrelotadas, com resultante acréscimo de custos de deslocação para os particulares.

Nas últimas três décadas, o investimento do setor da habitação esteve concentrado na construção de novos edifícios pelo que o mercado de arrendamento desceu drasticamente devido à falta de oferta, mensalidades por compra de habitação são inferiores às correspondentes ao arrendamento de imóveis. Por outro lado o mercado de compra de habitação própria está a crescer está: 76% dos portugueses são donos da sua habitação (INE, Censos 2011 - em 1981, essa percentagem era de apenas 57%) - resultando num acesso ao crédito mais abrangente. Porém, hoje em dia, o elevado custo e o difícil acesso ao crédito vão impedir milhares de famílias de terem casa própria sendo que o arrendamento será a opção natural. Um dos grandes problemas é o facto de não existirem casas no mercado numa boa relação qualidade/preço. A reforma do regime do arrendamento de 2006 não logrou atingir os resultados pretendidos quanto aos contratos antigos (anteriores a 1990) nem foi capaz de dinamizar a reabilitação urbana: desde 2006, de um universo de 255 mil imóveis com rendas antigas congeladas (Censos 2011), apenas 3.052 rendas foram atualizadas pelo senhorio. (Dados do sistema NRAU entre 23/10/2006 e 18/04/2012) (M.A.M.A.O.T., 2012).

Na **Figura 2** encontra-se representado o volume de serviços de reabilitação de edifícios residenciais em comparação com o total de construção por país:

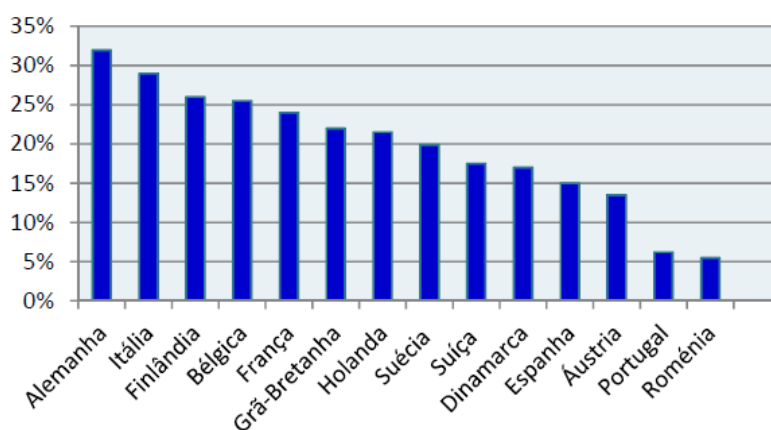


Figura 2: Volume de produção de trabalhos de reabilitação de edifícios residenciais no total da construção por país (FEIC, 2009).

Como prova a análise do gráfico da **Figura 2**, existiu um peso muito pequeno da reabilitação no mercado da construção português, cerca de 6,2%. Porém, existe cerca de 1,9 milhões de

fogos que carecem de intervenção (32% dos alojamentos), portanto é notório que existe um elevado potencial de crescimento no mercado da reabilitação em Portugal (M.A.M.A.O.T., 2012).

Em Setembro de 2011 foi proposta uma revisão do regime de reabilitação uma vez que existia uma fraca aposta no mercado da reabilitação urbana e por consequência o parque habitacional português carecia de uma urgente reabilitação. Naturalmente existia uma expectativa de que o parque habitacional reabilitado fosse canalizado para o arrendamento urbano, através da revitalização dos centros urbanos das cidades. Na **Figura 3** encontra-se representado de forma esquemática a Proposta de Lei nº24/XII - Revisão do regime da reabilitação urbana.

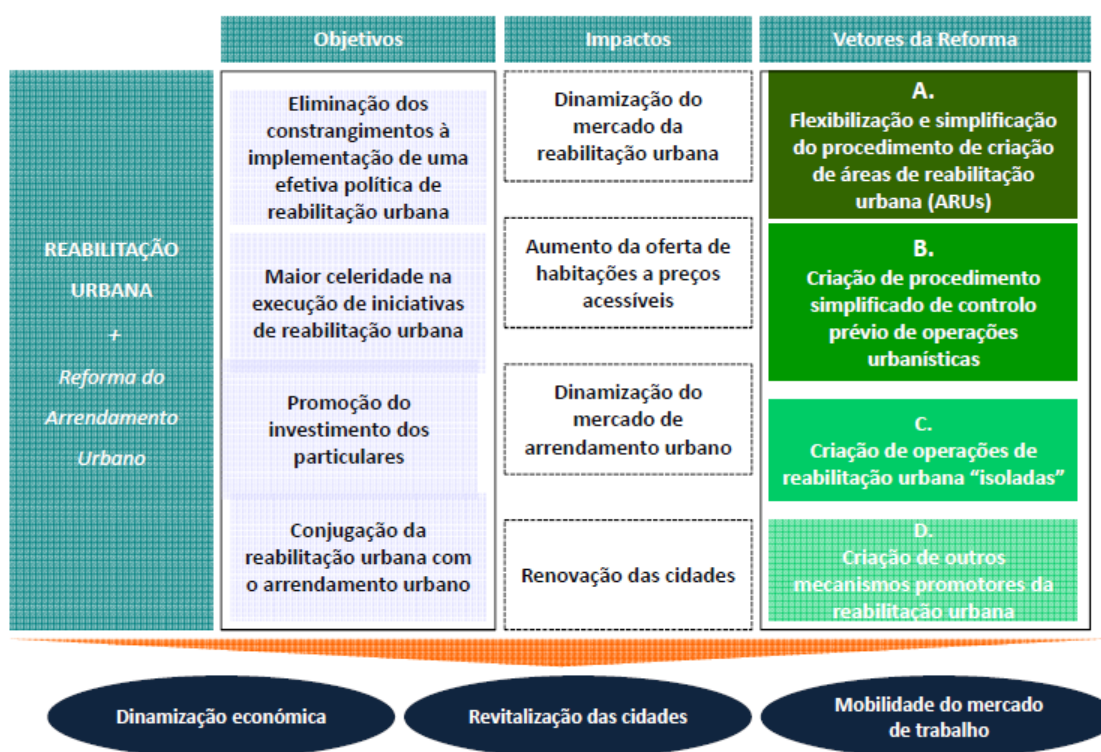


Figura 3: Revisão do regime da reabilitação urbana - PL24/XII (M.A.M.A.O.T., 2012).

A presente lei tem como objetivo aprovar medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana, nomeadamente (PL nº24/XII):

- A. Flexibilização e simplificação do procedimento de criação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARUs)** que consistem na simplificação da criação de ARUs através da distinção de duas fases que poderão ocorrer em simultâneo ou sucessivamente primeiro passa pela delimitação da ARU e de seguida a aprovação das operações de reabilitação urbana (ORUs);

- B. Criação de procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.** O procedimento consiste numa comunicação prévia (15 dias) cuja decisão é centralizada numa única entidade pública. Passando pela criação de um regime específico de proteção do existente e na simplificação do procedimento de autorização de utilização com reforço da responsabilização dos técnicos responsáveis pela obra. Em relação ao âmbito de aplicação, as obras devem respeitar o plano de pormenor de reabilitação urbana previamente aprovado, bem como obras que, independentemente de se situarem em ARU, devem cumulativamente preservar as fachadas principais do edifício e manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial;
- C. Criação de operações de reabilitação urbana “isoladas”** que inclui no regime da reabilitação urbana as intervenções urbanísticas que incidam sobre edifícios ou frações, ainda que localizados fora de ARUs cuja construção tenha sido terminada há pelo menos 30 anos. Aplica-se também o procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- D. Criação de outros mecanismos promotores da reabilitação urbana.** Primeiro existe a previsão de regime sancionatório contraordenacional mais rigoroso que o regime geral (previsto no RJUE). A simplificação do procedimento de constituição da propriedade horizontal quando estejam em causa operações urbanísticas de reabilitação urbana. Uma alteração da maioria necessária para a realização de certas obras de valorização nas partes comuns de edifícios que tenham pelo menos de oito frações autónomas. E, a possibilidade de qualquer condómino que tenha no seu agregado familiar uma pessoa com mobilidade condicionada, colocar rampas de acesso e/ou plataformas elevatórias.

Com a procura crescente de arrendamento, aumento de fogos vagos e com a gradual diminuição dos contratos antigos que tem rendas muito baixas (contratos pré-RAU (Regime de Arrendamento Urbano): 70% abaixo de 100€ e 44% abaixo de 50€), começa a existir um elevado potencial de crescimento do mercado de arrendamento o que compromete a oferta de arrendamento a preços acessíveis. Desta forma existe a necessidade de uma reforma do regime de arrendamento urbano, surgindo então a Proposta Lei 38/XII. Na **Figura 4** encontra-se representado de forma esquemática a nova PL 38/XII.

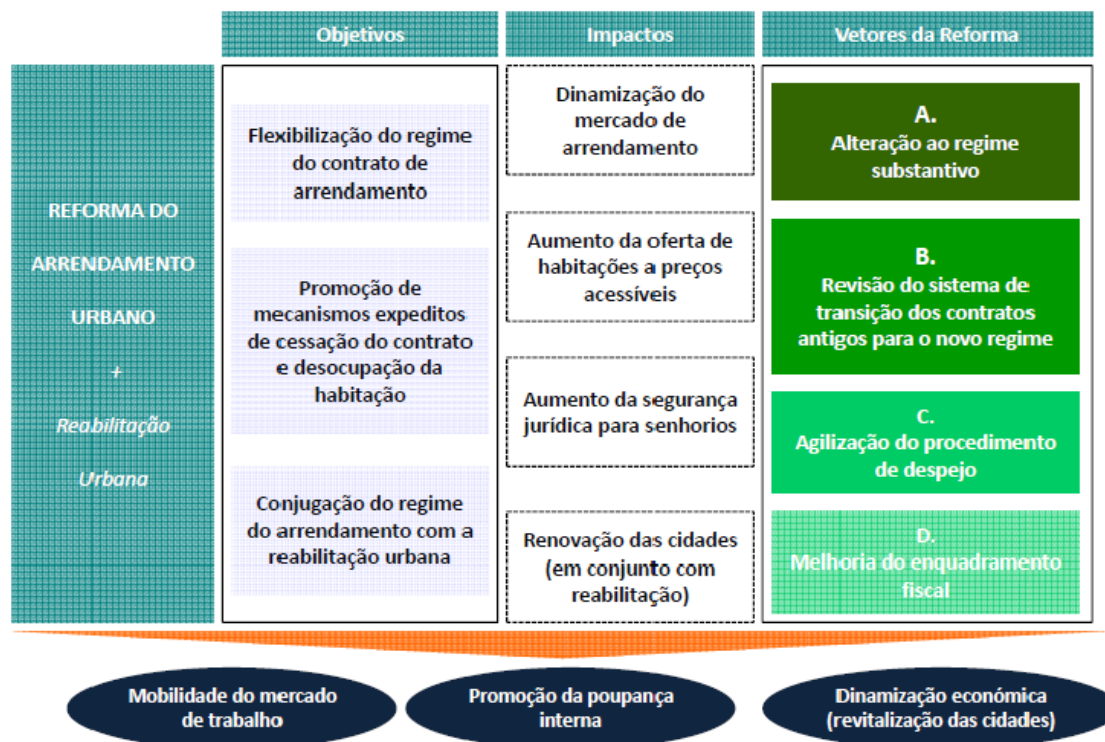


Figura 4: Reforma do regime do arrendamento urbano - PL38/XII (M.A.M.A.O.T., 2012).

