

# REABILITAÇÃO URBANA

## Conheça os apoios à recuperação de imóveis

- ▶ Reabilitação pesa 6,5% no sector da construção. Na Europa vale 36,5%.
- ▶ “Portugal investiu demais em construção nova”, Vítor Cóias, da Gecorpa.
- ▶ Reutilizar edifícios pode sair mais barato. Saiba como.

Paula Nunes

PUB



Especialista em  
**REABILITAÇÃO**

[www.sika.pt](http://www.sika.pt)

Innovation & since  
Consistency | 1910

REABILITAÇÃO URBANA



A CARI Construtores, empresa do grupo DST, foi escolhida para reabilitar o edifício 'Aldeia de Juzo', em Cascais, obra que arrancou em Outubro e que deverá estar finalizada em Dezembro deste ano. A construtora tem ainda em carteira, as futuras instalações da sede das Águas de Cascais, onde a empresa irá remodelar todo o interior do edifício e uma parte dos arranjos exteriores.

# Empréstimo de 200 milhões para reabilitar alargado até 2016

BEI deu luz verde à prorrogação do empréstimo de 200 milhões de euros, até 2016. Prazo terminava este ano e Portugal apenas utilizou 70 milhões de euros.

RAQUEL CARVALHO  
raquel.carvalho@economico.pt

O Banco Europeu de Investimento (BEI) prorrogou o prazo do empréstimo de 200 milhões de euros que tinha concedido a Portugal para projectos de reabilitação urbana, em Lisboa e Porto, até final de 2016. Além do novo prazo, agora é aplicado a todo o País, apurou o Diário Económico. O empréstimo tinha sido concedido em 2007, por um período de cinco anos, e terminava a 15 de Dezembro deste ano. Do total disponibilizado, até à data, só foram utilizados 70 milhões de euros. Perante esta realidade, e de forma a evitar que se desperdiçassem os 130 milhões de euros restantes, e colocar em risco os projectos até agora realizados, a ministra da Agricultura, Ambiente, Mar e Ordenamento do Território, Assunção Cristas decidiu contactar o Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e o BEI para alargar o prazo do empréstimo, tendo recebido luz verde.

Com o aval positivo por parte do Banco Europeu de Investimento, o Executivo conseguiu assim salvar o empréstimo, sendo a data limite para os reembolsos o ano 2015, e para a finalização das obras 2016.

Mas ao renegociar a dívida, Assunção Cristas conseguiu não só recuperar o dinheiro como deu início a um projecto nacional de reabilitação, uma vez que o anterior apenas incluía as cidades de Lisboa e Porto. Juntamente com o IHRU, o Governo analisou as verbas que, mesmo com a prorrogação, dificilmente iriam ser utilizadas para os fins iniciais e redireccionou-as para um novo plano, disponibilizando um novo bolo de 50 milhões de euros para obras a realizar em todo o País. E todos os municípios vão ser chamados a apresentar projectos.

Neste âmbito, o IHRU vai abrir um concurso nacional, com o objectivo de poder receber as propostas. Mas há duas condições para a utilização do dinheiro: este só pode ser investido por entidades públicas, municípios, empresas municipais e Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's). Além disso, o edificado reabilitado não se pode destinar a venda, mas sim a arrendamento com rendas condicionadas.

Um dos objectivos é mesmo este. Estimular o mercado de arrendamento. Portugal tem mui-

## 470 pedidos de licenciamento

A maioria dos projectos da SRU Lisboa Ocidental, que engloba as freguesias de Santa Maria de Belém, Ajuda e Alcântara, tem sido financiada pelos fundos do BEI, "através de um contrato de financiamento celebrado com o IHRU", informa Teresa do Passo, presidente do conselho de administração, que sublinha, "tem sido fundamental para todas as obras de reabilitação". De frisar que em 2011, entraram na SRU 750 pedidos de licenciamentos. Até 31 de Agosto deste ano, tinham entrado 470.

## 29 edifícios reabilitados

Através do Programa de Realojamento Definitivo, financiado com recurso ao empréstimo IHRU/BEI, estão a ser intervenionados no Porto, 29 edifícios, que vão criar 71 fogos para arrendamento e 19 espaços comerciais. Até ao momento, a Porto Vivo, que engloba as freguesias da Sé; Miragaia; S. Nicolau; Vitória; Massarelos; Bonfim; Cedofeita e Santo Ildefonso, analisou 58 processos de licenciamento.

to edificado novo, vazio, e o Executivo pretende impedir a construção de mais casas novas, apostando sim, na reabilitação do edificado já existente, arrendando-o posteriormente. Apesar da prioridade ser habitação para arrendamento, o projecto não exclui a reabilitação de edifícios para hostels ou hotéis.

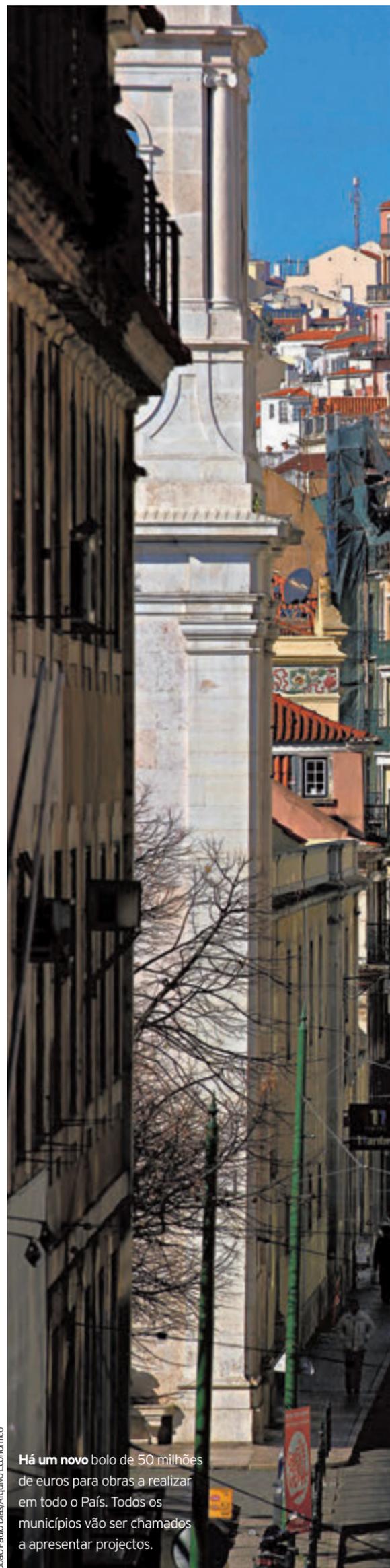
## Prioridade é reabilitar centros históricos

Ao alargar a oferta, o Executivo e o IHRU acreditam que podem oferecer rendas mais acessíveis. Com isto, e dando primazia a obras de reabilitação nos centros históricos das cidades - actualmente com fraca densidade populacional -, pretende-se atrair de novo a população para estes locais, dinamizando-os.

