



AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE EDIFÍCIOS: ANÁLISE E CONTRIBUTOS PARA O SEU APERFEIÇOAMENTO

António Vilhena ¹, João Branco Pedro ¹ e Jorge de Brito ²

¹ Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Av. do Brasil 101, 1700-066 Lisboa, avilhena@lnec.pt, jpedro@lnec.pt

² Instituto Superior Técnico, Av. Rovisco Pais, Lisboa, jb@civil.ist.utl.pt

Palavras-chave: MAEC, método de avaliação, estado de conservação, edifícios, patologia.

Sumário: A presente comunicação descreve um estudo que analisa a experiência de aplicação do Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis (MAEC) e avança propostas para o seu aperfeiçoamento. O estudo foi realizado no âmbito do plano de investigação programada do LNEC e resultou numa tese de doutoramento apresentada no IST [1]. Como complemento, são identificadas linhas de investigação que devem ser prosseguidas no futuro de modo a dar resposta às necessidades da comunidade.

1. INTRODUÇÃO

O Método de Avaliação do Estado de Conservação de imóveis (MAEC) permite determinar, de forma expedita, o estado de conservação de edifícios, para efeitos de actualização de rendas, mediante a realização de inspeções visuais, efectuadas por técnicos qualificados. Este método está em vigor desde novembro de 2006, tendo sido realizadas mais de 30 000 vistorias durante os primeiros quatro anos de implementação. Considerou-se assim oportuno realizar um estudo que analisasse a experiência obtida com a aplicação do MAEC.

2. OBJETIVOS

O objetivo do estudo foi desenvolver propostas de aperfeiçoamento do MAEC, sustentado na análise da sua experiência de aplicação e na revisão de outros métodos de avaliação com objetivos idênticos.

Este objetivo geral concretiza-se em três objetivos específicos: (i) verificação da adequabilidade do MAEC aos objetivos para que foi concebido; (ii) desenvolvimento de propostas de aperfeiçoamento do MAEC; e (iii) conceção de propostas que permitam obter resultados adicionais aos originalmente definidos para o MAEC.

3. METODOLOGIA

Para concretizar os objetivos definidos foi desenvolvido um plano de trabalhos com as seguintes fases: (i) análise comparativa de métodos de avaliação do estado de conservação de edifícios (7 portugueses e 9 estrangeiros); (ii) análise dos resultados obtidos nas avaliações realizadas com o MAEC entre janeiro de 2007 e maio de 2010; (iii) avaliação do impacto que os elementos do modelo de avaliação do MAEC têm nos resultados; (iv) análise da opinião dos principais intervenientes nos processos de avaliação sobre o MAEC (*i.e.*, técnicos avaliadores e técnicos das Comissões Arbitrais Municipais); e (v) desenvolvimento e avaliação do impacto de propostas de aperfeiçoamento que poderão ser introduzidas ao MAEC.

4. RESULTADOS

A análise realizada ao MAEC e a outros 16 métodos permitiu concluir, entre outras, o seguinte: todos os métodos analisados são aplicáveis a locais habitacionais e a avaliação é baseada em inspeções visuais; os critérios de avaliação utilizados na maioria dos métodos analisados baseiam-se na gravidade das anomalias; o nível de desagregação do objecto a avaliar é variável, desde apenas 6 elementos até 256 elementos diferentes a avaliar; a forma como é expresso o resultado final da avaliação difere de método para método (e.g., lista de anomalias, valor numérico, custo de intervenção).

A análise dos resultados de cerca de 8000 vistorias realizadas com o MAEC permitiu verificar o seguinte: a aplicação do MAEC é realizada maioritariamente a locais habitacionais (85%); em cerca de 83% dos processos, o estado de conservação permitiu o aumento extraordinário de rendas; apenas 4 locais, do total de vistorias, foram classificados com um estado de conservação “Péssimo”.

A opinião dos principais intervenientes nos processos de avaliação sobre o MAEC permitiu conhecer a forma como o MAEC está a ser aplicado e identificar os aspectos considerados positivos e aqueles que são fonte de dificuldades ou fragilidades. As principais conclusões destas acções foram as seguintes: os técnicos avaliadores revelaram dificuldades na avaliação de alguns elementos funcionais, em especial nas instalações de gás e nas instalações eléctricas; os técnicos avaliadores e os representantes das CAM consideram que o resultado da avaliação do estado de conservação com o MAEC reflecte, em geral, o real estado do local.

Tendo por base a informação recolhida e os dados produzidos durante as fases anteriores, foram desenvolvidas e testadas propostas de alteração e de aperfeiçoamento do MAEC que contemplaram: novos elementos para caracterização do edifício e do local; alteração da estrutura de avaliação; desagregação do critério de avaliação em gravidade e em extensão da anomalia; simplificação da estrutura de ponderações utilizada; nova regra de cálculo do estado de conservação; implementação de diferentes propostas em simultâneo; definição de um índice de custos.

5. LINHAS DE INVESTIGAÇÃO FUTURA

De modo a continuar a aprofundar os conhecimentos e dar resposta às necessidades que os meios técnicos e social têm manifestado, considera-se importante e oportuno desenvolver estudos nas seguintes áreas:

- análise da viabilidade das propostas de aperfeiçoamento do modelo de avaliação do MAEC;
- utilização do MAEC na definição de políticas de manutenção e de reabilitação;
- análise de padrões de degradação e da vida útil de materiais e de sistemas construtivos com base nos resultados do MAEC;
- utilização do MAEC na determinação do valor de imóveis;
- desenvolvimento de aplicação informática de apoio à aplicação do MAEC.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1] VILHENA, A. – Método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Análise e contributos para o seu aperfeiçoamento e alargamento do âmbito. Lisboa: IST, 2011. Tese de doutoramento em Engenharia Civil apresentada no Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa