

BRUNO ELÓI FARIA PEREIRA

A Crise na Construção e a Reabilitação como Solução

Universidade Fernando Pessoa  
Faculdade de Ciências e Tecnologia  
Mestrado em Engenharia Civil  
Porto, Agosto de 2012



BRUNO ELÓI FARIA PEREIRA

A Crise na Construção e a Reabilitação como Solução

Universidade Fernando Pessoa  
Faculdade de Ciências e Tecnologia  
Mestrado em Engenharia Civil  
Porto, Agosto de 2012

BRUNO ELÓI FARIA PEREIRA

A Crise na Construção e a Reabilitação como Solução

“Trabalho apresentado à Universidade Fernando Pessoa como parte dos requisitos para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Civil sob a orientação do Professor Doutor Miguel Branco Teixeira”

---

## **Resumo**

A presente dissertação pretende discutir e analisar o actual panorama do sector da indústria da construção, vivenciado a nível nacional e contrastante com outros mercados dentro e fora da União Europeia, como é o caso das novas economias emergentes.

Em plena “crise” profunda que desconhece precedentes, todos os sectores da economia têm-se retraído, e o sector da construção figura como líder da tabela dos mais penalizados. Tudo isto, quando associado à falta de liquidez da banca, nomeadamente no que se refere ao financiamento imobiliário, assim como o excesso de fogos no parque edificado, leva a um panorama pouco animador a nível de presente e futuro no sector. A indústria da construção terá de se reinventar e reestruturar por forma a ultrapassar as enormes dificuldades que actualmente atravessa, apostando em novas vertentes como é o caso da reabilitação urbana.

A degradação urbana continua a ser um grande problema do edificado português, sobretudo nas grandes malhas habitacionais e centros históricos, como é o caso das cidades do Porto e Lisboa. Através dos resultados de alguns estudos recentes da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (CPCI), é perceptível a existência de um elevado número de edifícios a necessitarem de reparações em Portugal, revelando assim o enorme potencial deste mercado que poderá servir como um impulsionador do sector.

Portugal encontra-se na cauda da Europa no que se refere ao investimento em reconstrução, e o peso da reabilitação no sector chega mesmo a ser o quarto mais baixo dentro dos países Europeus (Euroconstruct, 2011a).

No presente trabalho de investigação, pretendem-se encontrar formas de dinamizar a indústria da construção, em particular no que respeita ao investimento no grande e inexplorado mercado da conservação e reabilitação urbana, dando especial contributo técnico para que tal se possa concretizar, nunca esquecendo a óptica cada vez mais actual da sustentabilidade.

## **Abstract**

This thesis aims to discuss and analyze the current panorama in the sector of the construction industry, both nationally and inside and outside the European Union, including the new emerging economies.

The current "crisis" with no precedent, all sectors of the economy have been falling, and the construction market appears to lead the table of the most affected. This aspects together with the lack of liquidity in banking, on particular in the financing of real estate industry, as well as overbuilding in recent years leads us to a less encouraging picture of the present, and for the future of the sector. The construction industry will have to reinvent and restructure itself in order to overcome the enormous difficulties, focusing on new aspects such as the urban renovation.

The urban decay remains a major problem in Portuguese buildings, especially in large urban centers such as the cities of Porto and Lisbon. Through the results of some recent studies of the “Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário” (Portuguese Confederation of Construction and Real Estate), it is apparent that there are a large number of buildings in need of repairs in Portugal, thus revealing the enormous potential of this market which could be stimulating in the sector.

Portugal is in the tail of Europe with regard to investment in reconstruction, and the investment of the renovation is even the fourth lowest within the European Union countries.

In the present research work it is intended to find ways to boost the construction industry, particularly with regard to investment on the large market of the urban renovation, providing a technical contribution for this to take place and never losing the sight of the current and increasing sustainability.

*Aos meus pais e ao meu irmão, base da minha vida*

*Aos meus avós, suporte do meu crescimento*

## **Agradecimentos**

Ao finalizar este trabalho, desenvolvido ao longo de mais uma etapa no progresso académico, desejo expressar, perante todos aqueles cujo contributo foi indispensável para a sua realização, o meu profundo e sincero agradecimento.

Ao Senhor Professor Miguel Branco Teixeira, pela sua disponibilidade constante, pela sua compreensão, pelo seu rigoroso apoio científico, pela sua exigência e atitude crítica, que proporcionaram a esta dissertação uma mais-valia, qualitativa, incontestável.

Ao Senhor Professor João Guerra Martins, não só pelo seu apoio ao longo do percurso académico, mas também, por toda a amizade e conhecimentos transmitidos, em especial, numa etapa tão importante, a nível profissional, como o Estágio.

A todos os meus colegas e amigos deste trajecto universitário, pela sua presença, amizade, ajuda e companheirismo, que sempre me acompanharam nesta caminhada.

Aos meus antigos professores, da licenciatura e do mestrado, que contribuíram de uma forma muito activa para o meu crescimento, através dos seus ensinamentos, paciência e postura académica.

Ao Instituto Técnico para a Indústria da Construção, pela sua prontidão e disponibilidade no fornecimento de elementos, que em muito colaborou no desenvolvimento deste trabalho.

Ao meu Pai e à minha Mãe, António e Maria, sem os quais, nada do que hoje conseguia seria possível. Obrigado por toda a educação, carinho e valores transmitidos, suporte em toda a minha vida. Ao meu Irmão, Marco, que cresceu comigo e se tornou uma companhia indispensável.

À minha namorada e a todos os meus restantes amigos, suporte e companhia nos bons e maus momentos, parte integrante da minha vida.

## Índice Geral

<b>Índice de figuras .....</b>	<b>VIII</b>
<b>Índice de quadros .....</b>	<b>XI</b>
<b>Lista de símbolos e acrónimos .....</b>	<b>XII</b>
<b>I. Fundamentação, objectivos e organização da dissertação.....</b>	<b>1</b>
I.1 O enquadramento do tema .....	1
I.2 A motivação.....	2
I.3 Os objectivos .....	3
I.4 A metodologia e organização do trabalho .....	3
<b>II. A actual realidade internacional da indústria do sector da construção.....</b>	<b>8</b>
II.1 O enquadramento global com o sector da construção .....	8
II.2 A indústria da construção a nível global.....	9
II.2.1 A situação actual .....	9
II.2.1.1 O Médio Oriente.....	12
II.2.1.2 A região da Ásia - Pacífico.....	13
II.2.1.3 A Austrália.....	14
II.2.1.4 O continente americano .....	14
II.2.1.5 O continente africano .....	15
II.2.2 As perspectivas para a indústria da construção a nível global .....	15
II.2.2.1 A China e a Índia impulsionam os mercados emergentes.....	18
II.2.2.2 A forte recuperação dos EUA.....	20
II.2.2.3 Os mercados emergentes superam países desenvolvidos.....	21
II.2.2.4 O fraco crescimento dos países desenvolvidos .....	23
II.3 A indústria da construção na Europa .....	25
II.3.1 A situação actual .....	25
II.3.2 O cenário de recuperação .....	29

II.3.3	A prestação dos segmentos da construção .....	30
II.3.4	A habitação em lenta recuperação e queda na construção não-residencial .....	31
II.3.5	O fraco desempenho do sector não-residencial.....	35
II.3.6	As obras de engenharia civil em queda contínua .....	36
II.3.7	O cenário global para a recuperação europeia .....	37
<b>III.</b>	<b>A indústria da construção em Portugal.....</b>	<b>41</b>
III.1	O enquadramento macroeconómico .....	41
III.1.1	A evolução do PIB português .....	41
III.1.2	O mercado de trabalho .....	43
III.2	Os indicadores de confiança na construção .....	44
III.3	A evolução recente do sector da construção.....	45
III.4	A estrutura do sector da construção em Portugal .....	49
III.5	A construção residencial.....	51
III.6	A construção não-residencial.....	54
III.7	As obras de engenharia civil.....	57
III.8	A renovação e manutenção .....	61
III.8.1	A renovação residencial .....	63
III.8.2	A renovação não-residencial .....	67
III.8.3	A renovação das obras engenharia civil.....	69
III.8.4	A renovação (total) no sector da construção .....	71
<b>IV.</b>	<b>O parque edificado português .....</b>	<b>73</b>
IV.1	O enquadramento do parque habitacional .....	73
IV.2	A evolução do parque edificado .....	75
IV.3	A distribuição territorial do parque edificado.....	77
IV.4	A caracterização do parque edificado.....	81
IV.4.1	A durabilidade do parque edificado .....	81

IV.4.2	A dimensão média dos edifícios .....	83
IV.4.3	O regime de ocupação .....	84
IV.4.4	O regime de propriedade .....	87
IV.5	Os centros históricos urbanos na actualidade .....	89
IV.5.1	Enquadramento .....	89
IV.5.2	O panorama actual.....	92
<b>V.</b>	<b>Conservar e reabilitar: uma nova aposta no sector .....</b>	<b>96</b>
V.1	O enquadramento com a história da reabilitação.....	96
V.2	Os objectivos da conservação e reabilitação urbana.....	108
V.3	A aplicação do conceito de sustentabilidade na reabilitação.....	112
V.4	Os programas de apoio e incentivo à reabilitação .....	115
V.4.1	O Programa de apoio à reabilitação – RECRIA.....	116
V.4.2	O Programa de apoio à reabilitação – RECRIPH .....	117
V.4.3	O Programa de apoio à reabilitação – REHABITA .....	118
V.4.4	O Programa de apoio à reabilitação – SOLARH .....	119
V.5	O enorme potencial do mercado da reabilitação.....	121
V.6	Estratégias e medidas para o apoio e incentivo ao mercado da reabilitação .....	125
V.6.1	O apoio dos fundos comunitários para o investimento público na reabilitação .....	125
V.6.2	O contributo do mercado do arrendamento para a reabilitação .....	126
V.6.3	A modelação e incentivo do regime fiscal à reabilitação.....	128
V.6.4	A alteração eficiente do regime jurídico de reabilitação urbana.....	129
<b>VI.</b>	<b>Conclusões.....</b>	<b>130</b>
V.1	Considerações finais .....	130
	<b>Bibliografia.....</b>	<b>136</b>

## Índice de figuras

<b>Figura I.1</b> - Metodologia da dissertação.....	4
<b>Figura II.1</b> - Os 15 maiores mercados do sector da construção em 2010 .....	11
<b>Figura II.2</b> - Crescimento da construção global em 2010-2011 (%).....	11
<b>Figura II.3</b> - Produção da construção por região em 2010 e 2020 (%) .....	12
<b>Figura II.4</b> - Importância crescente dos mercados emergentes (%).....	16
<b>Figura II.5</b> - Contribuição para o crescimento global da construção em 2010-2020 (%)....	17
<b>Figura II.6</b> - Os 15 Maiores mercados da construção em 2020 (%) .....	20
<b>Figura II.7</b> - Taxas de crescimento da construção nos países emergentes (%).....	23
<b>Figura II.8</b> - Taxas de crescimento da construção nos países desenvolvidos (%) .....	25
<b>Figura II.9</b> - Mercado da construção europeu em 2011 por sector (1,303 biliões de euros).....	27
<b>Figura II.10</b> - Mercado da construção europeu em 2011 por país (milhões de euros)..	28
<b>Figura II.11</b> - Mercado da construção europeu, prestação do sector (2008-2014) .....	30
<b>Figura II.12</b> - Volume de construção na Europa por segmentos (2008-2014).....	31
<b>Figura II.13</b> - Construção residencial no grupo Euroconstruct em 2011 .....	33
<b>Figura II.14</b> - Construção residencial no grupo Euroconstruct (2011-2014, %) .....	34
<b>Figura II.15</b> - Construção não-residencial no grupo Euroconstruct em 2011 .....	35
<b>Figura II.16</b> - Construção não-residencial no grupo Euroconstruct (2011-2014, %) ...	36
<b>Figura II.17</b> - Obras de Eng. Civil no grupo Euroconstruct em 2011 .....	37
<b>Figura II.18</b> - Produção da construção e crescimento económico em 2011 (EC19).....	38
<b>Figura II.19</b> - Produção da construção e crescimento económico em 2008-2014 (EC19) .	40
<b>Figura III.1</b> - Produção total da construção no PIB português .....	41
<b>Figura III.2</b> - Desempenho da construção vs PIB (2001-2011).....	42
<b>Figura III.3</b> - Evolução do desemprego na construção .....	44
<b>Figura III.4</b> - Indicadores de confiança na construção .....	45

<b>Figura III.5</b> - Desempenho da produção da construção em Portugal por segmentos ...	46
<b>Figura III.6</b> - Produção da construção em Portugal e no grupo Euroconstruct (2001-2012).....	47
<b>Figura III.7</b> - Crescimento acumulado da produção da construção em 2012-2014 (EC19).....	49
<b>Figura III.8</b> - Peso dos segmentos na construção em 2011.....	50
<b>Figura III.9</b> - Evolução da nova construção residencial no total da construção .....	53
<b>Figura III.10</b> - Área licenciada de edifícios habitacionais em Portugal.....	54
<b>Figura III.11</b> - Evolução da nova construção não-residencial no total da construção ..	56
<b>Figura III.12</b> - Área licenciada de edifícios não-residenciais em Portugal.....	57
<b>Figura III.13</b> - Evolução das novas obras de Eng. Civil no total da construção.....	60
<b>Figura III.14</b> - Valor de obras públicas promovido em Portugal.....	61
<b>Figura III.15</b> - Evolução da renovação residencial no total da construção.....	64
<b>Figura III.16</b> - Evolução da renovação residencial em Portugal e no grupo EC (2001-2011).....	65
<b>Figura III.17</b> - Evolução da renovação não-residencial no total da construção.....	67
<b>Figura III.18</b> - Evolução da renovação não-residencial em Portugal e no grupo EC (2001-2011).....	68
<b>Figura III.19</b> - Evolução da renovação das obras de Eng. Civil no total da construção	69
<b>Figura III.20</b> - Evolução da renovação da Eng. Civil em Portugal e no grupo EC (2001-2011).....	71
<b>Figura III.21</b> - Conservação e reabilitação no grupo Euroconstruct em 2011 .....	72
<b>Figura IV.1</b> - Evolução da distribuição do parque edificado habitacional.....	75
<b>Figura IV.2</b> - Taxas de crescimento de alojamentos e famílias em Portugal (1981-2011)..	76
<b>Figura IV.3</b> - Evolução do número de edifícios e alojamentos em Portugal (1981-2011) ..	77
<b>Figura IV.4</b> - Distribuição do número de alojamentos e edifícios em Portugal (2011).....	78
<b>Figura IV.5</b> - Taxa de variação de edifícios (esq.) e aloj. (dir.), entre 2001-2011, por município .....	79

<b>Figura IV.6</b> - Densidade de alojamentos em 2011, por município .....	80
<b>Figura IV.7</b> - Edifícios segundo a época de construção no parque edificado português .....	81
<b>Figura IV.8</b> - Número médio de alojamentos por edifício por município (2011).....	84
<b>Figura IV.9</b> - Distribuição do parque edificado por regime de ocupação (2011) .....	85
<b>Figura IV.10</b> - Percentagem de residências secundárias (esq.) e aloj. vagos (dir.), por município .....	86
<b>Figura IV.11</b> - Distribuição do parque edificado por regime de ocupação (2011) .....	88
<b>Figura IV.12</b> - Evolução dos processos construtivos do edificado de Lisboa.....	91
<b>Figura IV.13</b> - Estado de degradação dos centros urbanos históricos portugueses .....	94
<b>Figura V.1</b> - Metodologia do processo de intervenção da reabilitação nos anos 70 ...	103
<b>Figura V.2</b> - Evolução da cidade às primeiras formas de reinvestimento urbano.....	104
<b>Figura V.3</b> - Influências e objectivos no processo de renovação urbana .....	111
<b>Figura V.4</b> - Necessidades de reparação nos edifícios habitacionais .....	122
<b>Figura V.5</b> - Investimento público em reabilitação urbana .....	126

## Índice de quadros

<b>Quadro II.1</b> - Contribuição para o crescimento global da construção em 2010-2020 por país (bilhões US\$, a preços de 2010).....	19
<b>Quadro III.1</b> - Nova construção residencial (grupo Euroconstruct) .....	52
<b>Quadro III.2</b> - Nova construção não-residencial (grupo Euroconstruct).....	55
<b>Quadro III.3</b> - Nova construção não-residencial (grupo Euroconstruct).....	59
<b>Quadro III.4</b> - Peso dos vários segmentos da renovação no total da construção (%)...	63
<b>Quadro IV.1</b> - Causas da degradação urbana.....	93
<b>Quadro V.1</b> - Objectivos da Reabilitação Urbana.....	109
<b>Quadro V.2</b> - Processo da reabilitação sustentável .....	113
<b>Quadro V.3</b> - Aplicação da Sustentabilidade na Reabilitação .....	114
<b>Quadro V.4</b> - Programa de apoio à reabilitação (RECRIA).....	117
<b>Quadro V.5</b> - Programa de apoio à reabilitação (RECIPH) .....	118
<b>Quadro V.6</b> - Programa de apoio à reabilitação (REHABITA) .....	119
<b>Quadro V.7</b> - Programa de apoio à reabilitação (SOLARH) .....	120
<b>Quadro V.8</b> - Potencial mercado de reabilitação do parque edificado.....	123
<b>Quadro V.9</b> - Potencial mercado de reabilitação das infra-estruturas.....	124

## Lista de símbolos e acrónimos

- € - Euro (Moeda Oficial da União Europeia);
- **ACRRU** – Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística;
- **AECOPS** – Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas;
- **AECOPS** – Associação de Empresas de Construção Obras Públicas e Serviços;
- **AICCOPN** – Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas;
- **aloj/km<sup>2</sup>** – Alojamentos por quilómetro quadrado;
- **CCOP** – Construção Civil e Obras Públicas;
- **CE** – Comissão Europeia;
- **CESE** – Comité Económico e Social Europeu;
- **CIP** – Confederação Empresarial de Portugal;
- **CO<sub>2</sub>** – Dióxido de Carbono;
- **CPCI** – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário;
- **EC** – Grupo Euroconstruct;
- **EC15** – Grupo dos 15 países da Europa Ocidental do Euroconstruct;
- **EC19** – Grupo dos 19 países do Euroconstruct;
- **EC4** – Grupo dos 4 países da Europa de Leste do Euroconstruct;
- **EUA** – Estados Unidos da América;
- **EUROCONSTRUCT** – Grupo europeu de 19 institutos para análise do sector da construção (organiza conferências e relatórios bianuais).
- **FEPICOP** – Federação Portuguesa da Industria da Construção e Obras Públicas;
- **FFH** – Fundo de Fomento à Habitação;
- **FIEC** – Federação da Indústria Europeia da Construção;
- **FMI** – Fundo Monetário Internacional;
- **GCC** – Conselho de Cooperação do Golfo;
- **IHRU** – Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana;

- **IMI** – Imposto Municipal Sobre Imóveis;
- **IMT** – Imposto Municipal Sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis;
- **INCI** – Instituto da Construção e do Imobiliário;
- **INE** – Instituto Nacional de Estatística;
- **IRC** – Imposto Sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas;
- **IVA** – Imposto Sobre o Valor Acrescentado;
- **Km** – Quilómetro (unidade de medida de comprimento);
- **Km<sup>2</sup>** – Quilómetro quadrado;
- **LiderA** – Sistema Voluntário para a Avaliação da Construção Sustentável;
- **LNEC** – Laboratório Nacional de Engenharia Civil;
- **m<sup>2</sup>** – Metro quadrado;
- **PIB** – Produto Interno Bruto;
- **PNAEE** – Plano Nacional de Acção para a Eficiência Energética;
- **PRID** – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados;
- **PROREABILITA** – Programa de Apoio à Reabilitação;
- **QREN** – Quadro de Referência Estratégico Nacional;
- **RCD** – Resíduos de Construção e Demolição;
- **RECRIA** – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Degradados;
- **RECRIPH** – Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal;
- **REHABITA** – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas;
- **RGEU** – Regime Geral de Edificações Urbanas;
- **RJRU** – Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;
- **SOLARH** – Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação Própria Permanente;
- **SRU** – Sociedades de Reabilitação Urbana;

- **TSU** – Taxa Social Única;
- **UE** – União Europeia;
- **UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura;
- **US\$** - Dólar Norte-americano (Moeda Oficial dos Estados Unidos da América);
- **VAB** – Valor Acrescentado Bruto;
- **ZE** – Zona Euro.

## **I. Fundamentação, objetivos e organização da dissertação**

*“Só sabemos com exactidão quando sabemos pouco; à medida que vamos adquirindo conhecimentos, instala-se a dúvida.”*  
(Johann Goethe)

### **I.1 O enquadramento do tema**

Portugal enfrenta actualmente uma das épocas mais difíceis de que há registo em termos económicos, sendo o sector da construção um dos mais fustigados pela “crise” económica mundial. A queda do investimento, o congelamento das grandes obras públicas, a falta de liquidez no auxílio ao sector imobiliário, os atrasos e faltas de pagamento tanto do sector público como privado, são apenas alguns dos ingredientes que tornam tão trágicos os números na indústria da construção.

A Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2012b) - FEPICOP, revelou recentemente que o ano de 2011 apresentou o pior registo de que há memória em termos de quebras de produção da construção. Quanto à empregabilidade, no início do ano de 2012, a taxa de desemprego no sector atingiu máximos históricos, chegando ao número de 91.800 pessoas sem emprego. A velocidade a que entram em insolvência as empresas de construção é alucinante, quatro vão à falência por dia, e os cerca de 1,9 mil milhões de euros que a administração pública devia em meados de Março de 2012 às construtoras, em nada ajudam a alterar este panorama.

Por todas estas razões, a indústria da construção terá de procurar infundavelmente soluções para a dinamização do sector, e a aposta na reabilitação urbana poderá ser uma das mais assertivas. Será esta uma necessidade, ou uma solução?...muitas são as questões que se podem colocar, mas apenas uma certeza, a da que o mercado existe, é bastante vasto e o potencial é enorme, só faltam os incentivos e uma aposta significativa

na vertente da conservação. Contudo, é sabida a existência de outras possibilidades que, poderão de igual forma, estimular a indústria da construção (por ex. a internacionalização), no entanto, o presente trabalho fará principal ênfase sobre o conceito da reabilitação.

Portugal encontra-se bastante aquém dos números da média da UE em termos de reabilitação, e para que tal seja contrariado, a administração pública e as construtoras terão de mudar radicalmente de atitude, percebendo que talvez seja este o momento mais indicado para uma aposta desta magnitude e a hora de fazer algo pelo sector.

## **I.2 A motivação**

Devido à conclusão de uma licenciatura tão nobre como a Engenharia Civil, na actual crise da indústria da construção, em que as perspectivas de futuro não se avizinham nada animadoras, não poderá por si só ser um motivo para baixar os braços. O sector construtor encontra-se numa situação bastante frágil, mas está em cada um de nós, engenheiros civis, carpinteiros, pedreiros, gestores, políticos, mudar o rumo dos acontecimentos, procurando soluções para impulsionar o sector.

O empenho em dar um contributo técnico e pessoal à construção, que a possa ajudar a crescer enquanto indústria, assente numa lógica de sustentabilidade, renovação e conservação do património, fazem deste tema, motivação que baste para a realização de um trabalho de investigação desta importância.

A reabilitação apresenta-se como sendo uma área bastante prometedora na construção, tanto a nível europeu, como em todos os países com história no seu património edificado, maioritariamente presente nos núcleos centrais das malhas urbanas. Este mercado fará irreversivelmente parte do futuro, apoiado numa crescente importância sustentável. A sua margem de progresso é enorme, especialmente em Portugal, onde se encontra completamente subaproveitado.

### **I.3 Os objectivos**

Este trabalho de investigação pretende dar um contributo para promover e transformar a indústria da construção em Portugal, através de uma aposta na reabilitação urbana.

Em primeiro lugar, nesta dissertação serão evidenciados os actuais problemas que fragilizam o sector, comparando a realidade portuguesa com outros mercados, fora e dentro da Europa. Perceber o que está a ser feito “la fora”, por forma a minimizar ou mitigar os impactes negativos da recessão europeia na construção.

Pretende-se também, apurar quais as reais condições do parque edificado e perceber em que ponto se encontra o estado da arte.

Além disso, a evidência de que a conservação e reabilitação urbana não se encontram na linha da frente, nem tão pouco figuram como uma aposta do mercado da construção português, deverá ser analisada, apurando as reais causas e implicações de tal posição.

Serão de igual modo objectivos deste trabalho, a análise das vantagens da reabilitação urbana para as cidades, as empresas e a economia do país, abordando estratégias e metodologias que possam contribuir para o seu desenvolvimento.

### **I.4 A metodologia e organização do trabalho**

As técnicas e procedimentos realizados para a elaboração deste trabalho científico, baseiam-se fundamentalmente na recolha bibliográfica, documental e de campo, sendo que do ponto de vista metodológico, a dissertação está estruturada conforme indicado na Figura I.1.

No que respeita à construção do enquadramento conceptual é necessário começar por definir conceitos, como é o caso da reabilitação urbana, centros históricos urbanos e sustentabilidade. Para que tal seja possível, é realizada revisão bibliográfica recorrendo-se a diversos meios, sendo o exemplo das bibliotecas da Faculdade de Ciências e

Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa e da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

Figura I.1 - Metodologia da dissertação



Serão ainda utilizados outros meios de pesquisa, nomeadamente o “Google”, “Google Académico”, “Repositório científico de acesso aberto de Portugal”, e várias bibliotecas “on-line” como a da Universidade Fernando Pessoa, sobre os temas relacionados com

reabilitação urbana, sustentabilidade, regeneração urbana e estado da arte, desenvolvidos em diferentes momentos históricos.

Por forma a fundamentar todos os dados e registos apresentados em estudo, esta recolha incidirá de igual modo sobre dados já catalogados em livros, trabalhos científicos, artigos relacionados com o tema, e instituições públicas (nacionais e internacionais) credenciadas, como o caso do INE, AICCOPN, AECOPS, CIP, FEPICOP, INCI, CPCI, EUROCONSTRUCT, e FIEC.

Quanto à organização da dissertação, esta encontra-se dividida em 6 capítulos distintos.

No primeiro capítulo, é apresentada a introdução e o enquadramento com o tema, bem como objectivos com os quais o trabalho se compromete obter. Ainda neste capítulo, são também enumerados todos os pontos de interesse que motivaram a escolha pelo presente tema, sendo feita a narração metodológica e estrutural pela qual a tese se desenvolve.

No segundo capítulo é discutida toda a actualidade em redor da indústria do sector da construção. Num primeiro momento, é feito o enquadramento do tema, sendo debatidas várias realidades de distintos mercados, tanto a nível europeu como internacional. Neste ponto é realizada uma comparação com as várias economias a nível mundial, tanto com as já consolidadas, como as emergentes onde se atravessa um “boom” da construção. Seguidamente, em menor escala geográfica, são analisadas as diferentes praças europeias, e estabelecidas diversas comparações entre os países do velho continente.

O terceiro capítulo, visa sobretudo, perceber em que patamar se encontra a indústria da construção em Portugal, quando comparada com as restantes. A nível nacional são expostas as problemáticas pelas quais o sector se depara: o desemprego, a falta de financiamento, a baixa carteira de encomendas, a falta de confiança, a situação débil das empresas, a inoperacionalidade do mercado da reabilitação, etc., e enumeradas algumas soluções para a dinamização da indústria. Será ainda objecto deste capítulo, toda a caracterização do sector da construção português, fazendo uma breve análise a cada

segmento<sup>1</sup> (o seu peso no total da construção, a sua prestação ao longo dos tempos e perspectivas futuras).

No quarto capítulo, é apresentada a situação actual do parque edificado português, relativamente à sua evolução, distribuição e caracterização. Procura-se, essencialmente, apurar o estado da arte, com o objectivo de reter os principais problemas e necessidades. O capítulo contém uma breve caracterização da evolução do edificado habitacional, tanto ao nível rural como urbano, fazendo especial ênfase para os centros (históricos) urbanos. É também analisado neste capítulo, o estado de conservação e panorama actual dos centros históricos portugueses, alguns deles Património da Humanidade (UNESCO). Por último, são identificadas acções e estratégias de intervenção, estabelecendo um ponto de transição directo com o seguinte capítulo, sobre a conservação e reabilitação urbana.