A referida lei tem como objetivo aprovar medidas destinadas a dinamizar o mercado de arrendamento urbano, nomeadamente (PL nº38/XII):

- A. **Alteração ao regime substantivo**, conferindo-se maior liberdade às partes, promovendo a chegada de contratos de duração variada, designadamente mais curtos, mais ajustados às necessidades do inquilino e do senhorio. Existe também a pretensão de se evitar situação prolongadas e/ou reiteradas de incumprimento;
- B. **Revisão do sistema de transição dos contratos antigos para o novo regime**. Existe uma previsão da transição dos contratos antigos para o novo regime num curto período. No caso de necessidade de demolição do imóvel ou obras profundas que sujeitem à desocupação;
- C. **Agilização do procedimento de despejo**, para este caso é desenvolvido um mecanismo especial de despejo célebre que corre, tanto quanto possível, por via extrajudicial;
- D. **Melhoria do enquadramento fiscal** que consiste no enquadramento programático da tributação das rendas de prédios urbanos em sede de IRS.

Na **Figura 5** é possível, de uma forma resumida, consultar o mecanismo de negociação da renda, com as principais alterações.

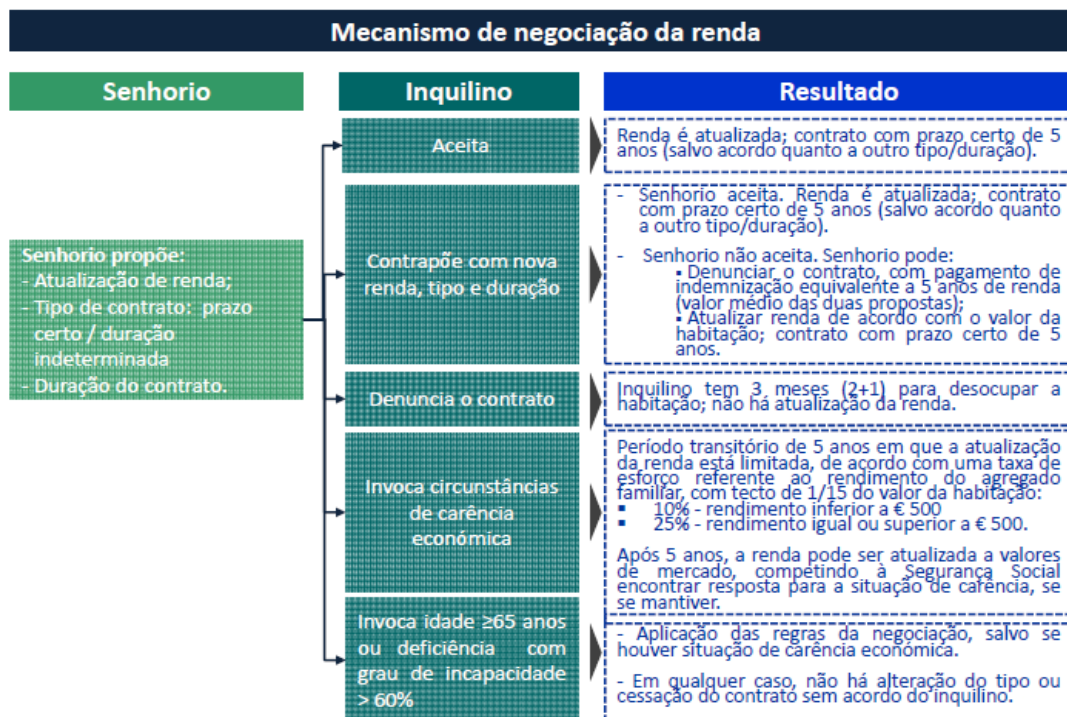


Figura 5: Principais alterações no regime do arrendamento urbano (M.A.M.A.O.T., 2012).

Então, conclui-se que, através dos seguintes fatores:

- Da agilização e simplificação dos procedimentos de criação de ARU's e de controlo prévio das operações de reabilitação urbana;
- Do reforço da liberdade das partes;
- Da atualização das rendas antigas e transição dos contratos antigos para o novo regime;
- De despejos mais rápidos e mais seguros.

É possível existir:

- Uma maior confiança dos proprietários;
- Um maior investimento dos particulares - Promoção da reabilitação urbana;
- Mais oferta de arrendamento a preços acessíveis.

3.1.6. Nova regulamentação para a reabilitação urbana - abril de 2014

No início do mês de abril do presente ano, mais precisamente dia 8 de abril de 2014, foi publicado no Diário da República uma nova regulamentação para a reabilitação de edifícios construídos há, pelo menos 30 anos, ou que estejam localizados em áreas de reabilitação urbana. Assim sendo, de acordo com o decreto-lei 53/2014, publicado no Diário da República naquela data, as regras relativas a acessibilidades, requisitos acústicos, a eficiência energética e térmica, instalações de gás e de telecomunicações, são aligeiradas. Sem dúvida, uma boa notícia para quem trabalha nesta área (Jornal “O Público”, 2014).

O objetivo é facilitar a reabilitação do edificado e dispensar as obras de reabilitação urbana de normas técnicas estabelecidas, que como foram orientadas para a construção de raiz e não para a reabilitação, possam ser um impedimento à realização das obras quer devido custos incompatíveis quer devido a impossibilidades técnicas.

Da mesma forma, são dispensadas dos requisitos mínimos de eficiência e qualidade térmica, também situações onde existam discordâncias “de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico ou incompatibilidade de viabilidade económica”, desde que sejam justificadas por um termo de responsabilidade do técnico responsável pelo projeto. Por exemplo, as instalações de gás passam a não ser obrigatórias e as infraestruturas de telecomunicações nos edifícios passam a ser instaladas apenas parcialmente. Porém, as empreitadas devem manter as suas condições de segurança e de salubridade bem como a segurança estrutural e sísmica do edifício.

Com o objetivo de possibilitar segurança nos investimentos realizados ao abrigo destas novas regras, o diploma ressalva que as intervenções de reabilitação que possam ser efetuadas com a dispensa dos requisitos neles previstos, não são afetadas pela cessação de vigência do regime excecional, desde que seja garantido um uso habitacional predominante.

Foi também publicada, a advertência de que a reabilitação em Portugal tem ainda um peso pouco significativo no setor da construção, como já foi referido anteriormente neste trabalho, com cerca de 6.5% face à média europeia de 37%. Embora, de acordo com os Censos de 2011, haja cerca de 2 milhões de habitações a precisar de serem recuperadas, o que corresponde a 34% do parque habitacional português. De acordo com o atual ministro do Ambiente, este novo regime “permite reduzir o custo da reabilitação dos edifícios em 30% a 40%”. Dando também o exemplo de que “De acordo com as simulações que fizemos, em alguns casos as poupanças com as isenções podem mesmo ultrapassar estes valores e ser muito superiores”. Considerando que num edifício de 3 pisos do Instituto nacional de Reabilitação Urbana, a aplicação das isenções agora aprovadas possibilitava reduzir o custo da intervenção de 300 mil para 160 mil euros (Jornal “O Público”, 2014).

3.2. A reabilitação e sustentabilidade em edifícios urbanos

A reabilitação de edifícios, por contraposição à construção nova, deve ser olhada sem se esquecer que os objetivos da reabilitação sustentável que são a proteção ambiental, consumos energéticos e a valorização patrimonial. Também por razões que se prendem com a sustentabilidade da construção, a reabilitação de edifícios antigos é hoje uma tarefa de maior importância em todo o mundo por preservar valores culturais, proteção ambiental bem como por ter vantagens económicas (Appleton, 2010).

Segundo Appleton, no caso da preservação dos valores culturais, a manutenção dos edifícios antigos é importante para a própria história das cidades e dos seus habitantes, porque através desses, é possível mostrar a evolução da humanidade nos últimos séculos. Quanto à proteção ambiental, ao proceder-se à reabilitação dos edifícios para além de se preservar parte das construções já existentes, existe uma redução da quantidade de material que será utilizado se se comparar com a reconstrução de edifícios e por consequência diminui as quantidades de energias necessárias na produção e aplicação de produtos de construção diminuindo assim, as emissões de dióxido de carbono e o desperdício de materiais que podem ser reaproveitados (Lopes, 2011).

É importante que perante um edifício degradado seja feita uma análise de habitabilidade e perante as necessidades de reabilitação do edifício avalia-se a viabilidade de reabilitação, pois esta está ligada ao conceito de utilidade (Ramos, 2011).

As condições de habitabilidade são verificadas pela satisfação de exigências relativas:

- À segurança estrutural, contra incêndio, no uso normal, contra a intrusão/agressão/roubo;
- Exigências de higiene, saúde e conforto que passa por garantir uma adequada qualidade do ar, proteção contra a humidade/estanqueidade, proteção contra o ruído, conforto visual, desempenho térmico e economia de energia;
- Adequação ao uso, espaço e equipamento, privacidade e acessibilidade.

As vantagens económicas que derivam da preservação dos edifícios já existentes face à reconstrução desses mesmos, podem ser resumidas em (Appleton, 2010):

- Redução dos custos de demolição;
- Redução dos custos com licenças e taxas;
- Aprovação mais fácil de projetos;
- Redução dos custos de estaleiro;

- Redução das perturbações do tráfego urbano;
- Colocação mais fácil dos produtos de construção;
- Redução das quantidades de novos materiais.

A não intervenção na reabilitação urbana induz a degradação física dos edifícios, deterioração das condições de habitabilidade, para além de que subsiste um risco para a segurança de pessoas e bens, face ao risco de ruína comprometendo, como consequência o despovoamento das zonas envelhecidas. Até em questão de turismo as cidades são afetadas pois o envelhecimento afeta a atratividade, a degradação do ambiente envolvente com a produção de mais resíduos (Ramos, 2011).

