



Relatório Prévio

Um mecanismo de controlo prévio e de responsabilização dos técnicos em relação às obras ou intervenções no património arquitetónico

Flávio Lopes | Arquiteto, técnico superior da DGPC, professor universitário

Que tipos de relatórios são exigidos para o controlo das obras ou intervenções no património arquitetónico?

O Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho, prevê a realização de três tipos de relatórios, a elaborar por técnicos habilitados com formação superior adequada e cinco anos de experiência profissional após a obtenção do título académico:

- O **Relatório prévio** – que acompanha o pedido de informação prévia, de licença ou a consulta prévia, fixados no regime jurídico da urbanização e edificação, em relação a obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de bens culturais imóveis;
- O **Relatório intercalar** – que descreve os trabalhos efectuados, em curso e a realizar, fundamentando, nomeadamente, eventuais alterações no planeamento, técnicas, metodologias e execução em relação ao previsto em relatório prévio, ou outros factos relevantes no âmbito das obras ou intervenções de grande dimensão e complexidade;
- O **Relatório final** – que descreve a natureza das obras ou intervenções realizadas, os exames e análise efectuados, as técnicas, as



metodologias, os materiais e os tratamentos aplicados, e apresenta a documentação gráfica, fotográfica, videográfica ou outra sobre o processo seguido e o respetivo resultado.

Em que situações é obrigatória a apresentação do relatório prévio?

Relativamente aos imóveis individualmente classificados é sempre obrigatória a apresentação do relatório prévio.

Nos conjuntos arquitetónicos, a Direção-Geral do Património Cultural (DGPC) pode especificar relativamente a que prédios se mostra obrigatória a apresentação do relatório prévio, excluindo aqueles em que considere não se justificar tal procedimento.

Qual a utilidade do relatório prévio?

O relatório prévio, ao proporcionar um maior conhecimento sobre as características do imóvel e sobre o seu estado de conservação, tem um interesse para o proprietário e para a administração do património cultural.

Relativamente ao proprietário permite:

- A realização de ações de conservação preventiva;
- Um melhor planeamento e orçamentação das obras a realizar, evitando custos imprevistos;
- Dispor de um instrumento de monitorização do comportamento futuro do edifício.

Relativamente à administração do património cultural permite:

- Apreciar, com maior fundamentação técnica, as obras ou intervenções e os atos sus-

ceptíveis de afectar a integridade dos bens imóveis que compõem o património cultural, de forma a impedir a sua fragmentação, desfiguração, degradação, perda física ou de autenticidade;

- Graduar as exigências e requisitos a fixar para cada obra às reais condições do imóvel, e ao seu valor cultural;
- Fiscalizar as obras aprovadas.

Que conceitos justificam a realização do relatório prévio?

A conservação, restauro e reabilitação física do património arquitetónico têm por objetivo preservar, e, se possível, melhorar as mensagens e os valores dos bens culturais.

A determinação dos valores ajuda a:

- Estabelecer as prioridades da intervenção;
- Decidir o tipo de ações a realizar;
- Estabelecer a extensão e a natureza dos tratamentos a aplicar.

Por outro lado, qualquer intervenção no património arquitetónico deve ter presente padrões de ética internacionalmente aceites, nomeadamente:

- A situação atual do edifício deve ser registada antes de qualquer intervenção;
- Os testemunhos históricos não devem ser destruídos, falsificados ou removidos;
- As ações de conservação e restauro devem respeitar o princípio da intervenção mínima;
- Qualquer intervenção deve reger-se pelo respeito pela integridade estética, histórica e física dos bens culturais;
- Todos os métodos e materiais utilizados devem ser devidamente documentados.



As intervenções em património arquitetónico devem ainda:

- Ser reversíveis ou repetíveis, se tecnicamente possível, ou pelo menos não prejudicarem uma futura intervenção;
- Preservar, o máximo possível, os materiais e as técnicas construtivas autênticas;
- Ser harmoniosas em cor, textura, forma e escala, caso se verifiquem adições, devendo as mesmas ser também identificáveis, embora menos perceptíveis do que o material original;
- Ser empreendidas por pessoal suficientemente preparado e experiente.

Quais os aspetos fundamentais a abordar num relatório prévio?

O conteúdo e a finalidade de cada tipo de relatório estão fixados nos artigos 4.º a 15.º do Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de junho. Porém, os técnicos devem assumir, nos relatórios que elaboram, critérios de adaptação dos conteúdos previstos na lei às particularidades de cada caso concreto. Quanto mais elevado for o valor patrimonial do imóvel, e mais complexa for a intervenção, maior será a exigência, quer no diagnóstico da situação existente, quer na avaliação dos impactes da obra no bem cultural protegido.

No âmbito do debate técnico e académico sobre o assunto, apresentamos, nos dois quadros seguintes, algumas sugestões sobre os aspetos essenciais a abordar num relatório prévio ■

QUADRO I | Possíveis temas a abordar num relatório prévio.