No quinto capítulo focam-se as questões relacionadas com uma nova aposta no sector, através da conservação e reabilitação (urbana). Este capítulo visa, em primeiro lugar, estabelecer o enquadramento conceptual de apoio à investigação, acompanhando a evolução do conceito ao longo dos tempos, assim como a identificação de alguns conceitos-chave. Neste contexto, são aprofundados todos os conhecimentos teóricos e os aspectos técnicos envolvidos na conservação, abordando os vários níveis de reabilitação e a sua importância. No que se refere à sustentabilidade, é feita uma enorme ressalva para a urgência da aplicação deste conceito, procurando perceber de que forma se poderá aplicar na conservação. Após contextualizar toda a importância do ambiente e bem-estar das pessoas nos processos de renovação e manutenção, são expostos e analisados alguns programas de apoio à reabilitação existentes em Portugal, fazendo uma transição com o subcapítulo seguinte, onde se abordam as inúmeras oportunidades e o vasto mercado deste tipo de intervenções. Por último, são concretizadas possíveis

---

<sup>1</sup> O sector da construção civil é composto por três principais segmentos de actividade, designadamente:

- Construção residencial (obras de habitação: moradias, prédios residenciais, etc.);
- Construção não-residencial (obras destinadas às actividades: escritórios, comércio, hotelaria, serviços, etc.);
- Engenharia Civil (obras especiais: pontes, viadutos, barragens, estádios, etc.);

Estes segmentos podem ainda, posteriormente ser divididos em outras categorias (Ex: obras públicas ou privadas e obras de renovação ou novas construções).

medidas de apoio e incentivo à reabilitação, por forma a materializar estas intervenções no edificado.

Para finalizar, no sexto capítulo, expõem-se as conclusões finais de toda a reflexão realizada ao longo do trabalho científico, identificando perspectivas e oportunidades futuras para o sector da construção civil (reabilitação), tendo como premissas e base, a sua sustentabilidade.

## **II. A actual realidade internacional da indústria do sector da construção**

*“Quando escrito em chinês a palavra crise compõe-se de dois caracteres: um representa perigo e o outro representa oportunidade.”*

*(John Kennedy)*

### **II.1 O enquadramento global com o sector da construção**

Volvidos três anos após a profunda crise financeira com origem nos EUA em 2008, os anos de 2010 e 2011 esperavam-se como de recuperação da economia mundial. Como consequência desta crise, o ano de 2009 foi marcado por uma forte quebra nos mercados a nível mundial, principalmente nas economias estáveis, como o caso da UE.

A crise económica em Portugal conheceu a sua principal tradução no abrandamento do PIB após um período de quatro anos de crescimento anual, ou seja, no ano de 2009, com um decréscimo de 2,5% (Instituto Nacional de Estatística, 2011b), embora no sector da construção as evidências de uma redução da produção se venham a verificar desde o ano de 2002.

O ano seguinte (2010) assinalou uma recuperação da actividade, muito por culpa do aumento da procura interna e das exportações, que ajudaram a registar uma taxa de crescimento na ordem dos 1,4%, contrariando assim o desempenho económico do PIB do ano anterior (2009), (Instituto Nacional de Estatística, 2011b).

Quanto ao ano de 2011, segundo alguns resultados já apurados, o cenário sucedeu muito diferente e a recessão inevitável. As últimas previsões da Comissão Europeia (2012a) apontam para um crescimento negativo da economia portuguesa a rondar os 1,5%. Na mesma previsão são apontados crescimentos na ZE na ordem dos 1,4%, e na UE de

1,5% do PIB. Portugal e Grécia figuram assim, como sendo os únicos países da ZE no ano 2011 em cenário de recessão.

No mesmo estudo da Comissão Europeia (2012a), as antevisões apontadas para o ano de 2012 são as mais regressivas dos últimos anos, e Portugal realizará uma vez mais, a par da Grécia, um dos piores desempenhos económicos. Estima-se que a economia portuguesa abrande 3,3 pontos percentuais do seu PIB, embora acompanhando um crescimento negativo na ZE na ordem dos 0,3%.

Neste panorama, a economia portuguesa apresentará uma contracção muito significativa do seu crescimento, muito por culpa da diminuição da procura interna. Consequentemente, tanto o investimento público como o privado serão afectados devido à incerteza na correcção dos desequilíbrios macroeconómicos, desencadeada na sequência do pedido de assistência financeira internacional, de Portugal, ao FMI e à UE.

## **II.2 A indústria da construção a nível global**

### **II.2.1 A situação actual**

A indústria do sector da construção é traduzida através de tendências económicas regionais, nacionais e internacionais. Num presente em que a economia mundial é caracterizada por conflitos entre países, uma recessão persistente na ZE, e por um grupo restrito de Estados pertencentes às mais recentes economias emergentes, existem disparidades significativas entre países e sectores. Muito por culpa do enorme peso que representa o sector da construção no conjunto das economias, a crise económica mundial, iniciada nos Estados Unidos em 2008, abalou profundamente a indústria.

O impacto da actividade da construção no PIB faz-se sentir de diversas formas, entre elas, no emprego e nos outros sectores da economia. Quer isto dizer que, a “máquina de produção” da construção articula-se proporcionalmente ao funcionamento das empresas de materiais de construção, de prestação de serviços, de equipamentos, etc. Por sua vez, este sector possui especial importância sobre a classe trabalhadora, ao ponto de se

estimar que, por cada emprego directo criado pela indústria gera três postos de trabalho no conjunto da economia (Afonso *et al.*, 1998).

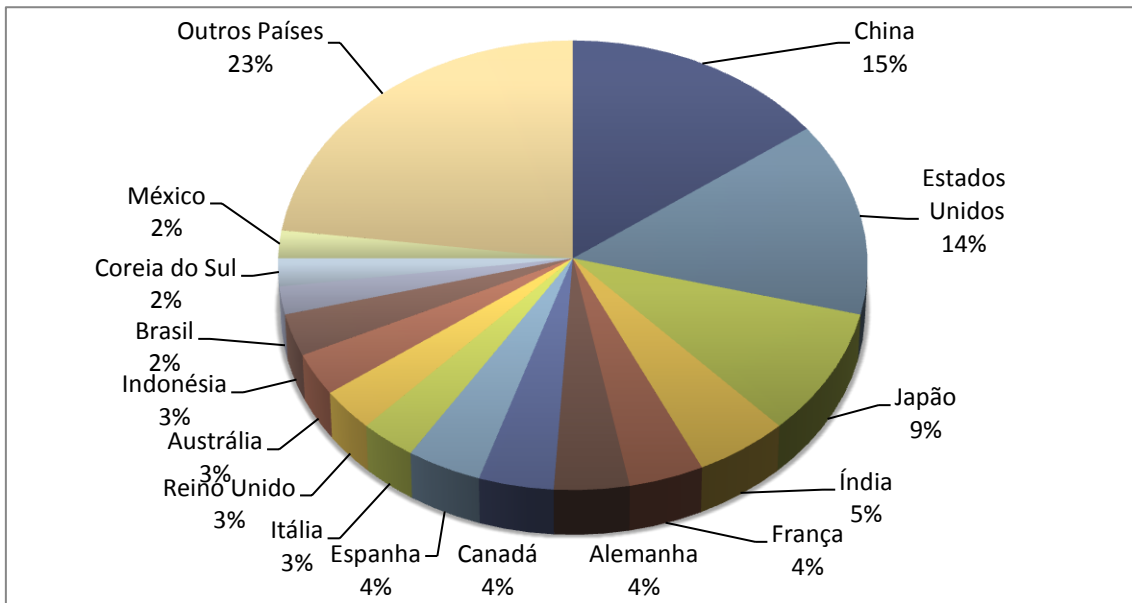
A indústria do sector da construção civil e obras públicas (CCOP), é um sector muito peculiar e distinto das restantes actividades, quer em termos de mercado de trabalho, quer em termos produtivos (Nunes, 2001). Este mercado possui especificidades muito próprias, desde logo pela sua grande diversidade de clientes, como a administração pública, privada, promotores imobiliários, ou empresas multinacionais (Baganha, Marques e Góis, 2002). Além disso, esta indústria está em constante transformação, muito por culpa das características diferentes de cada obra, assim como os processos construtivos e tecnologias empregues.

Segundo a Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011), o sector da construção representa actualmente 7,2 biliões de dólares norte-americanos no total do PIB global, ou seja, cerca de 13,4% de toda a produção económica mundial.

O ano de 2010 foi difícil para a o sector da construção um pouco por todo o mundo. Em geral, a produção da indústria diminuiu pelo terceiro ano consecutivo, verificando-se um decréscimo de um ponto percentual. Estima-se que o crescimento significativo no sector apenas acontecerá em 2012, com níveis de desenvolvimento que se aproximam de 5%, algo que não se vislumbra desde o início da recessão (Crosthwaite, 2011).

Assim sendo, Crosthwaite (2011) refere que apenas a Ásia registou um crescimento positivo na construção em 2010, embora os níveis de crescimento tenham abrandado como resultado da recessão económica geral. No entanto, o continente asiático não tem testemunhado os declínios evidentes noutras regiões. Como se observa na Figura II.1, em 2010, verifica-se ainda uma das maiores alterações da indústria da construção, ou seja, a substituição dos EUA pela China, como o maior e mais dinâmico mercado da construção a nível mundial.

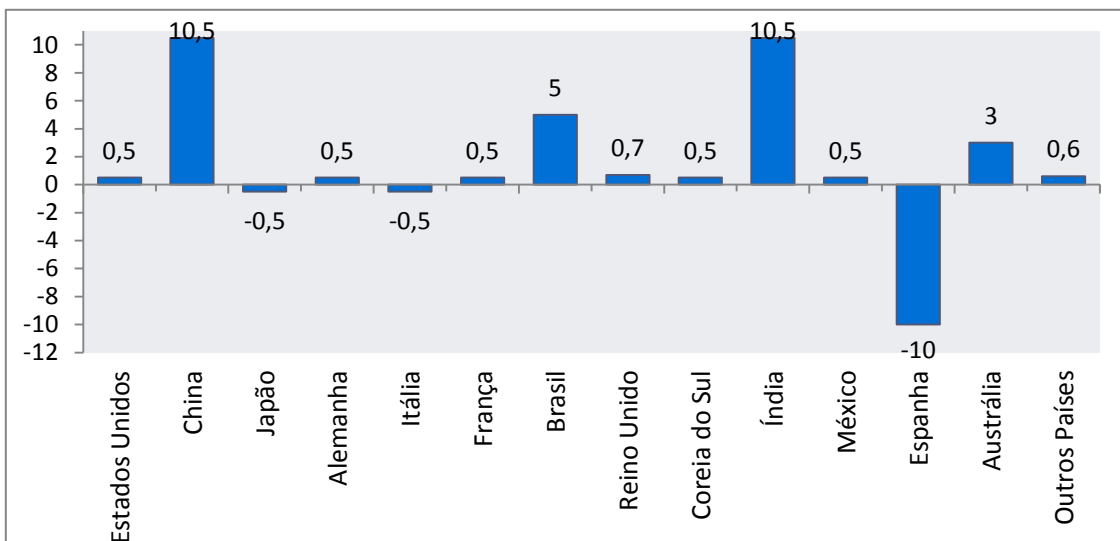
Figura II.1 - Os 15 maiores mercados do sector da construção em 2010



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

Como se observa na Figura II.2, os crescimentos da China e da Índia, para 2010-2011, superam em muito qualquer um dos países com maior representação da construção a nível global. Contrastando com estes resultados, devido a causas já enumeradas, encontram-se os países desenvolvidos da Europa Ocidental que seguem com dificuldades de crescimento no sector da construção.

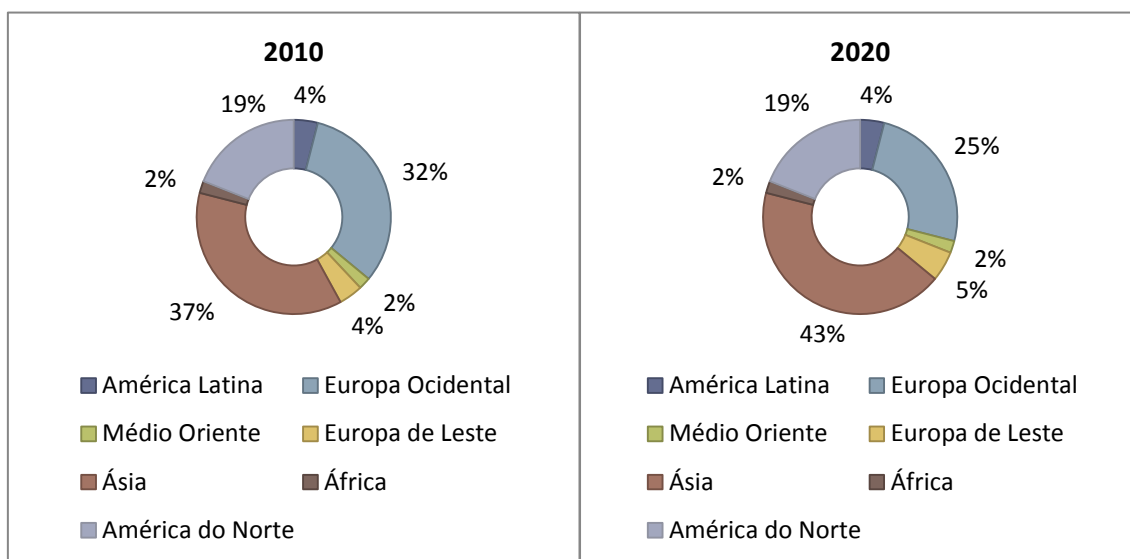
Figura II.2 - Crescimento da construção global em 2010-2011 (%)



Fonte: adaptado de Crosthwaite (2011).

A produção do sector da construção mais afectada, com uma contracção de 2%, registou-se na Europa Ocidental, onde as quedas mais significativas ocorreram em Espanha, Portugal, Grécia e Irlanda. Com efeito, as mais recentes previsões da IHS Global Insight (2010) apontam para uma mudança muito significativa, no que se refere aos gastos com construção nos próximos 10 anos, relativamente ao continente asiático e às restantes regiões do planeta (ver Figura II.3).

Figura II.3 - Produção da construção por região em 2010 e 2020 (%)



Fonte: adaptado de Crosthwaite (2011).

Seguidamente será apresentado um breve resumo da situação do sector da construção, nas diferentes regiões globais.

### II.2.1.1 O Médio Oriente

Os gastos com a construção no Médio Oriente diminuíram em 2010 (-2%), mas as expectativas do ano de 2011 são promissoras, pois prevê-se que tenha existido desenvolvimento positivo na ordem dos 3%. Qualquer crescimento será susceptível para a retoma de inúmeros projectos, suspensos devido à conjuntura económica, que poderão ajudar a impulsionar o mercado na região. Por outro lado, os Emirados Árabes Unidos (sobretudo o Dubai) foram os mais atingidos pela desaceleração da economia e enfrentam uma recuperação prolongada e moderada (Crosthwaite, 2011).

Contudo, Crosthwaite (2011) relembra que está em curso um projecto de grandes dimensões, que visa a construção de uma rede ferroviária para servir os seis estados membros do Conselho de Cooperação do Golfo (GCC), percorrendo um total de 2.117 km, e um investimento de 30 mil milhões de dólares, com a primeira fase a iniciar nos Emirados Árabes Unidos.

Quanto ao Sector na Arábia Saudita (o maior mercado da construção na região), Crosthwaite (2011) afirma que este se mantém relativamente robusto, apesar dos problemas sociais e culturais que se fazem sentir nas regiões vizinhas. Dados os últimos acontecimentos no Norte da África (Egipto, Tunísia e Líbia), é susceptível que Arábia Saudita beneficie do aumento nos preços do petróleo, o que muitas vezes se traduz em aumento da actividade de construção.

### **II.2.1.2 A região da Ásia - Pacífico**

Na Ásia, o crescimento da despesa de construção (7% em 2010) continua a superar todas as outras regiões. Na verdade, a maioria dos mercados asiáticos não conhece a recessão, mas apenas uma desaceleração nas taxas de crescimento (Crosthwaite, 2011).

O desenvolvimento das infra-estruturas continua a impulsionar o mercado no continente asiático, sendo esse um dos principais factores responsáveis pelo contínuo crescimento económico. Por outro lado, a concretização de pacotes governamentais de estímulo à economia, que se traduziram em diversos projectos de grandes dimensões no campo da engenharia civil, são uma mais-valia na consolidação do sector.

Crosthwaite (2011) refere que, ainda sem resultados oficiais para o ano de 2011, perspectivam-se que os maiores crescimentos no mercado da construção, tenham sido os da China e Índia, ambos a rondarem os dez pontos percentuais. Contudo, também a Indonésia (5%) e o Vietname (5%) registaram resultados acima do crescimento normal.

No entanto, os gastos em construção no Japão continuam em território negativo, com uma recuperação improvável antes de 2012. Devido às recentes catástrofes que

abalaram o país (Terramoto e Tsunami), será de esperar um aumento da produção na construção, com o plano de reconstrução a iniciar-se em 2011.

### **II.2.1.3 A Austrália**

A indústria da construção na Austrália terá crescido 3% em 2011, após dois anos de declínio. As perspectivas para 2012, são melhores com o desenvolvimento de novas construções (7%). Os gastos no melhoramento das suas infra-estruturas serão muito elevados, prevendo-se ser este o sector que mais crescerá no futuro, em especial as infra-estruturas de mineração e transporte. Além disso, as catástrofes naturais, sofridas pelo país nos últimos tempos, servirão para um forte aumento no sector, apoiado pela reconstrução a cargo do Estado (Crosthwaite, 2011).

### **II.2.1.4 O continente americano**

Com o crescimento dos gastos em construção nos EUA, é esperada a retoma em 2011 (embora muito limitada) e uma maior recuperação em 2012. Isto, após quatro anos consecutivos de queda, que resultaram na recessão mais longa e profunda do sector da construção mais importante do mundo.

Todos os sectores mantiveram-se relativamente controlados ao longo de 2011, e prevê-se a retoma, em 2012, liderada em grande parte pelo sector residencial. Alguns pacotes governamentais ajudaram a amortecer a desaceleração, embora muitos deles sejam projectos a longo prazo sem impacto imediato. No entanto, está em curso a preparação de alguns projectos ferroviários, financiados por fundos públicos, assim como a introdução da alta velocidade em alguns Estados, a iniciarem-se já no ano de 2012.

Mais a sul, concretamente na América Latina, onde houve um crescimento de 5% na construção em 2010, perspectiva-se que o ano de 2011 tenha sido constante. Segundo Crosthwaite (2011), os países que mais cresceram em 2011, foram o Brasil, Peru e Chile, com um desenvolvimento encabeçado pela aposta em infra-estruturas, especialmente transportes e projectos de energia.

O Brasil, maior mercado da construção na região, deverá apresentar um crescimento significativo na produção a curto prazo, devido a dois grandes eventos desportivos a organizar num futuro próximo. Além disso, o crescimento no sector residencial tem crescido de forma exponencial, muito por culpa da criação de programas de habitação e alojamento, criados pelo actual e anteriores governos.

#### **II.2.1.5 O continente africano**

A recente agitação em alguns locais do Norte da África, e a ameaça de contágio, deverá ter consequências dramáticas para a despesa da construção num futuro imediato. Os gastos em construção, no Egipto, Tunísia e Líbia, deverão diminuir significativamente até meados de 2012.

No entanto, a Nigéria parece esperar resultados muito promissores com um crescimento da despesa da construção de 9%, estimado para 2011. Além disso, alguns países da África Subsariana (em particular a Angola) estão a beneficiar de um fluxo de investimento chinês (Crosthwaite, 2011).

Por outro lado, a construção abrandou significativamente na África do Sul após o Mundial de Futebol de 2010, mas, Crosthwaite (2011) espera um crescimento no domínio das infra-estruturas, particularmente nos sectores da energia, águas e transportes.

#### **II.2.2 As perspectivas para a indústria da construção a nível global**

Segundo um estudo realizado pela Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011), intitulado de “Global Construction 2020”, o desenvolvimento da construção global deverá ultrapassar o PIB mundial nos próximos 10 anos.

Conforme o relatório, o crescimento das potências asiáticas e a recuperação clínica nos EUA, deverão impulsionar o aumento maciço na construção mundial na ordem dos 67%, dos actuais US\$ 7,2 biliões para os US\$ 12 biliões na próxima década. Na

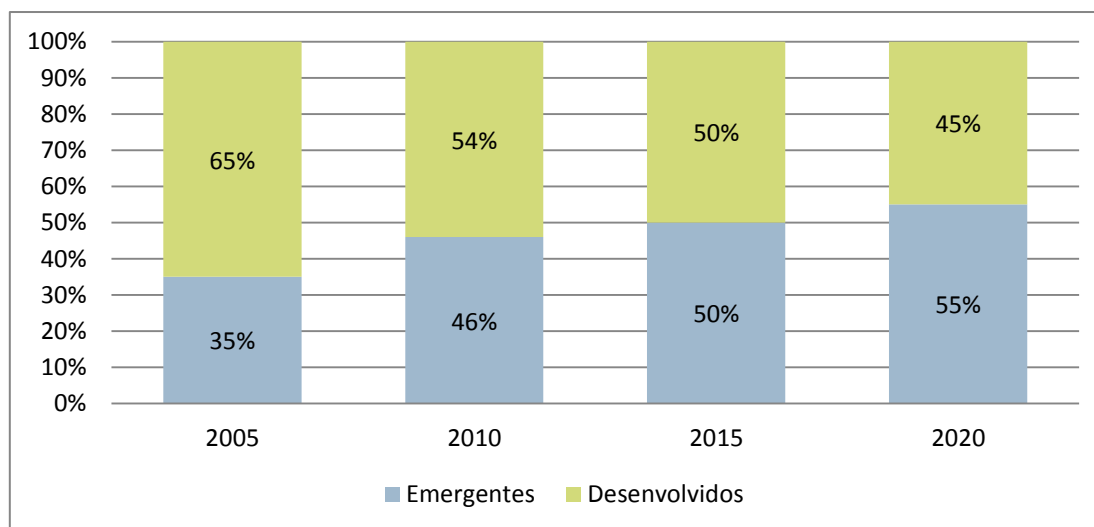
totalidade, China, Índia e EUA, serão responsáveis por cerca de 54% do crescimento do sector, gerando um aumento de US\$ 4,8 biliões na produção da construção mundial.

Em termos globais, um total de US\$ 97,7 biliões, serão gastos na construção a nível mundial até 2020, muito por culpa de uma aceleração de mudanças que ocorriam antes do início da crise financeira mundial.

A próxima década, será de mudança contínua no continente asiático, assim como em alguns mercados emergentes, onde as populações crescentes, a rápida urbanização e forte crescimento económico, serão os impulsionadores da indústria da construção. Enquanto isso, a construção na maioria dos países desenvolvidos, será constringida por grandes défices públicos, programas de austeridade, crescimento limitado da população, e expansão económica limitada (Global Construction Perspectives e Oxford Economics, 2011).

Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011) sublinham que, em 2020, como se observa na Figura II.4, terá havido uma passagem de testemunho de algumas das grandes potências da indústria, e os mercados emergentes serão responsáveis por 55% da cota de mercado da construção. Em alguns casos, a construção irá tornar-se 16,5% do PIB nos mercados emergentes, contra os 14,7% registados em 2010.

Figura II.4 - Importância crescente dos mercados emergentes (%)



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

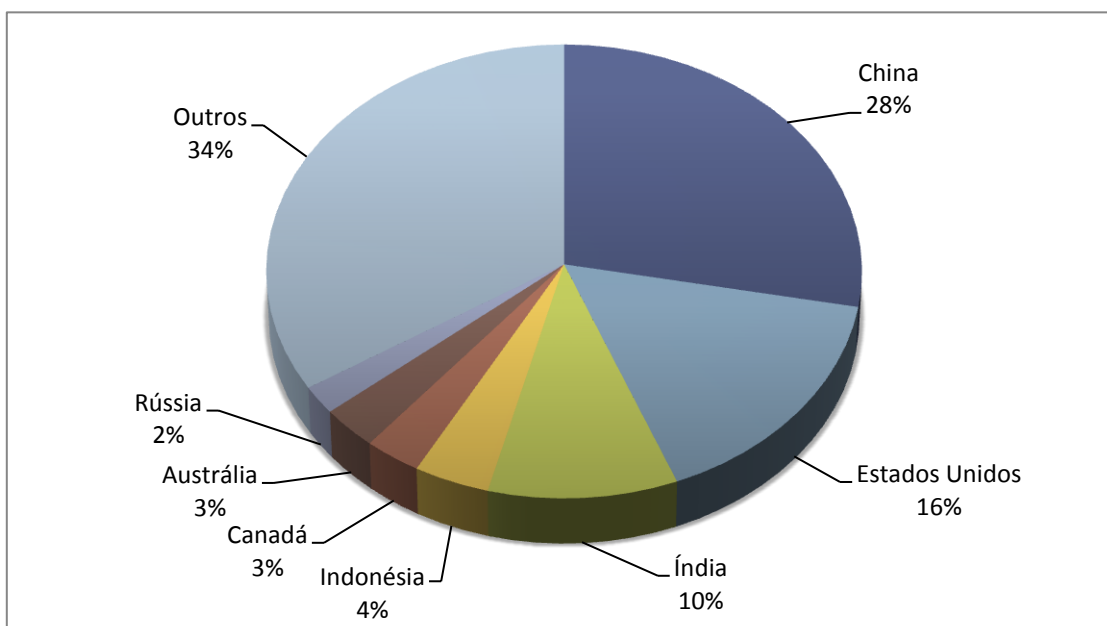
Esta mudança será liderada pela China e Índia, com um grande contributo de economias em crescimento, como a Indonésia e a Rússia.

Nos EUA, a construção destacar-se-á da maioria dos países desenvolvidos, registando uma forte recuperação, impulsionada sobretudo pelo sector residencial e não-residencial. Por outro lado, o crescimento da população e alguns factores conjunturais fortalecerão o desenvolvimento.

Dos restantes países desenvolvidos, Canadá e Austrália, ocuparão de igual modo um papel importante no crescimento da construção, estimulados em parte pela demanda dos recursos naturais e por um crescimento sustentado da população.

No total, China, Índia, EUA, Indonésia, Canadá, Rússia e Austrália, serão responsáveis por 65% do crescimento mundial de construção até 2020. A Europa Ocidental, limitada pelos elevados défices públicos, populações em declínio, e menor crescimento económico, apenas registará um pequeno crescimento nesta próxima década (Global Construction Perspectives e Oxford Economics 2011).

Figura II.5 - Contribuição para o crescimento global da construção em 2010-2020 (%)



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

O Japão, actual terceiro maior produtor de construção a nível mundial, será uma das nações desenvolvidas a registar um dos crescimentos mais lentos na próxima década. Conforme o relatório da Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011), em 2020, os gastos em construção serão 16% menores que em 2005, sublinhando desta forma, a alteração de liderança para outros mercados em desenvolvimento na Ásia. Desta forma, estima-se que em meados de 2018, o mercado da construção indiano ultrapasse o japonês, tornando-se assim a terceira maior potência do sector a nível global.

### **II.2.2.1 A China e a Índia impulsionam os mercados emergentes**

O aumento da população destes dois gigantes asiáticos, aliadas ao seu rápido crescimento económico, assim como o progresso das suas classes médias, irá estimular os mercados em expansão, apoiando o crescimento e a construção das novas cidades emergentes (ver Quadro II.1).