A reabilitação pode contribuir para uma maior sustentabilidade ambiental, económica e social. Com a reabilitação é possível, a nível ambiental, reduzir a emissão de CO₂ ao diminuir o consumo de energia utilizada para a construção de materiais usado para novas construções, poupar solos férteis para outros fins que não sejam a construção e a reabilitação permite de certo modo “reciclar” materiais de construção evitando a produção de entulho provocado pela construção e demolição de edifícios.



Figura 6: Edifício urbano antes e depois de ser reabilitado (euroflat).

Os edifícios são, hoje em dia, um dos ativos mais importantes no país. Assim sendo, é iminente haver a necessidade de recuperar os edifícios que, desde a sua construção, foram perdendo qualidade. Também a requalificação global das cidades é motivo de interesse. As áreas da Arquitetura e Engenharia têm em comum o facto da requalificação das cidades ser um expressivo interesse na sociedade civil em geral.



Figura 7: Edifício antes e depois de ser reabilitado (Diário Económico, 2011).

A reabilitação das fachadas como mostram as Figuras 6 e 7, é o exemplo da recuperação dos centros urbanos. De seguida apresentam-se as Figuras 8 e 9 que mostram outros dois edifícios com fachadas reabilitadas:



Figura 8: Edifício antes e depois de ser reabilitado (Diário Económico, 2011).



Figura 9: Edifício antes e depois de ser reabilitado (Diário Económico, 2011).

A nível social, a reabilitação pode contribuir para um aumento da qualidade de vida das populações que residem nas cidades, pode permitir criar ou manter empregos no setor da construção cujo setor se encontra em fase débil. Contribui ainda para melhorar o aspeto dos edifícios antigos que se encontram em degradação o que pode gerar uma sensação de bem-estar ou de maior conforto para as populações e turistas, tal como se pode ilustrar nas Figuras 6, 7, 8 e 9.

Por último, a nível económico, a reabilitação pode ser sustentável na criação de novas empresas, no turismo (uma vez que se reabilita os edifícios os espaços envolventes ganham uma nova imagem mais confortável, proporcionando à cidade um destino turístico) e pode, ainda, aumentar as receitas fiscais provenientes das intervenções no parque edificado (Ramos e Feio, 2011).

3.3. Organogramas do início de atividade de uma empresa e de uma empresa de referência

O objetivo deste subcapítulo é apresentar algumas noções base de organização de empresas ligadas à construção/reabilitação explorando os conceitos dessas noções base de organização, tais como: o *organograma*, o *órgão ou departamento* e a sua *função*.

Seguidamente é apresentado, na Figura 10, um organograma, de forma a esclarecer os departamentos essenciais para o início de uma empresa:



Figura 10: Organograma prioritário no início de uma empresa.

Na direção de produção, existe um diretor que é por acompanhar e avaliar todos os fins da produção, onde organiza, planeia e controla as atividades de fabrico da empresa. Esta direção tem a responsabilidade de assegurar que todas as metas de produção são atingidas em termos de qualidade, quantidades, custos e prazos previamente definidos pela empresa.

Na direção comercial, o seu diretor define a estratégia comercial da empresa, em função da política comercial da empresa gere sua equipa, em muitos casos nas pequenas empresas esta direção é constituída apenas por um elemento, determinando acordos e as condições de venda.

Por norma, em pequenas empresas, o diretor administrativo e financeiro é o gerente da empresa, que toma todas as decisões de gestão e com caráter financeiro. É também responsável pela contabilidade, tesouraria, logística e recursos humanos.

De seguida, na **Figura 11**, apresenta-se o organograma de uma empresa de referência:

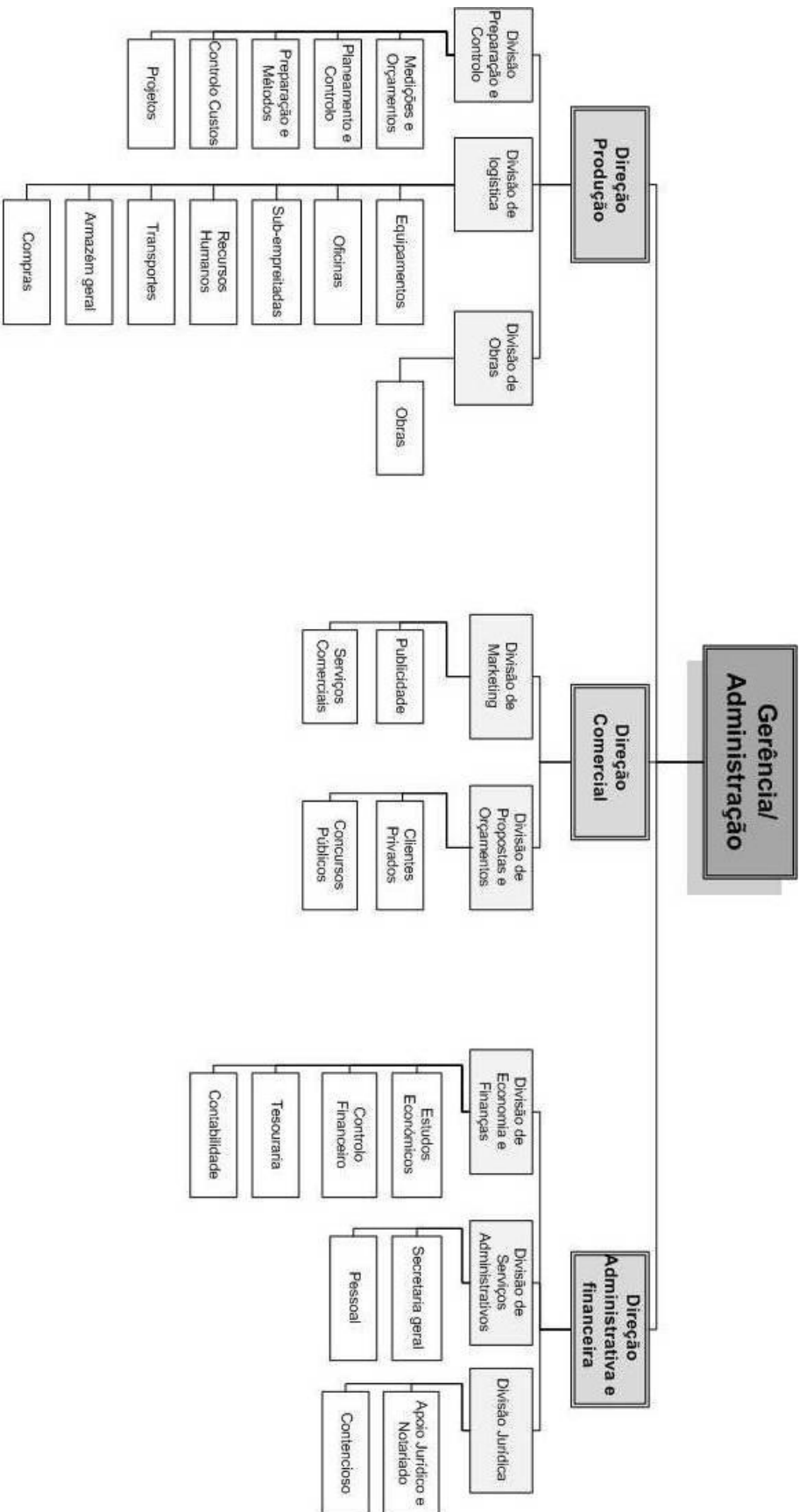


Figura 11: Organograma de uma empresa de referência (Organização de Empresas de Construção Civil - Faria, 2008).

De forma a desenvolver o organograma da **Figura 11**, é apresentada de seguida, no **Quadro 5**, de uma forma resumida e clara, as funções que cada órgão de uma empresa de referência deve cumprir.

Quadro 5: Descrição de órgãos e funções dos vários departamentos de uma empresa (Organização de Empresas de Construção Civil - Faria, 2008).

Órgãos	Funções
Administração	Definir os objetivos gerais da empresa e os investimentos imobiliários; Coordenação intersectorial.
Medições e orçamentos	Medições; Erros e Omissões; Orçamentação; Revisão orçamental.
Projetos	Execução de anteprojetos; Execução de projetos.
Planeamento e Controlo	Execução de programas provisórios de trabalhos; Execução de programas de trabalho; Controlo de prazos; Controlo de Produção; Controlo de produtividade.
Secretaria geral	Receção, telefone, correspondência, dactilografia, cópias, economato, arquivo;
Apoio jurídico e de notariado	Legalização de bens imobiliários, execução de contratos de empreitadas, execução de contratos de venda e escrituras.
Comunicação e imagem	Relações públicas, Publicidade, Representação.
Preparação de obras e métodos de trabalho	Estudo de métodos de trabalho; Preparação de trabalho; Organização do estaleiro.
Armazém	Gestão de stocks; movimentação de materiais.
Compras	Aquisição de materiais e componentes; Negociação de contratos; Gestão geral de obtenção de materiais e componentes.
Transportes	Movimentação de homens e equipamentos; Movimentação de outros recursos incorporados nas obras provenientes compras/armazéns próprios.
Tesouraria	Pagamento de faturas; Pagamento de salários; Cobrança de faturas; Emissão de faturas.
Recursos Humanos (Direção Produção)	Movimentação de pessoal; Formação profissional; Promoção profissional; Segurança e higiene no trabalho.
Pessoal (Direção Administrativa)	Contratação e despedimento de pessoal; Cálculo de salários, subsídios, descontos, indemnizações por despedimento, etc.

Órgãos	Funções
Equipamento	Aquisição, troca ou venda de equipamento; Aluguer de equipamento; Movimento de equipamento; Cálculo de custos de exploração de equipamento.
Oficina	Manutenção e reparação de equipamento.
Subempreitadas	Consultas, gestão das comunicações, pagamentos, bases de dados para consultas, controlo de qualidade.
Direção de obra	Coordenação na execução de obras; Orientação técnica de obras; Controlo de qualidade; Medição de trabalhos realizados em obra.
Sub-órgãos da direção comercial	Realização de estudos de mercado; visitas a clientes; Prospecção de Mercado; Benchmarking; Controlo; Abertura de novas áreas de negocio, etc.
Serviços Gerais Administrativos	Contabilidade, Bancos, Seguros, Pagamentos e Recebimentos, Controlo financeiro, controlo da organização (recursos), faturação e recibos.
Contabilidade	Contabilidade geral (para impostos- de acordo com o Plano Oficial de Contabilidade); Contabilidade de custos e analítica.
Tecnologias de Informação e Comunicação	Instalação de Hardware e Software; Gestão de servidores, telemóveis, telecomunicações, redes informáticas, redes de telecomunicações.