A intervenção nas zonas históricas das cidades vem obedecer a outro ponto fundamental que o Diário Económico apurou. É que as obras só poderão ser feitas nas áreas definidas pelos municípios como áreas de reabilitação urbana, onde se incluem, precisamente, os centros das cidades.

Esta medida vem no âmbito do Plano Nacional de Reabilitação que está actualmente a ser criado, e que estipula que os municípios têm que definir as áreas de reabilitação urbana, sendo assim mais fácil, também, definir prioridades.

Os 200 milhões de euros concedidos pelo BEI em 2007 visavam fazer face aos compromissos que o Estado tinha assumido em termos de reabilitação urbana e construção desde que inserida em área a reabilitar. Destes, 55 milhões foram para o IHRU, 70 milhões para a SRU Porto Vivo e 75 milhões, para a SRU Lisboa Ocidental, que, com o término do empréstimo, viram-se obrigadas a parar as obras já em construção. De acordo com Teresa do Passo, presidente do conselho de administração da Lisboa Ocidental, os financiamentos do BEI "têm sido fundamentais para a reabilitação da Área da Lisboa Ocidental, nomeadamente, todas as obras de reabilitação do espaço público e de edifícios municipais". A responsável disse ao Diário Económico que até agora "não está nenhuma obra parada e os projectos estão todos em desenvolvimento". De referir que 50% dos 200 milhões são para o custo das operações, sendo os restantes 50% para ser investidos pelas entidades públicas. ■



Há um novo bolo de 50 milhões de euros para obras a realizar em todo o País. Todos os municípios vão ser chamados a apresentar projectos.



O BAIRRO da Nossa Senhora da Conceição, em Guimarães, acaba de receber um novo sorriso com a assinatura Dyrup e Agatha Ruiz de la Prada, no âmbito do projecto de recuperação MAPa2012 da Câmara Municipal de Guimarães. Numa parceria que conta ainda com a Lameirinho Indústria têxtil e o IHRUA, o barro tornou-se mais alegre com os ícones de la Prada, feitos com tintas e pintura oferecidas pela Dyrup.



A LUCIOS ultrapassou pela primeira vez, no primeiro semestre deste ano, os 50 milhões de euros de facturação, sendo que 60% está afectado à reabilitação. Entre algumas obras emblemáticas na cidade do Porto, a empresa reabilitou o antigo Palácio das Cardosas, dando lugar ao Hotel Intercontinental e converteu o antigo cinema Águia d'Ouro (Batalha), num Hotel lowcost.



## Saiba como aceder aos fundos JESSICA

Fundos Jessica dão apoios reembolsáveis para projectos de reabilitação urbana. E não só.

**MÓNICA SILVARES**

monica.silvares@economico.pt

O Programa Jessica foi lançado pela Comissão Europeia, pelo Banco Europeu de Investimento e pelo Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa e visa apoiar os Estados-membro a utilizar mecanismos de engenharia financeira para financiar investimentos de reabilitação urbana alavancados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano.

**1 A quem se destina o Jessica?** Os destinatários finais são as entidades, públicas ou privadas, colectivas ou singulares, que promovam projectos urbanos integrados em planos de desenvolvimento urbano sustentável.

**2 Como apresentar a candidatar aos fundos do Jessica?** As candidaturas devem ser feitas sempre através de Fundos de Desenvolvimento Urbano, que são instrumentos de engenharia financeira. Em Portugal foram constituídos três. As sociedades gestoras dos fundos são o banco BPI (que analisará propostas para as regiões Norte e Alentejo), a CGD e o Instituto a Habitação e Reabilitação Urbana (propostas para as regiões Norte, Centro e Alentejo) e o Turismo de Portugal (para Lisboa e Algarve).

**3 Quais são os projectos elegíveis?** A reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de infraestruturas e equipamentos; eficiência energética e energias renováveis em áreas urbanas; revitalização económica urbana, em especial o relacionamento com PME ou empresas inovadoras e tecnologias de informação e comunicação, incluindo banda larga e infraestrutura sem fio.

**4 Quais são os critérios de selecção?** A rentabilidade económica dos investimentos é um dos principais critérios.

**5 O dinheiro é emprestado a fundo perdido?** Não. O empréstimo é reembolsável. Trata-se de um instrumento financeiro que coresponsabiliza o seu beneficiário. O prazo máximo de reembolso é de 15 anos. Os financiamentos atribuídos são depois reinjectados no Fundo, sendo por isso reinvestidos sucessivamente.

**6 Qual o montante disponível?** Os fundos têm disponíveis 335 milhões de euros de financiamento para apoiar a reabilitação urbana com uma orientação económica. Os recursos públicos iniciais (130 milhões) subiram para 335 milhões através das linhas de financiamento dos bancos e instituições gestoras dos FDU.

**7 Qual o prazo máximo de capital?** Quatro anos.

**8 Qual a taxa de juro praticada?** A taxa mínima é a Euribor mais a seis meses e a taxa máxima é a Euribor a seis meses, acrescida de um 'spread' de 2,5 pontos percentuais.

**9 É possível acumular este financiamento com outro tipo de apoios?** Sim, é possível acumular o financiamento a fundo perdido (subsídios) com a mobilização de instrumentos de engenharia financeira. ■

### Reabilitar primeiro e pagar depois

Câmara Municipal de Lisboa, Associação Portuguesa de Bancos e a CGD, BCP, BES, BPI, BPP, Montepio, Santander e BANIF reuniram-se na semana passada para apresentar o programa "Reabilita primeiro, paga depois". O programa vai disponibilizar uma bolsa de edifícios ou frações municipais devolutas para venda, ficando o comprador obrigado a reabilitar ou reconstruir. A novidade é que o pagamento poderá ser feito apenas no final do prazo contratualizado. A autarquia disponibilizará toda a informação urbanística existente sobre o imóvel, bem como a viabilidade de construção, agilizando com isso os prazos necessários para o licenciamento de obras.