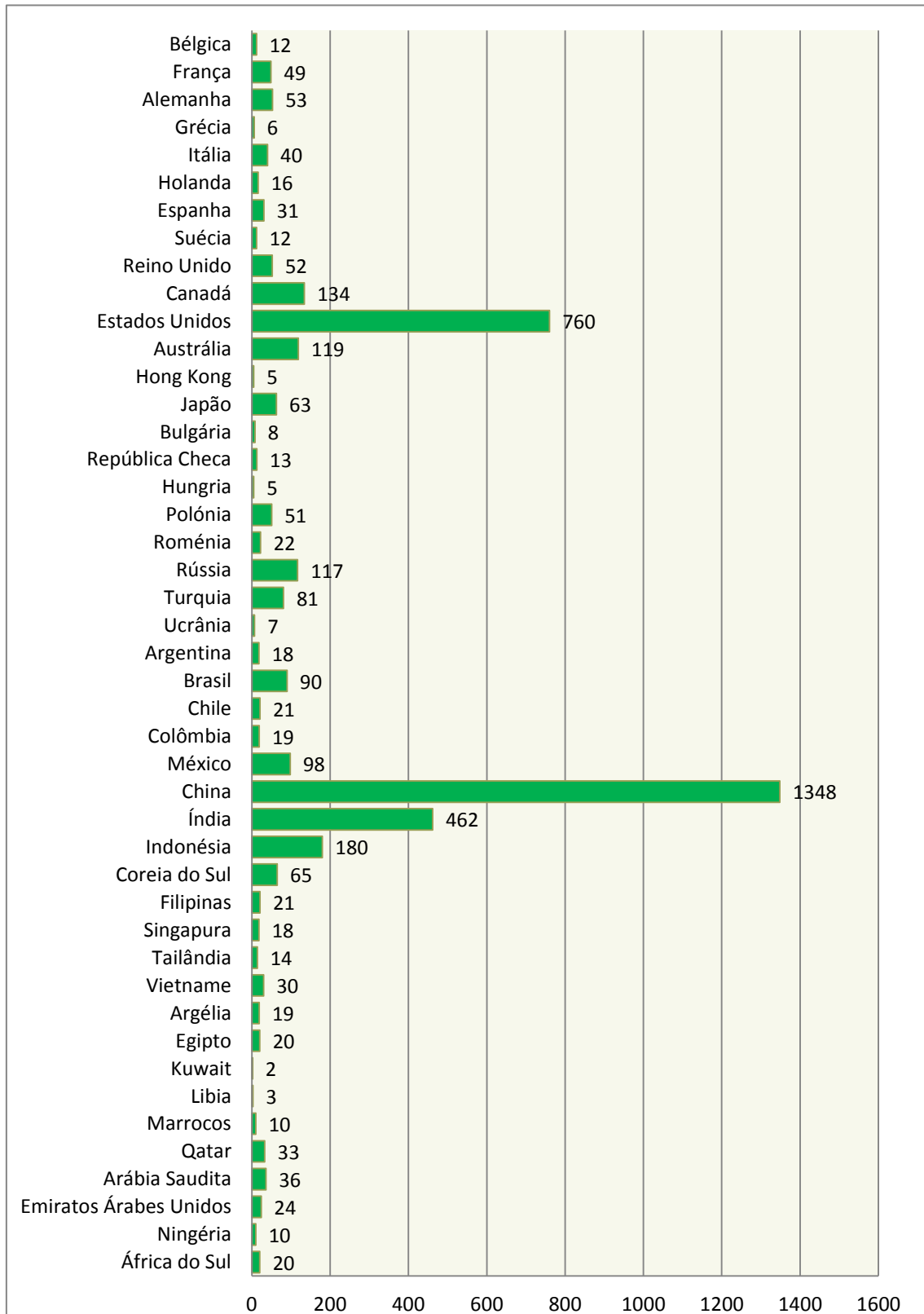
Depois de ultrapassar os EUA como o maior mercado da construção em 2010, a China, continuará a ser o maior mercado da construção na década de 2020, impulsionando o crescimento dos países da região asiática, com particular importância para alguns parceiros comerciais importantes (exemplo da Indonésia).

Desta forma, aumentará de forma exponencial, a demanda da China por recursos naturais, que potenciará naturalmente o aumento da produção em países desenvolvidos e ricos em matérias-primas, tal como a Austrália.

Por outro lado, a construção no mercado chinês registará um crescimento menor do que o indiano até 2015, muito embora se estime que voltará a ganhar ritmo no final da década.

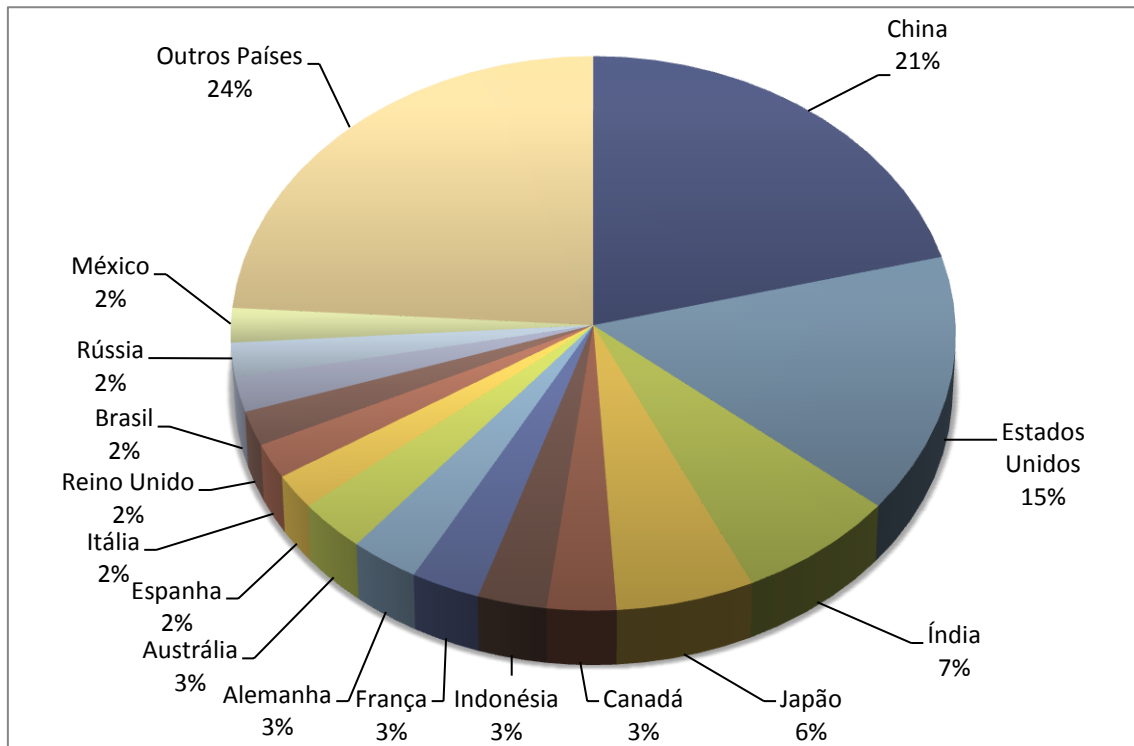
Como se pode observar na Figura II.6, com o constante crescimento da economia indiana, a expansão da população e o surgimento de novas mega-cidades, este mercado rapidamente ascenderá ao pódio dos mais competitivos no sector da construção. Ainda assim, representará apenas um terço da dimensão do mercado chinês em termos globais.

Quadro II.1 - Contribuição para o crescimento global da construção em 2010-2020 por país (bilhões US\$, a preços de 2010)



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

Figura II.6 - Os 15 Maiores mercados da construção em 2020 (%)



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

### II.2.2.2 A forte recuperação dos EUA

Segundo Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011), a construção nos EUA irá apresentar uma forte recuperação, liderada sobretudo pelo crescimento do mercado imobiliário, estimando-se que na totalidade do sector sejam gastos cerca de US\$ 14,5 biliões até 2020.

O crescimento deste segmento residencial será impulsionado por 320 milhões de habitantes, assim como por outros norte-americanos presentes actualmente em diversos países desenvolvidos. Por outro lado, o segmento não-residencial será o que mais crescerá nos próximos anos, fortalecido por maiores ganhos e fortes recuperações do tecido empresarial americano.

### **II.2.2.3 Os mercados emergentes superam países desenvolvidos**

Os mercados emergentes fora do continente asiático, dos quais se destacam a Rússia, Turquia, Arábia Saudita, Qatar, Argélia, Brasil e Nigéria, não crescerão à escala deste, no entanto, todas estas regiões e alguns grupos de países disfrutarão de um crescimento elevado.

Neste contexto, o relatório “Global Construction 2020” (2011), coloca a Rússia e a Turquia como sendo as duas potências de construção mais importantes na Europa de Leste nos próximos anos. Ambas beneficiarão da construção de várias infra-estruturas, com o intuito de ligar a Europa e a Ásia e aproximar as relações comerciais.

Para a Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011), o crescimento do sector da construção na Rússia será superior ao desenvolvimento do seu PIB, uma vez que serão feitos enormes investimentos em infra-estruturas (sobretudo no transporte férreo), com o objectivo de criar condições para duplicar a produção de energia do país. Além disso, encontram-se em curso outras grandes obras de engenharia civil, como estradas e aeroportos, inseridos na organização de dois grandes inventos desportivos, nomeadamente, os Jogos Olímpicos de Inverno de 2014 e o Campeonato do Mundo de Futebol de 2018.

Quanto à Turquia, outro mercado em expansão, prepara-se para enfrentar uma das décadas mais importantes na sua história, pois encontra-se numa fase decisiva de adesão à UE. Para tal, terá de investir muito nas suas infra-estruturas, modernizando e regenerando o país, o que de certa forma potenciará o mercado da construção interno, assegurando-o como o segundo maior na zona de Leste à frente da Polónia, até 2020.

Na região da América do Sul, o crescimento será menos acentuado e mais longo, isto porque o mercado da construção sul-americano, “é extremamente conservador, com aversão à inovação” (...) e “muitas empresas demoram demasiado tempo a adoptar novos materiais ou processos construtivos”, acrescendo ainda a falta de mão-de-obra qualificada na maior parte dos países (Mauro, 2007). No entanto, o investimento em infra-estruturas no Brasil, que se prepara para receber os dois maiores inventos

desportivos mundiais, Campeonato do Mundo de Futebol de 2014 e Jogos Olímpicos de 2016, promete fomentar o mercado. Do mesmo modo, o constante crescimento de alguns destes países, dos quais se destaca novamente o Brasil (6<sup>a</sup> maior economia mundial) irá fortalecer o crescimento do mercado nos próximos anos.

No Norte de África e Médio Oriente, os países emergentes exercerão um papel muito activo nos próximos anos no sector da construção. Como é possível observar através Figura II.7, existirá um desenvolvimento notável na próxima década, sendo que esta região será a segunda que mais crescerá entre os anos de 2015 a 2020. O relatório “Global Construction 2020” (2011) estima que um total de US\$ 4,3 biliões será gasto em construção, representando quase 80% de crescimento para 2020.

O presente crescimento da Arábia Saudita, com a sua população jovem em expansão, assim como um conjunto de reformas que se perspectivam, irão impulsionar um crescimento considerável da construção residencial no país.

No Egipto, o aumento estável da população proporcionará um crescimento forte nestes próximos anos. Este país, com grandes dívidas públicas, possui legislação que permite o investimento privado em infra-estruturas tradicionalmente construídas por capitais públicos, porém, os recentes acontecimentos poderão atrasar esse desenvolvimento.

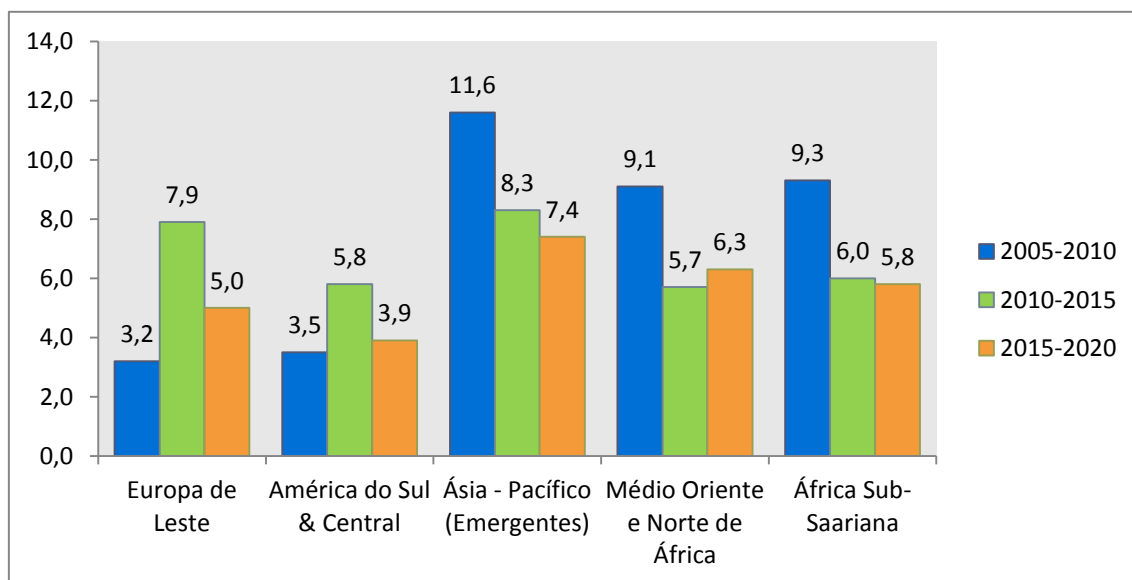
Para finalizar este grupo de países emergentes, nos produtores de petróleo: Qatar, Líbia e Argélia, serão financiadas grandes construções de infra-estruturas na próxima década, visando a exportação deste combustível mineral e do gás natural.

Apoiados em todos estes factores, Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011) afirmam que, em termos percentuais, o Qatar será o mercado da construção que mais crescerá na próxima década. O seu crescimento será suportado por um investimento de US\$ 100 mil milhões, na área dos transportes ferroviários, estradas, água e obras de engenharia civil, incluindo a preparação para o Campeonato do Mundo de Futebol de 2022.

Muito embora o investimento em construção, no Médio Oriente e Norte da África, seja de enorme significado na próxima década, espera-se que este represente apenas 12% dos maiores mercados emergentes da Ásia em 2020.

No que se refere à África Subsaariana, a Nigéria irá registrar um rápido crescimento impulsionada por uma vaga de população jovem em ascensão, que estimulará o mercado residencial e a necessidade de infra-estruturas, suportando em grande parte o crescimento dos países desenvolvidos da região (ver Figura II.7).

Figura II.7 - Taxas de crescimento da construção nos países emergentes (%)



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

#### II.2.2.4 O fraco crescimento dos países desenvolvidos

Os efeitos pós-crise financeira, com altos níveis de dívida pública, falta de dinamismo demográfico e programas de austeridade, poderão limitar severamente a recuperação do sector da construção nos países da Europa Ocidental.

Neste seguimento, o investimento público, que até aqui tinha sido uma das principais bases de apoio ao sector, será alvo de grandes cortes devidos aos elevados défices orçamentais, tornando-se assim um dos maiores responsáveis pelo crescimento moderado. Outro dos grandes entraves ao desenvolvimento prende-se com a perda de

poder de compra das famílias, para a qual, em muito contribui o sector bancário que irá limitar e restringir o crescimento económico do sector privado (Global Construction Perspectives e Oxford Economics, 2011).

Desta forma, as populações em declínio e estagnação, em países como a Alemanha, Itália e Japão, irão limitar inevitavelmente o crescimento económico, e por conseguinte a produção da construção.

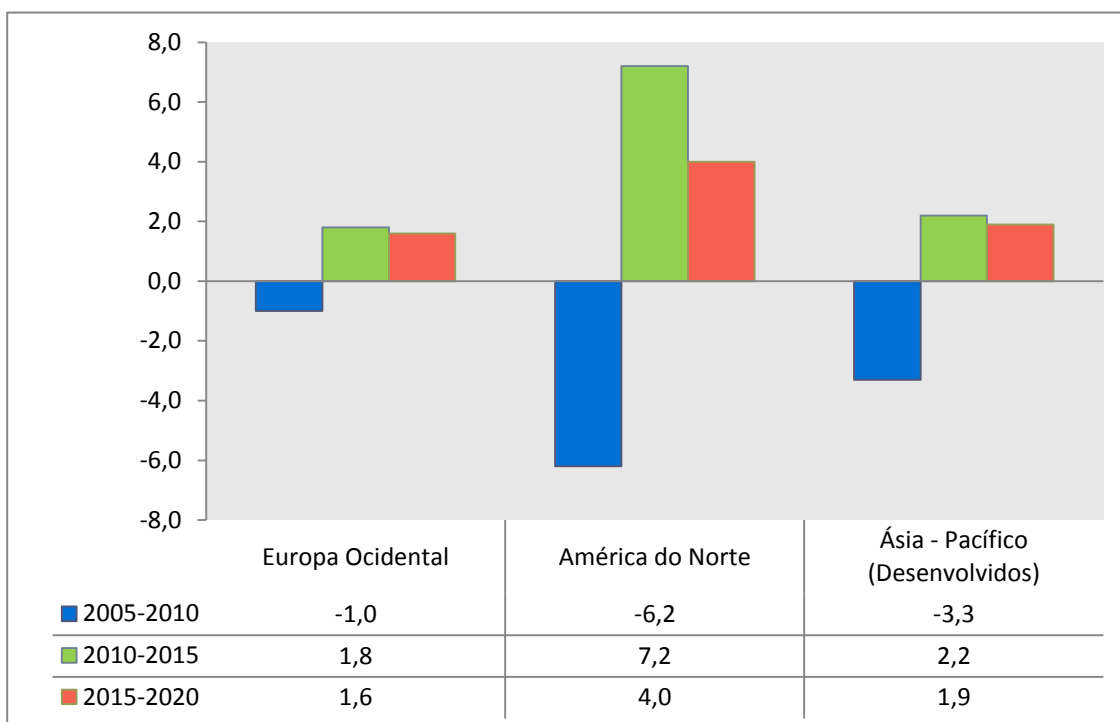
Por outro lado, Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011) dão o exemplo das tendências demográficas positivas no Reino Unido e Suécia, como uma forma de fortalecimento e recuperação da construção residencial, apoiadas em condições de crédito moderados. No entanto, as infra-estruturas, no Reino Unido, crescerão menos de 10% até o final da década, em comparação com os quase 135% de crescimento nos mercados emergentes da Ásia. Em alguns dos países mais desenvolvidos como França, Alemanha e Holanda, a rede de infra-estruturas já se encontra bastante organizada, prevendo-se assim pouco investimento nesta área nos próximos anos.

Naquele que é um dos países mais desenvolvidos em termos globais, o Japão, o crescimento voltará certamente a ser uma certeza, contudo, Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011) alertam para alguns problemas específicos que afectam este gigante asiático e a maioria dos países desenvolvidos, ou seja, o envelhecimento e declínio da população, o crescimento económico moderado e uma dívida pública elevada, que poderão limitar os investimentos em infra-estruturas previstos para os próximos anos.

De facto, apenas a Austrália e o Canadá se conseguem destacar neste grupo (desenvolvidos), registando um forte crescimento na construção, impulsionado sobretudo por valores demográficos positivos, bem como pelo investimento em infra-estruturas devido aos recursos naturais. O crescimento combinado destes dois países será equivalente ao crescimento do mercado latino-americano de construção (incluindo o México, Brasil, Argentina, Chile e Colômbia).

A observar na Figura II.8, depois de uma forte quebra entre 2005 e 2010, motivada sobretudo pela crise no segmento imobiliário, a América do Norte (principalmente Estados Unidos) representará a partir de 2010 a maior recuperação entre os países desenvolvidos. Quanto à Europa Ocidental, poderá vislumbrar-se um crescimento positivo ligeiramente inferior ao da Ásia – Pacífico (sobretudo Japão), muito embora sem o fulgor de outros tempos.

Figura II.8 - Taxas de crescimento da construção nos países desenvolvidos (%)



Fonte: adaptado de Global Construction Perspectives e Oxford Economics (2011).

## II.3 A indústria da construção na Europa

### II.3.1 A situação actual

Segundo as últimas projecções do Euroconstruct (2011a), apresentadas na sua 72ª conferência (Paris, Novembro de 2011), a indústria da construção europeia será uma das mais afectadas nos próximos anos no mapa global.

No ano de 2011, o volume total da produção da construção terá diminuído nos 19 países<sup>2</sup> do grupo Euroconstruct, originando uma queda nos mercados pelo quarto ano consecutivo. Embora se espere uma curta variação positiva do PIB da UE para 2012, esta não será acompanhada pela indústria construtora que registrará nova queda sucessiva.

A razão para a persistência de um nível tão baixo de obras, é apontada em grande parte pela intensificação da crise da dívida soberana europeia que, tem obrigado cada vez mais governos a implementarem medidas de consolidação orçamental. Assim sendo, o investimento público nos países europeus irá sendo cada vez mais diminuto, provocado pelos sucessivos cortes nas verbas públicas, aumento da carga tributária e alterações feitas aos sistemas sociais.

Os Estados gastam menos dinheiro para a manutenção e expansão de infra-estruturas, enquanto o mercado privado enfrenta diversas dificuldades de acesso ao crédito, influenciando assim o clima de investimento.

Desta forma, tanto a construção de edifícios não-residenciais, como as obras de engenharia civil, deverão diminuir em 2012. Na habitação, o ambiente em vários países também se deteriorou significativamente, sobretudo em relação à média europeia, no entanto, poderá ainda existir um ligeiro crescimento neste segmento. O sector da habitação, que foi reconhecido como o primeiro dos três segmentos de construção a sofrerem o impacto da crise financeira e económica, parece estar a estabilizar. Na realidade, em muitos países, a construção de habitação nestes últimos anos, tem perdido tanto peso que uma nova redução é vista como irrealista.

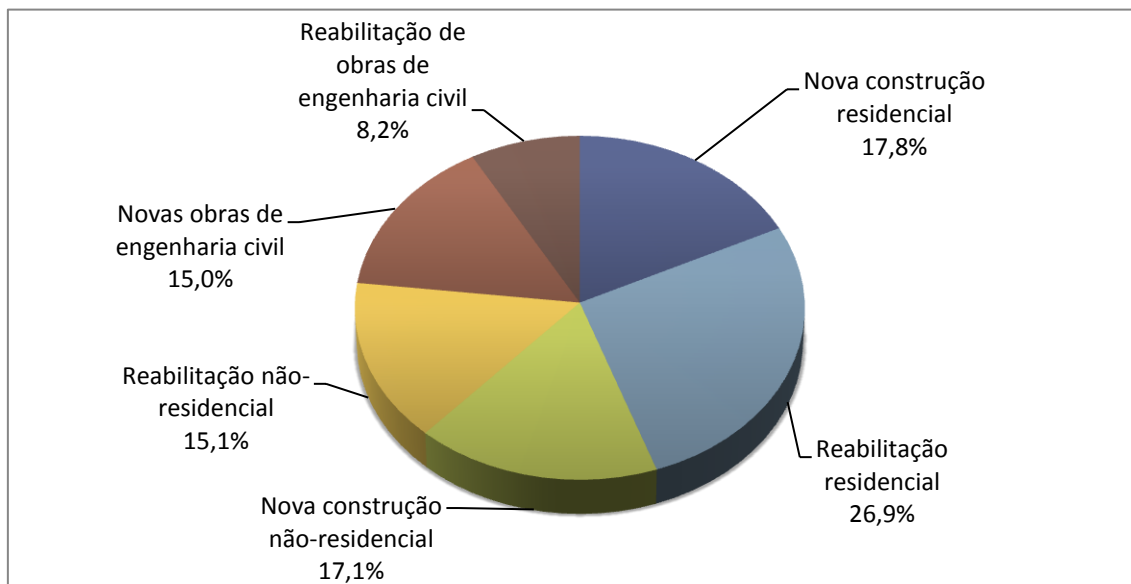
Como se pode observar na Figura II.9, em 2011, o volume de construção nos 19 países do grupo Euroconstruct totalizou cerca de 1 bilião e 303 mil milhões de euros (a preços de 2010). O declínio registado em relação ao ano anterior (-0,6%) foi, ainda assim, significativamente menor do que nos últimos três anos (2008: -3,7%; 2009: -8,6%; 2010: -3,6%), mas, é provável que a tendência de queda ainda não tenha terminado. Em

---

<sup>2</sup> O grupo Euroconstruct é composto por 19 países, sendo destes 15 da Europa Ocidental (Áustria, Bélgica, Dinamarca, Finlândia, França, Alemanha, Irlanda, Itália, Holanda, Noruega, Portugal, Espanha, Suécia, Suíça e Reino Unido), e 4 da Europa de Leste (República Checa, Hungria, Polónia e Eslováquia).

2012, espera-se uma ligeira quebra nas obras europeias, na ordem dos 0,3%, não existindo assim recuperação até 2013, ano em que se prevê um crescimento de quase 2%.

Figura II.9 - Mercado da construção europeu em 2011 por sector (1,303 biliões de euros)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Neste último ano (2011), toda a Europa Ocidental (EC15)<sup>3</sup> registou perdas no sector da construção, contrastando com a Europa de Leste. O grupo de países (EC4)<sup>4</sup>, situado a leste do velho continente, terminou o ano com ganhos na ordem dos 3,9%, muito embora sustentados unicamente pela Polónia, visto que Eslováquia, República Checa e Hungria, viram a sua construção diminuir.

O chamado “Big 5”<sup>5</sup> (Alemanha, França, Itália, Reino Unido e Espanha), continua a liderar a lista dos mercados de construção com maior expansão no continente europeu, seguido desde logo pela Holanda. Nestes gigantes da indústria construtora, não se verificou qualquer alteração de “ranking”, no entanto, nos mercados com menor expressão, algumas prestações mais positivas e outras menos negativas, ditaram a subida e descida de algumas posições.

<sup>3</sup> (EC15) – Grupo dos 15 países do Euroconstruct pertencentes à Europa Ocidental.

<sup>4</sup> (EC4) – Grupo dos 4 países do Euroconstruct pertencentes à Europa de Leste.

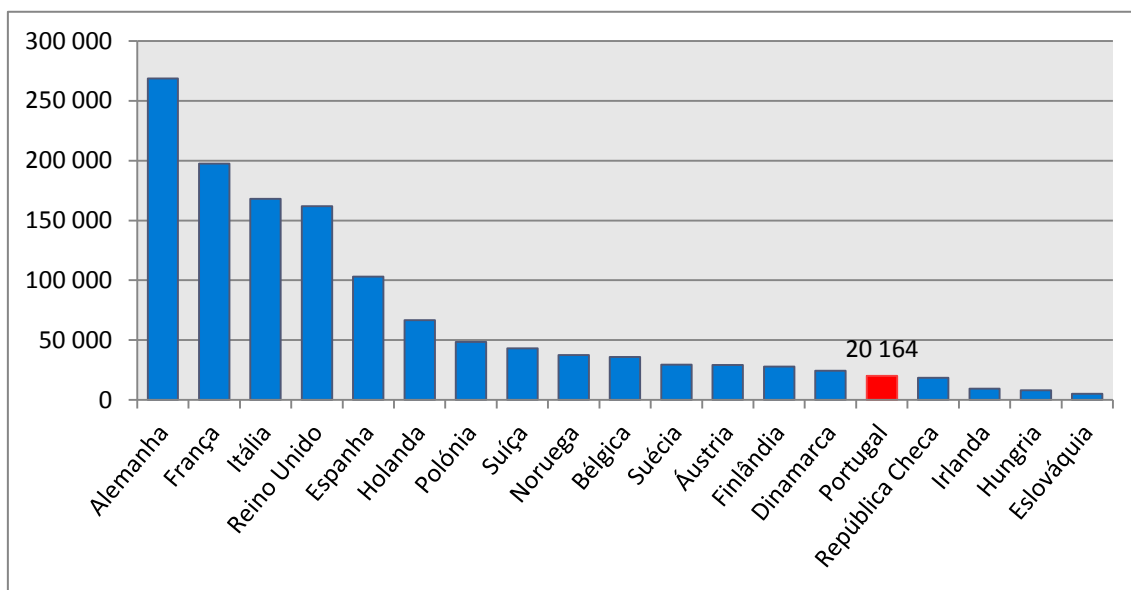
<sup>5</sup> “Big 5” – Grupo dos 5 países com maiores economias na Europa (Alemanha, França, Itália, Reino Unido e Espanha).

A prestação extremamente positiva da Polónia no ano de 2011, em grande parte suportada pela realização do Campeonato Europeu de Futebol de 2012, assim como todas a obras de engenharia civil que deste advêm, é uma das grandes responsáveis, por esta ter ultrapassado a Suíça que até então ocupava o 7º posto no mercado europeu.

Nos restantes países, a melhor situação económica que atravessam os nórdicos (Noruega, Suécia e Finlândia) fez-se notar com a subida de uma posição, por oposição a Bélgica, Áustria e Dinamarca, que desceram um posto no “ranking”.

Quanto ao mercado português, encontra-se em queda há vários anos consecutivos, não conseguindo demonstrar qualquer crescimento positivo desde 2001. O excesso da edificação residencial, construída nas últimas décadas, levou a uma recessão no sector em 2002, mais tarde agravada pela crise mundial de 2008. Desde então, a construção portuguesa teima em recuperar e as previsões do Euroconstruct (2011a) não são nada positivas, antevendo uma prestação negativa na ordem dos 12,9% para o ano de 2012, a maior de todo grupo. No ano de 2011, a indústria Lusa assinalou perdas de 10% neste mercado, e como é perceptível através da Figura II.10, reduziu a sua produção para os 20 mil e 164 milhões de euros.

Figura II.10 - Mercado da construção europeu em 2011 por país (milhões de euros)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

### **II.3.2 O cenário de recuperação**

A maioria dos países europeus já atingiu o fundo da crise na construção, no entanto, a retoma será lenta em toda a zona Euroconstruct em 2013 e 2014 (Euroconstruct, 2011a).

Assim sendo, a dívida soberana vem atrasando a recuperação na actividade de construção, sendo certo que, a principal razão para a contínua fraqueza na demanda do sector, é a crise da dívida remanescente. Desta forma, nos mercados de capitais, a qualidade de crédito de muitos países europeus tem vindo a desacreditar-se nos últimos meses. Os governos, afectados por todas estas condicionantes, vêm-se forçados a extinguir alguns programas que muitas vezes incluem cortes no investimento. Por conseguinte, a expansão e modernização de infra-estruturas públicas (construção e engenharia civil) abrandam consideravelmente.