3.4. Processo de gestão

3.4.1. Ideias-chave

Numa perspetiva empresarial, propõe-se que as empresas especializadas no segmento da reabilitação tenham as seguintes características:

- Empresas de pequena dimensão;
- Tenham uma grande mobilidade e que sejam especializadas em diferentes áreas da construção;
- Tenham em sua posse equipamentos sofisticados para a utilização nas diversas áreas de trabalho;
- Possuam um corpo técnico com uma formação especializada e com experiência neste tipo de obra.

Assim, de forma a mostrar quais as características principais a ter em conta na criação de uma empresa referiu-se anteriormente os principais fatores para a criação de uma pequena empresa inicial no ramo da reabilitação.

Alguns destes fatores são seguidos por requisitos de gestão que possibilitam um melhor funcionamento de uma empresa do ramo. De seguida são indicadas algumas das ideias a ter no processo de gestão:

1. Em pequenas empresas o mais importante é identificar as funções e associá-las às pessoas de modo a responsabilizar os funcionários pelo que de bom ou mau ocorre nas empresas;
2. Recurso a subempreitadas, isto é, possuir um conjunto de pequenas empresas dedicadas à realização de especialidades diversas para as grandes empresas em áreas por exemplo de: estruturas metálicas, carpintaria, pichelaria, pintura, serralharia de ferro e alumínio, demolições, instalações elétricas, revestimento de pisos, paredes e tetos, entre outros;
3. Possuir um significativo mercado de fornecedores de materiais de construção e de componentes com grande especialização;
4. Tanto ao nível das grandes, como das pequenas e médias empresas, a melhoria contínua da produtividade passa pela introdução racional da mecanização, da industrialização e da prefabricação do maior número possível de peças construtivas, sendo que, o betão fabricado em obra tende a ser na reabilitação substituído por peças metálicas produzidas em fábrica e aplicadas em obra, melhorando assim de modo significativo o tempo de duração dos trabalhos. De referir também que ao nível do acabamento das obras, a solução tradicional de revestimento de paredes em argamassa tenderá a ser substituído pela aplicação de soluções de revestimento prefabricadas sendo de destacar atualmente a aplicação de placas de gesso cartonado, vulgarmente designado por “pladur”.

3.4.2. Estimativa e Controlo de Custos

A sobrevivência de uma empresa depende essencialmente da sua capacidade de estimar custos. O custo é uma questão fundamental de todos os empreendimentos e deve, naturalmente, intervir no planeamento (Reis, 2008). O planeamento dos custos é a base para o respetivo controlo pelo que deve ser realizado de forma rigorosa. Com base no controlo dos custos é possível determinar a viabilidade financeira para obter o investimento necessário para a sua construção (Carvalho, 2005).

A gestão de custos inclui os processos envolvidos em planeamento, estimativa, orçamentação e controlo de custos, de modo a que seja possível terminar a obra dentro do orçamento aprovado (Pilar, 2009).

Na **Figura 12** encontra-se esquematizado um organograma com as principais áreas da gestão de custos de uma empresa:

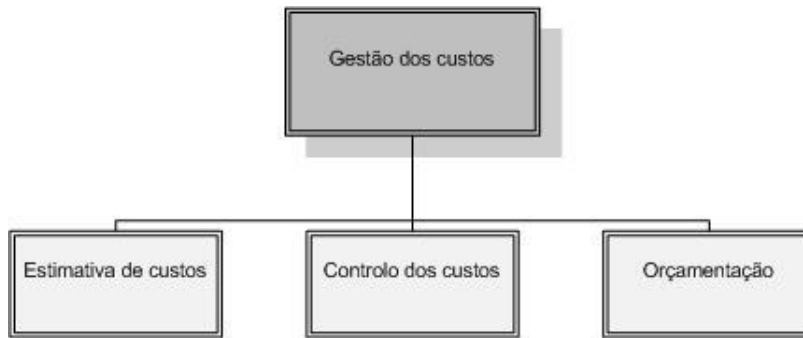


Figura 12: Processos da gestão de custos.

A Gestão de Custos engloba três processos que representam igual relevância. Para existir uma adequada gestão dos custos é importante que seja feita uma estimativa de custos dos recursos necessários para terminar as atividades. Quanto à orçamentação, é necessário criar uma linha de base de custos fruto da acumulação dos custos estimados quer individuais quer de equipas de trabalho. No caso de mudanças no orçamento ou variações de custo é necessário haver controlo de custos para que todos os dados sejam registados e avaliados.

O objetivo do controlo de custos é manter uma obra dentro dos objetivos programados, durante o tempo da sua execução, desencadeando ações de modo a que ela permaneça dentro dos parâmetros estabelecidos e originando o processamento de alterações quando necessário (Roldão, 2005).

Segundo Roldão (2005), o controlo de custos consiste essencialmente em:

- Promover a pesquisa de soluções técnicas compatíveis com a qualidade adequada;
- Encontrar e corrigir os desvios entre a situação planeada e a real;
- Durante todo o tempo da execução de obra é importante haver informações periódicas do custo atual e do custo final previsto de um dado empreendimento.

O custo de uma obra é influenciado, principalmente, por três fatores:

- Os custos diretos: custos de uma tarefa ou de alguma atividade realizada, como por exemplo os custos da mão-de-obra, de materiais e de máquinas;
- Os custos indiretos: são custos não diretamente relacionados com o centro de produção/“obra”, como por exemplo, os encargos gerais, a manutenção de máquinas e meios de transporte, ou seja, custos de estaleiro;
- Os custos administrativos e financeiros: São custos ligados ao exercício da função administrativa, por exemplo, aos custos com pessoal, material de escritório, eletricidade, juros com encargos de empréstimos bancários de financiamento à atividade da empresa, etc;

- A preparação do orçamento é fulcral para a sustentabilidade na administração dos gastos de capital em todos os setores da empresa e das obras. Para a realização de um orçamento é necessário fazer a recolha correta de informação referente à execução de uma obra. Na fase de produção, o orçamento é, em regra, o resultado da multiplicação das quantidades de cada trabalho previstas nas medições pelos respetivos custos, de acordo com uma classificação de trabalhos e uma estrutura de despesas que conduzem à determinação correta de todos os encargos da construção (CICCOPN, 2006).

3.4.3. Gestão de Recursos Humanos

A gestão de recursos humanos consiste nos processos que organizam e gerem uma equipa de trabalhadores, atribuindo a cada um uma função de responsabilidades numa empresa. Todos devem estar envolvidos direta ou indiretamente na tomada de decisões. Todos têm importância na tomada de decisão de uma obra, por exemplo.

A gestão de recursos humanos, no setor da construção, e principalmente no segmento da reabilitação, requer uma especialização de todos os operários. Segundo PMBOK (Pilar, 2009) os principais processos a ter em conta na gestão de recursos humanos são:

- Deve subsistir uma clara identificação e documentação de funções, e atribuição de responsabilidade e relações hierárquicas;
- Deve requerer-se de recursos humanos nos momentos essenciais para o término da obra;
- Melhoria de competências da equipa e interação para aprimorar o desempenho;
- A gestão da equipa passa pelo devido acompanhamento do desempenho dos membros da equipa, resolução de problemas e coordenação de mudanças para melhorar o desempenho da obra.

Por exemplo, durante uma obra de reabilitação urbana, uma equipa com trabalhadores de obra, um canalizador, um electricista, um pintor, para além de todo o staff técnico têm uma intervenção, grande parte das vezes, simultânea o que exige uma adequada gestão das equipas e das tarefas de cada uma. Então, é necessário haver uma gestão de recursos humanos cirúrgica e perfeccionista, na medida em que uma obra de construção nova tem etapas de trabalho diferentes de uma obra de reabilitação. Ou seja, numa obra construída de raiz as equipas de, por exemplo, saneamento, electricidade ou pintura têm etapas independentes e são realizadas em alturas (meses) diferentes. Enquanto, numa obra de reabilitação urbana, todas as equipas intervêm com intervalos, muitas vezes, de dias quando muitas vezes em simultâneo. A gestão de recursos humanos, muitas das vezes, é desenvolvida por engenheiros civis, que normalmente não têm competências de gestão que lhes permitam aplicar a melhor decisão.

3.5. A internacionalização

Neste momento em Portugal, as empresas de construção com maior volume de faturação exercem grande parte da sua atividade no estrangeiro, sendo que em alguns casos essa atividade ultrapassa os 50% do total do volume de negócio.

Principalmente as empresas com maior volume de negócio dão bastante importância à internacionalização, uma vez que está neste fator a principal arma para fazer frente à atual situação económica e, como consequência, às poucas oportunidades que aparecem em Portugal para manter as empresas em funcionamento. Porém, no que diz respeito ao segmento da reabilitação é uma realidade diferente e de seguida será realizada uma breve análise, isto é, uma simples análise comparativa entre Portugal e outros países da União Europeia, alguns deles que podem servir de exemplo para o caminho de sucesso deste segmento em Portugal. Os países do Norte e do Sul da Europa, para além da diferença geográfica, apresentam características diferentes, designadamente no que diz respeito ao regime de propriedade da habitação e à respetiva mentalidade de reabilitação (Sanches, 2010).

Em França, a reabilitação representa mais de 50% do mercado da construção, sendo o segmento da habitação o que tem maior protagonismo. Com exceção das obras de engenharia civil, a reabilitação é superior à construção nova (Idem).

França e Portugal têm uma relação estreita na aplicação de normas referentes à construção, isto é, muita regulamentação aplicada e desenvolvida em França tem aplicação em Portugal - um fator que facilita integração às empresas.

Já na Alemanha, o mercado da reabilitação anda praticamente a par com o da construção de raiz, este desempenho deve-se à reabilitação do setor residencial que é muito superior ao da construção nova. Este setor representa mais de 55% do mercado. Enquanto no segmento não residencial, a construção nova é superior à reabilitação. Em Portugal e Espanha, predomina (ou predominou) a construção nova e a habitação própria, já nos países mais a Norte o arrendamento afirma-se como preferencial, bem como a reabilitação do edificado (Ibidem).

A mentalidade nórdica surge como exemplo, nomeadamente nos incentivos ao arrendamento, pensando que irá favorecer as gerações mais jovens que, devido à facilidade de mobilidade e à livre circulação de pessoas na Europa, poderiam aproveitar oportunidades de emprego sem condicionantes materiais territoriais.

