

Jornadas de Investigação e Inovação do LNEC
Cidades e Desenvolvimento
(18 a 20 de junho de 2012)

**Avaliação do estado de
conservação de edifícios:
desenvolvimentos recentes
e linhas de investigação futura**

João Branco Pedro
António Vilhena
José Vasconcelos de Paiva



Parte I

Introdução

1. Enquadramento

- > Uma avaliação do estado da conservação de um edifício é uma **investigação** e **apreciação** das condições em que se encontram os elementos construtivos e as instalações que o constituem
- > A **investigação** pode envolver a recolha e o tratamento da informação obtida por inspeção, pesquisa documental, acompanhamento do desempenho ou ensaios
- > A **apreciação** implica o julgamento face a uma escala de referência



2. Objetivos

- > A linha de investigação e desenvolvimento sobre o tema da «Avaliação do Estado da Conservação de Edifícios» prosseguida pelo LNEC, tem por objetivos:
 - Apoiar a implementação das políticas públicas de reabilitação do parque edificado
 - Apoiar o meio técnico na promoção da reabilitação



Parte II

Atividade desenvolvida

3. Desenvolvimento de métodos de avaliação

Metodologia de certificação das condições mínimas de habitabilidade (2003)

- > Desenvolvida no âmbito da proposta de revisão do Regime de Arrendamento Urbano, preparada pelo XV Governo Constitucional
- > Os novos contratos de arrendamento ou a atualização extraordinária do valor da renda de uma habitação só podiam ser realizados se existisse um certificado de habitabilidade ou uma licença de utilização
- > Não foi implementado por alteração do Governo



3. Desenvolvimento de métodos de avaliação

Método de Avaliação do Estado de Conservação dos imóveis – MAEC (2006)

- > Desenvolvido no âmbito do Regime de Arrendamento Urbano, preparado pelo XVII Governo Constitucional
- > Utilizado na definição do valor máximo de atualização extraordinária da renda
- > Publicado pela Portaria n.º 1192-B/2006, de 3 de novembro



3. Desenvolvimento de métodos de avaliação

Método de Avaliação das Necessidades de Reabilitação de edifícios (2007)

- > Preparado no âmbito da iniciativa *Bairros Críticos*, um projeto governamental de qualificação e reinserção urbana de bairros problemáticos
- > Avaliar a viabilidade da reabilitação do parque edificado do Bairro do Alto da Cova da Moura (Amadora)
- > Implementado entre janeiro e junho de 2008 no levantamento da totalidade do parque edificado do BACM



4. Análise da aplicação e propostas ao MAEC

- > Pretendeu-se analisar a experiência obtida com a aplicação do MAEC
- > Foram analisados os resultados de mais de 8000 vistorias realizadas com o MAEC e recolhida a opinião dos principais intervenientes sobre o método
- > Foi realizada uma análise comparativa do MAEC com 16 outros métodos nacionais e estrangeiros (europeus)
- > Foram desenvolvidas propostas de alteração e complemento ao MAEC e avaliado o respetivo impacte
- > Deu origem a uma tese de doutoramento



5. Ensaio de propostas de alteração do MAEC

- > Pretendeu-se concretizar e testar na prática as sugestões de alteração do MAEC e verificar se as propostas eram viáveis
- > Para o efeito foi realizada uma aplicação experimental do MAEC alterado a um conjunto de 5 unidades, avaliados por diferentes equipas de técnicos
- > Este estudo foi desenvolvido em colaboração com a Universidade Católica Portuguesa (Centro Regional das Beiras)



