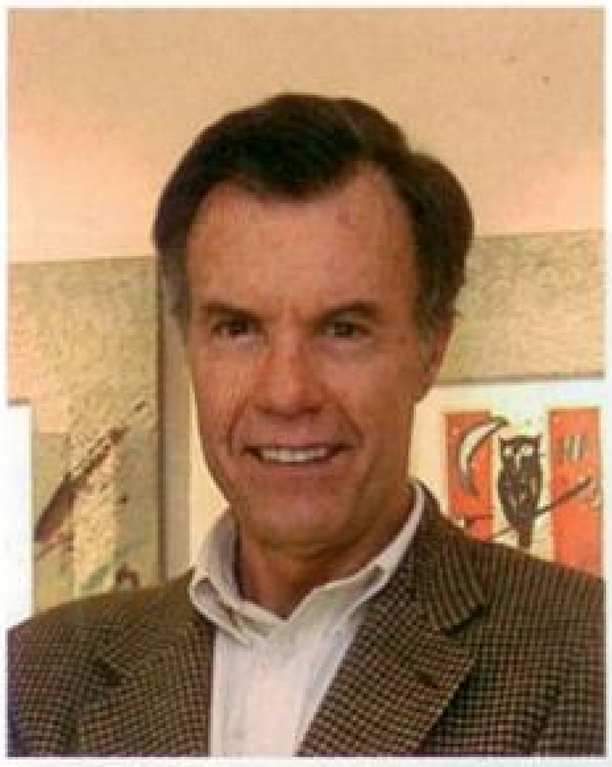

# "O MERCADO DA REABILITAÇÃO APRESENTA-SE ESTAGNADO"

**VÍTOR CÓIAS, PRESIDENTE DO GECORPA – GRÉMIO DAS EMPRESAS DE CONSERVAÇÃO E RESTAURO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO, NÃO TEM DÚVIDAS EM AVALIAR O MERCADO DE REABILITAÇÃO NACIONAL: "ESTAGNADO". O PRINCIPAL OBSTÁCULO À SUA EVOLUÇÃO É A FALTA DE INVESTIMENTO PÚBLICO NA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO, QUER AO NÍVEL DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL, QUER AO NÍVEL LOCAL.**

**Como avalia actualmente o mercado da reabilitação de edifícios, em Portugal?**

A reabilitação do edificado é uma das estratégias assumidas pelo actual Governo, no que se refere ao sector da construção, o que faz todo o sentido. Durante os anos 80 e 90 houve, em Portugal, um grande surto de construção nova em áreas suburbanas, esquecendo-se o edificado antigo dos bairros históricos das grandes cidades. Tal política é contrária aos princípios do desenvolvimento sustentável por razões sociais (afastamento do local de residência do local de trabalho, cidades dormitório), económicas (mau aproveitamento do valioso recurso económico que é o edificado, gasto de energia) e ambientais (ocupação de solo virgem com novas urbanizações, consumo de materiais, produção de entulhos). O actual Governo tomou consciência destes inconvenientes e colocou a ênfase na reabilitação.

O mercado da reabilitação devia ser, portanto, um mercado florescente.

No entanto, apresenta-se estagnado. A principal razão é o clima económico depressivo que se vive no nosso País, onde a redução do défice orçamental se tem vindo a fazer, em boa parte, através de sucessivos cortes onde é mais fácil, ou seja, no investimento público.

Do ponto de vista da procura, o mercado da reabilitação de edifícios vê-se limitado pela redução do investimento da administração central e local. Como corolário, instrumentos promissores como as SRUs (Sociedades de Reabilitação Urbana) têm tido um impacto decepcionante. Em Lisboa, por exemplo, as três SRUs criadas não passaram ainda dos estudos, e persistem as hesitações quanto ao que fazer com elas. A procura associada ao investimento público enferma de outro mal, que é a frequente má qualidade do planeamento e do projecto e a insuficiência dos critérios de selecção das empresas executantes, baseados, sobretudo no preço mais baixo. As obras postas a concurso são-no, frequentemente, a preços que tornam impossível uma execução com um mínimo de qualidade.