# Os números da reabilitação

Os licenciamentos para obras de reabilitação representaram 34,6% do total. Conheça este e outros números da reabilitação.

RAQUEL CARVALHO  
raquel.carvalho@economico.pt

## -8,5%

### EDIFÍCIOS CONCLUÍDOS

No 1º trimestre de 2012, o número total de edifícios concluídos, onde se incluem reconstruções, no país apresentou uma variação média anual de -8,5%, com os valores anuais mais baixos a ser registados nas regiões do Algarve (-19,6%) e de Lisboa (-17,4%).

## 14%

### EM MAU ESTADO

De acordo com um estudo da autarquia de Lisboa, mais de 14% dos edifícios da capital, estão em mau ou muito mau estado de conservação. Este valor representa um total de 8274 edifícios de entre os mais de 57 mil existentes. É no centro da cidade que se encontra o maior número de prédios degradados, sendo que são as freguesias de Campolide, S. José, Campo Grande e Anjos aquelas que concentram o maior número de prédios a precisar de obras: 2912, dos quais 238 estão em muito mau estado.

## 347

milhões de euros

### ENTRE 2005 E 2011

Até ao final de 2011, a Porto Vivo, SRU, já investiu 22,7 milhões de euros em obras de requalificação. Já o investimento público totalizou 38,6 milhões de euros. Do lado do investimento privado, a fatia para a reabilitação chegou aos 347 milhões de euros, entre 2005 e 2011.

## 34,6%

### LICENCIAMENTO

No primeiro trimestre de 2012, o licenciamento de edifícios em obras de reabilitação representou 34,6% do total. Já os fogos licenciados para reabilitar correspondem a 30,6% dos fogos licenciados em todos os tipos de obra.

## 25,4

milhões de euros

### 254 PRÉDIOS REABILITADOS

Já foram reabilitados 254 edifícios, na zona de intervenção da Lisboa Ocidental, sendo que o investimento privado já superou os 25,4 milhões de euros. A SRU já investiu até à data cerca de cinco milhões de euros, e prevê investir até ao final de 2014 mais 19 milhões de euros, dos quais 10 milhões em reabilitação de imóveis.

## 8.500

edifícios

### INVESTIMENTO DE 600 MILHÕES DE EUROS

Nos últimos cinco anos foram intervenções 8.500 edifícios em Lisboa, entre obras de conservação e reabilitação, e foram reabilitados 8.200 fogos, que totalizam uma área de um milhão de metros quadrados, num investimento de cerca de 600 milhões de euros.

## 93,9

milhões de euros

### REABILITAÇÃO FINANCIADA PELO JESSICA

A maioria dos projectos que procuram financiamento no âmbito do programa JESSICA são da área do Turismo (247,8 milhões de euros). Os projectos da área da reabilitação somam 93,9 milhões de euros. No total, foram apresentados projectos no valor de 611,2 milhões de euros. A maior parte dos projectos estão na região Norte do País (73) e valem 421 milhões de euros. Lisboa conta com 24 projectos no valor de 114,6 milhões de euros.

## 15

prédios

### NOVA CARA

A Santa Casa da Misericórdia de Lisboa está a desenvolver o Programa Reabilitar, para cuidar e valorizar o seu património imobiliário. O investimento é de 6,8 milhões de euros e a ideia é dar nova cara a 15 prédios por toda a cidade (um total de 80 apartamentos, três ateliês e dez lojas).



# DYCRILFORCE

**FACHADAS PERFEITAS,  
MUITO MAIS TEMPO!**

Chegou a nova tinta lisa 100% acrílica, de acabamento mate e aplicação no exterior. De elevada qualidade e fácil aplicação, Dycrilforce é sinónimo de bons resultados. **Comprove o poder de Dycrilforce!**



**ENORME  
DURABILIDADE  
NO EXTERIOR**

**ELEVADA  
REPELÊNCIA À ÁGUA**

**EFICAZ CONTRA  
FUNGOS E ALGAS**

**EXCELENTE  
OPACIDADE**

**NÃO RETÉM  
POEIRAS  
OU SUJIDADES**

 **DYRUP**

[www.dyrup.pt](http://www.dyrup.pt)

## REABILITAÇÃO URBANA



O Gecorpa existe há 15 anos e reúne 30 empresas da área da reabilitação do património.

Foto: cedida por Gecorpa

ENTREVISTA VÍTOR CÓIAS DA SILVA, PRESIDENTE DO GECORPA (GRÉMIO DO PATRIMÓNIO)

# “Portugal investiu demais em construção nova”

A importância da construção nova nas décadas de 90 e 2000 foi excessiva, acredita Vitor Cóias da Silva.

IRINA MARCELINO  
irina.marcelino@economico.pt

**V**itor Cóias da Silva, presidente do Gecorpa (Grémio do Património), afirma que os excessos cometidos no sector da construção na década de 90 e 2000 são a causa para a falta de recursos dos programas de reabilitação urbana.

**Há 10 anos, falava-se do potencial da reabilitação urbana para as empresas de construção, que tinham aqui uma espécie de alternativa. O que aconteceu entretanto? Portugal investiu na reabilitação do seu parque urbanístico?**

O País investiu demais em construção nova nos anos 90 e 2000, captando um grande volume de recursos financeiros. Lembro-me de, já em 2008, um dirigente duma grande associação de empreiteiros, para pôr em evidência a importância do sector, escrevia que, do total dos empréstimos concedidos pelo sector bancário naquele ano, 78% tinham sido direccionados para o “cluster” da construção... Em resultado desses excessos, o País, quer ao nível da administração central, quer ao das autarquias, não dispõe hoje de recursos para avançar com programas de reabilitação urbana. É o caso da Câmara Municipal de Lisboa, que estima em oito mil milhões de euros a verba necessária para a reabilitação urbana, verba que ela não possui nem, após o rementamento da

“**A Câmara Municipal de Lisboa estima em oito mil milhões de euros a verba necessária para a reabilitação urbana, verba que ela não possui nem, após o rementamento da “bolha imobiliária”, consegue mobilizar junto de investidores privados.**”

“bolha imobiliária”, consegue mobilizar junto de investidores privados. O mesmo acontece com os proprietários de prédios mais antigos, descapitalizados por décadas de rendas congeladas.

