



## A GESTÃO DA MANUTENÇÃO DE EDIFÍCIOS: IDENTIFICAÇÃO DAS PRÁTICAS ADOTADAS NOUTROS PAÍSES

Sónia Raposo <sup>1</sup>, J. de Brito <sup>2</sup> e Manuel Fonseca <sup>3</sup>

<sup>1</sup> LNEC, Av. do Brasil, 101 1700-066 Lisboa, [sraposo@lneec.pt](mailto:sraposo@lneec.pt)

<sup>2</sup> IST, Av. Rovisco Pais, 1049-001 Lisboa, [jb@civil.ist.utl.pt](mailto:jb@civil.ist.utl.pt)

<sup>3</sup> Universidade Lusófona, Campo Grande, 1749-024 Lisboa, [mfonseca@ulusofona.pt](mailto:mfonseca@ulusofona.pt)

**Palavras-chave:** gestão da manutenção; práticas internacionais; edifícios de habitação, edifícios de serviços

### Resumo

A gestão do património edificado público adquire hoje uma importância significativa atendendo à dimensão, à relevância social e aos custos associados às fases de funcionamento, exploração e manutenção dos edifícios. A escassez dos recursos disponibilizados para a fase de manutenção tem conduzido a degradações aceleradas, quer físicas quer funcionais dos edifícios, com impactes negativos no serviço prestado e na satisfação dos utilizadores e conduzindo à desvalorização dos imóveis e ao desprestígio das próprias instituições. Existe uma crescente consciencialização da importância que a manutenção irá assumir, a curto prazo, no setor da construção português, à semelhança do que já acontece em países como o Reino Unido ou o Canadá, em que a manutenção representa cerca de 40 a 50% da atividade da indústria da construção.

Nesta comunicação, são apresentados alguns casos de estudo de gestão da manutenção de parques edificados internacionais, identificadas as boas práticas consolidadas e estabelecidas recomendações que possibilitem a sua aplicação ao setor português. São definidos três graus de maturidade de sistemas de gestão de manutenção de edifícios – SGME - (básico, intermédio e avançado) em função, nomeadamente, do tempo de implementação e experiência das entidades gestoras, das características dos parques edificados e dos utentes e utilizadores e da existência de uma visão integrada de gestão. A implementação de atividades de inspeção e avaliação do estado de conservação dos edifícios constitui uma das características dos SGME básicos (SGME-B) enquanto que a existência de políticas e estratégias de gestão do património edificado e sua avaliação periódica, através nomeadamente de indicadores de desempenho, constituem características de um SGME avançado (SGME-A).

São apresentados e classificados os casos de gestão de manutenção de edifícios governamentais no estado de Queensland (Austrália) e em Hong Kong, dos bairros sociais ingleses, escoceses e holandeses, do parque universitário da Universidade de Savoie, e dos parques hospitalares em França e Israel. Por último, uma análise mais detalhada incidirá na gestão da manutenção dos parques edificados escolares como sejam os do Reino Unido, Austrália, Canadá, México, Brasil e Norte Americano.