Com a finalidade de aproximar a realidade portuguesa da média da Europa, aponta-se o aumento do investimento nos incentivos à reabilitação, ou seja, trocar os incentivos à construção nova própria para incentivos à reabilitação de edifícios urbanos.

3.6. A relação Projeto-Obra

Ao contrário das obras feitas de raiz, as obras de reabilitação obrigam a uma relação quase de simbiose entre as equipas de projetos e a obra, isto porque a correlação entre elas é muito maior. Em determinados momentos da obra, o relacionamento entre as duas equipas é muito próximo e as informações são partilhadas, então, muitas vezes, os projetos e a execução das empreitadas são realizados em conjunto. Isto é, em determinadas etapas da obra os projetos são elaborados de acordo e ao ritmo do desenvolvimento da execução da mesma.

Nem sempre um excelente projetista de uma obra feita de raiz tem sucesso numa obra de reabilitação. Isso só acontece quando esse projetista já adquiriu os valores de sustentabilidade ambiental (reutilização de recursos), e se preocupa com a longevidade dos edifícios e com o seu valor histórico (Rodgers, 2006).

Numa obra de reabilitação (Croitor e Melhado, 2009):

- Trabalha-se sobre um projeto já existente e elaborado anteriormente por outro técnico;
- O projetista além de ter que desenvolver um novo conceito sobre algo que já passou por um processo de projeto anteriormente, terá que saber lidar também com as intervenções feitas posteriormente;
- As características específicas refletem um padrão de processos totalmente diferente de uma obra construída de raiz;
- O novo “layout” dos processos influencia a produtividade de execução do projeto e da obra, tem impacto nos custos, nos prazos, entre outros. Por estes motivos, os resultados esperados necessitam ser dimensionados tendo em conta as características particulares e os riscos envolvidos neste tipo de obra;
- Os riscos diminuem proporcionalmente à quantidade e à qualidade das informações que são obtidas até ao início da obra;
- As decisões tomadas nas primeiras etapas da obra são cruciais. Sobretudo nas etapas preliminares, as decisões mais importantes irão definir o resultado final da empreitada em termos de flexibilidade e eficácia;
- O mais importante para que a obra seja bem-sucedida, é que o foco inicial e principal do projetista, seja a construção existente, e o meio no qual está inserida;
- Os dados recolhidos na fase inicial serão fulcrais para tomadas de decisão no projeto, podendo evitar possíveis enganos e custos, durante e após, a realização da obra.

3.6.1. Fase de investigação e diagnóstico

- “Parece evidente que, em primeiro lugar, é necessário conhecer-se completamente o objeto de intervenção e definir um programa base para essa intervenção, ou seja, o que se tem como edifício e o que se deseja ter desse edifício.” (Appleton, 2003);
- Segundo Roders (2006), o projetista deve colocar-se diante da edificação a ser reabilitada como “um médico que examina o seu paciente”. Sem uma análise detalhada do “paciente”, não será possível realizar um diagnóstico ou, sequer, definir um “tratamento” adequado para aquela situação;
- Nesta fase, é recomendado, haver uma boa coordenação de projetos para que a recolha de informação seja bem orientada com o objetivo de facilitar os processos da próxima etapa - que consiste em filtrar, organizar e converter as informações relevantes num levantamento útil e objetivo (Croitor e Melhado, 2009);
- Em muitas empresas e obras, o tempo destinado ao desenvolvimento dos projetos é, muitas vezes, da mesma ordem de grandeza do tempo dedicado à execução da obra, pretendendo-se, com isto, evitar as deficiências comuns na fase de execução, além de obter um superior desempenho do produto final;
- É sempre possível, encontrar problemas na fase da execução da obra, por melhor que seja a qualidade dos trabalhos realizados na fase anterior, isto porque o aparecimento de deficiências não previstas pode acontecer. Então quanto menos rigorosa e eficiente for a fase de diagnóstico, maior é a probabilidade do aparecimento de problemas na fase de execução;
- Segundo Appleton (2003) na etapa de diagnóstico devem-se apresentar soluções construtivas e um registo sistemático das anomalias. Além disso, deve conter uma avaliação do estado de conservação do edifício como um todo e dos seus elementos, componentes e instalações;
- O conhecimento de todas as informações relativas à empreitada, dos elementos a reabilitar, das necessidades atuais e das limitações do produto compõem a disposição principal de prospeções para um diagnóstico adequado. Outro desafio que se apresenta aos projetistas é o processo constante de alterações efetuadas no edifício a reabilitar, pelos seus ocupantes. E também o facto do projeto inicial não ter sido seguido na sua plenitude e, a construção ter sido executada em desacordo com o projeto. Implicando assim uma alteração dos projetos originais (Croitor e Melhado, 2009);
- A alteração de projetos iniciais é já uma prática comum e não só em edifícios antigos;
- O desejo de adaptar o imóvel às suas necessidades está presente na maioria dos proprietários. Então, mesmo que o imóvel se encontre em boas condições é muito provável que o edifício a reabilitar tenha passado por uma intervenção que descaracterizou o projeto original (Croitor e Melhado, 2009);

- Assim sendo, os levantamentos de campo são fulcrais para a caracterização adequada da construção existente, e a documentação técnica poderá orientar esses trabalhos. De uma outra forma, as medições *in situ* são indispensáveis para qualquer atividade de desenvolvimento de projeto de reabilitação;
- Há ainda a referir que, no local podem ser encontradas dificuldades, especialmente por os edifícios antigos não oferecerem áreas livres suficientes, o que dificulta acessos, armazenamento de materiais, podendo gerar mais trabalho e perda de material;
- Quando os edifícios estão localizados no centro de grandes cidades, também há o problema do trânsito e espaço reduzido que dificulta a chegada e movimentação do transporte de entrega de materiais e equipamentos e saída de produtos resultantes de demolições a vazadouro/reciclagem.

3.6.2. Fase de desenvolvimento de projetos de reabilitação

Para além da realização do projeto, o técnico deve estar comprometido com as possíveis soluções para os problemas dos seus clientes. No caso de uma obra de reabilitação de um edifício urbano, dada a sua complexidade, o seu trabalho estende-se desde a fase de projeto até à conclusão da execução das obras (Melhado, 2002).

É importante, principalmente nas obras onde haverá uma mudança de utilidade do edifício, que se recolham e sintetizem todas as informações e requisitos aplicáveis à nova função do edifício. Esses novos dados proporcionarão às várias equipas de projetos informações precisas e alinhadas sobre as potencialidades da construção existente e as necessidades para a reabilitação. Existem restrições no processo de projeto de reabilitação a ter em conta, nomeadamente, em relação às questões de segurança contra incêndios e acessibilidades. Ou seja, contata-se que os projetistas encontram dificuldades em adaptar as condições dos edifícios antigos a alguns fatores legais, tais como (Croitor e Melhado, 2009):

- À procura de reservas de água para incêndio devido ao tipo de fundação e às limitações estruturais dos edifícios;
- À criação de escadas de emergência para acesso a áreas comuns;
- À definição do número de frações prevista por lei em obras desta natureza.

No processo de projeto, é necessário visitas, medições, registos fotográficos, filmagens, simulações de soluções do projeto em escala real, prospeções detalhadas, etc - com vista à contribuição de dados para testes e para uma melhor adoção das soluções do projeto.

O projetista pode recriar soluções e implementá-las quantas vezes julgar necessário até entender que a melhor solução foi alcançada.

3.6.3. A obra de reabilitação de edifícios

A separação entre *projetar* e *construir* pode gerar reflexos negativos na qualidade do produto final e na redução do lucro do empreiteiro.

Por exemplo, durante a fase de execução da obra de reabilitação entre a modificação de uma parede ou pavimento podem ser encontradas novas conclusões que necessitem de intervenção, no momento, pelas equipas de projeto. Pode também ser necessária a interrupção da obra até que um problema desse âmbito seja solucionado, e até, no caso de alterações relevantes seja reprovado junto dos órgãos competentes (Freitas e Souza, 2003).

O cronograma de obras de reabilitação, principalmente em edifícios antigos, está sujeito a estes fatores inesperados, tais como a presença de vigas ou pilares que não constam no projeto original, alvenaria estrutural em algumas vedações que impedem remoções sem novas escoras, condições dos materiais piores do que quando verificadas na etapa de projeto, entre outros. Em obras de reabilitação a equipa de campo também cumpre a função de fornecer informação no desenvolvimento do projeto de reabilitação, dando elementos importantes para o estudo da viabilidade da obra. (Croitor e Melhado, 2009).

Em suma, analisando este subcapítulo, concluímos, que a participação do projetista no acompanhamento da obra deve ser intensa, acompanhando de perto todas as decisões tomadas na obra para criar alternativas e soluções quando necessárias. Tendo em conta também que, a rapidez a tomar decisões é importante em cada fase, dado que, a ocorrência de imprevistos é uma possibilidade real.

É importante também que o responsável pela empreitada tenha uma visão global da obra, inclusive do ponto de vista económico.

No capítulo seguinte, é possível fazer uma análise prática a muitos conceitos mencionados neste subcapítulo, através do caso de estudo que consiste no acompanhamento de uma obra de reabilitação.

Capítulo 4

Caso de Estudo: obra de reabilitação de um edifício na cidade do Porto

4. Caso de Estudo: obra de reabilitação de um edifício na cidade do Porto

4.1. Introdução

4.2. As quatro fases de intervenção de uma obra de reabilitação

4.2.1. Primeira fase - demolição

4.2.2. Segunda fase - reforço estrutural

4.2.3. Terceira fase - infraestruturas e revestimentos interiores

4.2.4. Quarta fase - acabamentos

4.2.5. Análise de mercado

4.3. O novo edifício

4. Caso de Estudo: obra de reabilitação de um edifício na cidade do Porto

4.1. Introdução

Neste capítulo vai ser apresentada uma obra de reabilitação urbana. Um edifício em estado de total degradação e devoluto, na zona da “Baixa” da cidade do Porto - Rua Doutor Alves da Veiga, 44 - edifício construído na década de cinquenta do século passado, destinado a comércio ou indústria no rés-do-chão (durante as últimas décadas funcionou aí uma carpintaria), e habitação nos pisos superiores. De seguida, é apresentada na **Figura 13**, a localização da obra:



Figura 13: Localização da obra (Adaptado do Google Maps).

O edifício sofreu obras de total reabilitação, com início no final de 2013 e conclusão no primeiro quadrimestre deste ano.

O facto de o edifício estar devoluto facilitou estratégia de reabilitação, já que não implicou por exemplo, o realojamento de pessoas e deslocação de negócios.