**Em que áreas específicas do sector da reabilitação acredita haver mais potencial?**

A estratégia da Comissão Europeia para o sector da construção, publicada no Verão passado, aponta duas grandes áreas no que respeita ao mercado interno da construção: a reabilitação energética dos edifícios e o aumento da “resiliência em caso de catástrofe”. No primeiro caso pretende-se lidar com o facto dos edifícios serem, presentemente, o local onde se consome a maior fatia de energia. A Europa pretende, até 2050, reduzir em 80% o consumo energético dos edifícios. Isso vai obrigar a investimentos vultuosos em reabilitação. No segundo caso, pretende-se fazer face à vulnerabilidade das cidades, da infraestrutura e, em particular, do edificado às catástrofes, naturais ou desencadeadas pelo Homem. Em Portugal esta preocupação traduz-se, em particular no caso de Lisboa e Vale do Tejo e Algarve, na de lançar a reabilitação sísmica do edificado. É um objetivo pelo qual o GECORPA se tem batido, em colaboração com a Sociedade Portuguesa de Engenharia Sísmica.

**A crise atingiu também as empresas ligadas a este sector? De que forma?**

Devido ao facilitismo no acesso à actividade de construção e do imobiliário, o sector da construção era largamente excedentário em empresas vocacionadas, sobretudo, para a construção de raiz. Era evidente que, aos primeiros sinais de crise, muitas empresas iriam desaparecer. Não espanta, por isso, que tantas estejam, neste momento, a fechar. Isso acontece sobretudo entre as que se dedicavam predominantemente à construção nova. No entanto, a crise está a atingir, também, as empresas que se dedicam à reabilitação devido à grande quebra no investimento, quer público quer privado. No investimento público devido aos grandes cortes que o programa de ajustamento impõe. No investimento privado devido à prolongada degradação do mercado imobiliário.

**Que casos de sucesso dentro desta área pode referir?**

Várias autarquias têm posto em prática na última década programas abrangentes de reabilitação urbana bem sucedidos. Também no domínio das aldeias históricas é possível referenciar casos de sucesso, que constituem um excelente contraponto aos ‘resorts’ de luxo e de grande impacto ecológico que têm surgido sobretudo na metade sul do País. Vale a pena referir também algumas intervenções, embora com reduzida expressão numérica, ao nível da reabilitação energética e ambiental de edifícios. ■



**Getting all your  
experts to the  
same place is good.  
Getting them all  
to the right  
place is better.**

Estar no mesmo lugar não adianta muito sem entendimento mútuo. As nossas equipas globais trabalham em parceria com a sua ajudando a ultrapassar desafios e a aqarrar oportunidades. Descubra como em [ey.com](http://ey.com)

[See More](#) | Collaboration

## REABILITAÇÃO URBANA



**Ricardo Pedrosa Gomes**, presidente da AECOPS, defende que é necessária uma mudança de abordagem. “Consideramos fundamental a existência de uma visão integrada e estratégica de cada processo e das várias intervenções de reabilitação, que permita mobilizar a sociedade e os vários agentes económicos em torno de projetos estruturantes que atraiam e maximizem os investimentos e os recursos públicos e privados”.

Paulo Alexandre Coelho



**Manuel Reis Campos**, presidente da CPCI, afirma que “a dinamização da reabilitação passa pela adopção de uma estratégia global, capaz de abordar factores críticos deste mercado, como é o quadro de incentivos, do acesso ao financiamento, especialmente relevante num momento em que a Banca não está a financiar, da simplificação e desburocratização dos procedimentos de licenciamento, de um adequado aproveitamento dos fundos do QREN e da revitalização do arrendamento”.

João Manuel Ribeiro

# Construtores admitem que potencial na reabilitação não está a ser aproveitado

O peso da reabilitação no total do sector da construção em Portugal atinge os 6,5%.

**IRINA MARCELINO**  
irina.marcelino@economico.pt

**O**s números não deixam margem para dúvidas: enquanto na Europa a reabilitação representa 36,8% de toda a produção da construção, em Portugal o peso da reabilitação no total do sector é de 6,5%. Os números são referidos por Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI). Que completa a informação dizendo que o peso da reabilitação equivale “a pouco mais de um sexto do que se produz em termos de habitação”. “Sabendo que o nosso parque habitacional apresenta índices de conservação muito baixos, com 1,9 milhões de fogos a necessitar de intervenção, é notória a importância da reabilitação, não só para a construção e, consequentemente, para a indústria dos materiais de construção, como, de igual modo, para toda a economia, uma vez que estão em causa outras atividades como o comércio e o turismo”. Para o responsável, a reabilitação permitiria envolver a generalidade das empresas do sector da construção, independentemente da sua dimensão ou especialidade e apresentam um “grau de intensidade de mão-de-obra que ascende aos 60% do valor total dos trabalhos realizados. Este é um domínio que pode gerar 130 mil empregos e assegurar a disponibilização das 60 mil habitações para arrendar de que

**Na Europa a reabilitação representa 36,8% de toda a produção da construção. Em Portugal, o peso da reabilitação no total é de 6,5%.**

o mercado necessita no curto prazo, ao mesmo tempo que constitui um instrumento privilegiado para a captação do investimento privado e para a preservação do vasto património imobiliário nacional”.

O potencial, porém, não está a ser aproveitado. “O peso da reabilitação não aumentou significativamente no total da produção da construção e não contribuiu para atingir níveis que invertem a actual curva descendente de um sector que está em crise profunda”, considera Ricardo Pedrosa Gomes, presidente da Associação das Empresas de Construção, Obras Públicas e Serviços (AECOPS).

O momento é sensível para as empresas de construção civil. Nos últimos 12 meses, as insolvências de empresas pesam 22,3% no total e aumentam a passos largos (mais 49% de insolvências no último ano).

Mas por que razão não avançou o mercado da reabilitação, em tempos referido como a tábua de salvação de um sector que se sabia estar no limite e muito dependente de obras públicas?

