



GECORPA
GRÉMIO DO PATRIMÓNIO
Instituição de utilidade pública
(despacho n.º 14926/2014 do D.R. 238/2014, 2.ª Série, de 2014-12-10)

COMUNICADO DE IMPRENSA



Reabilitar para Arrendar: Sim, mas...

... sem descuidar a durabilidade e a segurança!

Não faltam, no passado recente, os exemplos de intervenções, ditas de “reabilitação”, que não passaram do “lavar a cara” aos edifícios ou frentes de rua. Grande parte dessas obras revelaram falta de durabilidade, fazendo com que, passado pouco tempo, o aspeto degradado estivesse de volta. Em alguns casos, essas obras foram, até, prejudiciais para os edifícios, devido à utilização de materiais inadequados ou à sua deficiente aplicação.

Mas, mais importante do que isso, tais obras não foram verdadeiras intervenções de reabilitação, visto que não se traduziram na melhoria das condições de habitabilidade, de segurança e de economia do edifício, para proprietários e utentes.

É portanto, essencial, criar condições para que as intervenções de reabilitação que vierem a ser desenvolvidas no âmbito do programa **Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível**, sejam concebidas por projetistas competentes e executadas por empreiteiros qualificados. De outro modo, estar-se-á a defraudar as expectativas criadas por este programa e por outros semelhantes.

Em termos quer de projeto, quer execução em obra, as intervenções de reabilitação podem ser muito diferentes da construção nova, nos objetivos, nos métodos de abordagem e nas técnicas de intervenção em obra. É frequentemente mais complexo, e apela para competências específicas dos projetistas e adequada capacidade técnica dos empreiteiros.

Ora, no que respeita à qualificação necessária para a elaboração de projetos de intervenções de reabilitação, a Lei n.º 31/2009 de 3 de julho, com as recentes alterações introduzidas pela Lei 40/2015 de 1 de junho, não contém qualquer restrição, sejam de que natureza forem tais projetos: de arquitetura, de engenharia, ou de outras especialidades: são tratados como os projetos de construções novas.

Quanto aos executantes das intervenções, os empreiteiros, o acesso e a permanência no setor é regulada pelo regime jurídico da concessão dos alvarás, atualmente corporizado na Lei 41/2015 de 3 de junho. Apesar de recentemente revisto, este

regime continua a referir-se, sobretudo, à construção nova, e não tem devidamente em conta as particularidades de reabilitação das construções existentes, sobretudo quando são antigas. Na sua atual forma, o regime dos alvarás não assegura a necessária qualificação das empresas executantes das intervenções de reabilitação do edificado, as quais apresentam, frequentemente, reduzida durabilidade e eficácia, traduzindo-se em **mais dinheiro mal gasto**.

O regulamento do programa, patente no sítio web do IHRU, é omissivo quanto à qualificação dos projetistas e dos empreiteiros, remetendo para legislação que, ou é também omissa em relação a estas questões, ou remete, por seu turno, para os supracitados diplomas.

Esta questão é tanto mais pertinente quanto é certo que o programa se aplica a construções com mais de 30 anos, ou seja, predominantemente antigas, e a obras de reabilitação integral, o que pressupõe o reforço estrutural dos edifícios, particularmente importante nas zonas sísmicas do País.

O programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível, que se destina a todos os agentes do setor da habitação, quer públicos quer privados, que pretendam reabilitar edificado habitacional destinado ao arrendamento condicionado, tem, naturalmente, inúmeras virtudes, mas tem de assegurar que as intervenções são concebidas e executadas por projetistas e empreiteiros adequadamente qualificados. Se assim não for, estaremos, sobretudo, a pagar mais “lenha para a fornalha” de um setor da construção excedentário e mal adaptado às atuais necessidades do País.

Lisboa, julho de 2015

GECORPA – Grémio do Património

www.gecorpa.pt