Procedeu-se à normal apresentação da intensão de reabilitação às entidades competentes, neste caso, somente à Câmara Municipal.

Foram feitas diversas visitas à obra, com o objetivo de analisar o estado de conservação estrutural que permitiu iniciar o projeto de demolição e determinação de todas as soluções possíveis de reforço estrutural.

Foram efetuados ensaios ao nível de paredes e vigamentos estruturais, de modo a determinar com o maior rigor possível, todas as etapas e processos a utilizar durante a obra.

O exemplo prático que se apresenta, só foi possível graças à disponibilidade e criação de condições, proporcionadas pela empresa “CONSTRUÇÕES VILA MAIOR, LDA”, na pessoa do Sr. Engenheiro Severino Ponte, Diretor Técnico da Obra (DTO), que deu a conhecer aspetos determinantes de todas as fases da obra. Nomeadamente, as duas primeiras fases, em que não me foi possível participar, porque no momento de contacto com a empresa, a obra estava já na fase final de reforço estrutural e início de determinação definitiva da afetação dos espaços (só habitação e comércio, e sendo habitação qual a melhor tipologia).

Para o DTO, uma obra de reabilitação pode ser classificada segundo um destes três níveis:

1. **Nível 1:** Edifício onde há bastantes elementos a preservar, para além da fachada e infraestruturas. Em que são aproveitados muitos elementos construtivos existentes, por exemplo, portadas a manter, carpintarias a preservar, elementos metálicos diversos, como por exemplo, guarda corpos de escadas e varandas, entre outros;
2. **Nível 2:** Onde se mantém apenas a fachada e a parte estrutural do edifício;
3. **Nível 3:** Em que é mantida unicamente a fachada, e tudo o resto é objeto de demolição, sendo feita uma construção de raiz, segundo métodos e materiais sem condicionantes.

No presente caso, classifica-se a obra como sendo de nível 2, pelas razões que acima são enunciadas.

Seguidamente é feita a apresentação da obra, desde que a mesma foi apresentada à empresa construtora, até à fase final, em que se apresenta o edifício totalmente acabado e pronto a habitar. Mais do que se fazer uma descrição exaustiva e detalhada do estado da obra, técnicas e materiais utilizados, pretende-se que através de imagens, se fique com a perceção exata do “antes”, “durante” e “após”, do edifício.

Assim, começa-se por apresentar o edifício no estado de pré-reabilitação que dispensa qualquer comentário sobre o seu nível de conservação.



Fotografia 1: Fachada do edifício no momento em que é entregue à empresa.

Na **Fotografia 1** encontra-se a fachada principal, que manteve o mesmo conceito, no entanto foi feito um restauro de todos os seus elementos, tendo sido demolidos e refeitos todos os rebocos das paredes e a limpeza de todos os elementos arquitetónicos em granito, das fachadas, principal e posterior.



Fotografia 2: Estado degradado do interior do edifício.



Fotografia 3: Estado degradado do interior do edifício.



Fotografia 4: Estado degradado do interior do edifício.

O interior do edifício encontrava-se num estado de degradação total. As paredes, portas, portadas eram o exemplo de como todos os elementos que constituíam o edifício tinham de ser removidos, como as Fotografias 2, 3 e 4 o ilustram.

4.2. As quatro fases de intervenção de uma obra de reabilitação

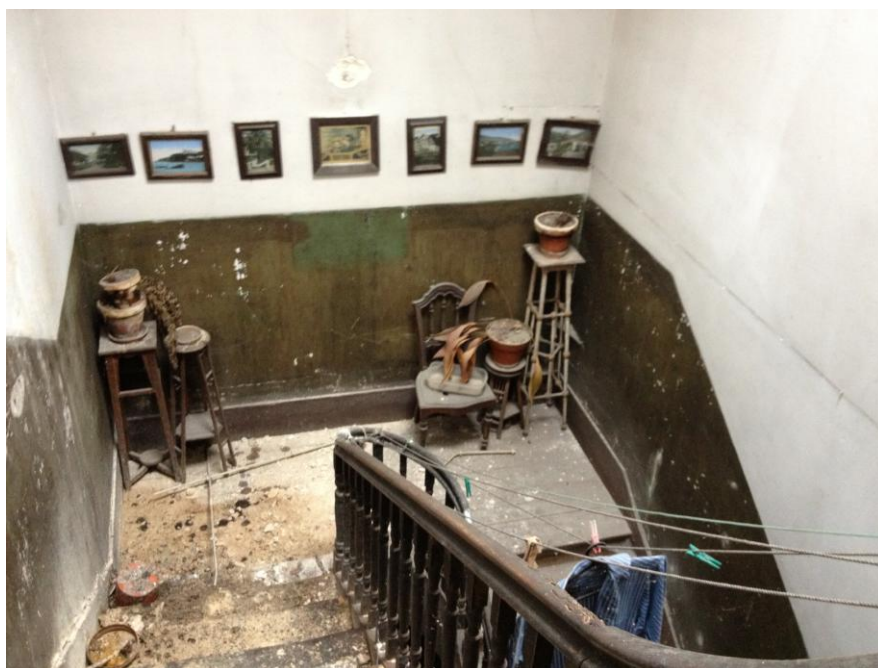
4.2.1. Primeira fase - Demolição

Quando o edifício é entregue à empresa, é feita uma visita por parte dos técnicos e engenheiros que irão inteirar-se do estado do mesmo e do tipo de demolição que terá de ser feita. O tempo de demolição poderá variar em função dos elementos do edifício e da ordem e organização em que serão retirados.

Nas Fotografias 5, 6, 7 e 8, seguem ilustrados alguns exemplos do estado precário em que o edifício se encontrava:



Fotografia 5: Interior do edifício prestes a ser demolido.



Fotografia 6: Escadaria para acesso ao primeiro piso.



Fotografia 7: Mau estado da laje e cobertura.



Fotografia 8: Cobertura antiquada e degradada antes de ser removida.

Foram removidos todos os elementos antiquados e degradados. Durante cerca de um mês, os operários demoliam e carregavam para um veículo de transporte de materiais, elementos como: portadas, portas, cobertura, materiais provenientes de algumas paredes demolidas, antigas canalizações e parte elétrica, até que o edifício se encontrasse “limpo”.

4.2.2. Segunda fase - Reforço Estrutural

Foi iniciada a fase de análise do estado dos elementos estruturais (paredes e vigamentos em madeira) determinando-se quais os elementos a manter, a reforçar com reabilitação e a demolir e fazer de novo (remodelar).

No segundo mês de obra, foi iniciado trabalho de consolidação de toda a estrutura segundo critérios e métodos pré-definidos para cada área do edifício. Houve lugar ao aproveitamento integral de vigas, ao reforço de outras e à colocação de outras novas em perfis metálicos com dimensão adequada.



Fotografia 9: Reforço estrutural através de vigotas em madeira.



Fotografia 10: Reforço estrutural através de vigotas em madeira.

Assim, o edifício manteve o “esqueleto”, tendo-se reforçado e substituído os vigamentos deteriorados, bem como, se procedeu à estabilização de uma parede estrutural, como se pode observar nas **Fotografia 9 e 10**.



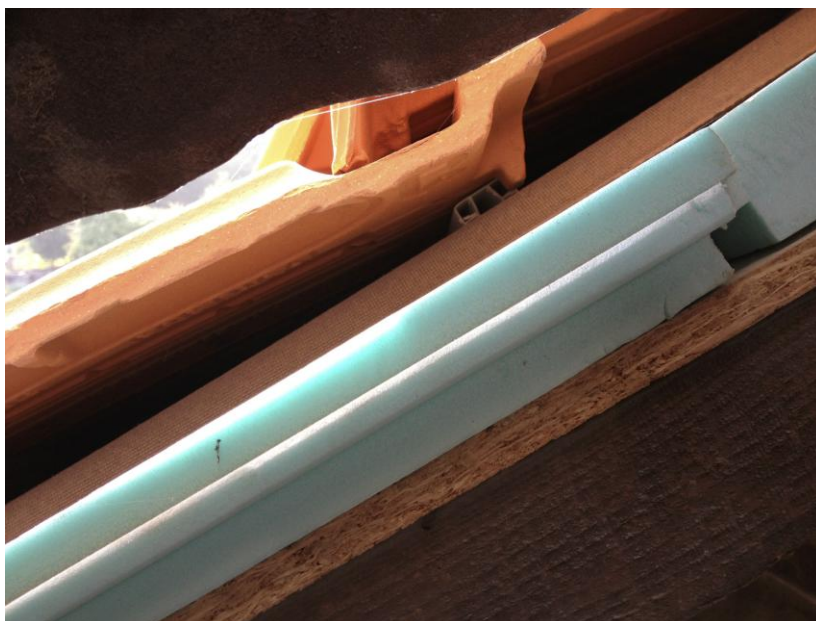
Fotografia 11: Perfil em estrutura metálica a reforçar a estrutura em madeira.



Fotografia 12: Reforço estrutural através de um suporte em estrutura metálica.

Após serem aplicadas vigotas de madeira, é feito um reforço através de perfis metálicos. Os perfis metálicos foram aplicados, não só, no suporte das vigotas de madeira novas,

colocadas após se retirarem as degradadas, mas também a reforçarem as vigotas de madeira já existentes, como é visível nas **Fotografias 11 e 12**.



Fotografia 13: Solução da nova cobertura.

Ainda durante a **segunda etapa** da obra é substituída a cobertura, tendo-se aproveitado parte do vigeamento existente, com o reforço e acabamento necessários à colocação de uma cobertura nova. A cobertura é composta por uma placa de aglomerado de madeira, uma placa de polistireno extrudido de 4 cm de espessura, uma placa de subtelha tipo “Onduline”, um ripado metálico para assentamento de telha cerâmica e beirado com colocação de caleiras e tubos de queda em material metálico adequado, como mostra a **Fotografia 13**.

4.2.3. Terceira fase - Infraestruturas e os Revestimentos Interiores

Terminada a fase de estabilização estrutural e conclusão do fecho da cobertura, inicia-se a fase de criação e colocação de todas as infraestruturas a embutir em paredes e tetos, a saber:

- Instalação elétrica;
- Instalação de rede para multimédia;
- Instalação de rede de águas e esgotos;
- Pré-instalação de rede de AVAC.

Estas tarefas foram executadas em regime de subempreitada, mas com controlo diário e permanente de pessoal habilitado do empreiteiro, de modo a que a cada momento, e perante

cada nova situação - não possível de ser prevista - se pudesse de imediato tomar decisões para não perturbar a continuidade dos trabalhos.