Para Ricardo Pedrosa Gomes, a reabilitação, numa perspectiva “micro” “tem sido uma alternativa para um número reduzido de empresas especializadas nesta atividade, com alguns resultados positivos nalguns casos. Refiro-me mais concretamente a intervenções pontuais no parque habitacional desocupado e ou degradado, decorrentes da ação micro dos proprietá-

rios dos fogos ou edifícios”. Mas daí até haver uma dinâmica “sustentada” da actividade vai um longo caminho. “As pequenas obras habitualmente feitas no segmento habitacional foram circunscritas e, “na maioria das cidades portuguesas, não gerou mudança nem a valorização do tecido urbano”, considera. Manuel Reis Campos, presidente da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI) concorda. “Apesar das promessas de sucessivos Governos, a reabilitação nunca chegou efectivamente a arrancar com a dimensão que se impunha”. As “medidas avulsas, sem enfrentar os verdadeiros constrangimentos do mercado” foram uma das razões. “O exemplo mais paradigmático é a inexistência de um verdadeiro mercado do arrendamento em Portugal, situação que levou, não só, a uma profunda degradação do parque habitacional existente, especialmente nos centros das cidades, como afastou os investidores, já que, ao contrário do que acontece na generalidade dos países europeus, a lei não garantia nem a rentabilidade, nem a confiança e a segurança necessárias”, explica Manuel Reis Campos.

E “nem as alterações na legislação nem os incentivos fiscais foram instrumentos suficientes para promover um volume de investimento suficiente para alimentar um processo de reabilitação sustentada, com dimensão regional e nacional”, considera Ricardo Pedrosa Gomes. ■

# Especialista em **REABILITAÇÃO**



Innovation & Consistency | since 1910

# “O património é uma excelente aplicação financeira”

O arquitecto Joaquim Massena acredita que reabilitar é um exercício de diálogo entre todos.

RAQUEL CARVALHO  
raquel.carvalho@economico.pt

“**A**arquitectura é um exercício generalista, deve abranger o urbanismo, a reabilitação, a obra de raiz. Deve ser pensada como um todo, como a vida”. Quem o diz é Joaquim Massena, arquitecto e mestre em Restauro e Reabilitação do Património. Polémico nas suas declarações sobre a política de reabilitação seguida em Portugal, Joaquim Massena é conhecido pelas suas irreverentes e frontais considerações sobre a arquitectura, e que já motivaram a sua participação em diversas acções cívicas e pedagógicas em várias escolas, conferências, seminários e meios de comunicação social.

O Diário Económico falou com ele e tentar perceber o que pensa da reabilitação e como prevê que seja o seu futuro. E não foi difícil perceber a sua linha de pensamento. O arquitecto acredita num “projecto participado” e defende que a arquitectura deve estar “ao serviço das pessoas”. Joaquim Massena crê que cada projecto de reabilitação “deve ser pensado tendo em conta o crescimento e desenvolvimento da cidade”. Acredita que “a reabilitação passa por pensar a cidade e o património como um bem de todos”, e está convicto de que “o bom senso e as boas práticas devem imperar”, quando se reabilita um espaço. “Deve ter-se a preocupação de não mumificar a cidade, pois ela tem valores e morfologia próprios”. Só desta forma nos podemos diferenciar, acredita.

Outro ponto essencial é ouvir a opinião de todos os intervenientes. “As pessoas envolvidas no projecto devem dar ouvidos àquilo que as pessoas pensam”, destaca, frisando ser essencial, antes de se começar um projecto, “fazer-se um trabalho de diagnóstico exaustivo e investigar o espaço e tempo do edifício, e para que fim é ou vai ser utilizado”.

Joaquim Massena afirma que não se pode “matar o espaço” e fazer com que perca a sua identidade. Antes pelo contrário. O arquitecto critica mesmo os projectos onde se faz a demolição total do espaço, mantendo-se apenas a fachada. O arquitecto, que tem o seu atelier em plenas muralhas Fernandinas, no centro histórico do Porto, acredita que as boas práticas na arquitectura e reabilitação “passam muito pelo diálogo, pela preocupação passada pelas pessoas que coabitam e partilham o espaço, sem haver a preocupação se é caro ou barato”. Isto porque, diz, “quando o custo é

## Perfil

» Joaquim Massena nasceu no Porto em 1953. Licenciado em Arquitectura e Mestre em Restauro e Reabilitação do Património pela Universidade de Alcalá de Henares, Madrid, integrou os departamentos de Urbanismo das Câmaras do Porto e Gaia. É, desde 1992, professor convidado na Escola Superior Artística do Porto e lecciona no Instituto Superior Politécnico de Gaia.

## Obras emblemáticas

O projecto de conservação e restauro das fachadas e torres da igreja da Lapa, a reabilitação de vários edifícios no interior das muralhas Fernandinas, estando alguns no mercado turístico do Porto, são apenas alguns dos projectos com o cunho de Joaquim Massena. Por fazer está ainda o projecto de Reabilitação do Mercado do Bolhão, cujo concurso venceu em 1996. O impasse do início das obras deveu-se a um braço de ferro com Rui Rio, que nunca quis avançar com o projecto. Joaquim Massena ofereceu-o entretanto simbolicamente à cidade do Porto em 2008, depois de 50 mil pessoas terem assinado uma petição contra a destruição do Bolhão. Massena previa o seu funcionamento 24 horas por dia, com comércio e iniciativas artísticas.



O atelier no centro histórico do Porto.

Imagens cedidas por Joaquim Massena



Joaquim Massena fundou a cooperativa artística Árvore, no Porto.



O projecto de reabilitação do mercado do Bolhão, no Porto, ficou na gaveta por razões políticas, mas está pronto para avançar.

ponderado, torna-se acessível, pois o custo está sempre associado às opções”. Sobre isto, vai mais longe: “o património é uma excelente aplicação financeira e é um produto muito seguro”, garante.

O arquitecto sublinha ainda que os projectos devem ser feitos em parcerias “entre municípios, arquitectos e munícipes, para que o projecto fique do agrado de todos”, e sublinha que “os municípios não devem ser vistos apenas como agentes fiscalizadores”. No fundo, acredita que o futuro da reabilitação passa por uma mudança de mentalidades que tem por base o diálogo. “Estabelecer diálogo com to-

dos os intervenientes, mesmo nos novos edificados. Só assim se poderá evitar que os centros das cidades percam habitantes e fiquem vazios”, diz.

Quanto à actuação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), diz serem “extensões dos municípios e trabalham para o melhoramento do património, mas falta-lhes ir para o terreno”. Admite que “têm atitude, mas são muito normativas”. Sublinha a qualificação das pessoas que lá trabalham, mas critica a sua passividade, defendendo que deviam ir para o terreno e ser “mais dialogantes e activas, mais parceiras”. ■

WWW.VIERO.COM.PT

SISTEMA **CAPPOTTO**<sup>®</sup>  
DE ISOLAMENTO TÉRMICO  
PELO EXTERIOR

Viero

**25**  
ANOS  
LIDERANÇA  
**ETICS**  
PORTUGAL

# O MELHOR POR FORA E POR DENTRO

25 ANOS DE LIDERANÇA E UM CURRÍCULO DE OBRAS ÍMPAR, FAZEM DO SISTEMA DE ISOLAMENTO TÉRMICO PELO EXTERIOR CAPPOTTO DA VIERO, A MELHOR SOLUÇÃO EM REABILITAÇÃO OU CONSTRUÇÃO NOVA.