TEMAS	ASPETOS A ABORDAR
ENQUADRAMENTO URBANÍSTICO	Meio físico e social.
EVOLUÇÃO HISTÓRICA	Projeto inicial; alterações realizadas ao longo do tempo; situação atual.
CONDIÇÃO ESTRUTURAL	Coerência do sistema estrutural inicial; alterações estruturais ocorridas ao longo do tempo; fragilidades e patologias; metodologia de intervenção para reforço estrutural.
DESCRIÇÃO ARQUITETÓNICA	Análise das fachadas, coberturas e interiores; avaliação das características ainda autênticas; elementos a preservar. Deverá incluir-se levantamento fotográfico exaustivo da zona a intervir, com as respectivas legendas e pontos de onde foram tiradas as imagens.
PROGRAMA DECORATIVO	Análise dos elementos de cariz decorativo; hierarquização dos valores históricos e artísticos; metodologia de conservação e restauro.
SALVAGUARDA DE VESTÍGIOS ARQUEOLÓGICOS	Objetivos da futura intervenção arqueológica (quando justificável pelas características do projeto de arquitetura); conclusões das sondagens arqueológicas (quando realizadas antes da elaboração do projeto arquitetónico).
METODOLOGIA DE ATUAÇÃO	Descrição do projeto e das ações a realizar.



QUADRO II | Relação entre os princípios que norteiam a elaboração de um relatório prévio e os temas a tratar*.

JUSTIFICAÇÃO CONCEPTUAL	ASPETOS ESSENCIAIS A ABORDAR
<p>O meio envolvente – Os edifícios classificados ou situados em conjuntos classificados possuem relações significativas com o meio físico, visual ou cultural em que se inserem, as quais, sendo coerentes, devem ser conservadas.</p>	<p>O relatório prévio: (i) procede a uma análise crítica das relações entre o imóvel objeto de intervenção e o meio onde se insere (a rua e o quarteirão), avaliando, se necessário, as modificações ocorridas nesse meio, ao longo do tempo; (ii) propõe a conservação ou acentuação das características autênticas desse meio.</p>
<p>Sistema construtivo – O valor do património arquitetónico não se limita à sua aparência visual. Depende, também, da integridade de todas as partes que o compõem, nomeadamente do sistema construtivo.</p>	<p>O relatório prévio: (i) descreve os elementos estruturais originais do imóvel (fundações, paredes portantes, paredes de frontal, paredes de tabique, pavimentos); (ii) identifica as alterações estruturais ocorridas ao longo do tempo e suas consequências; (iii) procede a uma avaliação crítica da situação atual, incluindo a identificação das patologias e suas causas; (iv) indica as principais ações a realizar para garantir o bom desempenho do edifício (reforço, consolidação, alteração, etc.).</p>
<p>Fachadas e coberturas – As fachadas e as coberturas dos imóveis situados num conjunto classificado contribuem de forma determinante para o seu significado e singularidade. São ainda fatores principais da identidade dos lugares.</p>	<p>O relatório prévio: (i) identifica os elementos autênticos das fachadas e coberturas; (ii) avalia a integridade física desses elementos; (iii) propõe a metodologia de preservação a longo prazo; (iv) justifica as eventuais alterações necessárias para permitir a utilização do imóvel nas condições da vida contemporânea.</p>
<p>Interiores – São aceitáveis as modificações internas que tenham por objetivo melhorar as condições de segurança, conforto e salubridade e respeitem o princípio da intervenção mínima.</p>	<p>O relatório prévio: (i) descreve a compartimentação e os elementos artísticos existentes (por exemplo, caixas de escada, pavimentos, tetos de madeira, estuques decorativos, azulejos, cantarias); (ii) identifica as modificações realizadas ao longo do tempo; (iii) descreve as dificuldades funcionais dos espaços existentes (por exemplo áreas sem iluminação natural, com fraca ventilação ou com dimensões abaixo dos mínimos habitáveis); (iv) avalia eventuais conflitos entre os objetivos de preservação dos elementos interiores com interesse (estruturais ou decorativos) e as modificações espaciais pretendidas; (v) menciona a compatibilidade dos sistemas e materiais propostos em relação aos existentes.</p>
<p>Infraestruturas – As infraestruturas têm, tendencialmente, uma duração limitada, quando comparada com o tempo de vida útil de um imóvel. A maioria dos projetos de reabilitação propõe novas infraestruturas (redes de águas, esgotos, sistemas elétricos, elevadores, ventilação e ar condicionado, etc.)</p>	<p>O relatório prévio: (i) avalia as possíveis situações de conflito entre as infraestruturas necessárias e os elementos construtivos ou decorativos existentes nos interiores ou exteriores do edifício (arcos, abóbodas, paredes de frontal, painéis de azulejos, tetos decorados, cantarias, etc.); (ii) avalia as consequências das obras ou intervenções que envolvam remeximento do subsolo (caixas de visita, valas, poços de elevador) no património arqueológico.</p>

* Na impossibilidade de abordar, neste pequeno texto, a variedade de tipologias dos bens culturais imóveis, e a graduação diversa dos valores a defender, tomámos como exemplo um projeto de reabilitação física e funcional de um prédio pombalino, situado no centro da cidade de Lisboa.