

COMUNICADO DE IMPRENSA

Reabilitação urbana: “Tábua de salvação” ou “Lenha para a fomalha”?

Uma grande associação de empreiteiros e promotores imobiliários lamentava-se novamente, há poucos dias (“Público”, 2014-05-08), da falta de obras e das consequentes dificuldades das empresas, sem, no entanto, apontar as verdadeiras causas: os excessos de construção cometidos no passado recente no País, em resultado da pressão exercida sobre os decisores políticos. Se não se tivesse exagerado tanto no investimento em construção (urbanizações, edifícios, rotundas, auto-estradas, viadutos, estádios, etc., etc.) o "trambolhão" do setor não seria tão desastroso...

O País está hoje como está em grande parte em resultado da influência excessiva do *lóbi do betão*, das más decisões políticas e da venalidade de muitos decisores. Gastou-se dinheiro de mais em obras de utilidade duvidosa. Agora... é aguentar!...

A dita grande associação apontava, a seguir, o negócio da reabilitação urbana, cujo valor estima em dois mil milhões de euros por ano, como a “tábua de salvação” do setor. Em vez de “tábua de salvação” devia chamar-lhe antes “lenha para a fomalha”! A “reabilitação” é uma excelente maneira de “queimar” dinheiro. Veja-se o exemplo das “mega-empreitadas” de Lisboa, em 2002-2005: Segundo reconheceu, mais tarde, uma responsável da altura, os empreiteiros selecionados revelaram-se *“grandes demais, vocacionados para a grande obra nova de betão armado, sem a qualificação necessária para trabalhos de reabilitação”*. Os projetos revelaram-se incompletos e inadequados, os orçamentos foram rapidamente consumidos em trabalhos a mais e as obras pararam. Quando a gestão camarária seguinte as quis acabar, ficaram por preços que o próprio presidente da câmara classificou de *“astronómicos”*. Mais recentemente, temos o exemplo das obras da Parque Escolar. As intervenções nas várias escolas foram reunidas em lotes e entregues aos grandes empreiteiros. Globalmente, e segundo o Tribunal de Contas, em 2010, pouco mais de dois anos depois de iniciadas as empreitadas, o investimento considerado necessário já tinha mais do que triplicado, apesar de estarem abrangidas menos de dois terços das escolas a “modernizar”! A título de exemplo, as obras da escola secundária Passos Manuel, em Lisboa (que ironicamente, veio a receber o Prémio Europa Nostra), custaram mais 46,5% do que estava inicialmente previsto, devido, sobretudo, a uma série de “trabalhos a mais” reclamados pelo empreiteiro.

Para que a reabilitação urbana seja posta ao serviço da comunidade e da economia há regras básicas que é preciso respeitar:

1. Começar por um levantamento cuidadoso do edifício ou conjunto a reabilitar, incluindo diagnóstico das deficiências encontradas e parecer quanto às várias estratégias de intervenção possíveis. Selecionar, para o efeito, empresas especializadas em levantamentos, inspeções e ensaios, idóneas, com experiência, capazes de garantir a qualidade do serviço prestado.
2. Após a decisão, em conjunto com o Dono de Obra, quanto à estratégia a seguir, promover a elaboração dum projeto de execução da intervenção, por empresa projetista cuidadosamente selecionada. Se a dimensão dos trabalhos o justificar, elaborar primeiro um anteprojecto que avalie e compare as várias estratégias possíveis. A intervenção deve ser concebida em obediência ao princípio da intervenção mínima, de modo a ser o mais económica e o menos intrusiva possível.
3. O concurso para a execução das obras deve ser limitado por prévia qualificação, de modo a eliminar, à partida, empresas sem a necessária capacidade técnica e financeira. O modelo de concurso deve permitir, dentro de certos limites, a variabilidade de algumas das quantidades de trabalho que não seja possível medir rigorosamente em fase de projeto.
4. Entregar a fiscalização a uma empresa vocacionada para a reabilitação, cuidadosamente selecionada.
5. Preferir PMEs vocacionadas para as diferentes naturezas de trabalhos: consolidação estrutural, rebocos e pinturas, caixilharia, instalações e sistemas, etc., se necessário em consórcios liderados e coordenados por uma delas ou por um gestor de empreendimentos de construção vocacionado para a reabilitação. Dar preferência a empresas com sistemas de gestão da qualidade de âmbito adequado aos trabalhos que vão ser realizados.

O GECORPA deixa um alerta: se se persistir em abordagens como a das “mega-empregadas” ou da modernização das escolas, a “festa” das grandes obras vai recomeçar: agora, em vez rotundas, auto-estradas, viadutos e estádios, teremos a “reabilitação urbana”! Os contribuintes que se cuidem, porque, no fim, sobra para eles!

Lisboa, 2014-05-12

Vítor Córias

GECORPA – Grémio do Património

www.gecorpa.pt