Tintas Robbialac<sup>SA</sup>

SISTEMA HOMOLOGADO

VASTO CURRÍCULO DE OBRAS

APOIO NA ORÇAMENTAÇÃO

FORMAÇÃO TÉCNICA

ACOMPANHAMENTO EM OBRA

ASSISTÊNCIA TÉCNICA



REABILITAÇÃO URBANA

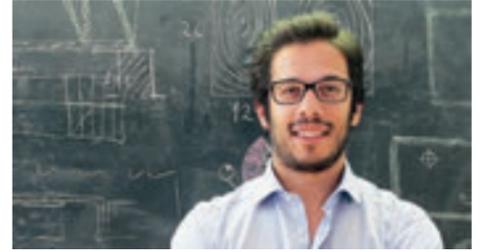


Guilherme Pinto, director geral da Casa Viva Portugal e Espanha, considera que a construção é um dos sectores mais atingidos pela crise.



Sérgio Dias Ferreira, director geral da Clínica da Casa, considera que o crescimento do mercado de reabilitação é uma realidade.

OPINIÃO TIAGO ILHARCO, NCREP - CONSULTORIA EM REABILITAÇÃO DO EDIFICADO E PATRIMÓNIO



A reabilitação em quatro pontos

A reabilitação em quatro pontos essenciais:

1. A reabilitação de edifícios

Existem bons e maus exemplos, destacando-se como piores os projectos que propõem a demolição indiscriminada das estruturas interiores dos edifícios, preservando apenas as suas fachadas. Este tipo de intervenção é pouco sustentável, lesivo do património e, em muitos casos, evitável. Felizmente, a noção de que a reabilitação deve envolver a totalidade do edifício e basear-se em acções de inspecção e diagnóstico que sustentem a intervenção, começa a ser mais comum, permitindo que o número de bons exemplos aumente.

2. Os erros mais comuns

O principal erro consiste na desadequação dos projectos de arquitectura e de engenharia às características dos edifícios, resultando em intervenções demasiado intrusivas.

3. E se houvesse um sismo como o de 1755 em Portugal?

As consequências seriam graves. Embora a regulamentação nacional preveja desde 1958, e na continuação dos trabalhos pós-sismo de 1755, a segurança das construções contra os sismos, a não garantia do cumprimento dessa regulamentação, resultado por vezes de uma fiscalização pouco eficaz poderá implicar que um considerável número de edifícios não esteja preparado para a ocorrência de um sismo dessa magnitude. É urgente realizar campanhas de inspecção e avaliações de segurança sísmica ao parque edificado que permitam detectar as construções mais vulneráveis e apontar as necessidades mais prementes de reforço estrutural.

4. O que falta fazer?

É fundamental sensibilizar os agentes para o interesse económico e cultural da reabilitação do património edificado. É essencial aumentar a formação de todos os intervenientes neste sector, mostrando que uma reabilitação apoiada em acções de inspecção e diagnóstico resulta em intervenções de melhor qualidade que potenciam o seu valor. Por outro lado é importante rever a regulamentação nacional, que actualmente se dedica de forma quase exclusiva à construção nova, apresentando níveis de exigência que são incompatíveis com as características das pré-existências. ■

# 'Franchisings' portugueses voam para novos mercados

A crise está a ser uma oportunidade para as empresas de franchising.

ANTÓNIO DE ALBUQUERQUE  
antonio.albuquerque@economico.pt

O sector da construção tem sido um dos mais afectados pela crise financeira e económica que atravessou o país. Mas as crises também podem apresentar oportunidades para muitas novas empresas. Isto é o que pensam pelo menos os empresários de duas novas empresas que se lançaram no sector da construção, concretamente na reabilitação, a Casa Viva e a Clínica da Casa, que apostaram no franchising. Os argumentos para avançar nesta altura são facilmente perceptíveis: limitações de crédito para aquisição de habitação nova, excesso de oferta, seja de habitações ou escritórios, o que obriga a obras para valorização dos imóveis e o por fim o facto da reabilitação ter que conquistar espaço em termos sectoriais. Guilherme Pinto, director geral de Casa Viva Portugal e Espanha, invoca o facto do "acesso ao crédito estar mais limitado", o que "implica que as empresas e as famílias tenham de permanecer por mais tempo nas suas instalações e casas". Também para Sérgio Dias Ferreira, director geral da Clínica da Casa, o crescimento da reabilitação será uma realidade. "A reabilitação passou a ter lugar cimeiro depois da transformação que está a viver o sector da construção", salienta o empresário. Guilherme Pinto acrescenta que a actual situação de mercado com excesso de oferta nos vários segmentos "fez aumentar o grau de exigência

CASA VIVA

Valor necessário para abrir o franchise da Casa Viva

8 mil €

CLÍNICA DA CASA

Valor necessário para abrir o franchise da Clínica da Casa

3 mil €

dos arrendatários ou compradores, o que obriga a uma necessidade de fazer reparações e remodelações com vista a garantir o conforto e também a valorização do imóvel". Razões que permitem aos empresários olharem para o futuro com optimismo. Sérgio Dias Ferreira afirma mesmo que nos "próximos anos serão com certeza de consolidação do negócio quer pelo aumento de unidades franchisadas a nível nacional quer pelo aumento da notoriedade da marca". Guilherme Pinto quantifica a ambição da empresa para Portugal: "para 2013 temos o objectivo de alcançar 12 unidades distribuídas por todo o país". Questionado sobre a estratégia para a internacionalização revela que na vizinha Espanha pretende a "expansão da marca de forma controlada através de um modelo de franchising, como em Portugal", isto depois da primeira loja em Madrid ter sido inaugurada este ano. Não deixa, porém, de enfatizar um outro mercado em que a empresa está muito empenhada: o Brasil, onde pretendem entrar em 2013. Sérgio Ferreira, responsável pela Clínica da Casa, é peremptório quanto à estratégia de internacionalização da empresa. "A internacionalização será um veículo prioritário de crescimento e consolidação". Para o sucesso, ambos os responsáveis referem a importância dos seus parceiros de negócio e Sérgio Ferreira salienta mesmo a ajuda dos franchisados no reforço da empresa através de acordos em outros sub-sectores. ■

# Liberte valor do seu imóvel.

Fale connosco para saber como.