Outra das grandes problemáticas apontadas como obstáculo ao desenvolvimento da construção na Europa, são as políticas, com as quais actualmente muitos Estados governam o velho continente, assentes sobre no aumento de impostos, cortes de emprego no sector público e reforma dos sistemas sociais, que só tendem a travar o crescimento económico.

A perda do poder de compra das empresas e famílias, devido ao aumento da carga fiscal, assim como as perspectivas de mercado muito instáveis, enfraquecem o clima de investimento. Assim sendo, a malha empresarial muito dificilmente dará início à construção de novas instalações de produção, ou edifícios de escritórios.

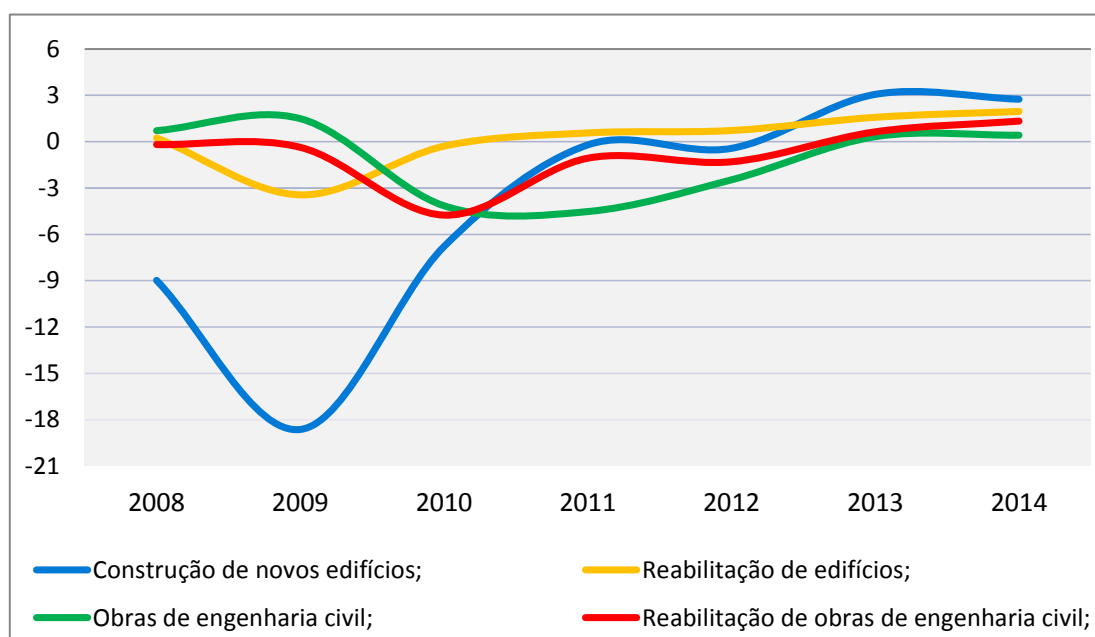
O crescente cepticismo dos investidores internacionais, agora dirige muitos governos europeus, onde para além do aumento, surgem novos impostos incidindo sobre imóveis, muito por culpa de reformas em atraso. Se tal tivesse sido feito no passado, aos poucos, o risco de fraqueza económica prolongado poderia ter sido significativamente limitado.

### II.3.3 A prestação dos segmentos da construção

Como relatado anteriormente, a construção europeia tem vindo a recuperar de uma das maiores quedas do mercado imobiliário nas últimas décadas. O sector mais afectado pela recessão de 2008 foi sem dúvida a construção de novos edifícios, mantendo-se em terrenos negativos pelo 4º ano consecutivo. Entre 2008 e 2010, a nova construção residencial terá diminuído 46%, terminado em ligeiro crescimento no ano de 2011. No entanto, os primeiros sinais de maior retoma deverão surgir apenas para 2013 (Euroconstruct, 2011a).

Segundo os resultados apresentados pelo Euroconstruct (2011a), na sua 72ª Conferência, as obras de engenharia civil também têm sido muito afectadas nestes últimos dois anos, principalmente pelos cortes no investimento público. No ano transacto (2011), este sector terá registado quebras na ordem dos 4,5%, principalmente sentidas na Europa Ocidental, onde estes valores ascendem aos -7,1%. Até ao final de 2014 não se perspectivam grandes investimentos em infra-estruturas, e este sector não deverá conhecer grande crescimento (ver Figura II.11).

Figura II.11 - Mercado da construção europeu, prestação do sector (2008-2014)



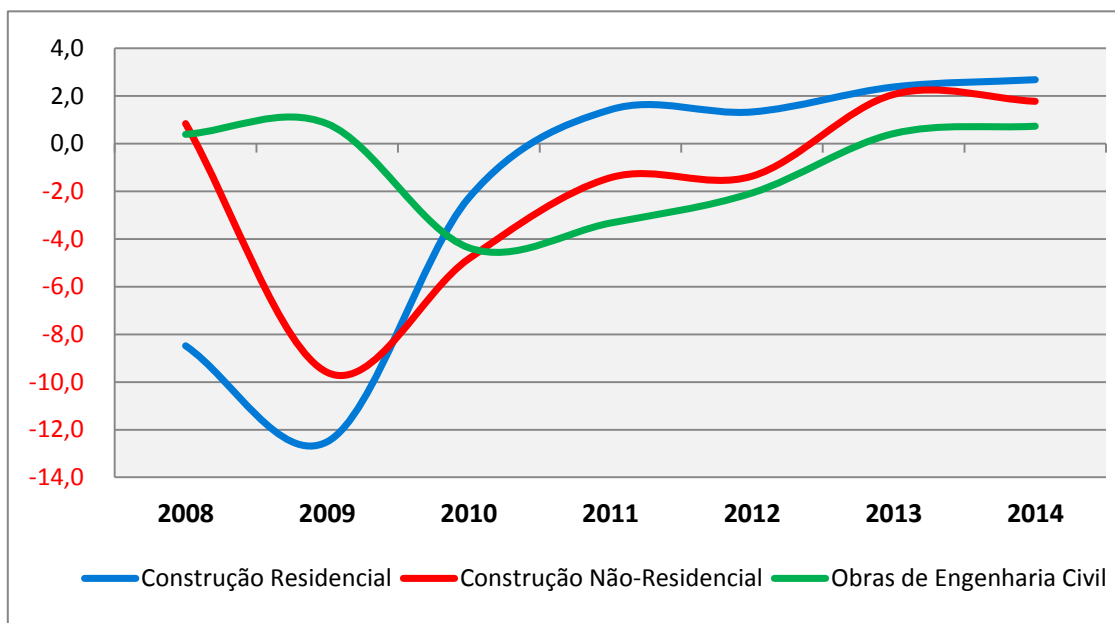
Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

No volume de obras relacionadas com a reabilitação de edifícios, não se têm sentido grandes melhorias. No entanto, este segmento tem apresentado alguma uniformidade e foi o único a obter resultados positivos em 2011, muito embora não alcancem o ponto percentual. Como se pode observar pela Figura II.11, espera-se um crescimento gradual até 2014 relativamente pequeno.

### II.3.4 A habitação em lenta recuperação e queda na construção não-residencial

À luz dos actuais problemas económicos, o crescimento na habitação será relativamente modesto em 2012. Como demonstra a Figura II.12, o volume total de construção residencial (inclui nova construção e reabilitação) crescerá pouco mais de um ponto percentual, mais concretamente 1,3%, nos 19 países do grupo Euroconstruct. Por outro lado, as obras de engenharia civil (inclui nova construção e reabilitação) e a construção não-residencial (inclui nova construção e reabilitação) deverão cair em 2012, em semelhança com ano transacto, com prestações na ordem dos -2,1% e -1,4% respectivamente.

Figura II.12 - Volume de construção na Europa por segmentos (2008-2014)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Nota: Os três segmentos da construção ilustrados na Figura (Residencial, Não-residencial, e Obras de Engenharia Civil) incluem novas construções e renovações.

O relatório do grupo Euroconstruct (2011a), apresentado em Novembro, prevê que a produção total da construção na Europa possa pisar terreno positivo em 2013 e 2014. No entanto, os gastos de infra-estruturas em países como Irlanda, Portugal e Espanha, deverão diminuir significativamente devido a razões fiscais adicionais. Neste mesmo período, também a Polónia deverá sofrer uma quebra no investimento público, proveniente do fim do Campeonato Europeu de Futebol de 2012.

Em relação a anteriores previsões de Junho de 2011, o grupo Euroconstruct reviu substancialmente em baixa, as perspectivas de habitação em alguns países. Foram feitos ajustamentos significativos para o período de 2011-2013 em países como: Eslováquia, República Checa, Hungria, Espanha, Portugal, Itália, Irlanda e Reino Unido. A este grupo junta-se ainda a Suécia, pois o país escandinavo tem visto o sector habitacional sofrer algumas quebras nos últimos meses, no entanto, continuará em terreno positivo neste período. Para a Suíça as previsões foram substancialmente aumentadas, muito embora a taxa de crescimento de construção residencial, esperada para 2013, seja menor do que nos dois anos anteriores (Euroconstruct, 2011a).

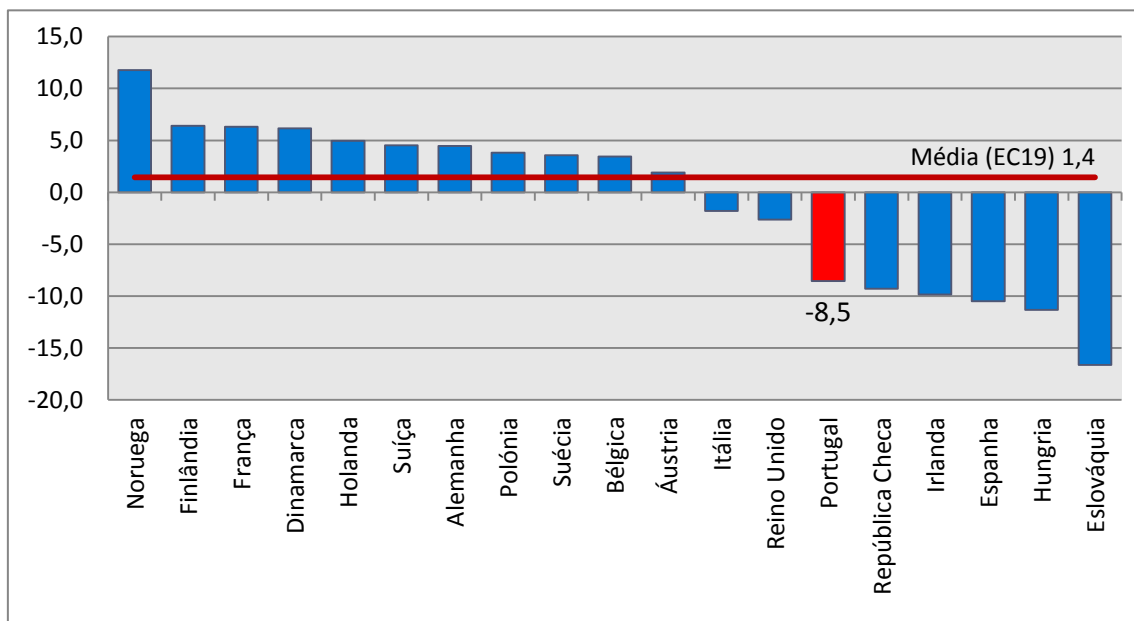
Com base no volume total de construção residencial (incluindo reabilitação e nova construção) dos 19 países do grupo Euroconstruct, o maior crescimento deverá verificar-se em 2014, com 2,7%. No entanto, no presente ano de 2012, o sector habitacional apresentará um resultado positivo a rondar o ponto percentual (1,3%), um pouco à semelhança de 2011.

Individualmente, as prestações do sector habitacional em 2012 serão bastante distintas. Portugal figurará com a maior recessão do grupo, ultrapassando pela primeira vez a Irlanda e a Espanha, no conjunto dos mais afectados pela crise desde 2009. Inesperadamente, a Finlândia surge como fortes quebras neste sector, pois até aqui vinha em clara recuperação. Na outra ponta da balança, bastante acima da média europeia, encontrar-se-ão os nórdicos, Dinamarca e Noruega, acompanhados pela Suíça e Hungria.

Quanto ao ano de 2011, como é perceptível através da Figura II.13, a “performance” no segmento da construção residencial (incluindo novas construções e renovações) dos 19

países do grupo Euroconstruct, traduziu-se um pouco à semelhança de 2010. Os países mais prejudicados neste segmento foram a Eslováquia (com a maior recessão em termos percentuais de 2010 para 2011, em 9.8%), Hungria, Espanha, Irlanda, Republica Checa e Portugal. Por outro lado, a Noruega conseguiu recuperar de 3 anos negativos, sendo o país que mais cresceu neste segmento em 2011 (cerca de 11,8%).

Figura II.13 - Construção residencial no grupo Euroconstruct em 2011



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Entre 2012 e 2014, Alemanha e Holanda crescerão significativamente na área residencial, ao passo que Itália, Espanha e Irlanda, poderão sair finalmente de terreno negativo, contrariando as menores prestações obtidas até então.

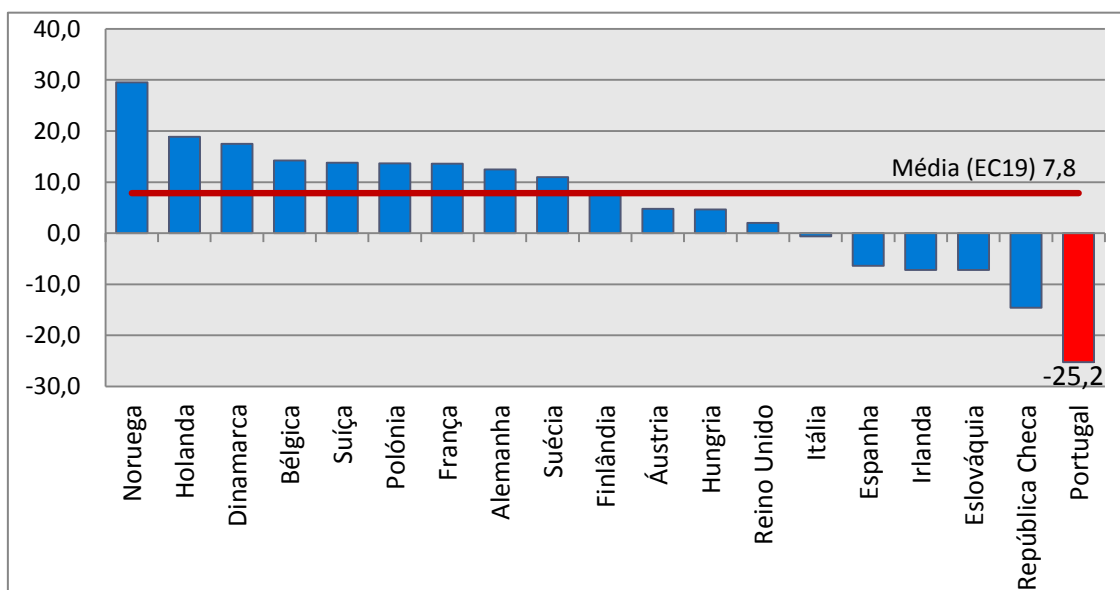
No grupo de quatro países da Europa de Leste (República Checa, Hungria, Polónia e Eslováquia) o ano de 2011 não se verificou positivo, no entanto, entre 2012 e 2014, espera-se que o sector residencial possa crescer novamente, registando assim um desenvolvimento superior ao restante europeu.

Em média, a tendência é revista em alta para 2014 no segmento habitacional, com o conjunto das cinco maiores economias europeias (Alemanha, França, Reino Unido,

Itália e Espanha) a apresentar um crescimento de 2,7%, acompanhando a evolução do grupo Euroconstruct.

Observando a Figura II.14, é possível notar que tendo em conta a variação percentual entre os anos de 2011 e 2014, no sector residencial, haverá um grupo de 5 países que sairá particularmente prejudicado. Os mercados de Espanha, Irlanda, Eslováquia e República Checa, registaram perdas significativas em 2011 e o mesmo se sucederá em 2012, embora em menor significância. No entanto, estes mercados conseguirão desenvolver o sector residencial já em 2013, podendo ver assim as suas quebras reduzidas. O país mais lesado no comércio habitacional será Portugal, pois não se perspectiva qualquer tipo de crescimento no sector até 2014, ano em que se espera uma ligeira estagnação.

Figura II.14 - Construção residencial no grupo Euroconstruct (2011-2014, %)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

No que se refere à construção de novas casas na Europa, até ao final de 2014, a recuperação será mais consistente e registará por essa altura uma taxa superior ao total da construção habitacional, rondando os 3,6%. As recuperações mais importantes farão sentir-se na Irlanda e na Espanha, dois países mergulhados em terreno negativo desde o início da crise imobiliária. Por outro lado, a Itália não conseguirá intensificar a procura no sector, e a constante perda deste mercado continuará a verificar-se.

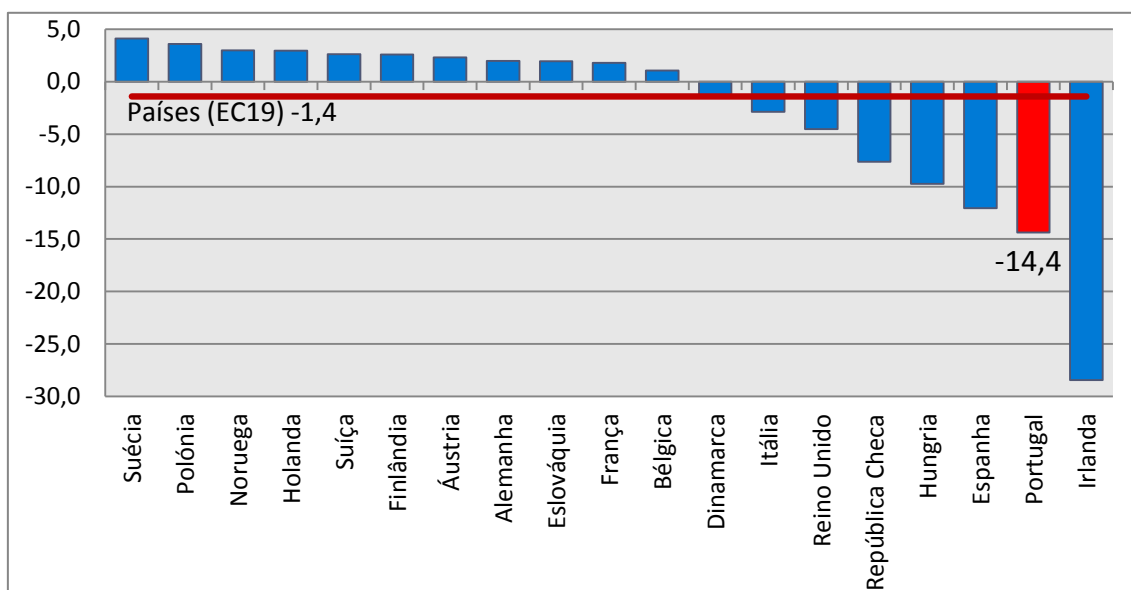
Os países que mais contribuirão para o desenvolvimento desta taxa, e por conseguinte onde se construirão mais casas até 2014, serão a Dinamarca, França, Alemanha, Holanda, Noruega, Suécia e Polónia. A figurar com líder da recessão estará Portugal, que até 2014 não conseguirá evoluir neste segmento, estimando-se mesmo que já no ano de 2012, registre uns impressionantes -22% de novas habitações construídas.

### II.3.5 O fraco desempenho do sector não-residencial

O segmento não-residencial (incluindo novas construções e renovação) atravessa uma situação muito desfavorável, principalmente no que se refere às novas construções. O débito de produção no sector privado afecta em grande parte a construção industrial e de escritórios, sendo que o planeamento de muitos destes projectos foi em grande parte, cancelado ou adiado, devido aos grandes problemas financeiros das empresas.

No ano de 2011, a construção não-residencial foi o segmento a registar a maior queda na Irlanda, Portugal, Reino Unido e Dinamarca. No entanto, estes não foram os únicos países a assinalar resultados negativos neste segmento, visto que Espanha, Hungria República Checa e Itália, também realizaram prestações muito negativas, abaixo da média Europeia de -1,4% (ver Figura II.15).

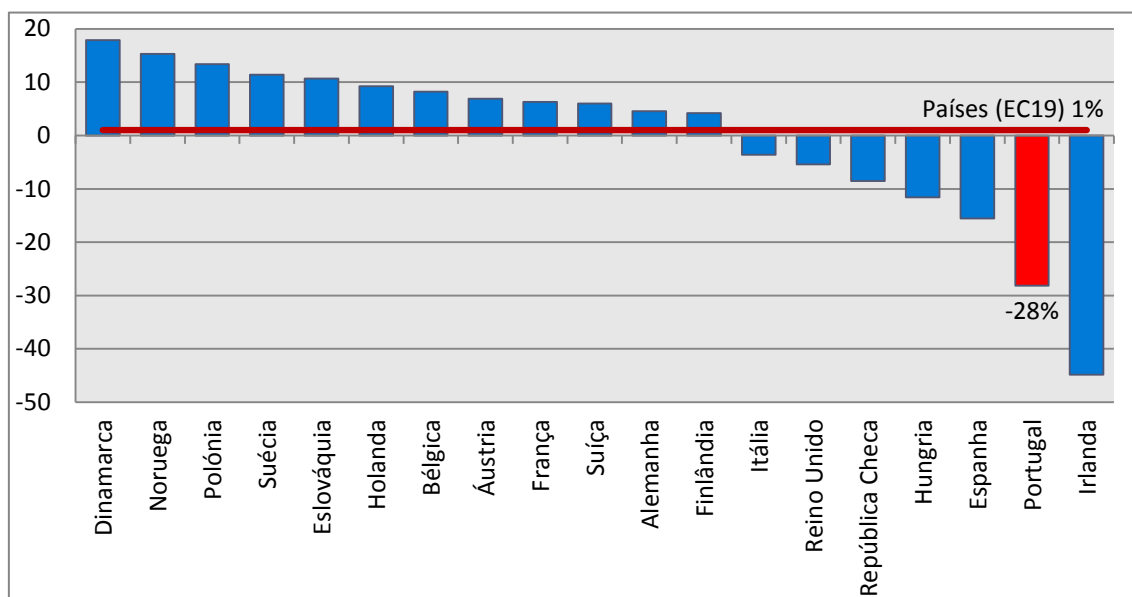
Figura II.15 - Construção não-residencial no grupo Euroconstruct em 2011



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Os cortes no investimento público, em áreas como a educação e saúde, têm dificultado muito o desenvolvimento do sector, no entanto, perspectiva-se que se intensifiquem ainda mais nos próximos anos, pois encontram-se em curso várias políticas de gestão nos estados membros, assentes na redução de investimento. Observando a Figura II.16, são nítidos, o débil crescimento que se espera entre 2011-2014, neste segmento, e os como os países que mais contribuirão para o seu fraco desenvolvimento.

Figura II.16 - Construção não-residencial no grupo Euroconstruct (2011-2014, %)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

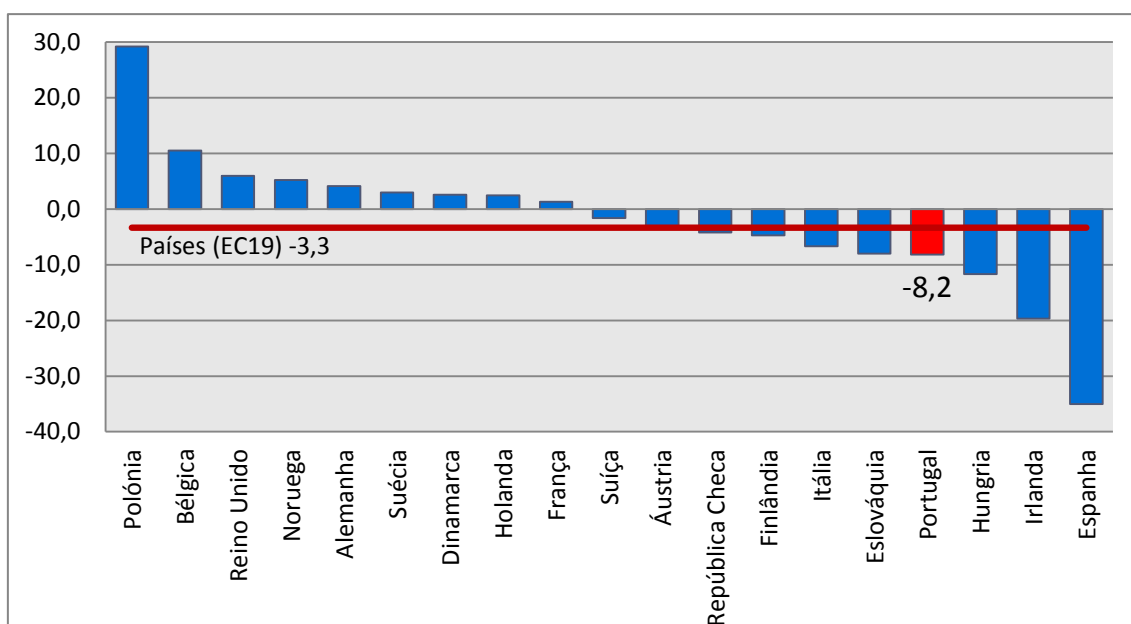
Para finalizar, a construção não-residencial nos países de Leste Europeu, é estimulada sobretudo pela entrada de fundos da UE, por isso, o desenvolvimento deste sector está directamente implicado com a boa vontade das maiores potências da União.

### II.3.6 As obras de engenharia civil em queda contínua

De acordo com o Euroconstruct, a partir do ano de 2011, o segmento da engenharia civil passa a ser o mais fraco entre os três principais da construção. A sua produção terá diminuído 3,3% nesse ano, sendo que estes números só não são mais agravados, devido a uma prestação mais positiva da Europa de Leste. A principal razão para o declínio deste mercado, prende-se com medidas de austeridade colocadas em prática,

principalmente nos países da Europa Ocidental, com o objectivo de reduzir défices orçamentais. A contrastar com esta realidade, está a Europa de Leste, embalada sobretudo pela Polónia que cresce no segmento pelo quarto ano consecutivo (ver Figura II.17).

Figura II.17 - Obras de Eng. Civil no grupo Euroconstruct em 2011



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Até 2014 os gastos com este segmento deverão estagnar, sendo certo que em 2012 deverão existir quebras na mesma ordem do ano transacto. A integração das redes ferroviárias de alta velocidade, as questões ambientais e de gestão da água, assim como as políticas energéticas e os fundos de coesão da UE, serão das poucas condicionantes a estimular o sector nos próximos anos. Por isso, esta vertente da construção europeia, só conseguirá crescer, em proporções razoáveis, quando o problema das finanças públicas estiver resolvido.

### II.3.7 O cenário global para a recuperação europeia

Em 2011 existiram diferenças consideráveis, a nível individual, no crescimento do PIB e no desenvolvimento da produção da construção, sendo estas, significativamente diferentes em cada um dos países europeus.

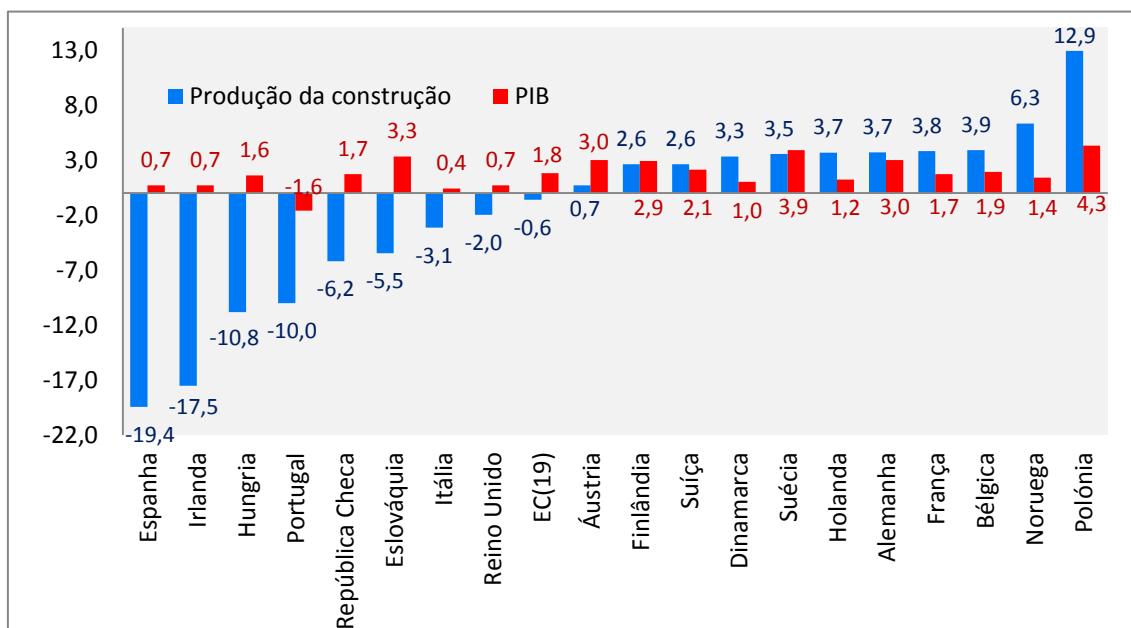
A construção global do mercado Irlandês e Espanhol continua num ambiente macroeconómico muito desfavorável, tendo-se reduzido drasticamente nestes últimos anos. Por outro lado, a Polónia continua a ser uma excepção à regra, sendo o único país na região Euroconstruct, onde não houve queda no PIB ou na construção entre 2008 e 2011.