Resta a iniciativa privada. Neste domínio, esperava-se que a publicação do Novo Regime da Arrendamento Urbano (NRAU) viesse trazer animação ao mercado da reabilitação. Pura ilusão. Desde logo, a maior parte das casas são, agora, propriedade dos moradores. Só há cerca de setecentos mil contratos de arrendamento habitacional activos, num universo de cinco milhões de habitações. Daqueles, só pouco mais de quatrocentos mil são anteriores a 1990, portanto passíveis de beneficiar com a actualização das rendas. Estudos recentes demonstram que, em muitos casos, a realização de obras de reabilitação não compensa nem ao senhorio (as limitações impostas à nova renda não lhe permitem recuperar o dinheiro gasto), nem ao inquilino (mesmo que use a faculdade de adquirir o imóvel, os trabalhos de reabilitação podem, em muitos casos, custar mais do que o valor de aquisição do imóvel). As estatísticas do NRAU confirmam o seu reduzido impacto na procura de obras de reabilitação.

As indecisões e os avanços recuos têm, também, a sua quota-parte de responsabilidade do lado da procura, como demonstra o caso da Baixa Pombalina. A SRU não descola, o Plano de Revitalização ficou na gaveta, e a aprovação de intervenções continua a ser feita de forma avulsa.

Refira-se, finalmente, a actividade das empresas ligadas ao negócio imobiliário, cuja actividade tem tido alguma expressão nos últimos anos, sobretudo nas zonas mais nobres e apetecíveis das cidades. As intervenções que originam são, frequentemente, demasiado destrutivas, pautando-se pelo "fachadismo", isto é, pouco mais aproveitando dos velhos edifícios do que a "carcaça". A sua classificação como "reabilitação" é, no mínimo, duvidosa.

Como nota positiva quero, no entanto, referir o facto de começarem a surgir intervenções de iniciativa privada (e, também, de algumas autarquias), sobretudo no domínio das casas antigas, onde se constata uma genuína vontade de conservação do património arquitectónico através de intervenções pouco intrusivas, cuidadosamente concebidas e executadas. Infelizmente o seu volume não é, por enquanto, significativo em termos de procura.

Finalmente, ainda do lado da procura, interessa referir a nova legislação aplicável ao desempenho energético dos edifícios. A partir de 2009 todos os edifícios transaccionados devem ser objecto de avaliação do desempenho energético, o que tenderá a aumentar a procura de intervenções de reabilitação neste domínio.

Quanto à oferta existem, também, limitações importantes. Ela caracteriza-se por um excesso na quantidade e grandes carências na qualidade. De facto, o tecido empresarial do sector da construção está sobredimensionado para as necessidades do País: são mais de sessenta mil empresas, de todos os tamanhos. Destas, encontram-se registadas no InCI, cerca de quarenta mil, um número ainda excessivo. A oferta é, por outro lado, caracterizada por uma deficiente qualificação dos agentes, a todos os níveis, desde o projecto à subempreitada. As causas desta falta de qualificação radicam nas insuficiências do sistema de ensino, quer ao nível profissional, onde faltam programas de formação devidamente estruturados, quer ao superior, onde se continua a insistir na construção nova e, em particular, no betão armado.

**De acordo com a sua experiência, quais os principais obstáculos a uma maior expansão deste segmento?**

O principal obstáculo é a falta de investimento público na reabilitação do edificado, quer ao nível da administração central, quer ao nível autárquico. É necessário passar das intenções para a intervenção no terreno.

A reabilitação do edificado deve integrar-se em planos de revitalização das zonas degradadas das cidades.

No que toca ao sector privado, faltam incentivos fiscais como: redução do IMT na transacção de imóveis antigos ou usados em bom estado; redução do IMI para os imóveis mais antigos (coeficiente adicional de minoração, desde que o edifício estivesse arrendado e mantido em bom estado); redução do IVA para obras de reabilitação (aqui haveria que arranjar uma forma de assegurar a qualidade e a durabilidade das reabilitações); agravamento do IMI em edifícios devolutos.

Poderá ainda invocar-se a falta de incentivos de outro tipo, como maiores subsídios para o arrendamento de casas reabilitadas ou a penalização das taxas de empréstimo para compra de habitação nova (maiores taxas, menores prazos).