A equipa de reabilitação urbana da Cushman & Wakefield tem o objetivo de construir soluções para o reposicionamento e revitalização de ativos imobiliários, através de uma visão crítica e profissional da viabilidade e rentabilidade de cada projeto.

Conte com a Cushman & Wakefield para encontrar a solução ou o parceiro certo para o seu imóvel.

Tel.: (351) 213 224 757 ou em  
[www.cushmanwakefield.pt](http://www.cushmanwakefield.pt)



## REABILITAÇÃO URBANA



O MUNICÍPIO DE ARCOS DE VALDEVEZ vai organizar um Colóquio Internacional sobre Arquitectura Popular, ente os dias 3 e 6 de Abril de 2013, tendo convidado para esse efeito investigadores de diferentes áreas científicas a reflectir sobre este tema nas suas vertentes arquitectónicas, urbanísticas e culturais. A data limite para o envio de propostas é já no próximo dia 16 de novembro.



No LX Factory a criatividade ajudou a dinamizar um edifício degradado. Hoje, é espaço de encontro para empresas, empreendedores, empresários em nome individual e lojas.

João Paulo Dias/Arquivo Económico

# Reutilizar: fazer muito com pouco

Numa altura em que há pouco dinheiro, reutilizar um edifício pode ser uma opção que sai mais barata.

IRINA MARCELINO  
irina.marcelino@economico.pt

**A** reabilitação custa dinheiro. Mas que opções poderão haver quando se quer usar um espaço que precisa de obras mas não se tem dinheiro para as fazer? A resposta pode ser simples: reutilizar. Fernando Vasco Costa, ‘Strategic Consultancy’ da consultora imobiliária Jones Lang LaSalle, não tem dúvidas ao afirmar que esta é cada vez mais uma opção “atendendo ao actual momento do mercado imobiliário, em que assistimos à queda dos níveis das rendas em todos os sectores, às dificuldades de financiamento, bem como ao aumento previsto no custo de propriedade de imóveis, nomeadamente com o IMI”. Mais. É mais barato pelo menos em 20% do que arrendar um espaço remodelado. Mas o que é exactamente a reutilização de edifícios? A reutilização consiste em “usar de novo”, em aproveitar “ao máximo o que já existe nos edifícios e, com muito pouco investimento, procurar arrendar espaços, quartos ou até casas para gerar rendimento”, explica o especialista da Jones Lang LaSalle.

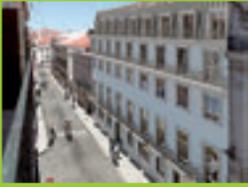
Conhecer profundamente um edifício, conhecer bem o mercado e as suas tendências e ter criatividade q.b. são essenciais para para “a melhor reutilização possível de um edifício”, explica Fernando Vasco Costa. “Apenas

### Ganhar tempo até tudo ser mais claro

A reutilização de edifícios não deve ser encarada como uma solução de longo-prazo, mas sim como uma solução “para o momento actual, para criar algum rendimento imediato, que permite “ganhar tempo” até tudo ser um pouco mais claro e, nessa altura, poder tomar decisões mais estratégicas”, defende Fernando Vasto Costa, da Jones Lang LaSalle. No entanto, avisa, “as soluções de curto-prazo têm, por vezes, excelentes resultados que se prolongam no tempo”. “A reutilização é um primeiro passo para a reabilitação das nossas cidades, procurando de novo atrair para os centros as populações e as empresas, dinamizando zonas e bairros”.

com conhecimento do mercado e do activo é que é possível ter criatividade, de modo a que esta seja aplicável e reprodutiva. Mas é essa criatividade que nos permite fazer muito com pouco. Esta intervenção criativa com custos mínimos é essencial, sendo necessário evitar licenciamentos, principalmente de segurança e de térmica que por vezes exigem investimentos mais avultados na reabilitação”. Em Portugal já existem exemplos de reutilização de espaços usados e, por vezes, degradados. É o caso do LX Factory, na zona de Alcântara, em Lisboa. Antiga fábrica de têxteis e (ainda) gráfica, a LX Factory passou de edifício degradado a espaço onde empresários, empreendedores, lojas, livrarias, restaurantes e outros mais têm hoje o seu ponto de encontro. Na área dos escritórios, há opções para todos os gostos: grandes, pequenos, partilhados em ‘open space’ com pessoas que nem se conhece. O ambiente é singular. Não houve obras de reabilitação. Houve, sim, várias formas de se adequação ao espaço existente. Mas o espaço LX Factory já não é o único a ter sido reutilizado. Ainda em Lisboa, Fernando Vasco Costa exemplifica com outros edifícios que, apesar de não estarem num estado tão degradado como o espaço onde se encontra o LX Factory, são também exemplos de reutilização. É o caso de um palacete utilizado como residência de estudantes Erasmus na rua Mar-

quês da Fronteira, um palacete no Príncipe Real que foi em tempos habitação e, depois, reitoria de uma universidade e que se vai transformar num espaço para lojas ‘pop-up’. Neste caso específico, a ideia é “criar um espaço comercial alternativo e ‘trendy’ bem no centro mais cosmopolita de Lisboa”. Na zona do Cais do Sodré está também prevista a reutilização de um grande edifício que foi deixado livre por “uma grande empresa pública”. Agora, vai para o mercado como espaços para escritórios e ateliers, destinados especialmente a empresas de publicidade, arquitectos, indústrias criativas, ‘call centers’ e empreendedores. O objectivo, refere Fernando Vasco Costa, é “criar um centro de criatividade e empreendedorismo aproveitando as boas condições do edifício existente que se encontra devoluto há cerca de dois anos”. As oportunidades podem ser imensas. “Existem em Lisboa e Porto e em todas as outras cidades portuguesas que conheço inúmeras oportunidades para aplicar este conceito no imediato – edifícios de escritórios, conventos, edifícios de habitação e até fábricas”. “É um contributo muito importante que o mercado imobiliário pode dar à recuperação económica do país, disponibilizando espaços a custo mais baixo, promovendo o empreendedorismo e a adaptação da sociedade à nova realidade económica”, conclui. ■



A ESPÍRITO SANTO RECONVERSÃO URBANA já tem em fase de comercialização o Palácio Contador-Mor, dos arquitetos Manuel Aires Mateus e Frederico Valsassina. São seis moradias com tipologias T2 a T5 na zona histórica do castelo, no Largo do Contador-Mor. No Chiado, a ESPART, também do grupo Espírito Santo, está a comercializar o Edifício Ivens 31 (na foto). 40% dos seus apartamentos já estão vendidos.