Entre esses dois extremos, a tendência da construção do mercado húngaro e português ainda é negativa e assim continuará pelo menos em 2012. O mercado Luso surge mesmo, como único membro do grupo, com um crescimento negativo do PIB e da produção da construção.

Na Europa de Leste, República Checa e Eslováquia surgem com prestações negativas no mercado construtor, apesar de terem obtido um crescimento económico positivo em 2011, onde o desenvolvimento acumulado do PIB ultrapassa os 2%.

Actualmente, e menos afectados pela recessão, surgem a Suíça, Suécia, Alemanha e Bélgica, onde o mercado da construção se encontra em fase de crescimento, podendo já a partir de 2011, ultrapassar os níveis de 2008 (preços correntes em euros).

Figura II.18 - Produção da construção e crescimento económico em 2011 (EC19)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a) e EUROSTAT (2012).

Como se pode observar pela Figura II.18, apesar de um crescimento económico positivo em 2011, em geral, toda a região Euroconstruct, (+1,8% de crescimento real do PIB) ressentiu-se no mercado construtor e a sua produção atingiu território negativo (-0,6% a preços correntes em euros).

As perspectivas de crescimento económico para 2012 caíram, acentuadamente, devido ao aperto fiscal e a um declínio na confiança. No entanto, a actividade económica de curto prazo na Europa, beneficia de economias emergentes e fortes, com um crescimento estável. Já a médio prazo, a partir de 2013, o crescimento deverá acelerar em todos os países, corrigindo os desequilíbrios económicos.

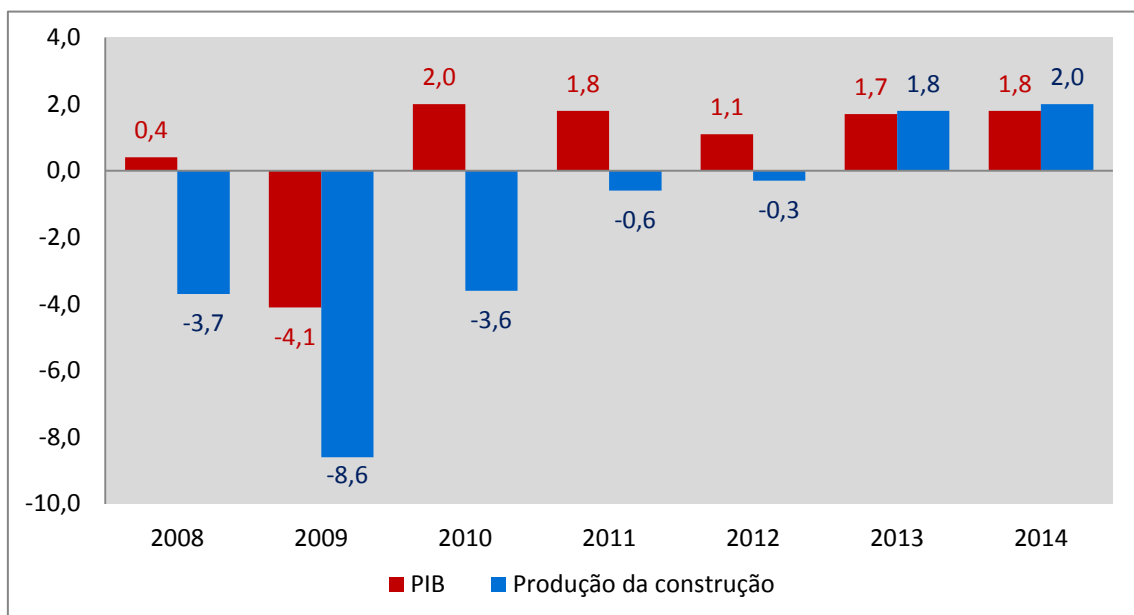
Apesar de um crescimento colectivo em 2013, são esperadas diferenças significativas, em algumas circunstâncias específicas, no desenvolvimento de alguns países. Para tal, a região Euroconstruct inclui as seguintes áreas (Polish Construction Research & Forecasting, 2012):

- “Preocupante” – Países periféricos (nomeadamente a Irlanda e Portugal): sofrem de elevados níveis de endividamento, o que pode forçá-los a implementar drasticamente políticas económicas e fiscais. Portugal vive uma recessão profunda e, desta forma, será necessário ainda algum tempo de recuperação, onde de acordo com as últimas previsões da UE, a contracção média do PIB será cerca de 3,3% em 2012;
- “Zona arco-íris” – Espanha e Itália, onde os cortes orçamentais e o elevado desemprego continuarão a inibir o crescimento. Espera-se que a taxa média de desenvolvimento do PIB retroceda 1,8% e 1,4% respectivamente, no ano de 2012;
- “Coração da Europa e países escandinavos” – Apesar de não serem um bloco homogéneo (alguns países mais sensíveis do que outros), a região crescerá em 2012, afirmando-se mais convictamente em 2013;
- “Europa de Leste” – (República Checa, Hungria, Polónia e Eslováquia): o crescimento provavelmente irá desacelerar, em 2012, devido ao progresso ter estagnado nos principais parceiros comerciais da Europa. No entanto, em 2013, o crescimento do PIB poderá ser restabelecido (2,1%, 1,8%, 3,2%, 3,1%,

respectivamente), motivado por uma forte melhoria nas condições de crédito, realizadas pela procura interna.

Como se constata na Figura II.19, à semelhança de 2011, o ano subsequente será muito difícil para o mercado da construção, numa Europa que continuará a produzir um crescimento negativo de 0,6%. No entanto, em 2013 e 2014, o aumento da indústria da construção deverá exceder o crescimento do PIB.

Figura II.19 - Produção da construção e crescimento económico em 2008-2014 (EC19)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011b).

### III. A indústria da construção em Portugal

*“O país não precisa de quem diga o que está errado; precisa de quem saiba o que está certo.”*

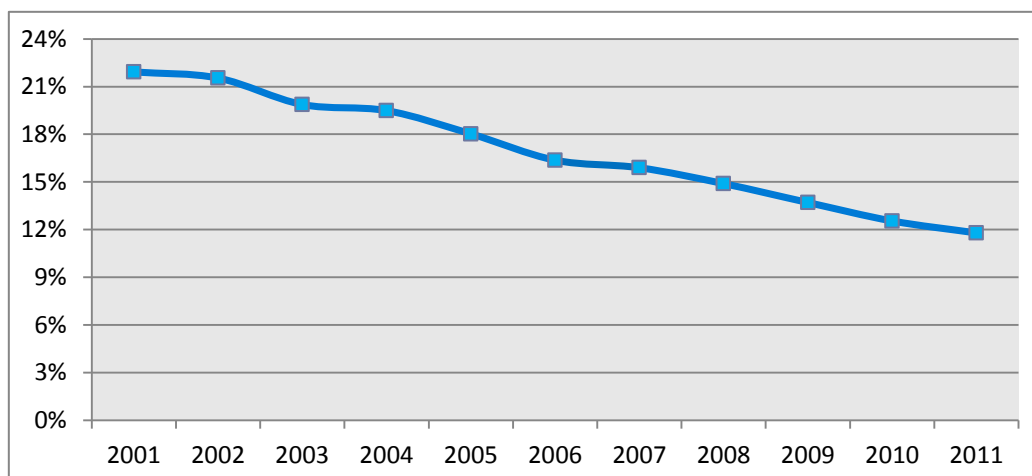
*(Augustina Bessa Luís)*

#### III.1 O enquadramento macroeconómico

##### III.1.1 A evolução do PIB português

O sector da construção em Portugal representa uma fatia de enorme importância no conjunto da economia global. A sua importância neste segmento tende a diminuir progressivamente à medida que aumenta o crescimento económico, pois a um elevado nível de desenvolvimento, corresponde um alto grau de satisfação em número de obras. Tal facto determina uma maior ou menor procura, dirigida à indústria construtora e, consequentemente, à sua moderada relevância para o PIB (Martins, 2008).

Figura III.1 - Produção total da construção no PIB português



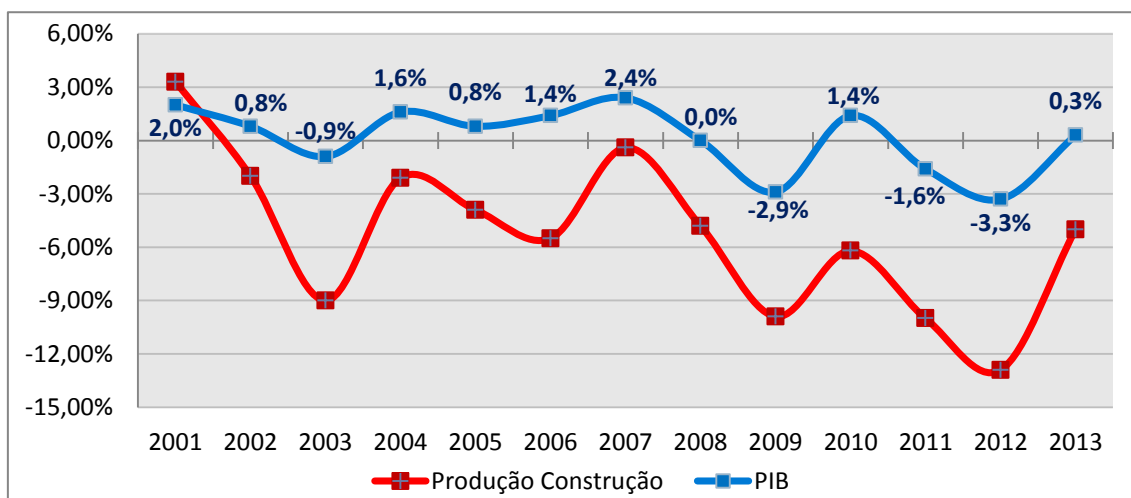
Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a) e Comissão Europeia (2012b).

Portugal apresenta uma tendência de descida, idêntica à dos países mais desenvolvidos da Europa Ocidental, no que se refere ao peso da construção no PIB, no entanto, no caso Luso esta é feita em moldes muito mais gravosos. Como se constata na Figura III.1, nos últimos dez anos, o peso da indústria construtora tem vindo a diminuir de uma forma muito expressiva na economia portuguesa. Neste curto espaço temporal, a produção da construção diminuiu dez pontos percentuais na carga de desenvolvimento económico do país.

A perda progressiva de importância do sector da construção dá-se, em parte, pelo desenvolvimento económico de alguns sectores do país, no entanto, o maior responsável pelo declínio do sector na economia, é a crise que se faz sentir desde o início da década, potenciada sobretudo pelo mercado habitacional.

Nos últimos 10 anos a economia portuguesa esteve 6 em terreno positivo, 3 em terreno negativo e 1 em estagnação, conseguindo obter resultados ligeiramente positivos no PIB. No entanto, como se pode verificar pela Figura III.2, o mesmo não se sucede, com um mercado da construção que não tem acompanhado o trajecto da economia portuguesa. Na realidade os números ajudam a clarificar esta situação, pois no ano de 2011, a indústria da construção produziu menos 32% quando comparada com 2001, o mesmo será dizer que, em termos líquidos, houve uma perda de 9.322 milhões de euros.

Figura III.2 - Desempenho da construção vs PIB (2001-2011)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a) e EUROSTAT (2012).

### III.1.2 O mercado de trabalho

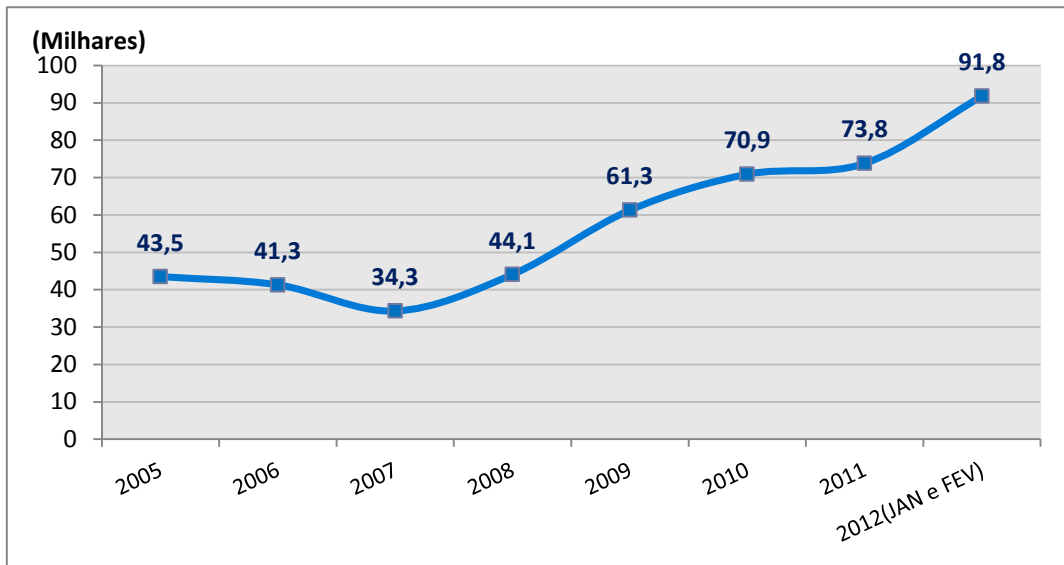
De acordo com as estatísticas do emprego do Instituto Nacional de Estatística (2012), relativas ao primeiro trimestre, a população activa em Portugal situava-se nos 5.418.700 indivíduos, traduzindo uma diminuição face ao trimestre homólogo do ano anterior (abrangendo 73,1 mil indivíduos) e ao trimestre antecedente (-24,8 mil).

Acompanhando a tendência da economia, a indústria da construção tem sido fortemente prejudicada no emprego, registando uma variação homóloga no primeiro trimestre de 2012 de -13,3%, em relação ao mesmo período de 2011, e de -7,2% em relação ao trimestre anterior. No ano de 2011, o número de empregados no sector da construção era de 440.300 indivíduos, ou seja, menos 42.200 do que no ano anterior, o que se traduz nos piores resultados dos últimos 14 anos. A tendência para o ano de 2012 continua a ser muito pessimista, comprovando-se desde já, pelos resultados obtidos no primeiro trimestre em que, no mês de Fevereiro o mercado da construção registou um número “record” de desempregados, na ordem das 91.800 pessoas, contra as 73.800 no ano de 2011 (ver Figura III.3).

“Este aumento sem precedentes no número de desempregados oriundos do sector da construção é revelador da situação limite que atravessam actualmente as empresas que operam neste mercado. A falta de obras, as dificuldades de acesso ao crédito bancário e os atrasos nos pagamentos estão a provocar uma deterioração acelerada do tecido empresarial” (Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas, 2012c).

Fazendo um breve exercício é fácil entender que, à semelhança da tendência de queda da construção nesta última década, o emprego no sector tem visto a sua quota de mercado ser reduzida drasticamente. No ano de 2001, a indústria da construção empregava mais 141.600 pessoas do que em 2011 (o que corresponde a uma diminuição de postos de trabalho na ordem dos 24% em 10 anos).

Figura III.3 - Evolução do desemprego na construção



Fonte: adaptado de Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2009a, 2009b, 2011, 2012a e 2012c).

No que se refere a indicadores qualitativos de criação de emprego, segundo o INE, a indústria da construção e obras públicas é a que apresenta os valores mais baixos de todos os sectores de produção da economia portuguesa.

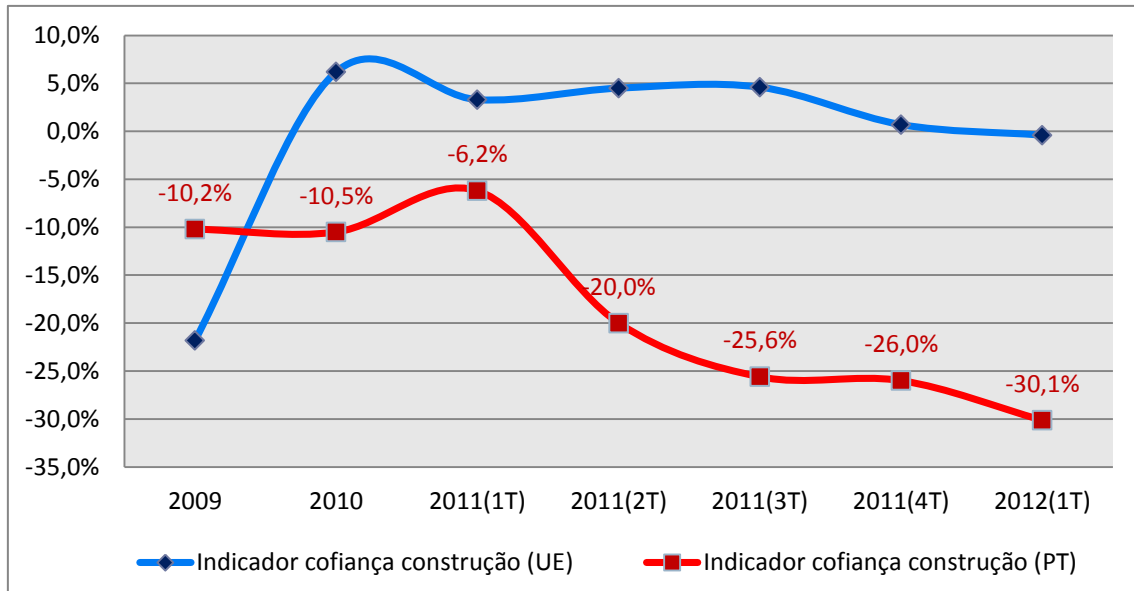
### III.2 Os indicadores de confiança na construção

Tendo em conta os dados da Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2012c), o indicador de confiança no sector da construção, situava-se nos -30% no primeiro semestre de 2012. Para além deste se encontrar em terreno negativo há 47 meses seguidos, é também o mais baixo de toda a UE. De facto, numa altura que este indicador tem registado uma estabilização na média dos países da União, no mercado português têm-se deteriorado mês após mês, sem qualquer sinal de retoma.

A diferença de evolução deste índice de confiança entre Portugal e os 27 Estados membros, representada na figura seguinte (III.4), deve-se sobretudo a reduções muito violentas da carteira de encomendas que os empresários têm registado. Em Janeiro de 2012, a indústria da construção portuguesa assinalou uma perda de 28,8% nas encomendas, enquanto na média dos países da EU registou-se uma subida de 7,4%, isto quando comparado com período homólogo. No que se refere a expectativas de emprego,

em Fevereiro de 2012 registaram-se mínimos históricos em Portugal (-30,1%), muito aquém dos -5,8% da média da UE (Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas, 2012b).

Figura III.4 - Indicadores de confiança na construção



Fonte: adaptado de Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2012c).

Por fim, no que diz respeito a um dos principais indicadores do nível de produção da construção (o consumo de cimento), têm-se registado valores idênticos aos da recessão de 2009, tendo Portugal fechado o ano de 2011 nos -15,1% (Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas, 2012c).

### III.3 A evolução recente do sector da construção

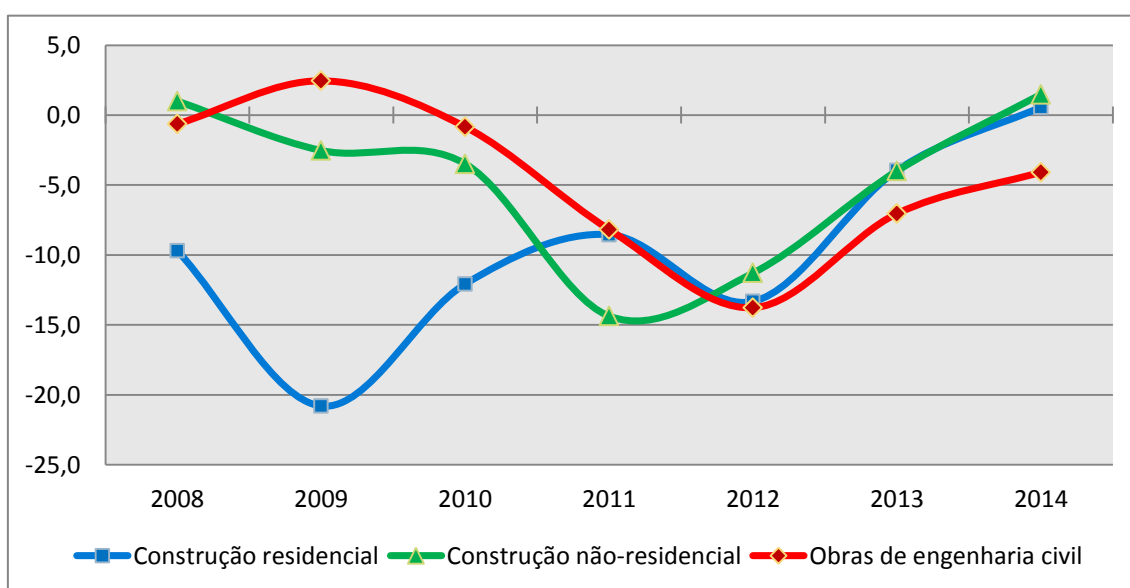
Segundo o Euroconstruct (2011a), a produção total da construção em Portugal caiu 10% em 2011, registando a quarta maior quebra entre os países constituintes deste grupo. Globalmente, todos os segmentos da construção registaram um desempenho negativo, o que acontece pelo segundo ano consecutivo.

Como se constata na Figura III.5, o segmento com maiores quebras no ano de 2011 foi a construção não-residencial (-14,4%), ultrapassando assim pela primeira vez, uma tendência mais negativa do segmento da construção residencial (-8,5% em 2011) que se

tem registado nestes últimos anos. Quanto ao segmento das obras de engenharia civil, as perdas assinaladas foram ligeiramente menores (-8,2%), no entanto, não deixam de ser os piores registos dos últimos tempos e a tendência é descida para o próximo ano.

Analisando as previsões do grupo Euroconstruct (2011a), divulgadas na sua 72<sup>a</sup> Conferência, o único segmento que não registará um agravamento das perdas no ano de 2012, será a construção residencial (espera-se que recupere ligeiramente na ordem 2%). Ainda assim, vislumbrando um futuro mais alargado (até 2014), Portugal será o único país deste grupo europeu a não conseguir apresentar resultados positivos na construção. Para tal, em muito contribuirão os cortes no investimento público, nomeadamente nas grandes infra-estruturas, levando a uma profunda redução das obras de engenharia civil (ver Figura III.5).

Figura III.5 - Desempenho da produção da construção em Portugal por segmentos

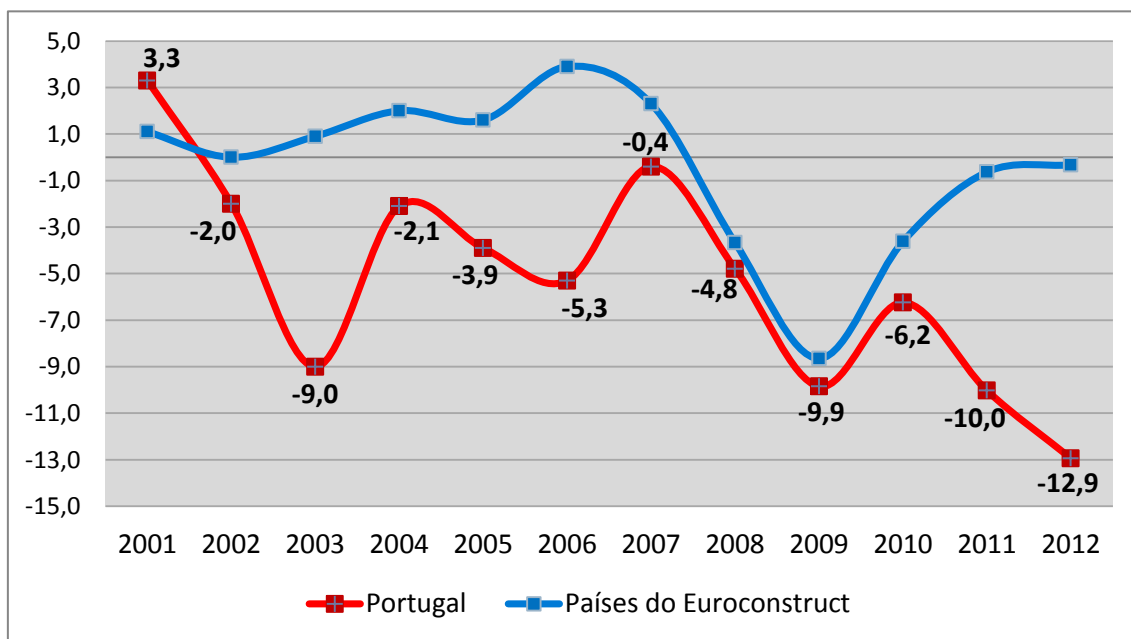


Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

À semelhança do que se tem vindo a verificar no peso da construção no conjunto da economia global, estes resultados não resultam unicamente da crise imobiliária iniciada nos Estados Unidos em 2008, que mais tarde se estendeu à Europa e fez mergulhar o mercado residencial num grave recuo. Observando o desempenho do sector da construção nos últimos anos em Portugal, consegue-se perceber que este apresenta uma “performance” muito discrepante daquela que é a média Europeia.

Na realidade, a indústria construtora não apresenta resultados positivos desde 2002 e as explicações poderão ser muitas. A mais plausível subsiste no facto de nunca ter existido uma aposta clara em novos horizontes, como é o caso da manutenção e reabilitação. Em vez disso, construiu-se ao longo dos anos sem existir preocupação com o escoamento do produto para o mercado, e a prova mais evidente está na certeza de que a verdadeira crise na construção, não começou para Portugal ao mesmo tempo que começou para Europa. Como se pode ver através da Figura III.6, a real queda do mercado surge em 2002 e, agrava-se profundamente no ano seguinte, com um mercado residencial a liderar as perdas, onde o número de fogos concluídos caiu 34% e o licenciamento de construções novas para a habitação diminuiu 14,1% (Instituto Nacional de Estatística, 2004).

Figura III.6 - Produção da construção em Portugal e no grupo Euroconstruct (2001-2012)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008b e 2011a).

A construção portuguesa tem vindo a sofrer grandes quedas na última década, nomeadamente a nível interno e desvinculadas com qualquer tipo de acontecimento internacional, como é o caso da crise mundial de 2008. O melhor exemplo disso são as prestações dos anos de 2002 e 2003, em que, aparentemente, a indústria da construção seguia dentro da normalidade nos mercados europeus, em contraponto com Portugal que via os seus gastos com a construção serem reduzidos drasticamente, em particular

no segmento residencial. Desde então, o mercado português não tem conseguido demonstrar qualquer crescimento positivo, e mesmo após o abalo da crise imobiliária mundial, os mercados europeus parecem agora estabilizar, ao contrário do português que apresenta um desempenho completamente oposto (ver Figura III.6).

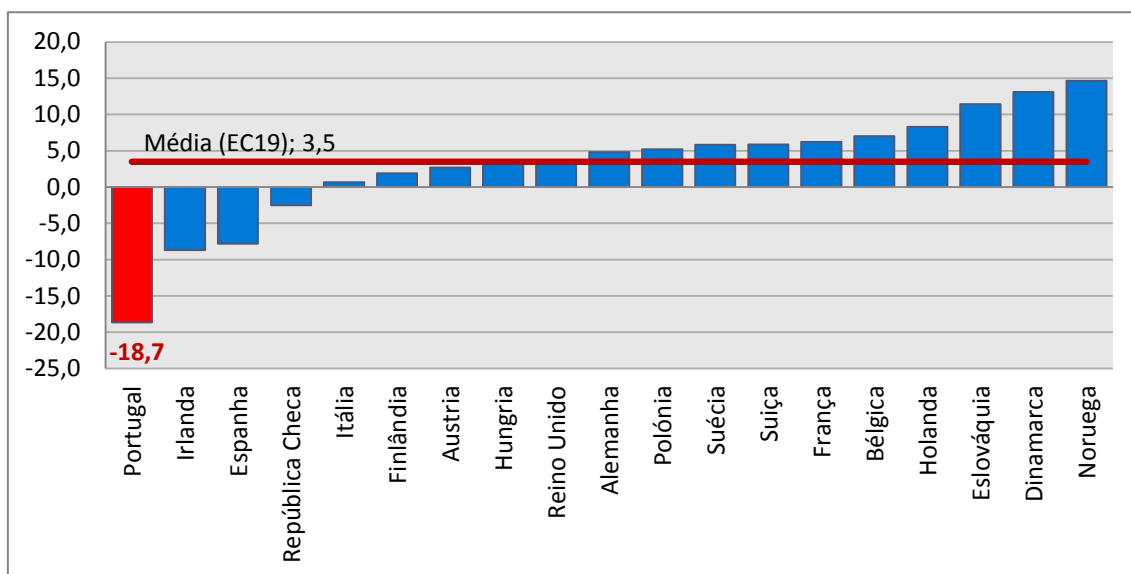
O desempenho contraproducente do sector da construção agrava-se de dia para dia, com os inúmeros indicadores associados à indústria a revelarem evoluções bastante desfavoráveis.