6. Comparação do MAEC com outros métodos

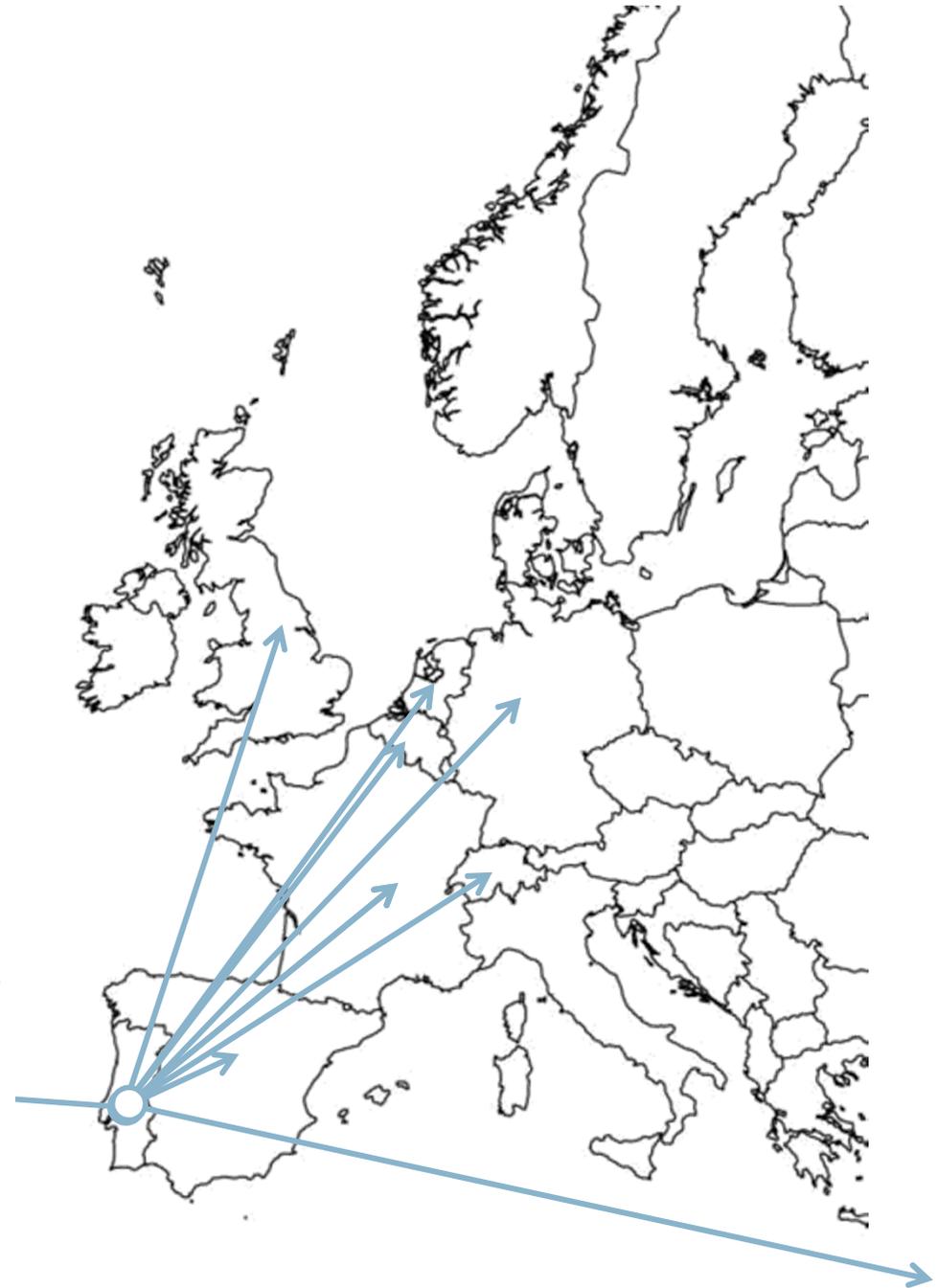
- > No estudo «Análise da aplicação e contributos para o aperfeiçoamento do MAEC», a comparação do MAEC com outros métodos que avaliam o estado de conservação de imóveis foi limitada aos métodos desenvolvidos em países europeus
- > Considerou-se importante analisar e comparar o MAEC com os métodos aplicados em países fora da Europa e os novos métodos entretanto identificados para os países europeus



6. Comparação com outros métodos

> Foram analisados os seguintes métodos:

- 1) *Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat* (França)
- 2) *Building condition assessment* (Austrália)
- 3) *Large Analysis and Review of European housing and health Status project – LARES* (Organização Mundial da Saúde)
- 4) *Code Bruxellois du Logement* (Bélgica)
- 5) *Standard guide for property condition assessments: baseline property condition assessment process* (Estados Unidos da América)
- 6) *Méthode d'Évaluation Rapide Habitat – MER Habitat* (Suíça)
- 7) *Méthode RehabiMed pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéen* (Internacional)



Parte III

Linhas de investigação futura

7. Investigação futura

Uniformização dos métodos de avaliação do estado da conservação definidos no quadro legal Português

- > Estão consagrados na Lei diversos métodos de avaliação do estado de conservação de imóveis
- > A existência de um único método a nível nacional tem as seguintes vantagens:
 - permite a utilização de uma avaliação para vários fins
 - facilita a formação e a mobilidade de técnicos avaliadores
 - possibilita a comparação de resultados



7. Investigação futura

Criação de novos instrumentos para apoiar na identificação das causas das anomalias

- > Desenvolvimento de instrumentos complementares aos métodos apresentados que apoiem na identificação das causas das anomalias e na definição dos trabalhos corretivos
- > Estes instrumentos permitirão apoiar o planeamento das intervenções de manutenção e de reabilitação dos imóveis



7. Investigação futura

Adaptação dos métodos de avaliação para a sua aplicação a edifícios/centros históricos

- > Desenvolvimento de instrumentos especialmente adaptados para serem aplicados em edifícios/centros históricos
- > Recolha de informação não só sobre o estado de conservação, mas também sobre o valor cultural e histórico de cada elemento funcional afetado



Jornadas de Investigação e Inovação do LNEC
Cidades e Desenvolvimento
(18 a 20 de junho de 2012)

Muito obrigado pela atenção

João Branco Pedro
António Vilhena
José Vasconcelos de Paiva