EM 2011, a filial portuguesa da multinacional suíça Sika facturou 33,3 milhões de euros, dos quais 11,8 milhões, referentes a tecnologias envolvidas no segmento da reabilitação. Nos últimos dois anos, a Sika Portugal desenvolveu 130 projectos de reabilitação tendo, até ao momento, mais 90 em carteira. A empresa prevê que o segmento da reabilitação urbana seja responsável por 50% da sua facturação até 2015.

## OPINIÃO

# Ordenamento do território de nova geração

A perequação como um dos mecanismos de financiamento da reabilitação urbana.

**A** nova legislação do ordenamento do território, composta pela Lei de Bases do Solo e do Ordenamento do Território e pelo novo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial deverá ter como eixo fundamental o incentivo à reabilitação urbana. O novo paradigma do urbanismo obrigará a um recentramento do espaço urbano. Os custos de deslocação e de infraestruturização serão naturalmente incorporados na fórmula decisória do investimento imobiliário, tornando a operação de reabilitação como a mais adequada, quer na óptica da eficiência, quer na óptica da economicidade.

Além disso, o novo quadro comunitário de apoio 2014-2020 assentará num desígnio de competitividade das cidades... e nenhuma cidade será competitiva se não for equilibrada no seu eixo fundamental. O legislador nacional já fez parte do seu papel ao nível dos incentivos à reabilitação urbana: quer o regime da reabilitação urbana quer os benefícios fiscais



**CARLOS LOBO**  
Tax Partner  
Ernst & Young

**Os imperativos regulatórios ao nível das acessibilidades, da certificação energética, entre outros, são totalmente desadequados.**

susceptíveis de aplicação em áreas de reabilitação urbana são adequados às reais necessidades; por sua vez, a nova lei do arrendamento urbano veio eliminar um dos obstáculos mais brutais ao desenvolvimento de um verdadeiro mercado, eliminando as barreiras jurídicas e permitindo a fluidez necessária à criação de fluxos financeiros estáveis e sustentáveis. O que falta? Falta, em primeiro lugar, que os requisitos técnicos para a construção imobiliária sejam efectivamente adequados às operações de reabilitação urbana. Os imperativos regulatórios ao nível das acessibilidades, da certificação energética, entre outros, são totalmente desadequados, impedindo, muitas vezes, a realização da operação. Ora, estes requisitos devem ser necessariamente aligeirados: não se pode utilizar normativos reguladores de habitações novas em imóveis centenários... Em segundo lugar, é necessário garantir a transferência de fluxos financeiros decorrentes de construção nova para o financiamento da reabilitação de áreas antigas.

Tendencialmente, nos centros históricos e nos castros antigos, os constrangimentos construtivos são mais intensos que os que resultam do nível de edificabilidade média decorrente dos PDM, pelo que faz todo o sentido estabelecer mecanismos de perequação eficientes, onde áreas com maior intensidade construtiva compensem efetivamente as zonas com menor capacidade de edificação. Tais mecanismos deverão ser conciliados com uma efetiva retração das áreas de (nova) expansão urbana, no âmbito da Revisão do PDM. Estas opções públicas de ordenamento territorial devem, no entanto, ser justificadas e proporcionadas, salvaguardando-se as posições relativas entre proprietários, o que implicará o necessário desencadeamento de mecanismos perequativos de compensação. É, pois, na óptica do princípio da igualdade que se devem entender os mecanismos perequativos. A perequação de benefícios e encargos em planos urbanísticos constitui um mandamento fundamental decorrente do princípio constitucional da igualdade. ■

PUB



## Palácio Mesquitela

Promovemos espaços equilibrados e elegantes aliados a uma qualidade de vida que perdura no tempo, ao privilégio de viver numa Lisboa envolvida em história e tradição associada à contemporaneidade dos nossos tempos.

Departamento Comercial - Palácio Mesquitela  
Largo Dr. António Sousa de Macedo 1, 1800-153 Lisboa  
Tel.: 21 397 21 62 | Tlm.: 91 091 42 48  
Email: info@paco.pt

[www.paco.pt](http://www.paco.pt)

Constituído em 1990, o Grupo Paço é uma sociedade anónima constituída por capitais nacionais e estrangeiros, resultado de um projeto ambicioso sustentado por um grupo de investidores provenientes de Portugal e da Venezuela, que acreditaram e apostaram fortemente na reabilitação de edifícios residenciais, através da criação de habitação de qualidade.

Em Lisboa, a seleção dos imóveis e a sua localização é determinante para o desenvolvimento dos nossos projetos, com especial preferência para o património histórico da cidade, potencializando a identidade dos edifícios e alienando o charme da traça antiga à sofisticação dos acabamentos.

Para garantir o sucesso dos nossos projetos, o Grupo Paço conta com uma equipa multidisciplinar orientada para as necessidades dos nossos clientes, especializada em diversas áreas críticas que em conjunto procuram que todos os processos sejam devidamente desenvolvidos, acompanhados e concluídos de forma exímia.



LUXO NO CORAÇÃO DE LISBOA

## Nada dura para sempre.

Todos os dias trabalhamos para construir sonhos e dar nova vida aos projectos de sempre. Na Lucios investimos na reabilitação urbana para que o meio onde nos sentimos bem perdure. **Lucios. Especialistas em reabilitação urbana.**

**LUCIOS**  
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

CERTIFICAÇÃO DE SISTEMAS  
NP EN ISO 9001: 2008  
NP EN ISO 14001: 2004  
OHSAS 18001



PRÉMIOS  
PME EXCELÊNCIA 09  
PME LÍDER  
MELHORES EMPRESAS 2010  
IHPU



LÚCIO DA SILVA AZEVEDO & PUNOS, S.A.  
RUA JOSÉ MARTINS MATA, 45  
4466-854 VILAR DO PINHEIRO  
T. +351 22 062 82 601  
F. +351 22 062 82 69  
LUCIOS@AZEVEDOS-SA.COM  
WWW.LUCIOS.PT