Com o surgimento da recessão de 2008, a actividade viu surgir o novo dilema da dificuldade de acesso ao crédito, à qual, se juntam problemas antigos específicos do sector, agravando assim significativamente a tesouraria das empresas e influenciando o investimento público e privado (Gil, 2012).

A falta de investimento, através do reequilíbrio orçamental das contas públicas, será o principal responsável pelas grandes quebras das obras de engenharia civil nos próximos dois anos. No entanto, a execução prática do memorando de entendimento, inserido no programa de assistência financeira a Portugal, tem vindo a sobreendividar de uma forma exponencial as famílias, por isso, não se fará antever uma qualquer maior procura no sector privado de investimento a curto prazo.

Tendo em conta todos estes factores, o futuro próximo da construção portuguesa não se prevê nada favorável. Ao todo, nos próximos três anos, o crescimento acumulado da produção da construção deverá recuar cerca de **18,7%**, enquanto a média do EC19 aponta para um crescimento de 3,5%, como de resto se pode observar na Figura III.7. Estes números representam largamente o pior desempenho dos países do Euroconstruct, não existindo sequer outra “performance” que se possa comparar de perto com a indústria portuguesa.

Figura III.7 - Crescimento acumulado da produção da construção em 2012-2014 (EC19)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

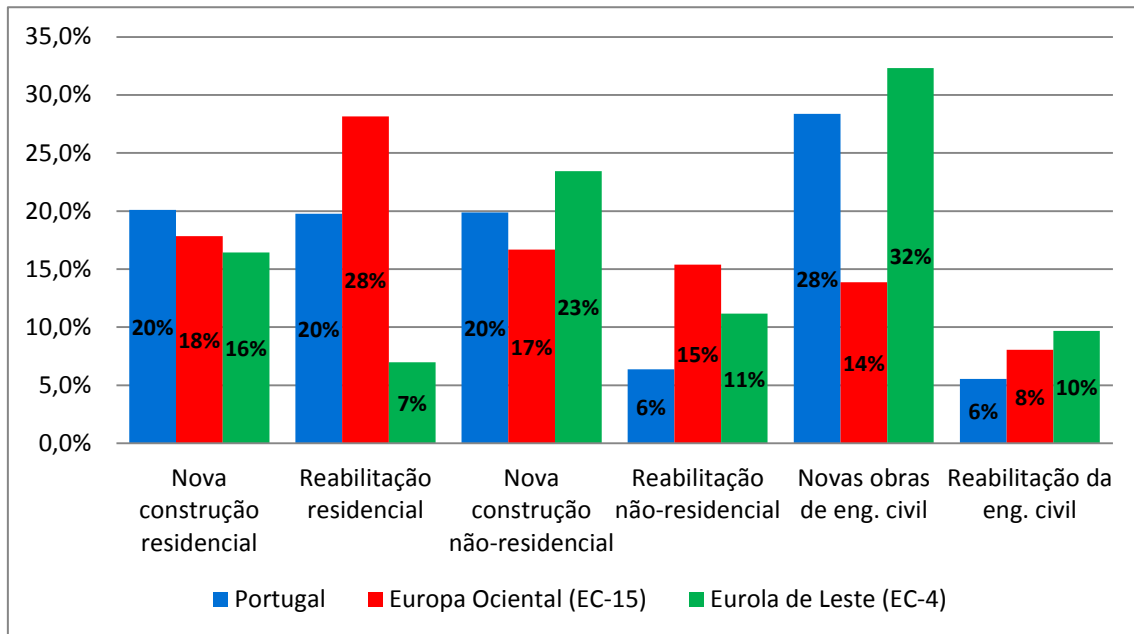
#### III.4 A estrutura do sector da construção em Portugal

Para além dos vários segmentos da produção construtiva – construção residencial, construção não-residencial e engenharia civil – o sector da construção inclui ainda a manutenção e reabilitação destes três tipos de obra.

A actividade construtora em Portugal “é significativamente diferente da do restante grupo dos países da Europa Ocidental” (Nunes, 2001), muito embora, devido à falta de investimento nos 3 principais segmentos, se venham a verificar algumas alterações na importância do conjunto da estrutura global.

De acordo com a Figura III.8, verifica-se, pois, que “os segmentos com maior peso na estrutura produtiva em Portugal são o residencial e a engenharia civil, enquanto na Europa Ocidental predomina a manutenção e a recuperação de edifícios”. Estas diferenças que caracterizam estados de desenvolvimento económico diferentes correspondem, de alguma forma, a uma “tendência de longo prazo no aumento do peso da actividade de manutenção e recuperação na estrutura produtiva do sector, à medida que se verifica um maior desenvolvimento do país” (Nunes, 2001).

Figura III.8 - Peso dos segmentos na construção em 2011



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

O peso da recuperação e manutenção de edifícios habitacionais tem-se aproximado nestes últimos anos da nova construção residencial, contudo, estes valores poderão induzir em erro a ideia de um aumento exponencial da reabilitação, uma vez que, se tem verificado uma diminuição profunda de novas obras residenciais, e não, um aumento significativo da reabilitação habitacional.

Segundo Nunes (2001), a diferença de comportamentos do mercado da construção, quando comparado com a Europa Ocidental, no que se refere à evolução da reabilitação com a nova construção, explica-se, pelo facto de em Portugal ainda persistirem vários factores do passado e alguns do presente, tais como:

- Forte emigração do êxodo rural, não criando potencialidades para investimentos de recuperação;
- A inexistência de um mercado de arrendamento, atractivo e competitivo, com realce para as grandes metrópoles (Porto e Lisboa);
- O “valor social” da propriedade.

Mesmo com uma aproximação de equilíbrio entre a construção e renovação da habitação, quando se compara todos os segmentos da produção da indústria construtora, o “fosso” entre Portugal e os países da UE não deixa de ser enorme, principalmente pela disparidade de novas obras de engenharia civil e construção não-residencial, com a respectiva manutenção e conservação.

### **III.5 A construção residencial**

Entre os anos de 1991 e 2007, a construção residencial era o segmento que mais crescia na Europa, nomeadamente no conjunto de países que constituem o Euroconstruct. Segundo Nunes (2001), os factores que contribuíram para um maior domínio deste segmento na construção europeia foram:

- A democratização dos países de Leste Europeu, que permitiu:
  - Um substancial investimento em infra-estruturas;
  - Que houvesse um fluxo migratório por toda a Europa em busca de melhores condições de vida;
- A introdução do Euro possibilitando a queda da taxa de juro;
- O forte crescimento da população em alguns países, conjugado com a melhoria das condições de vida.

No entanto, entre 2008 e 2010, o volume de novas construções habitacionais na Europa diminuiu drasticamente. Nunes (2001) invoca as perspectivas económicas, o rendimento das famílias, o mercado do trabalho, os efeitos populacionais, as condições de financiamento e as taxas de juro, como principais responsáveis para esta evolução.

Como seria de prever, Portugal não ficou à margem da tendência Europeia, tendo ainda registado uma das maiores quedas neste segmento (ver Quadro III.1).

Quadro III.1 - Nova construção residencial (grupo Euroconstruct)

País	Estimado							Perspectivas
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Áustria	3,2	-6,7	-4,0	1,8	0,5	0,9	0,7	
Bélgica	-4,8	-8,2	-6,9	2,4	-2,9	9,3	5,9	
Dinamarca	-21,0	-38,3	-23,0	20,0	10,0	10,0	10,0	
Finlândia	-15,8	-26,5	45,4	9,7	-10,2	-2,8	7,8	
França	-6,5	-12,4	-9,9	12,7	2,7	3,5	2,2	
Alemanha	-14,3	-3,2	5,9	11,0	8,0	7,0	6,0	
Irlanda	-23,8	-58,7	-49,2	-10,7	-11,8	8,3	20,0	
Itália	-8,3	-21,8	-15,9	-7,1	-3,5	-0,7	-1,8	
Holanda	0,7	-12,4	-15,8	6,0	4,0	7,0	8,5	
Noruega	-14,6	-17,1	-7,1	23,4	12,2	6,1	6,6	
<b>Portugal</b>	<b>-13,0</b>	<b>-30,0</b>	<b>-20,0</b>	<b>-13,0</b>	<b>-22,0</b>	<b>-7,5</b>	<b>-0,5</b>	
Espanha	-35,5	-48,0	-27,5	-14,0	3,0	2,0	3,0	
Suécia	-20,7	-33,0	17,0	6,5	-0,5	6,9	5,9	
Suíça	-2,3	4,7	6,3	4,4	6,2	2,2	0,8	
Reino Unido	-20,8	-26,4	24,6	0,3	-2,0	3,9	4,2	
<b>Europa Ocidental</b>	<b>-17,6</b>	<b>-23,4</b>	<b>-6,7</b>	<b>3,1</b>	<b>1,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	
República Checa	-6,2	-19,4	-23,1	-12,3	-0,3	-2,2	1,7	
Hungria	6,7	-14,0	-28,0	-25,0	0,0	3,0	3,0	
Polónia	21,2	-5,9	1,8	4,0	3,0	4,5	3,0	
Eslováquia	9,9	-24,9	-5,6	-17,1	-1,2	3,5	6,7	
<b>Europa de Leste</b>	<b>11,1</b>	<b>-11,6</b>	<b>-7,6</b>	<b>-3,3</b>	<b>2,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	
<b>Países Euroconstruct</b>	<b>-16,4</b>	<b>-22,8</b>	<b>-6,8</b>	<b>2,7</b>	<b>1,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>	

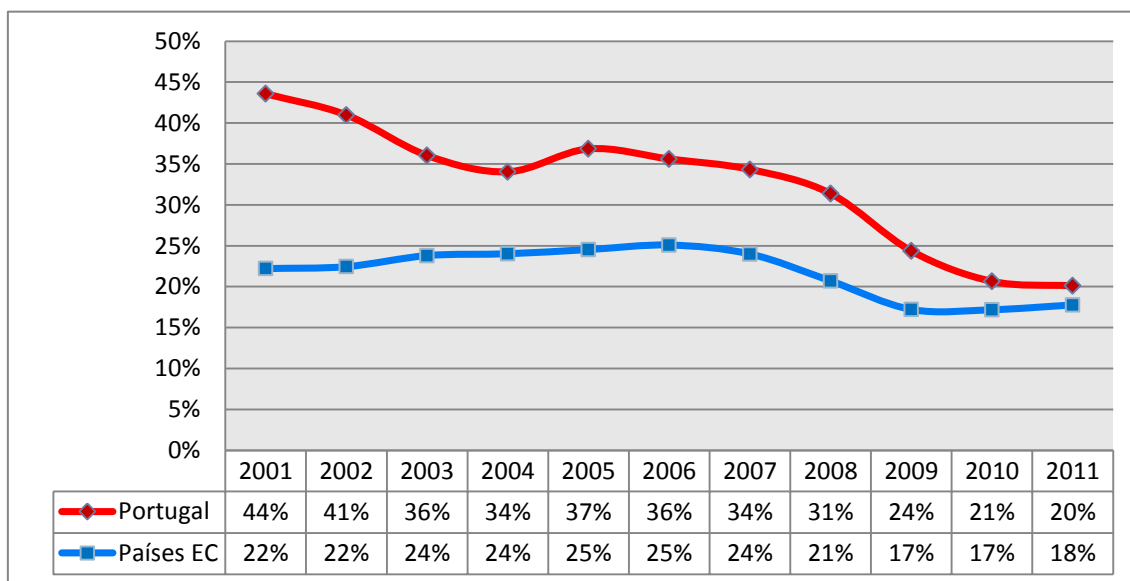
Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Nota: Valores referentes apenas à evolução da produção da nova construção residencial, excluída manutenção e renovação.

Analisando o comportamento dos países Europeus no segmento residencial (Quadro III.1), pode verificar-se que a Irlanda e Espanha registaram um declínio extremamente acentuado em 2009, contudo, desde de então têm vindo a recuperar, prevendo-se que cheguem a 2013 com um crescimento positivo de 8,3% e 2,0% respectivamente. O trajecto de Portugal não segue a linha de tendência europeia, pois após ter recuperado ligeiramente em 2011 voltará a cair em 2012, sendo mesmo o único país do grupo a não pisar terreno positivo até 2014 neste segmento.

A estruturação do sector da construção em Portugal, desde sempre tem contado com uma forte aposta no segmento da construção residencial, mais concretamente com a nova construção de edifícios, aproximando-o mais da tendência da Europa de Leste, do que propriamente da Europa Ocidental. Com as inúmeras dificuldades que o segmento vem atravessando desde 2002, a tendência tem-se aproximado bastante da média Europeia nos últimos anos. Como se pode observar na Figura III.9, na última década, a nova construção de edifícios habitacionais tem perdido bastante quota de mercado no conjunto da produção total. No ano de 2001, a nova construção residencial significava quase metade da produção da construção em Portugal (cerca de 44%), ou seja, era o dobro da média europeia (22%) que por esta altura já persistia no mercado da conservação e renovação de edifícios.

Figura III.9 - Evolução da nova construção residencial no total da construção



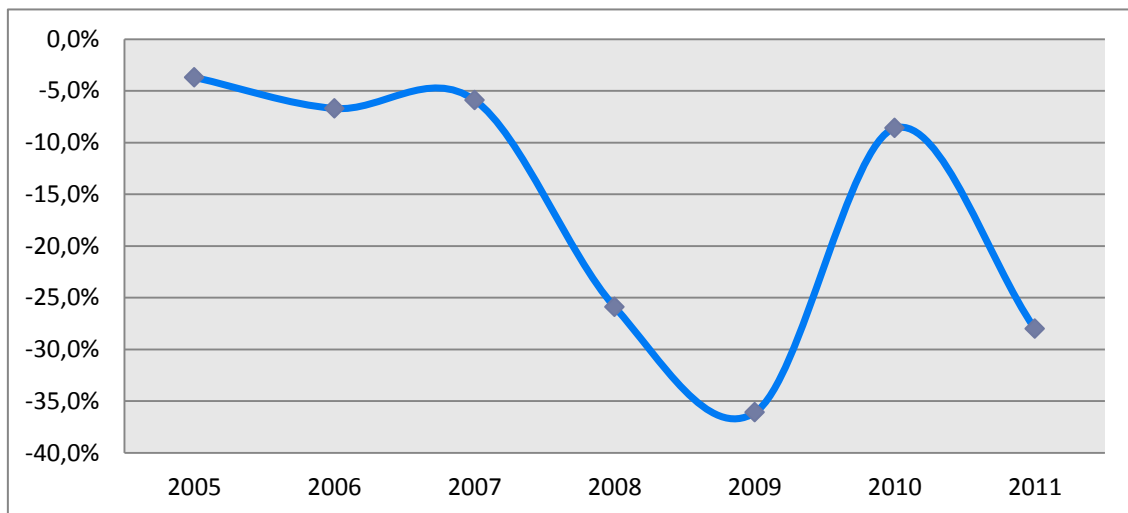
Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a).

De acordo com Cóias (2011), a nova construção residencial encontra-se nesta situação, pois, “nas últimas décadas a construção em Portugal tem sido manifestamente excessiva”. Entre os anos de 1991 e 2011, terão sido construídos, em média, mais de 80 000 alojamentos por ano, ou seja, o equivalente a construir uma cidade maior do que Coimbra todos os anos, durante estas últimas duas décadas.

Conforme apurado pelo Censos de 2011, o aumento de alojamentos relativo ao ano de 2001, foi de 16,3%, enquanto a população cresceu 1,9% e o número de famílias 11,6%. Tendo estes dados em conta, Portugal terá hoje “perto de 1 900 000 alojamentos sem ocupação permanente, que consumiram cerca de 200 mil milhões de euros de economias e de capacidade de endividamento das famílias” (Cóias 2011).

Segundo dados do INE e da FEPICOP, apresentados na Figura III.10, a área licenciada para edifícios habitacionais no ano de 2011 (inclui novas construções e renovações) desceu 28,0% quando comparado com o ano de 2010. Já nos primeiros dois meses do ano de 2012, a variação homóloga acumulada piorou em relação ao mesmo período do ano passado, aproximando-se assim dos mínimos históricos registados em 2009.

Figura III.10 - Área licenciada de edifícios habitacionais em Portugal



Fonte: adaptado de Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2009a, 2009b, 2011, 2012a e 2012c).

### III.6 A construção não-residencial

A construção de edifícios não-residenciais, “cuja parcela mais importante consiste na construção de edifícios privados” (Nunes 2001), destinados sobretudo à indústria, comércio e instalações de escritórios, obteve um crescimento considerável a nível europeu até 2008. No entanto, com o surgimento da recessão mundial e agravamento da situação das empresas, tudo mudou, esperando-se que haja uma recuperação mais convincente deste segmento para 2013 e 2014.

Quadro III.2 - Nova construção não-residencial (grupo Euroconstruct)

País	Estimado				Previsões		Perspectivas
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Áustria	-10,0	-9,8	-1,8	2,5	1,5	2,0	1,5
Bélgica	3,5	-6,9	-1,2	0,4	2,3	3,4	2,4
Dinamarca	8,0	-28,2	-17,1	-4,5	2,4	12,7	13,7
Finlândia	9,7	-23,4	-5,7	4,5	-2,8	-0,6	2,3
França	-3,1	-13,0	-15,2	2,1	0,4	3,3	1,9
Alemanha	7,8	-2,7	-3,8	3,5	1,5	1,0	-0,5
Irlanda	5,2	-40,0	-45,8	-25,6	-12,7	-5,1	-0,7
Itália	-3,1	-10,3	-13,7	-6,6	-5,9	-0,7	2,2
Holanda	8,8	-6,2	-15,4	2,7	-1,9	4,3	4,4
Noruega	9,3	-20,2	0,2	4,7	4,6	3,7	5,1
<b>Portugal</b>	<b>1,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>-17,0</b>	<b>-12,5</b>	<b>-4,5</b>	<b>2,0</b>
Espanha	-6,9	-24,6	-25,6	-18,0	-12,0	1,5	1,5
Suécia	12,1	-20,9	-2,0	8,0	7,8	-2,6	4,6
Suíça	2,3	3,8	0,0	2,1	0,8	1,5	1,9
Reino Unido	-0,2	-16,8	9,1	-6,4	-7,7	4,0	0,8
Europa Ocidental	0,5	-14,3	-7,1	-3,2	-3,2	2,3	1,8
República Checa	-6,3	-20,8	-17,2	-8,0	-3,4	1,1	1,4
Hungria	3,2	-25,0	-11,5	-15,0	-5,0	0,0	2,0
Polónia	8,3	-2,0	2,3	3,8	5,3	4,0	0,8
Eslováquia	21,2	-12,3	-3,6	0,3	3,4	4,3	4,1
Europa de Leste	4,6	-11,3	-4,5	-1,1	2,5	3,2	1,4
Países Euroconstruct	0,8	-14,1	-6,9	-3,1	-2,7	2,4	1,8

Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

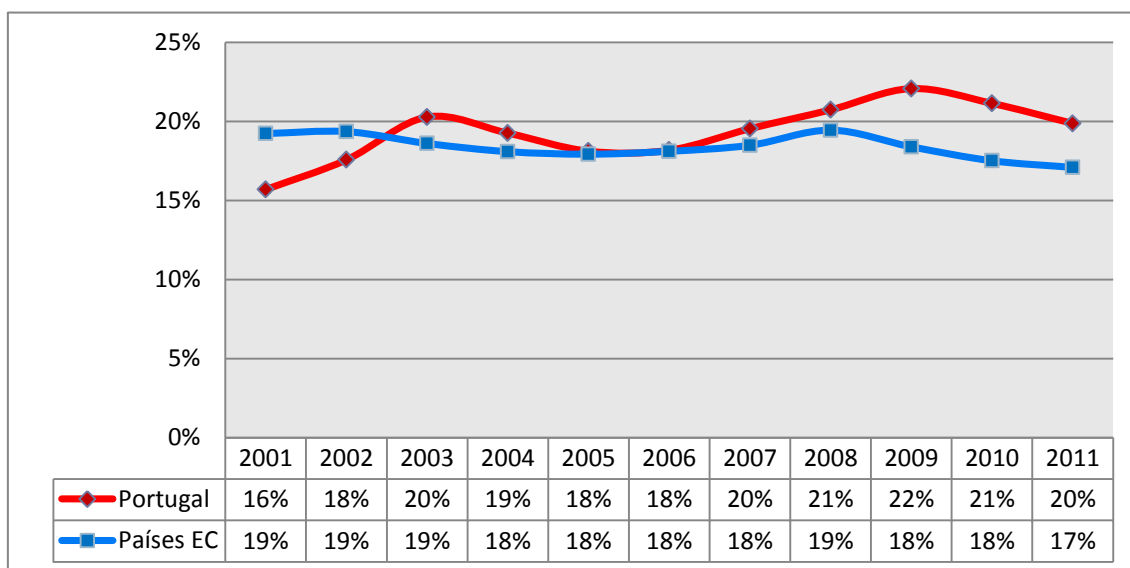
Nota: Valores referentes apenas à evolução da produção da nova construção não-residencial, excluída manutenção e renovação.

Tendo em conta as estimativas do grupo Euroconstruct, Portugal terá registado no ano de 2011, uma das maiores quebras de sempre na construção nova de edifícios não-residenciais, sendo apenas ultrapassado pela Espanha e Irlanda (ver Quadro III.2).

Neste segmento, as maiores quedas verificam-se sobretudo nos edifícios de comércio, turismo e indústria, ou seja, os que são financiados pelo mercado privado. Nos edifícios de serviços, nomeadamente saúde e educação, também se registaram descidas em 2011, muito por culpa do fim de projectos relacionados com infra-estruturas escolares.

Analisando o comportamento da nova construção não-residencial na última década (Figura III.11), pode verificar-se um comportamento paralelo, àquela que é a média dos países Euroconstruct. Ao contrário da nova construção residencial, não se têm verificado quedas muito abruptas neste segmento que, até cresceu em 2008 e 2009 no total da produção da construção em Portugal, no entanto, desde então tem perdido ligeira importância, seguindo a linha de tendência Europeia.

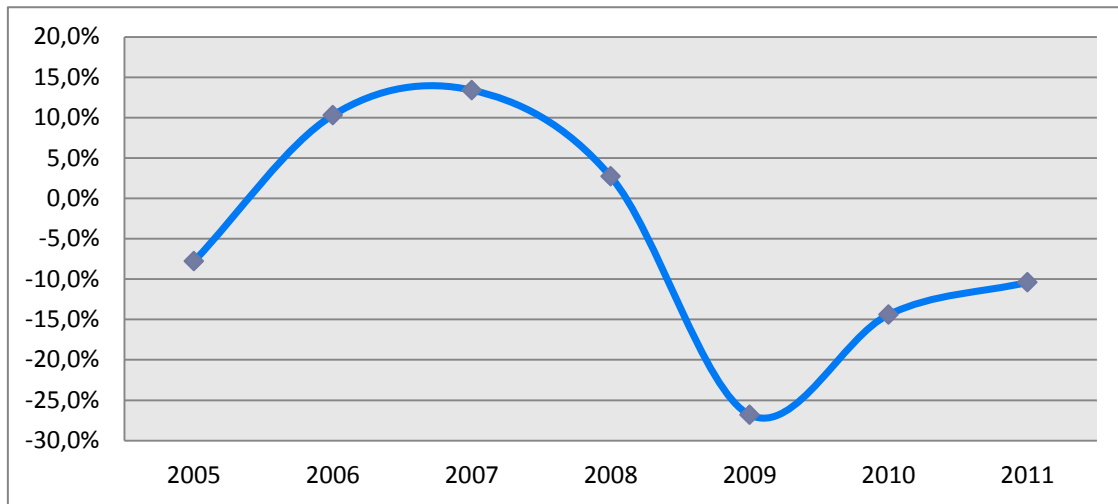
Figura III.11 - Evolução da nova construção não-residencial no total da construção



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a).

De acordo com dados avançados pelo INE e FEPICOP, apresentados na Figura III.12, no ano de 2011, assistiu-se a uma redução da área licenciada de edifícios não-residenciais (inclui novas construções e renovações) de 321.108m<sup>2</sup>, face aos 3.083.267 m<sup>2</sup> licenciados em 2010. Segundo o tipo de ocupação do edifício, existiram quebras intensas nos edifícios destinados ao turismo (-25%), ao comércio (-19,6%) e aos de uso geral (-12,7%).

Figura III.12 - Área licenciada de edifícios não-residenciais em Portugal



Fonte: adaptado de Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2009a, 2009b, 2011, 2012a e 2012c).

### III.7 As obras de engenharia civil

As obras de engenharia civil têm desenvolvido Portugal exponencialmente nos últimos 20 anos, aumentando a qualidade e conforto da população. Devido à entrada na UE e à disponibilidade dos fundos comunitários, este segmento tem crescido de uma forma muito positiva nas últimas décadas, sobretudo no início dos anos 90. O investimento em novas infra-estruturas, especialmente em vias de comunicação, com o Estado a principal cliente e promotor, constituiu o principal impulso neste segmento de mercado. Contudo, o investimento neste tipo de obras está directamente ligado com o poder governamental, autárquico ou local, e tem sido utilizado muitas vezes como propaganda ou forma de fazer política.

Devido ao desempenho desproporcional do sector da construção na actividade económica, o sector público em Portugal abusa de um certo poder para influenciar e alterar a legislação do ordenamento do território, levando o governo a investir fortemente em infra-estruturas (Pereira *et al.* 2004).

Segundo Cóias (2011), as infra-estruturas conheceram uma época recheada de exageros, invocando o exemplo das auto-estradas como uma clara alusão aos excessos cometidos nos últimos anos. Neste tipo de obras, Portugal encontra-se bastante acima da média da

UE, quer em km por milhar de habitantes (17 contra 13), quer em km por milhar de km<sup>2</sup> de superfície (20 contra 17). O autor vai ainda mais longe e afirma que 9 das 25 auto-estradas portuguesas, no valor de 2,1 mil milhões de euros, são excedentárias, não se justificando face ao tráfego que as utiliza.

Devido à natureza deste tipo de obras, financiadas essencialmente pelo sector público (obras públicas), existe uma relação directa com os fundos de coesão europeia e saúde das finanças públicas. Num momento em que o reequilíbrio orçamental e os cortes no investimento público são a palavra de ordem, seria de prever uma grande quebra no ano de 2011.

As obras de engenharia civil contribuem fortemente para a saúde da construção em Portugal, na medida em que representam a maior fatia da sua produção, (28% registado em 2011), o correspondente a 5,720 mil milhões de euros. No ano de 2011, a evolução deste segmento registou um decréscimo inferior ao verificado na nova construção residencial e não-residencial.

Analisando o Quadro III.3 pode ver-se que, Portugal acompanha a tendência de queda dos países da Europa Ocidental, mas as previsões negativas apontadas para o ano de 2012 ultrapassam em muito a média europeia. O cenário perspectivado até ao ano de 2014 é o pior entre todos os segmentos da construção, sendo apenas ultrapassado, a nível europeu, pela Irlanda no grupo dos mais afectados.

