

Como reabilitar: uma entrevista e várias lições



Numa recente entrevista ao Público (*Mouraria: ainda há quem acredite na reabilitação*, por Catarina Preihaz. Público, Local, 25 de Junho de 2008), Mafalda Magalhães de Barros dá conta das lições da experiência vivida enquanto dirigiu a Conservação e Reabilitação Urbana, durante o mandato de Santana Lopes (2002 – 2005):

A primeira dessas lições diz respeito à metodologia das intervenções de reabilitação e à modalidade de contrato de empreitada escolhida para lançar as intervenções. Diz Mafalda Magalhães de Barros:

“Os projectos de intervenção não batiam certo com as condições encontradas depois de desocupadas as casas (“há determinado tipo de sondagens que só se podem realizar depois da desocupação dos fogos”).”

A segunda lição resulta dos erros cometidos na escolha dos empreiteiros, em termos da sua vocação e da sua dimensão. Segundo Mafalda Magalhães de Barros, “... Os grandes consórcios que ganhavam os concursos públicos eram empreiteiros mais vocacionados para a obra nova em betão que, contrariamente aos pequenos empreiteiros, recorrem a “suspensões de obra” e a todos os subterfúgios que a lei prevê para exigir novos preços, novos prazos, valendo-se de estruturas jurídicas fortes que actuam especificamente nesta área.”

Em resultado, o estado actual da Mouraria é o que se deparou a Catarina Prelhaz, a autora, que começa o seu artigo sobre a reabilitação daquele bairro histórico: *“São edificações antigas, encravados numa das sete colinas, mais exosqueletos que casas, com chapéu de zinco e poleiro de pombos. Nas Gralhas, é do dois ao sete: prédios descarnados até ao miolo com a ruína suspensa pelas escoras ferrugentas que lhes alfinetam as entranhas... Ruína, ferrugem, despojos. Beco a beco, rua por rua, cabeças espreitam dos edifícios com queda adiada pelas ossadas de ferro.*

Partindo do que foi feito, várias lições é possível tirar sobre o que deveria ter sido... É isso que o quadro a seguir pretende sistematizar:

O que foi feito	O que devia ter sido feito
Levantamentos sumários e pouco rigorosos, feitos provavelmente por pessoas desconhecedoras das construções antigas e da especificidade da reabilitação	Começar por um levantamento cuidadoso da construção existente, incluindo caracterização e mapeamento das anomalias por ela apresentadas, respectivo diagnóstico e parecer quanto às várias estratégias de intervenção; Selecção, para o efeito, de uma empresa de inspecções e ensaios idónea, com experiência, capaz de garantir a qualidade do serviço prestado
Projectos provavelmente incompletos e desadequados	Após a decisão, em conjunto com o Dono de Obra, da estratégia a seguir, promover a elaboração de um projecto de execução da intervenção, por empresa projectista cuidadosamente seleccionada. Se a dimensão dos trabalhos o justificar, elaborar primeiro um ante-projecto que avalie e compare as várias estratégias possíveis.
Regimes de concurso desadaptados de um tipo de intervenção em que as quantidades de trabalho são difíceis de estimar com rigor idêntico ao de uma construção de raiz	Seleccionar um regime de concurso com pré-qualificação, que permita, dentro de certos limites, variabilidade das quantidades de trabalho que não seja possível medir rigorosamente
	Entregar a fiscalização a uma empresa para tal vocacionada, cuidadosamente seleccionada
Seleccção de empreiteiros grandes demais, vocacionados para a grande obra nova de betão armado, sem a qualificação necessária para trabalhos de reabilitação	Seleccção de consórcios formados por PMEs vocacionadas para as diferentes naturezas de trabalhos: consolidação estrutural, rebocos e pinturas, caixilharia, instalações e sistemas, etc., liderados e coordenados por uma delas, com adequada capacidade técnica. Dar preferência a empresas com sistemas de gestão da qualidade d âmbito adequado aos trabalhos que vão realizar

Nada do que se recomenda neste quadro é novidade. É simples bom senso e sabedoria popular. Toda a gente sabe que *“o que nasce torto, tarde ou nunca se endireita”*, que

“o barato sai caro”, que “as pressas dão em vagares”, que “quem se mete por atalhos mete-se em trabalhos”...

Se há uma palavra-chave ela é *“Qualificação”*. Para que a reabilitação resulte, é necessário exigir qualificação a todos os agentes envolvidos, incluindo o próprio Dono de Obra.

Direcção do GECORPA