Houve a necessidade permanente de estar em contato com os autores dos projetos das diferentes especialidades, no sentido de se obter em tempo real acordo para resolver os imprevistos que iam a cada momento surgindo.

Terminada a fase de instalação de tubagens para as diferentes especialidades em paredes e tetos, iniciou-se a etapa de revestimento de paredes, pavimentos e tetos, procurando-se manter sempre os registos originais do imóvel.



Fotografia 14: Fase da criação e colocação de infraestruturas.



Fotografia 15: Colocação de infraestruturas e revestimentos interiores.



Fotografia 16: Revestimento do teto em gesso cartonado.

Tetos: Revestimento em gesso cartonado tipo "Pladur", aplicado sobre ripado metálico onde se colocou lã de rocha de 10cm de espessura, para acautelar as condições térmicas e acústicas. Nos tetos das casas de banho e zona de cozinha aplicou-se um gesso cartonado hidrófugo, no sentido de acautelar humidades acima da média (**Fotografias 14, 15 e 16**).



Fotografia 17: Colocação de infraestruturas e revestimentos interiores.

Pavimentos: Foi aplicada a solução tradicional de revestimentos, réguas de madeira de pinho, permitindo que o edifício mantivesse a "personalidade" original (**Fotografia 17**).



Fotografia 18: Revestimento de uma parede.

Paredes: Basicamente foi dada a mesma solução técnica dos tetos, sendo que só excepcionalmente se recorreu ao reboco de paredes tradicional (Fotografia 18).



Fotografia 19: Evolução da reabilitação da caixa de escadas.

Todos os vãos de janelas e portas exteriores foram retificados em argamassa de modo a poderem receber as caixilharias de janelas e portas em madeira.

A caixa de escadas foi reforçada estruturalmente dentro da mesma metodologia, procedendo-se à reabilitação cuidada do corrimão de escadas que estava muito degradado, tendo sido

necessário executar por carpinteiro habilitado a réplica de alguns pontos. Os degraus foram assentes sobre estrutura reabilitada em madeira de pinho. A caixa de escadas não perdeu a “identidade” (Fotografia 19).

Na parte final deste capítulo irá ser possível analisar o resultado final de todas estas intervenções.

Nesta obra, como em todas as obras com este perfil, a ideia central é manter tudo o que se puder manter de modo original só que convertido à modernidade, proporcionando aos futuros utilizadores, a possibilidade de convivência entre o “antigo” e o “atual”, no que respeita a condições de habitabilidade.

4.2.4. Quarta fase - Acabamentos

A reabilitação de edifícios deste género trata-se de uma tarefa difícil, que obriga a conhecimentos aprofundados desde os materiais a serem utilizados na reabilitação a todas as técnicas utilizadas na realização da obra. Em todas as fases é necessário um perfeccionismo técnico, tendo na fase dos acabamentos um especial destaque. Terminadas as tarefas da fase dos revestimentos, analisadas anteriormente, é iniciada a **fase dos acabamentos, a quarta e última fase.**

As fachadas (principal e posterior) são rebocadas através do sistema ETICS (Sistema de isolamento térmico pelo exterior) e pintadas com materiais adequados tendo a cor escolhida respeitado a identidade que se procurou sempre manter no imóvel.



Fotografia 20: Alguns materiais de acabamentos.

Os materiais de acabamento - chamados materiais de gosto - conjugam qualidade com simplicidade: loiças de casa de banho, torneiras, toalheiros, material elétrico, armários de parede e mobiliário de cozinha.



Fotografia 21: Mezanino e outros materiais de acabamentos.



Fotografia 22: Porta de segurança

O edifício foi dotado de acordo com o que as novas exigências de mercado o exigem: carpintaria com acabamento esmaltado (Fotografia 20), portas de segurança (Fotografia 22), guarda metálica na varanda, caixilharias exteriores em madeira esmaltada, etc.

No último andar, foi aplicado, no apartamento, um mezanino em estrutura metálica, potenciando à habitação ganhar mais uma divisão interior, como mostra a **Fotografia 21**.

Depois de se manter e restaurar a fachada e de se reforçarem as estruturas, o que foi feito foi, basicamente “tirar velho e pôr novo”, dotando o edifício de equipamentos novos.



Fotografia 23: Fase de acabamentos.



Fotografia 24: Fase final da obra - fachada traseira e principal.

Na **Fotografia 24** é possível analisar as fachadas praticamente reabilitadas, faltando a substituição das portas e portadas do piso 0, que foram dos últimos elementos a serem aplicados.

Nesta fase, a reabilitação do edifício está prestes a terminar e a obra a ficar concluída. Até aqui, foram analisadas as quatro fases de execução da empreitada, com o objetivo de

clarificar dúvidas e formular ideias tendo como exemplo uma obra-tipo de reabilitação urbana.

4.2.5. Análise de mercado

Entre a segunda e a terceira fases, ou seja, entre a fase de consolidação do edifício e o início dos trabalhos que determinariam a sua vocação final, houve uma pausa na obra. Esta pausa foi feita por uma questão comercial. Assim, foi realizada uma análise de mercado para perceber qual a melhor forma de rentabilizar o investimento quando pronto. Foi decidido então, que seria para habitação, dividindo os pisos em apartamentos.

Teoricamente, uma obra deste género é realizada em **quatro meses**. Porém, com a pausa que foi feita na obra para avaliar questões comerciais, esta durou um pouco mais, aproximadamente sete meses.

O piso do rés-do-chão ficou destinado a um apartamento do tipo T2, mais a parte exterior/logradouro.

No piso 1 desenvolveram-se dois apartamentos do tipo T1.

No piso 2 ou piso das “águas furtadas”, desenvolveu-se um T0 voltado para o alçado principal e um T1 tendo este a vantagem de usufruir da divisão do mezanino, voltado para as traseiras do edifício.

4.3. O Edifício Novo

Em grandes centros urbanos, como é o caso da zona da “Baixa” da cidade do Porto, exemplos como o deste edifício reabilitado estão a ser cada vez mais. A degradação dos edifícios urbanos e o seu conseqüente despovoamento são visíveis.

Existem vantagens na reabilitação de edifícios, como este apresentado neste caso de estudo, comparando com construção nova de edifícios, tais como: uma adequada gestão de stock construído, o facto de não ocupar um novo território, evitar o consumo desnecessário de recursos e energia, evitar a produção em larga escala de resíduos e efluentes e a alteração de ecossistemas naturais, bem como o aumento da vida útil dos edifícios com rentabilização dos recursos já aplicados e a oportunidade para a integração de estratégias de eficiência energética (Lopes, 2011).



Fotografia 27: Solução final de uma divisão.



Fotografia 25: Solução final da instalação de um mezanino em estrutura metálica, no T1 das “ Águas furtadas”.



Fotografia 26: Exemplo de solução para WC.



Fotografia 28: Exemplo de uma vigia de madeira reaproveitada.



Fotografia 29: Portada nova.

Como já foi referido anteriormente neste trabalho, o mercado da reabilitação, neste caso na cidade do Porto, tornou-se uma vertente válida para os empregos relacionados com o mercado imobiliário. Existe potencial económico neste subsector da construção que pode ainda ser desenvolvido como em vários países europeus de referência. Há imensos casos de edifícios devolutos que a serem reabilitados devolvem às cidades a qualidade, eficiência e conforto das habitações e comércio existentes outrora.

A reabilitação deste edifício segue como exemplo para mostrar que este segmento da construção para além de ter potencial económico para as empresas, também é um serviço feito ao património edificado da cidade, neste caso na zona da baixa da cidade do Porto. O facto de se transformar de edifício comercial em edifício habitacional é também um fator muito importante.

A combinação entre a identidade do edifício e as soluções modernas e atuais é feita frequentemente na reabilitação de edifícios urbanos. Neste edifício, é visível essa combinação, comparando o conteúdo apresentado nos subcapítulos 4.1 e 4.2.1 com todas as fotografias deste subcapítulo (4.3).



Fotografia 30: Divisão das "Águas furtadas" finalizadas.



Fotografia 31: Apartamento do piso 2 após obra.



Fotografia 32: Escadaria.



Fotografia 33: Escadaria.



Fotografia 34: Guarda metálica da varanda do piso 1 com vista para o terreno exterior.

Obras como esta, comprovam também, que o interesse pela reabilitação dos edifícios por parte das entidades públicas e privadas tem vindo a crescer substancialmente durante os últimos anos. Também referir, que o mercado de arrendamento tem vindo a alcançar um maior dinamismo, o que tem determinado um acrescido interesse por parte dos diversos intervenientes no mercado, sobre a possibilidade de reabitar edifícios devolutos com necessidades de reabilitação, que poderiam ser destinados a novas habitações ou até serviços. Pode assim ser uma oportunidade bastante viável, não só para os proprietários dos edifícios, como também para salvaguardar o setor da construção civil e obras públicas e de todos os seus agentes envolvidos (Lopes, 2011).

As diferenças em relação ao estado anterior do edifício são evidentes. Todas as etapas percorridas até ao término da obra foram aplicadas de forma rigorosa, e todos os detalhes e sequência das mesmas foram fulcrais para atingir o objetivo final. Hoje o edifício tem a utilização prevista, promove a dinamização do parque habitacional do centro da cidade do Porto, e é exemplo para a confirmação de que a reabilitação de edifícios nos grandes centros urbanos é uma vantagem pelas razões mencionadas ao longo deste trabalho. Na **Fotografia 35** encontra-se a imagem exterior, das duas fachadas, do edifício reabilitado:



Fotografia 35: Fachadas, principal e traseira, reabilitadas.

Capítulo 5

Conclusões

5. Conclusões e recomendações futuras

5. Conclusões e recomendações futuras

Em Portugal, há uns anos atrás, quanto maior fosse a empresa de construção, menor era o peso do segmento da reabilitação na atividade global da empresa. Hoje, fruto da disponibilidade e exigência do mercado nacional, há empresas a apostar grande parte dos seus trabalhos na reabilitação de construções antigas.

No presente trabalho foi analisada a importância da reabilitação no setor da construção, e o modo como é uma alternativa viável face à quebra das novas construções e, conseqüentemente, à crise assistida nos últimos anos no setor.

Refere-se, confirmando a ideia de que, em Portugal, a reabilitação urbana tem assumido uma importância crescente ao longo do tempo. A aprovação da legislação visa impulsionar a reabilitação e restauração do património obsoleto no país. Os centros urbanos, como é o caso da cidade do Porto, onde se insere a intervenção estudada no capítulo anterior, contêm várias áreas a necessitarem de serem reabilitadas, estabelecendo assim um mercado com oportunidades para as empresas do setor da construção encontrarem um “refúgio” face à conjuntura económica em que o país se encontra.