Quadro III.3 - Nova construção não-residencial (grupo Euroconstruct)

País	Estimado				Previsões		Perspectivas
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Áustria	14,3	12,4	-6,8	-4,5	-0,5	-0,2	0,0
Bélgica	10,1	6,3	0,5	12,2	9,6	-9,2	-3,4
Dinamarca	-8,8	14,3	-11,5	5,0	10,0	10,0	0,0
Finlândia	3,3	-0,5	-1,3	-6,1	-0,4	8,4	-2,8
França	-3,0	-7,9	-4,9	1,5	2,2	2,6	2,0
Alemanha	1,3	-1,7	0,3	3,5	-1,0	0,0	0,5
Irlanda	20,4	-1,7	-19,7	-21,7	-8,1	-8,9	-5,1
Itália	-6,0	-7,0	-11,0	-10,8	-5,0	0,5	2,4
Holanda	9,2	7,2	-12,1	2,8	-1,9	1,1	2,7
Noruega	-0,6	9,8	-0,2	5,4	11,9	3,5	2,2
<b>Portugal</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-8,5</b>	<b>-15,0</b>	<b>-8,0</b>	<b>-5,0</b>
Espanha	-5,6	0,8	-16,8	-38,0	-25,0	-6,0	-5,0
Suécia	7,1	13,4	1,9	3,1	3,7	1,1	-2,2
Suíça	5,0	-5,2	-3,6	-4,9	0,4	1,2	0,7
Reino Unido	11,1	14,9	25,7	7,9	0,5	8,6	4,4
<b>Europa Ocidental</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,0</b>	<b>-7,1</b>	<b>-3,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,6</b>
República Checa	9,5	13,3	2,7	-3,6	-2,8	-1,0	2,3
Hungria	-15,0	3,0	-20,0	-15,0	-5,0	0,0	3,0
Polónia	16,6	26,8	10,3	36,4	4,2	-6,8	-2,5
Eslováquia	-2,7	1,5	-2,6	-5,2	4,2	8,7	4,2
<b>Europa de Leste</b>	<b>7,4</b>	<b>17,3</b>	<b>3,5</b>	<b>16,4</b>	<b>1,7</b>	<b>-4,1</b>	<b>-0,5</b>
<b>Países Euroconstruct</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-4,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

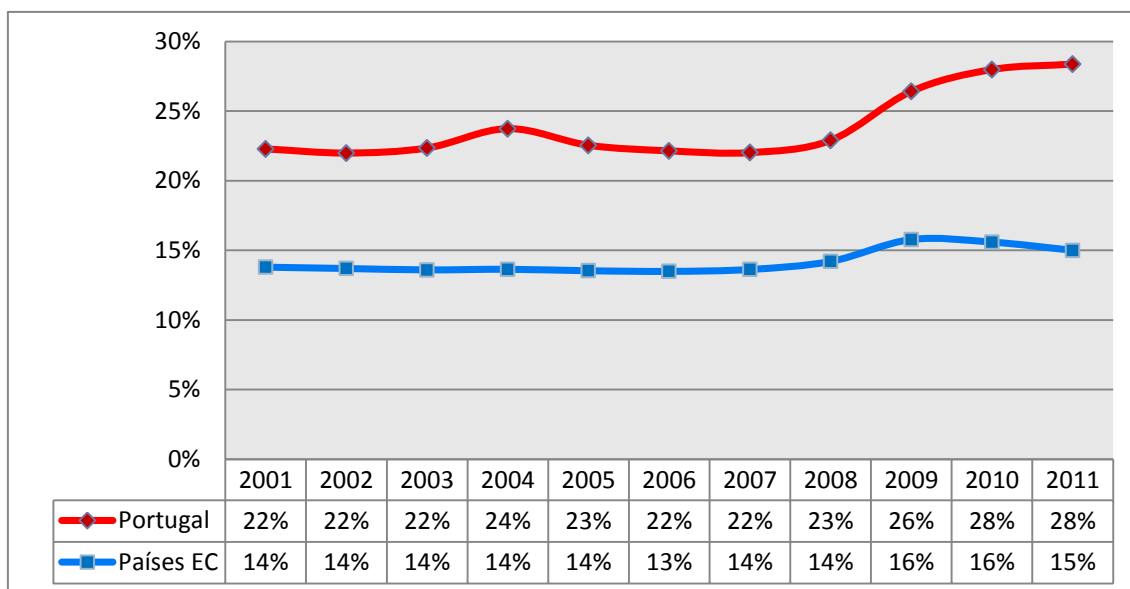
Nota: Valores referentes apenas à evolução da produção das novas obras de engenharia civil, excluída manutenção e renovação.

O peso demasiadamente excessivo que as novas obras de engenharia civil exercem no total dos gastos da construção portuguesa, que em nada acompanha a tendência dos países mais desenvolvidos (Figura III.13) e assemelha-se à prospecção de países em desenvolvimento, como na Europa de Leste, contribuirá bastante para um progresso francamente nulo da construção até 2014.

Analisando a prestação da engenharia civil nos últimos 10 anos, representada na Figura III.13, será curioso verificar que, numa altura de grandes dificuldades para a construção em Portugal, este segmento tem vindo a ganhar importância no conjunto do total da

produção da construção, demonstrando o quão desmedida é a aposta, neste segmento, quando comparada com qualquer um dos outros, principalmente na recuperação e renovação.

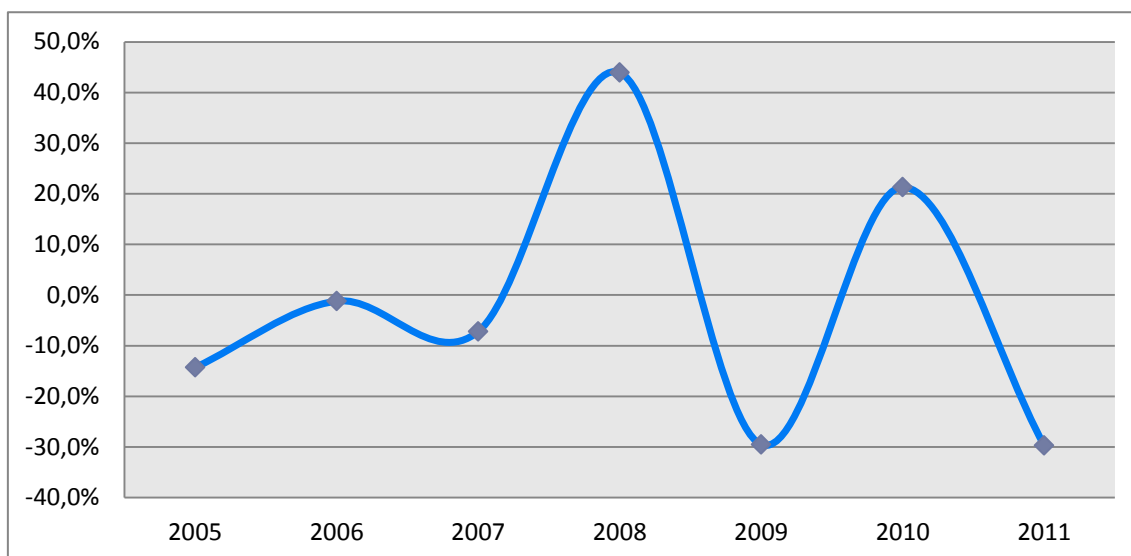
Figura III.13 - Evolução das novas obras de Eng. Civil no total da construção



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a).

De acordo com o INE e FEPICOP (Figura III.14), no primeiro trimestre de 2012, assistiu-se a uma redução de investimento público sem precedentes, com o montante global dos concursos abertos pela Administração Central, a reduzir-se 78,3% (incluindo novas obras e renovações), o que resulta num corte de 64,4% em comparação com o período homólogo. Relativamente às adjudicações de obras públicas, a redução foi de 69,4% na Administração Central e de 43,8% em termos globais. No ano de 2011, a redução do valor de obras públicas promovido ultrapassou os mínimos de 2009, esperando-se para o ano de 2012 a maior redução de que há registo no segmento.

Figura III.14 - Valor de obras públicas promovido em Portugal



Fonte: adaptado de Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas (2009a, 2009b, 2011, 2012a e 2012c).

### III.8 A renovação e manutenção

A experiência portuguesa no domínio da renovação e manutenção não evoluiu de forma isolada, à semelhança do que acontece com outros países, sendo necessário ter em conta alguns acontecimentos internacionais (2ª guerra mundial) para efectuar uma correcta análise às políticas seguidas no império da reabilitação urbana.

Em Portugal, o conceito de valorização e conservação do património urbano surgiu com maior clareza em meados da década de 70, onde figuraram as primeiras práticas de recuperação do centro histórico do Porto, através da Câmara Municipal do Porto. O processo Ribeira-Barredo “é (...) um processo de grande proximidade, em termos de objectivos, estratégia e método, ao que de melhor então se fazia no, sempre sublimado estrangeiro” (Cabrita, Aguiar e Appleton, 1992). “ (...) controversa na metodologia utilizada (...) na inegável qualidade do desenho (...), como preço, o afastamento generalizado da população residente” (Gonçalves e Dias, 1985 *cit. in* Ferreira, 2010).

Segundo Paiva *et al.* (2006), em grande parte dos países Europeus é reconhecida enorme importância à reabilitação urbana, tanto a nível arquitectónico como cultural, social, económico ou ambiental, pois esta é uma das principais áreas estratégicas da

economia, uma vez que representa cerca de 40% da actividade da indústria da construção europeia, muito acima da média verificada em Portugal.

Este método de “construir”, ainda não conheceu um investimento claro e objectivo ao nível português ao longo de todos estes anos. Todavia, mais recentemente, “Portugal (...) parece ter descoberto a salvaguarda do património histórico, a reutilização do parque edificado mais antigo e o regresso ao centro (histórico ou não) da cidade como oportunidade para uma nova forma de viver, onde residir parece já não ser compatível com o trabalhar e o recrear-se” (Pinho e Aguiar, 2005).

De acordo com Pinho e Aguiar (2005), entre o discurso apologético e a realidade dos números, existe um grande abismo, pois, nas últimas décadas, em Portugal, pouco se reabilitou o património urbano, promovendo-se um sistema de expansão suburbana.

Já em 2007, Portugal figurava como o segundo país europeu com maior percentagem de casas vagas (12,5%), o que equivale a cerca de 689.000 fogos, sendo superado apenas por Espanha. Segundo Cóias (2009), se este número de casas vagas fosse aproveitado, daria para cobrir as necessidades do país durante 16 anos.

Nos últimos 30 anos, o investimento do sector habitacional esteve sobretudo vocacionado para a construção de novos edifícios, originando uma queda drástica do mercado de arrendamento, motivada sobretudo pela falta de oferta e, mensalidades por compra de habitação inferiores às correspondentes ao arrendamento de imóveis.

A massificação do acesso ao crédito, vivenciada nas últimas décadas, está também por detrás de um invólucro de incentivo à aquisição de habitação própria. De acordo com dados do INE, relativos ao Censos 2011, 76% dos portugueses são donos da sua habitação, enquanto há 30 anos atrás (1981) essa percentagem era de apenas 57%.

Quadro III.4 - Peso dos vários segmentos da renovação no total da construção (%)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Renovação residencial (P)	12%	13%	14%	15%	15%	16%	16%	16%	17%	19%	20%
Renovação residencial (E)	24%	24%	23%	23%	23%	23%	23%	24%	26%	27%	27%
Renovação não-residencial (P)	3%	3%	4%	4%	3%	4%	4%	4%	5%	6%	6%
Renovação não-residencial (E)	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	15%	15%	15%
Renovação Eng. Civil (P)	3%	3%	4%	4%	4%	4%	4%	5%	5%	5%	6%
Renovação Eng. Civil (E)	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	8%
Renovação edifícios R+NR (P)	15%	16%	18%	19%	19%	20%	20%	20%	22%	25%	26%
Renovação edifícios R+NR (E)	38%	37%	37%	37%	37%	36%	37%	38%	41%	41%	42%
Renovação total (P)	18%	19%	21%	23%	23%	24%	24%	25%	27%	30%	32%
Renovação total (E)	45%	45%	44%	44%	44%	43%	44%	46%	49%	50%	50%

Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

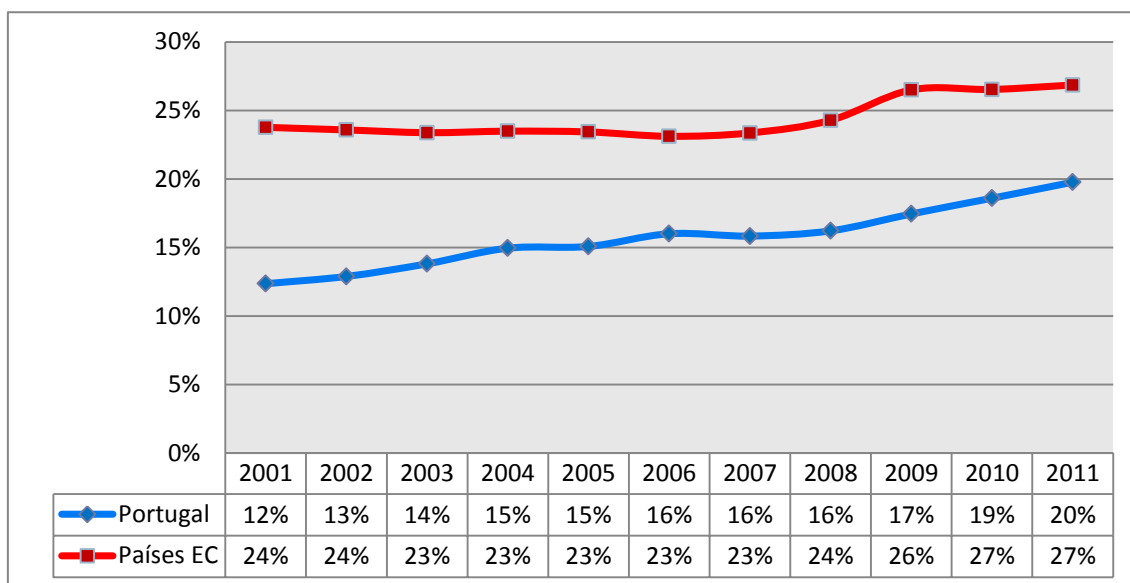
Nota: Valores referentes ao ano de 2011 são estimativas; “P” – Portugal; “E” – Média dos países Europeus do grupo Euroconstruct; “R+NR” – Edifícios residenciais + Edifícios não residenciais;

Um estudo levado a cabo por Carvalho (2003) demonstrou que, houve um extraordinário crescimento “construtivo” que duplicou o número de alojamentos, sem que tivesse havido uma correspondência demográfica idêntica nas 16 capitais de distrito portuguesas, entre os anos de 1970 e 2000. Carvalho (2003) vai ainda mais longe, apontado que, apenas 71% dos fogos eram (em 2001) ocupados por famílias residentes, triplicando no mesmo período a percentagem de alojamentos com “ocupação ausente” e mais que triplicando os fogos com “uso sazonal” ou “vagos”, sendo que estes, já não se encontravam apenas nas partes antigas, mas também, nas partes “novas” e suburbanas das cidades (Pinho e Aguiar, 2005).

### III.8.1 A renovação residencial

Segundo dados do Euroconstruct, apresentados na Figura III.15, o peso do segmento da reabilitação residencial em Portugal, representava em 2001 cerca de metade do total da construção para a média dos países do grupo EC. Nos últimos anos, Portugal tende para um crescimento sustentado neste segmento, no entanto, muito longe de alcançar os níveis europeus.

Figura III.15 - Evolução da renovação residencial no total da construção



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a).

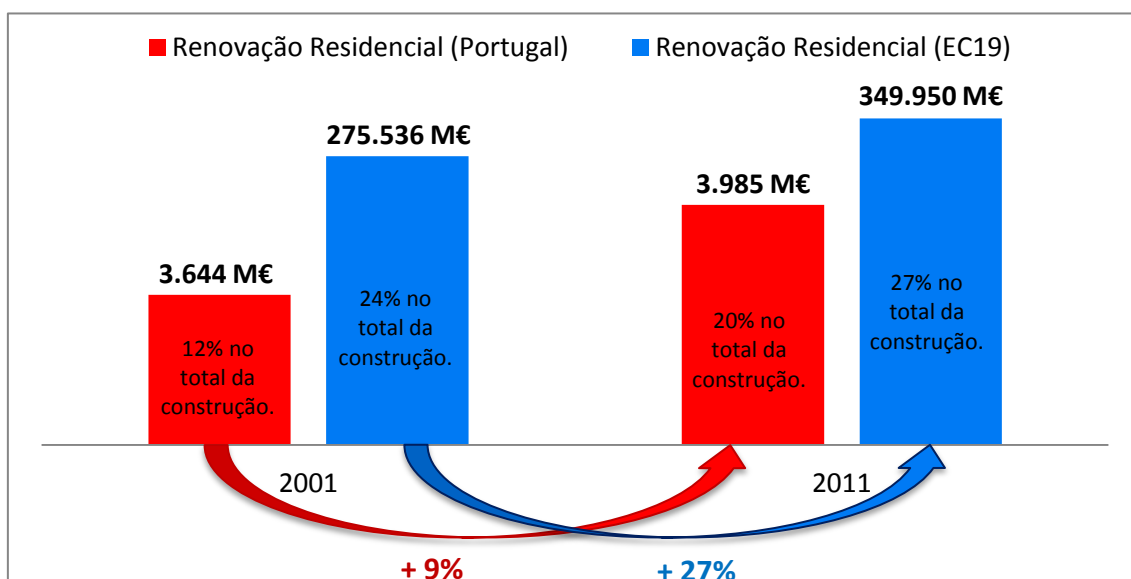
Na verdade, e de acordo com o que já foi referenciado, os números do percurso português nesta última década podem induzir a um crescimento, maior do que aquele que realmente representa em termos brutos, uma vez que, grande parte deste aumento percentual se deve mais por uma forte quebra em algumas áreas como o caso da nova construção residencial (representava em 2001 cerca de 44% do total da construção, mais 24% do que em 2011). Deste modo, o aumento de oito pontos percentuais da renovação habitacional nos últimos 10 anos, apenas se traduz pelo estado de “saúde” que vive o mercado residencial em Portugal.

Seguindo a queda de todos os segmentos da construção, a renovação residencial mantém-se em queda desde 2008 e, segundo as perspectivas do grupo europeu da construção (EC), o seu crescimento é revisto em baixa para o ano de 2012 e 2013 em -4,5% e -1,0%, respectivamente.

Em 2011, último ano para o qual existem informações sobre o tipo de trabalhos efectuados pelas empresas de construção a nível europeu, o montante total de renovação e manutenção de edifícios de habitação pelas empresas do sector da construção português, ascendeu aos 3,985 mil milhões de euros.

Analisando a Figura III.16, pode verificar-se que ao longo dos últimos 10 anos, o segmento da renovação residencial em Portugal apresentou um crescimento irrisório em termos de investimento. No ano de 2011, apenas se gastaram mais 341 milhões de euros em reabilitação habitacional, quando comparado com 2001, o que corresponde a um aumento de 9%, ou seja, menos de um ponto percentual ao ano, enquanto em termos europeus este crescimento traduziu-se em 27%, demonstrando uma vez mais a distância a que Portugal se situa dos países “modernos” da Europa Ocidental.

Figura III.16 - Evolução da renovação residencial em Portugal e no grupo EC (2001-2011)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005 e 2011a).

Segundo Martins *et al.* (2009), “esta situação é o resultado inequívoco da política habitacional que foi implementada no nosso país ao longo dos últimos anos, em particular nas últimas duas décadas”.

Entre os anos de 1990 e 1999, época em que a construção gozava de boa saúde, em particular o segmento residencial que aumentava categoricamente de dia para dia, “o país reduzia o apoio financeiro do Estado à reabilitação, continuando a concentrar a enorme maioria do seu investimento subsidiando juros para empréstimos destinado à compra de casas próprias”, sendo estas “quase sempre novas construções ” (Pinho e Aguiar, 2005).

No início deste milénio, Portugal tornou-se num dos países com alojamentos mais recentes e, ao mesmo tempo era dos países europeus que menos utilizava edifícios de habitação anteriores a 1970 (Pinho e Aguiar, 2005). Este dado é bastante curioso, pois Portugal não foi directamente afectado por uma série de factores históricos, como o caso da Segunda Guerra Mundial, ou as “Tempestades de fogo Britânicas”.

Conforme Pinho e Aguiar (2005), o investimento feito por Portugal em habitação entre 1990 e 1999, seria três vezes superior à média europeia, sendo que apenas uma ínfima parte desta se destinava à reabilitação, tendo sido gastos entre 1996 e 2001, 5 mil milhões de euros a apoiar a compra de casa própria e apenas 160 milhões de euros em reabilitação. O autor refere ainda que, apesar de um recente interesse na renovação e manutenção, e do discurso político no aumento de visibilidade deste paradigma, já no Orçamento de Estado para 2003 se contemplava um montante para o crédito bonificado de 456 milhões de euros e apenas 30 milhões de euros para a recuperação de imóveis.

As grandes mudanças que se verificaram no sistema financeiro português, com o alargamento do crédito à aquisição de habitação, assim como níveis historicamente baixos das taxas de juro e, uma visão “pobre” e redutora dos responsáveis políticos que nada fizeram para alterar o mercado de arrendamento, foram encaminhando as famílias e a economia em geral para uma situação insustentável e altamente penalizadora. De facto, a solução apresentada às famílias portuguesas para a habitação ao longo destas últimas décadas, foi a aquisição de casa própria, o que colocou o país num dos primeiros lugares no “ranking” de taxa de proprietários (Martins *et al.*, 2009).

Na óptica de Pinho e Aguiar (2005), o que se torna actualmente mais “doloroso, é constatar que se chama “reabilitação” ao que não o é, ou seja, “esta nova atracção pelos centros históricos das cidades que nos leva a demolir o edificado antigo e a substituí-lo por um novo”, (...) ”tal qual era” (...), ou pior ainda, “fazendo um novo disfarçado e excessivo, por detrás de velhas fachadas (num cínico e gordo fachadismo)”.

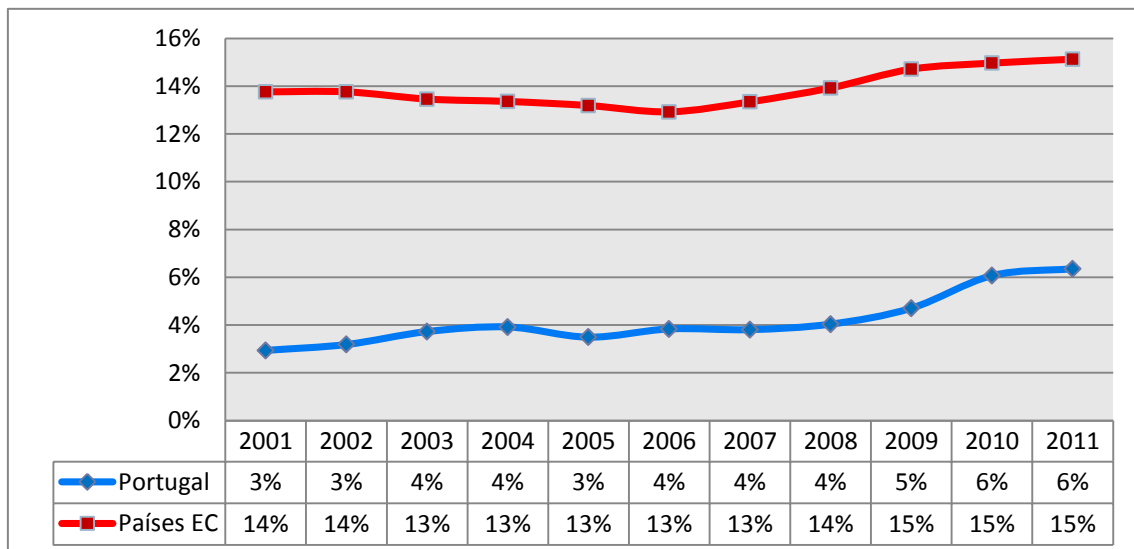
Todavia, actualmente a realidade é bem diferente, pois, o elevado custo da habitação e o difícil acesso ao crédito impedem que inúmeras famílias tenham as suas casas. A

solução estará assim naturalmente no arrendamento, mas, para que tal aconteça, este terá de ser uma “verdadeira” opção de escolha para todos.

### III.8.2 A renovação não-residencial

O mercado da renovação não-residencial é o segmento que mais deverá preocupar os responsáveis pelas políticas adoptadas como linha de orientação para o sector, uma vez que é neste campo que se verifica uma maior discrepância entre o que se faz em Portugal e na Europa (Figura III.17).

Figura III.17 - Evolução da renovação não-residencial no total da construção



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a).

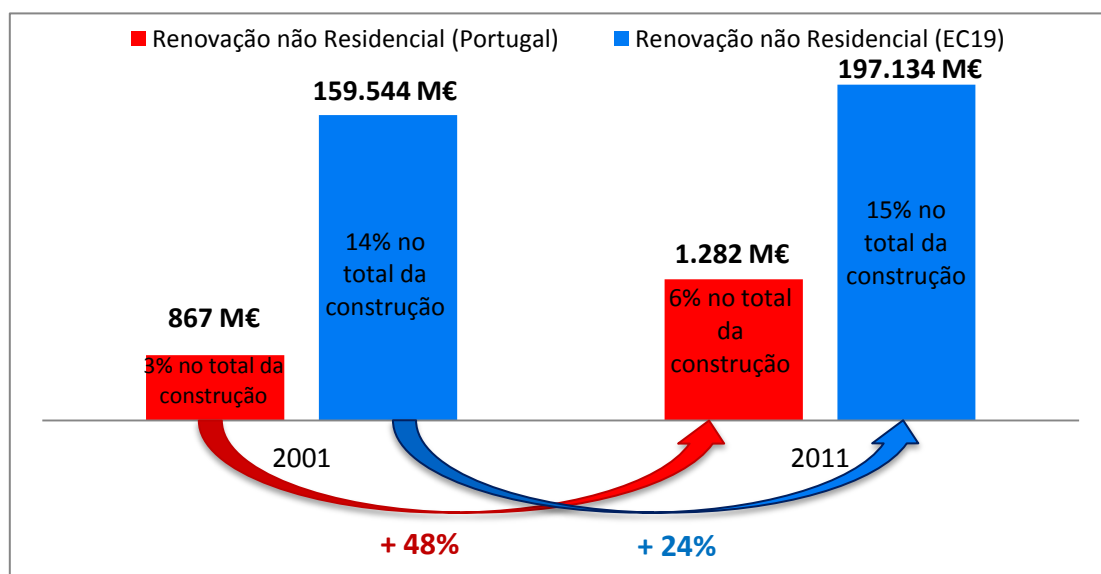
Par além de serem claras as diferenças entre Portugal e a média dos países do grupo Euroconstruct, a renovação não-residencial é também a área que menos contribui para a produção total da construção, representando no ano de 2011, como se constata na Figura III.17, apenas 6%, com um total de 1.282 milhões de euros gastos nesta secção.

Desde muito cedo que esta tem sido claramente uma área de fraca aposta no sistema construtivo português, uma vez que no início da década, representava apenas 3% do total da construção Lusa.

Estes números são extremamente difíceis de assimilar, principalmente por Portugal possuir um enormíssimo património histórico que todos têm a obrigação de manter e valorizar, na mesma medida, é um país de turismo e agrega inúmeros equipamentos de hotelaria.

Depois de ter atingido o maior crescimento que há registo em 2012 (20%), a renovação não-residencial não conseguiu manter a boa demanda de resultados e caiu 5% em 2011. Para os próximos anos não se espera um crescimento neste campo que deverá recuar 7,5%, em 2011, e 2,5%, em 2013 (Euroconstruct, 2011a).

Figura III.18 - Evolução da renovação não-residencial em Portugal e no grupo EC (2001-2011)



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005 e 2011a).

Observando a Figura III.18, pode verificar-se aquela que foi a prestação deste segmento nos últimos dez anos, houve um acréscimo de 415 milhões de euros em gastos com a renovação residencial no ano de 2011, quando comparado com 2001, o que equivale a um aumento de 48%, acima da média dos países do grupo EC (24%), no entanto, muito aquém daquilo que representa para o volume total da construção na maioria dos países Europeus (6% contra 15%).

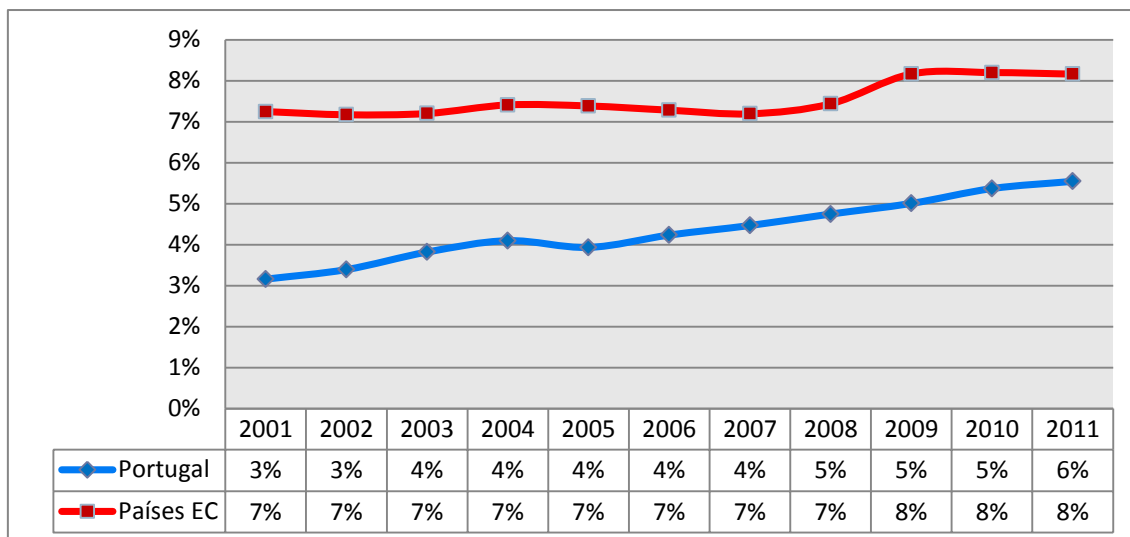
O mercado da renovação e manutenção representa, apenas, 24% do segmento da construção residencial em Portugal, contra 66% de novas construções. No que diz

respeito à média europeia, a aposta no mercado da manutenção e renovação não-residencial, equilibra-se bastante com as novas construções, representando 47% e 53% respectivamente, um pouco à semelhança do que acontece com o segmento residencial.