**Uma das críticas feitas ao segmento da reabilitação e manutenção de edifícios diz respeito à insuficiência de profissionais qualificados a operar nesse sector. Considera que os centros de formação deveriam estar mais direccionados para a reabilitação?**

Como já referi, as causas desta falta de qualificação radicam nas insuficiências do sistema de ensino, quer ao nível profissional, quer ao superior.

Ao nível profissional é, desde logo, notória a baixa taxa de escolaridade da mão-de-obra do sector da construção civil. Noventa por cento dos trabalhadores possuem habilitações escolares iguais ou inferiores ao 3.º ciclo do ensino básico, enquanto cerca de 67 por cento possui apenas o 1.º ciclo

do ensino básico ou inferior. A qualificação dos profissionais operários é certificada através do Sistema Nacional de Certificação Profissional, criado no âmbito do Instituto do Emprego e Formação Profissional. Este sistema tem como objectivo a certificação de todos os profissionais competentes, independentemente da forma como adquiriram as competências, ou seja, quer tenham aprendido através da formação profissional, da experiência de trabalho ou da formação desenvolvida noutro país.
O documento que comprova que um indivíduo é detentor das competências profissionais necessárias para exercer, com qualidade, uma determinada profissão é o Certificado de Aptidão Profissional (CAP). Na construção civil a certificação profissional encontra-se ainda numa fase muito incipiente, estando em condições de ser certificadas apenas 13 profissões.
Acresce que o número total de CAPs atribuídos a profissionais do sector desde 2003 até ao presente é de pouco mais de 2000, o que não chega a 0,4 por cento dos efectivos do sector.
Ao nível, superior, tem-se vindo a assistir a um fenómeno inquietante, que é a proliferação de cursos de engenharia de muito baixo nível técnico, havendo, inclusivamente cursos de engenharia, legalmente autorizados, que nem sequer exigem a matemática como disciplina de base...
as pessoas formadas por estes cursos são "engenheiros" para todos os efeitos legais e amanhã estarão a tomar decisões nas câmaras e nos empreiteiros, com todas as consequências para a qualidade e a segurança das intervenções.
Quer os centros de formação profissional da construção quer as escolas de engenharia e de arquitectura deveriam estar mais centrados na reabilitação do edificado e da infra-estrutura. Uns e outros deveriam ser objecto de avaliação rigorosa, para evitar o facilitismo na atribuição das qualificações.

**Quanto às regras e normas de condução das intervenções no edificado, considera que esta área está devidamente clarificada e implementada?**
Não está, desde logo ao nível da regulação do sector. Como se sabe, o sector da construção é regulado pelo InCI, antigo IMOPPI, que zela pelo cumprimento da "lei dos alvarás" (Dec. - Lei n.º 12/2004 de 9 de Janeiro). Além de abranger apenas as empresas que executam as obras, deixando de fora outros agentes importantes, como os que se encarregam da recolha de informação, da concepção, do projecto, do planeamento, da fiscalização e da manutenção, o sistema dos alvarás é, claramente, vocacionado para a construção nova. Se se quiser que a grelha classificativa dos alvarás corresponda às necessidades do mercado, as empresas que se dedicam à reabilitação e, mormente, as que se dedicam à conservação do património, devem fazer prova de possuir as necessárias competências e, por conseguinte, ser classificadas em categorias e subcategorias próprias. É isto que tem vindo a ser defendido pelo GECoRPA.
Idêntica especialização é requerida ao nível dos actos de engenharia e de arquitectura da reabilitação, que são de natureza diferente dos da construção nova. O Dec. - Lei 73/73, actualmente em processo de revisão, pretende definir a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e coordenação de projectos, pela coordenação da fiscalização, pela coordenação da segurança e pela direcção de obras de empreendimentos de construção civil e obras públicas. A revisão proposta não distingue entre projectos de construção nova e projectos de reabilitação de construções existentes.
Embora os Eurocódigos estruturais destaquem a reabilitação, o corpo regulamentar vigente na construção está voltado quase exclusivamente para a construção de raiz.