A evolução do segmento da reabilitação proporciona benefícios económicos, culturais e ambientais. Como demonstrado no caso de estudo do presente trabalho, do ponto de vista comercial, a reabilitação de edifícios contribui para a valorização do imóvel. Já em termos ambientais, é possível, por exemplo, a reutilização de materiais e o facto de proporcionar uma maior povoação nos centros urbanos.

A dinâmica empresarial foi analisada de forma fundamental, clarificando a função dos vários departamentos que uma empresa deve possuir. Assim, estuda-se esta dinâmica para uma análise de interesse, no que diz respeito às principais ideias e responsabilidades, de modo a proporcionar o conhecimento de como são dirigidas duas empresas de dimensões distintas.

É importante valorizar os processos de produção de conhecimento rigoroso sobre os problemas, as soluções operativas e as correspondentes necessidades de financiamento. Constata-se que este conhecimento é a base de uma melhor definição de instrumentos estratégicos, da organização adequada dos serviços técnicos, do desenvolvimento de parcerias coerentes, e da definição de apoios e incentivos variados. Outra recomendação a considerar, é o facto de saber articular a reabilitação urbana com o desenvolvimento de novas capacidades empresariais e a dinamização de mercados locais de emprego.

A relação entre o projeto e a obra é fundamental, nomeadamente em casos de reabilitação. Assim sendo, recomenda-se que os projetos de reabilitação adotem um procedimento particular, diferente do que é aplicado na empreitada de um edifício construído de raiz.

Ao reabilitar um edifício é realizada uma alteração numa construção que já foi efetuada há alguns anos ou décadas, algumas com técnicas tradicionais utilizando materiais que, em alguns casos, podem já não existir no mercado, mas que podem ser produzidos em réplica (como foi o caso da escadaria presente no edifício do caso de estudo). Por isso, assume-se como fulcral, que o engenheiro responsável pela obra faça um levantamento de campo com a orientação da documentação técnica, tendo como alvo a apresentação das melhores soluções para cada caso. Verificando-se importante, neste aspeto, o subcapítulo 3.5, potenciando o caso de estudo presente no capítulo 4.

No caso de estudo, foi permitido adquirir conhecimento pessoal com o entendimento da análise do edifício, as suas características, as técnicas construtivas utilizadas na sua reabilitação e os materiais utilizados. Assim, foi possível saber como se devem resolver os problemas existentes numa obra de reabilitação de um edifício urbano, tendo em conta também, as exigências atuais do mercado da construção, sendo entendido que desta intervenção pode advir um modelo para futuras intervenções.

Em suma, a reabilitação do parque habitacional, em Portugal, é uma necessidade dos muitos edifícios das grandes cidades por se encontrarem devolutos. Aliando-se ao facto de que muitas empresas passam por graves dificuldades financeiras, devido à escassez de construções novas, recomenda-se assim que o setor da construção se deveria direccionar para a reabilitação.

Bibliografia

Afonso, F. P., Sequeira, A. M., Morais J. M., Hill, L. (1998). *“O Setor da Construção - Diagnóstico e Eixos de Intervenção”*. Lisboa: IAPMEI (Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento), Observatório das PME

ANEOP (2010). *“O Poder da Construção Civil em Portugal - Impactos 2009/2010”*

Appleton, J. (2010). *“Reabilitação de Edifícios Antigos e Sustentabilidade”* VI Encontro Nacional de Estudantes de Engenharia Civil, Universidade de Évora

Appleton, L. (2003) *“Reabilitação de edifícios antigos: patologias e tecnologias de intervenção”*, Amadora: Orion

Bagalha, M. I., Cavalheiro, L. (2001). *“Uma europeização diferenciada: o setor da construção Civil e Obras Públicas”* in José Reis e Maria Ioannis Bagalha (orgs), *“O curso da economia: Contextos e Mobilidades”*, Porto

Baganha, M. I., Marques, J. C. e Góis, P. (2000). *“O Setor da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal”*, Pemint, Relatório 1-P European Commission, 5th Framework Programme Improving Human Potential and Socio-Economic Knowledge Base Key Action for Socio-Economic Research

Banco de Portugal (2014). *“Nota de Informação Estatística - Estudo da Central de Balanços | Análise do Setor da Construção”* - Lisboa

Carvalho, N. P. (2005). *“Apontamentos de Gestão de Projetos”* Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa

Cavalheiro, L. M. (2000). *“O Setor da Construção Civil Português: O Emprego e as Migrações para o mercado de trabalho Alemão”* Dissertação de Mestrado, Departamento de Sociologia da Universidade de Coimbra

CICCOPN (2006). *“Medições e Orçamentos”* Apontamentos de apoio a formação. Maia

Croitor, E. P. N. e Melhado, S. B. (2009). *“A gestão de projetos aplicada à reabilitação de edifícios: estudo da interface entre projeto e obra”*, Boletim Técnico da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo

Diário Económico (2011). *“Lisboa Ocidental - Obras concluídas, em curso e a realizar”*. Lisboa

EUROFLAT. (s.d.). Reabilitação Urbana. Obtido em 25 de maio de 2014, de Euroflat - Construções, Lda: <http://www.euroflat.pt/v2/index.php/en/reabilitação-urbana>

FEIC (2009). Relatório da Federação da Indústria Europeia de Construção

Feio, A. (2011) *“Salvaguarda do Património Edificado: um Desafio do Passado para a Cidade de Amanhã”*, Seminário organizado pela Câmara Municipal de Braga sobre Programas Estratégicos para a Reabilitação do Centro Histórico de Braga

FEPICOP (2010) *“Balanço do Ano de 2009 e Expetativas para 2010”*, Lisboa

FEPICOP (2014). *“Empresários mais confiantes no futuro da Construção”*, Lisboa

FEPICOP (2014). *“Produção da Construção em queda pelo 12º ano consecutivo”*, Lisboa

Freitas, V. C. e Souza, M. (2003). *“Reabilitação de edifícios - do diagnóstico à conclusão da obra”*, Encontro sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Lisboa

Gil, A. C. (1999). *Métodos e Técnicas de Pesquisa Social*. (5ª edição). São Paulo: Atlas, S.A.

Guerra, I., Seixas, J., Freitas, M. J. (2005). *“Políticas Públicas de Revitalização Urbana - Reflexão para a formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN”* ISCTE/CET, Observatório do QCA III

Jornal “O Público”, 08-04-2014

Ketele, J.-M. de & Roegiers, X. (1993). *Metodologia da Recolha de Dados: Fundamentos dos Métodos de Observações, de Questionários, de Entrevistas e de Estudo de Documentos*. Lisboa: Instituto Piaget

Lopes, D. O. (2011). *“A Reabilitação Urbana em Portugal - Importância Estratégica para as Empresas do Setor da Construção Civil e Obras Públicas”*, Dissertação de Mestrado em Economia e Gestão de Cidades, Faculdade de Economia, Universidade do Porto

M.A.M.A.O.T. (2012). *“As novidades em matéria de Reabilitação Urbana e Arrendamento”*, Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território

Madeira, C. A. C. L. (2009). *“A Reabilitação Habitacional em Portugal - Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH”*, Dissertação de Mestrado em Regeneração Urbana e Ambiental, Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa

Marques (2010). *“Gestão de Empreendimentos e Contratos - Código de Contratos Públicos”*
Lisboa: Instituto Superior Técnico

Marques (2010). *“Gestão de Empreendimentos e Contratos”* Lisboa: Instituto Superior Técnico

Melhado, S. B. (2002). *“Coordenação e multidisciplinaridade do processo de projeto: discussão da postura do arquiteto”*, Workshop Nacional de Gestão do Processo de Projetos na Construção de Edifícios, Porto Alegre

Moura, D., Guerra, I., Seixas, J., Freitas, M.J. (2005). *“A Revitalização Urbana - Contributos para a definição de um Conceito Operativo”*, Relatório Políticas Públicas de Revitalização - Reflexão para a formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN, Outubro

Nunes, Catarina (2001). *“Construção: O Desafio da especialização”*. Lisboa: GEPE - Gabinete de Estudos e Prospeção Económica do Ministério da Economia

Paiva, J., Aguiar, J., Pinho, A. (2006). *“Guia Técnico de Reabilitação Habitacional”*, INH/LNEC, Lisboa

Pilar, F. E. N. (2009). *“Prática de Gestão de Projetos na Gestão de Obras das empresas de Construção”* Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro, Vila Real

Porto Vivo 2010

Queirós, J. *“Estratégias e Discursos Políticos em Torno da Reabilitação de Centros Urbanos - Considerações exploratórias a partir do caso do Porto”*, Sociologias, Problemas e Práticas nº55 pp. 99-116

Quivy, R. & Campenhoudt, L. V. (1995). *Manual de Investigação em Ciências Sociais - Trajectos*. (2ª Ed.). Lisboa, Portugal: Gravita Publicações, L.da

Ramos, C. M. (2011). *“Reabilitação Urbana: Condicionamentos e desafios”*, 1ª Conferência, FCT/UNL *“Construção e Reabilitação Sustentável no Espaço Lusófono”*, Faculdade Ciências e Tecnologia, Universidade Nova de Lisboa

Reis, A. C. (2008). *“Organização e Gestão de Obras”*. Edições Técnicas ETL, Lisboa

Roders, A. R. G. M. M. P. (2006). *“Re-architecture: Lifespan rehabilitation of built heritage”*, Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven

Roldão, V.S. (2005), *“Gestão de Projeto - Uma perspectiva integrada”*, Monitor Projetos e edições, Lisboa

Sanches, Pedro C. A. N. (2010). *“Medição de Desempenho das Empresas de Construção Civil e Obras Públicas em Portugal”*, Dissertação de Mestrado. Departamento da Engenharia Civil, Universidade Técnica de Lisboa

Sequeira, M. D. (2006). *“Construção e Desenvolvimento: Compromisso Inadiável”*. Lisboa: IAPMEI (Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento)

Silva, Ana (2010). *“Gestão de Empreendimentos na ótica da Entidade Fiscalizadora”* Dissertação de Mestrado. Departamento da Engenharia Civil, Universidade Técnica de Lisboa

Silva, D. S. (2012). *“Reabilitação Urbana - Projeto de Viabilidade para a Reabilitação da Rua das Musas n.os 13 a 53”*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Economia da Universidade do Porto

Vázquez, I. B., Conceição P. (2014). FEUP - *“Estudo prospetivo do Mercado de Reabilitação Urbana e Guia de Boas Práticas”* - Conferência *“Reabilitar o Passado, construir o Futuro”*, Alfândega do Porto