### III.8.3 A renovação das obras engenharia civil

O segmento da renovação e manutenção das obras de engenharia civil em Portugal, não se encontra muito distante da média europeia, representando no ano de 2011 cerca de 6% no total da construção, enquanto no grupo de países do Euroconstruct figurava com uns 8% (ver Figura III.19).

Figura III.19 - Evolução da renovação das obras de Eng. Civil no total da construção



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005, 2006, 2007, 2008a, 2008b, 2010 e 2011a).

Apesar deste tipo de reabilitação seguir dentro dos gastos aceitáveis quando comparada com os restantes países do grupo Euroconstruct, não se compreende a diferença de aposta entre as novas obras de engenharia civil e a sua conservação, que em Portugal chega a ser de 67% contra 30% na média europeia (Euroconstruct, 2011a).

Ao invés de se criarem inúmeras auto-estradas com custos para os utilizadores, que colocam Portugal no topo do “ranking” de km por milhares de habitantes, é momento de apostar na conservação e manutenção da vasta rede rodoviária portuguesa.

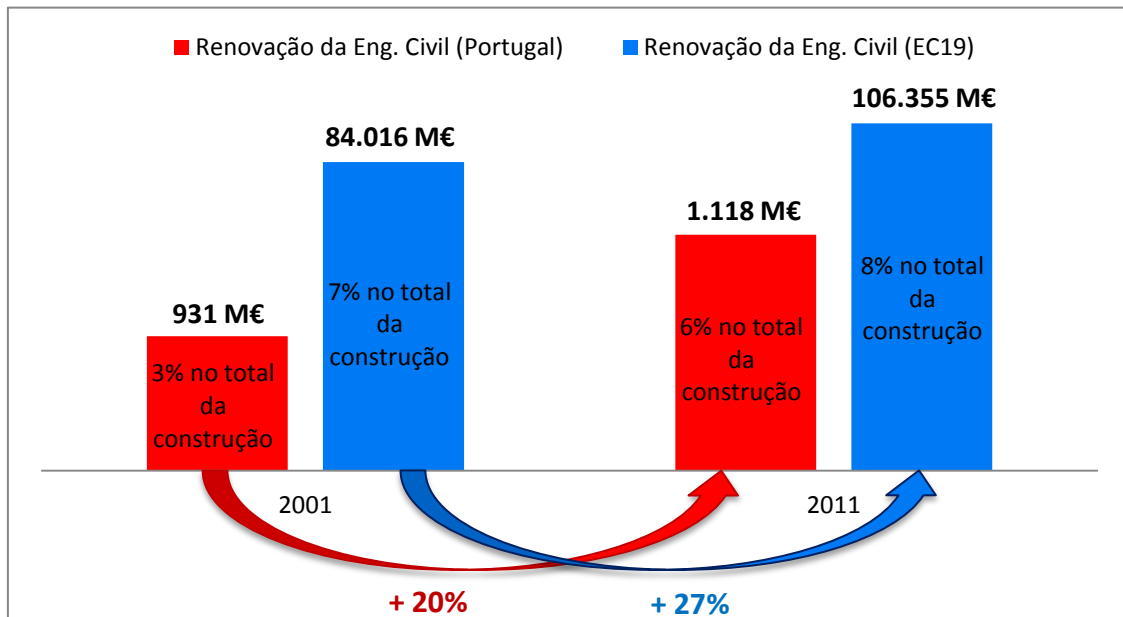
Num país que “comporta um vasto leque de infra-estruturas” (...) “como as estradas, as pontes, as barragens, as linhas férreas, as condutas de água e gás, as redes eléctricas e de comunicações, etc.” (...) “pode avaliar-se até que ponto podem ficar comprometidos a segurança e o bem-estar de toda a população quando não é garantida a manutenção em bom estado de conservação de toda essa rede de infra-estruturas” (Martins *et al.*, 2009).

De acordo com Martins *et al.* (2009), a população portuguesa ainda tem bem presente na memória a queda da ponte de Entre-os-Rios, que alertou para uma grave lacuna existente na manutenção e conservação de infra-estruturas em Portugal, no entanto, insuficiente para alterar comportamentos, uma vez que, segundo os concursos públicos lançados entre 2000-2008, menos de 30% se destinavam à manutenção/reparação de infra-estruturas existentes, tornando clara a continuação da aposta na expansão da rede existente.

Na realidade, a verdadeira importância deste segmento tem sido muito subestimada, pois em termos estratégicos e pela posição geográfica em que Portugal se encontra, é vital o bom funcionamento da rede de infra-estruturas, sendo inevitável a sua conservação/reparação. Para Sequeira (2006), o sucesso da integração física de Portugal na Europa também depende da capacidade de acompanhar o ritmo de investimento em infra-estruturas, ou seja, pela própria lógica de vasos comunicantes, sempre que os espanhóis investirem e os portugueses ficarem parados, perdem competitividade e afastam-se da Europa.

Nos últimos 10 anos, a renovação da Eng. Civil em Portugal teve um aumento equivalente ao da média europeia, tendo gasto 931 milhões de euros em 2001, para 1.118 milhões de euros em 2011, o que equivale a um aumento de 20%, contrastando com os 27% da Europa (ver Figura III.20).

Figura III.20 - Evolução da renovação da Eng. Civil em Portugal e no grupo EC (2001-2011)



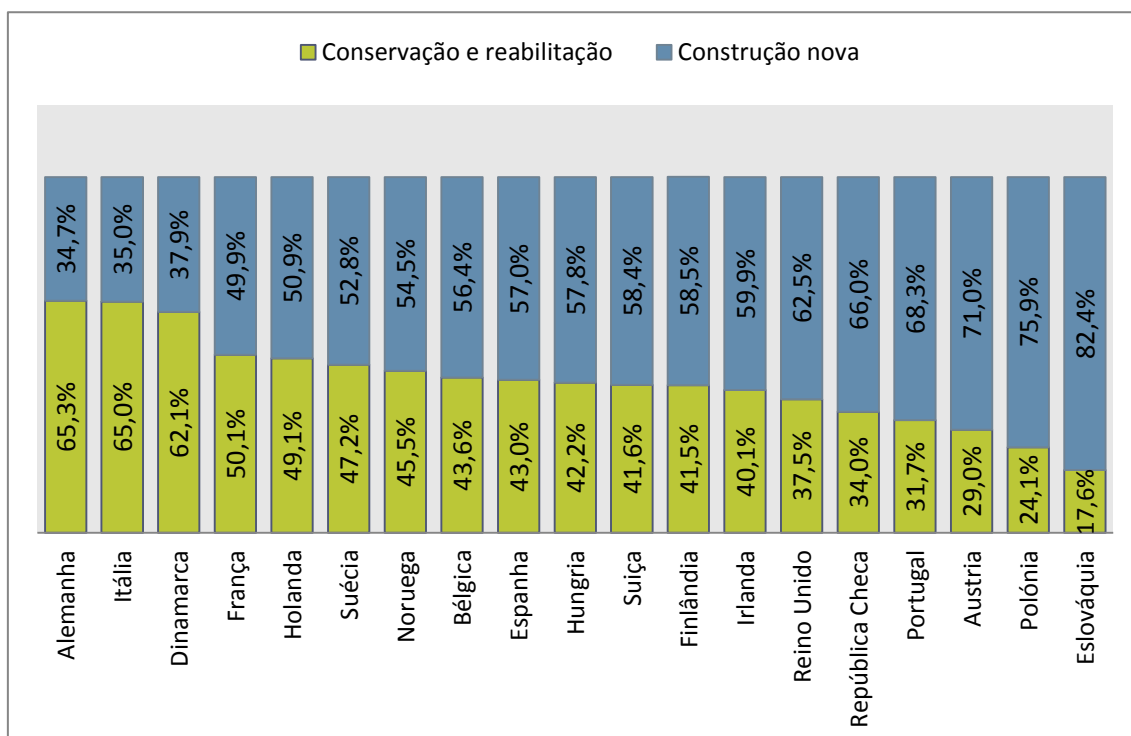
Fonte: adaptado de Euroconstruct (2005 e 2011a).

#### III.8.4 A renovação (total) no sector da construção

De acordo com os dados apurados pelo Euroconstruct (2011a) e constantes na comunicação da 72ª Conferência, o volume de produção dos trabalhos de reabilitação de todos os segmentos da construção totalizou um montante de 6.385 milhões de euros no ano de 2011 em Portugal. Segundo estes resultados, representados na Figura III.21, a indústria da construção portuguesa surge como a 4ª do grupo Euroconstruct que menos aposta na conservação e reabilitação, fixando-se ao nível dos países da Europa de Leste, onde ainda consegue ser ultrapassado pela República Checa.

Alemanha, Itália, Dinamarca, França e Holanda, são os cinco países que mais reabilitam na Europa, sendo que os três primeiros apostam mais na conservação e renovação do que na nova construção. A média europeia situa-se assim nos 50%, enquanto em Portugal pouco ultrapassa os 30%, mostrando a dura veracidade dos factos.

Figura III.21 - Conservação e reabilitação no grupo Euroconstruct em 2011



Fonte: adaptado de Euroconstruct (2011a).

Perante esta realidade, “é urgente a emergência de um novo paradigma que supere o desenvolvimento dominante baseado principalmente na construção nova e na expansão de habitações em zonas periféricas, que satisfaça os objectivos, hoje consensuais, da manutenção, requalificação e reabilitação do património” (Martins *et al.*, 2011).

Ou seja, “Só faz sentido pensar o património numa ética de camponês, que é uma ética de futuro: produzir, valorizar uma herança” (Frederico Mayr *cit. in* Madeira, 2009).

## IV. O parque edificado português

*“Todo o Património é doação do passado e parte do nosso presente contínuo.”*

*(Michel Parent)*

### IV.1 O enquadramento do parque habitacional

Neste capítulo abordar-se-á o parque edificado português, particularmente do “stock” existente de edifícios de habitação, uma vez não existirem dados estatísticos de edifícios não-residenciais construídos no país. Assim sendo, os dados apresentados dirão respeito ao último Censos (2011) realizado em Portugal, através de publicações disponibilizadas pelo INE.

Segundo o INE, o parque habitacional português é composto por edifícios<sup>6</sup> e alojamentos<sup>7</sup>, podendo estes últimos serem classificados como familiares<sup>8</sup> e divididos em clássicos<sup>9</sup> ou não clássicos<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Edifício: Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta e limitada por paredes exteriores ou paredes-meias que vão das fundações à cobertura e destinada à utilização humana ou a outros fins (INE, Meta-informação).

<sup>7</sup> Alojamento: Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a habitação, na condição de, no momento de referência não estar a ser utilizado totalmente para outros fins. Por distinto e independente pretende-se significar o seguinte: Distinto - significa que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, que é coberto e permite que um indivíduo ou grupo de indivíduos possa dormir, preparar refeições e abrigar-se das intempéries, separados de outros membros da colectividade. Independente - significa que os seus ocupantes não têm que atravessar outras unidades de alojamento para entrar ou sair da unidade de alojamento onde habitam (INE, Meta-informação).

<sup>8</sup> Alojamento familiar: Local distinto e independente que pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a alojar, normalmente, apenas uma família na condição de no momento de referência não estar a ser utilizado totalmente para outros fins. Os

O conhecimento sobre o estado das construções e as necessidades existentes consistem o ponto de partida para a adopção de medidas e estratégias que deverão conduzir à intervenção no edifício. Por isso, é de crucial importância apurar o estado e a evolução do parque edificado, percebendo quais as suas principais necessidades.

O parque habitacional português não é um edificado muito antigo (quando comparado com os restantes países da UE), pois cerca de 61% dos edifícios têm idade inferior a 40 anos e 29% inferior a 20 anos (Instituto Nacional de Estatística, 2011a). No entanto, pode ser classificado de degradado ou envelhecido, visto que, segundo o INE, cerca de 41% dos edifícios necessitavam de reparações em 2001. De acordo com a CPCI, existem aproximadamente 2 milhões de fogos a necessitarem de intervenção, o que corresponde a 34% do parque habitacional, em que, 820 mil destes necessitam de profundas obras de reabilitação e 335 mil encontram-se muito degradados, exigindo intervenção urgente (*cit. in* Carvalho, 2011).

O estado de conservação dos edifícios em Portugal pode ser explicado pelo fraco investimento na conservação e renovação, conforme enumerado anteriormente. Para Paiva (2003), “o parque imobiliário português apresenta problemas de degradação construtiva e funcional, em certos casos de alguma gravidade, derivados do reduzido investimento na sua manutenção periódica ao longo de várias décadas e dos erros e atropelos que têm sido cometidos no processo de construção” (*cit. in* Matos, 2007).

---

alojamentos familiares podem ser de dois tipos: alojamento familiar clássico e alojamento familiar não clássico (INE, Meta-informação).

<sup>9</sup> Alojamento familiar clássico: Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso directo ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros) (INE, Meta-informação).

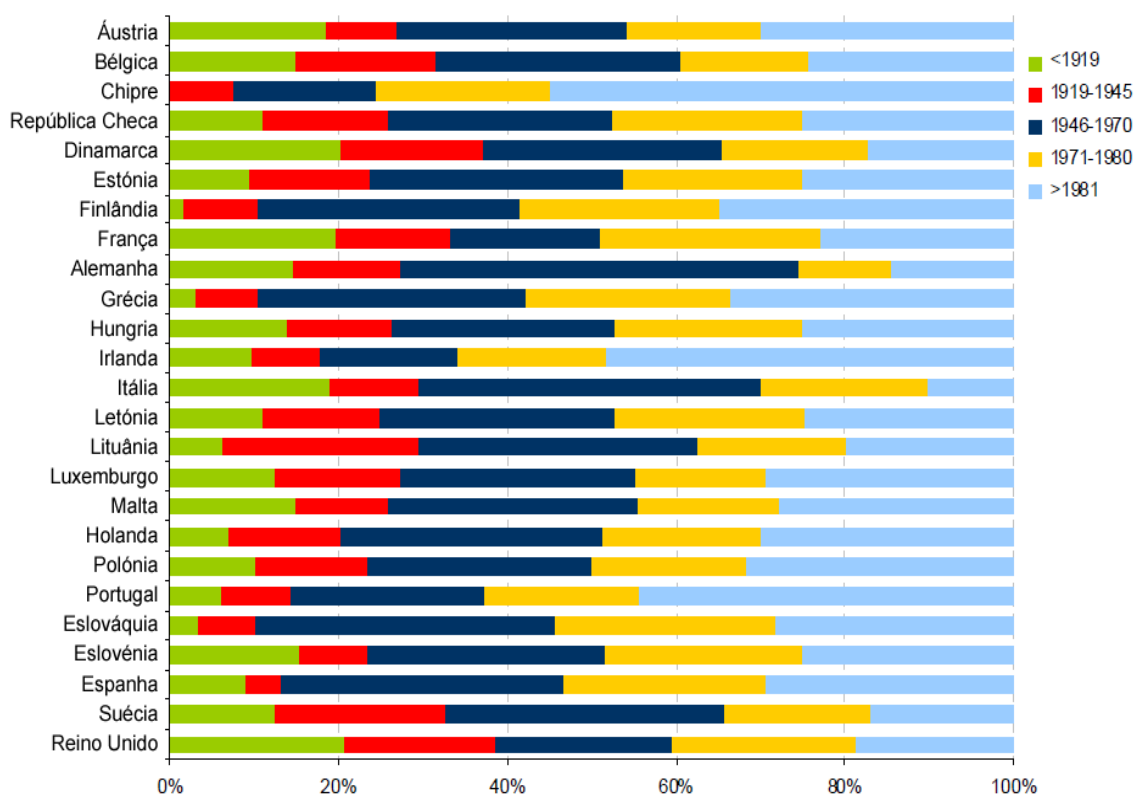
<sup>10</sup> Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência.

## IV.2 A evolução do parque edificado

A evolução do parque edificado português pode ser identificada em várias épocas. Nas décadas de 60 e 70, o ritmo construtivo mostrava-se bastante inferior ao da restante Europa e intensificou-se bastante na década de 90, o que implicou que o parque edificado apresente, actualmente, valores semelhantes aos da média da UE (Canha da Piedade *cit. in* Pinheiro, 2006).

De acordo com Pinheiro (2006), entre os anos de 1970 e 1999 foram construídas mais de 2 milhões de unidades habitacionais, mas foi na década de 90 que o crescimento do sector foi mais elevado, registando-se um crescimento anual médio de 6% do VAB<sup>11</sup> da Habitação.

Figura IV.1 - Evolução da distribuição do parque edificado habitacional



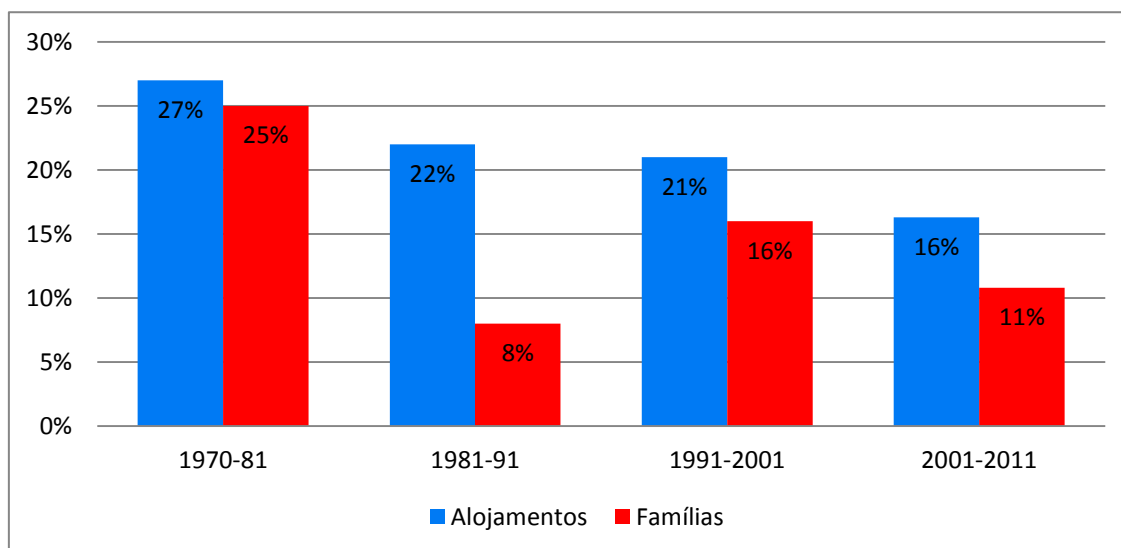
Fonte: Comissão Europeia (2008).

<sup>11</sup> VAB: Valor Acrescentado Bruto – Valor bruto da produção deduzido do custo das matérias-primas e de outros consumos no processo produtivo (Glossário do portal da habitação).

Segundo um estudo realizado pela Comissão Europeia (2008), tendo em conta a evolução do parque edificado habitacional, apresentado na Figura IV.1, pode vislumbrar-se um aumento generalizado do “stock” de edifícios após a década 60, no entanto, é bem visível a forte expansão verificada em Portugal após 1981.

O parque habitacional português vem mantendo o forte ritmo de crescimento que regista desde primeiro recenseamento à habitação em 1970, embora na primeira década de 2000 tenha abrandado substancialmente. O crescimento dos alojamentos das três décadas compreendidas entre 1970 e 1991 foi acima dos 20%, tendo recuado superficialmente na última década (2001-2011) para os 16%.

Figura IV.2 - Taxas de crescimento de alojamentos e famílias em Portugal (1981-2011)



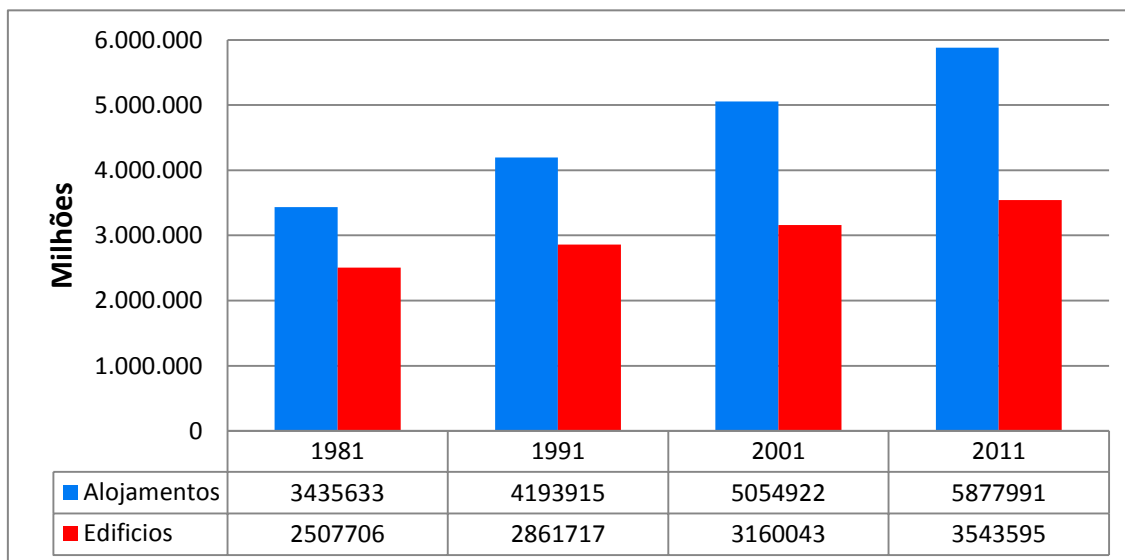
Fonte: adaptado de Instituto Nacional de Estatística (1984, 1996, 2002 e 2011a).

O desenvolvimento praticado no parque habitacional português na década de 90 é largamente superior ao dos restantes países europeus, sendo essa taxa de crescimento mais do dobro da francesa e espanhola e mais do triplo da italiana. (Rodrigues, 2002).

Com efeito, apesar da actual conjuntura que atravessa o sector da construção, o mercado imobiliário português tem registado uma forte expansão nas últimas décadas, traduzindo-se no elevado aumento do número de edifícios e alojamentos do parque habitacional. Como se pode observar na Figura IV.3, nos últimos 30 anos o número de

edifícios cresceu cerca de 30%, ou seja, 10% ao ano (passando de 2.507.706 edifícios, em 1981, para 3.543.595, em 2011), sendo que todos os distritos sem excepção registaram um aumento. Quanto ao número de alojamentos, o crescimento registado nas últimas décadas foi ainda maior (cerca de 42%), em média 14% por década (passando de 3.435.633 alojamentos, em 1981, para 5.877.991, em 2011).

Figura IV.3 - Evolução do número de edifícios e alojamentos em Portugal (1981-2011)



Fonte: adaptado de Instituto Nacional de Estatística (1984, 1996, 2002 e 2011a).

### IV.3 A distribuição territorial do parque edificado

De acordo com os resultados preliminares do Censos 2011, a distribuição territorial dos edifícios e dos alojamentos não é homogénea, sendo que a maior parte destes encontra-se nas regiões do Norte, Centro e Lisboa, em semelhança com a distribuição da população residente e o tipo de habitação predominante.

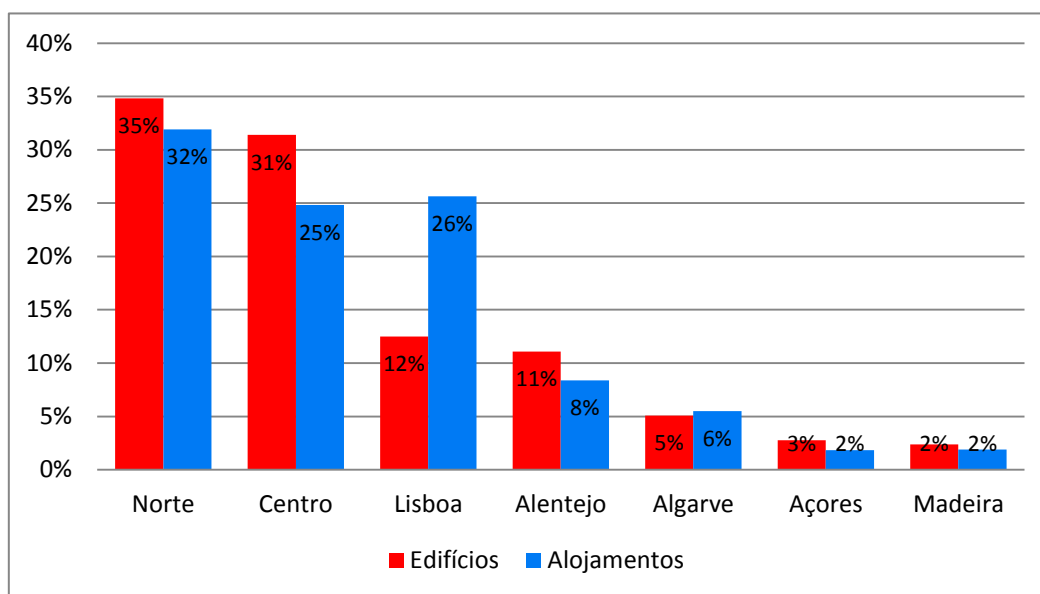
Como se pode observar pela Figura IV.4, esta distribuição indica, obviamente, um maior número de alojamentos por edifícios na região (NUTS II)<sup>12</sup> de Lisboa<sup>13</sup>

<sup>12</sup> NUTS: (Nomenclaturas de Unidades Territoriais – para fins estatísticos) designam as sub-regiões estatísticas em que se divide o território dos países da União Europeia, incluindo o português. De acordo com o Regulamento (CE) nº 1059/2003 do Parlamento Europeu e do Conselho de 26 de Maio de 2003, relativo à instituição de uma Nomenclatura Comum das Unidades Territoriais Estatísticas (NUTS), estas estão divididas em 3 níveis: NUTS I, NUTS II e NUTS III (INE).

comparativamente às outras, devendo-se sobretudo pela tipologia dos edifícios. Assim sendo, no ano de 2011, a distribuição do edificado português encontra-se para NUTS II da seguinte forma:

- Norte<sup>14</sup>: 1.100.329 edifícios (35%) e 1.163.781 alojamentos (32%);
- Centro<sup>15</sup>: 992.321 edifícios (31%) e 1.254.701 alojamentos (25%);
- Lisboa: 394.520 edifícios (12%) e 1.295.832 alojamentos (26%);
- Alentejo<sup>16</sup>: 349.946 edifícios (11%) e 423.641 alojamentos (8%);
- Algarve<sup>17</sup>: 160.543 edifícios (5%) e 278.418 alojamentos (6%);
- Açores<sup>18</sup>: 873.585 edifícios (3%) e 93.308 alojamentos (2%);
- Madeira<sup>19</sup>: 74.799 edifícios (2%) e 95.241 alojamentos (2%).

Figura IV.4 - Distribuição do número de alojamentos e edifícios em Portugal (2011)



Fonte: adaptado de INE, Censos 2011.

<sup>13</sup> Lisboa: região estatística do tipo II, agrega as sub-regiões do tipo III – “Grande Lisboa” e “Península de Setúbal”.

<sup>14</sup> Norte: região estatística do tipo II, agrega as sub-regiões do tipo III – “Minho-Lima”, “Cávado”, “Ave”, “Grande Porto”, “Tâmega”, “Entre Douro” e “Vouga”, “Douro” e “Alto Trás-os-Montes”.

<sup>15</sup> Centro: região estatística do tipo II, agrega as sub-regiões do tipo III – “Baixo Vouga”, “Baixo Mondego”, “Pinhal Litoral”, “Pinhal Interior Norte”, “Dão-Lafões”, “Pinhal Interior Sul”, “Serra da Estrela”, “Beira Interior Norte”, “Beira Interior Sul”, “Cova da Beira”, “Oeste” e “Médio Tejo”.

<sup>16</sup> Alentejo: região estatística do tipo II, agrega as sub-regiões do tipo III – “Alentejo Litoral”, “Alto Alentejo”, “Alentejo Central”, “Baixo Alentejo” e Lezíria do Tejo”.

<sup>17</sup> Algarve: região estatística do tipo II, agrega uma única sub-região do tipo III (Algarve).

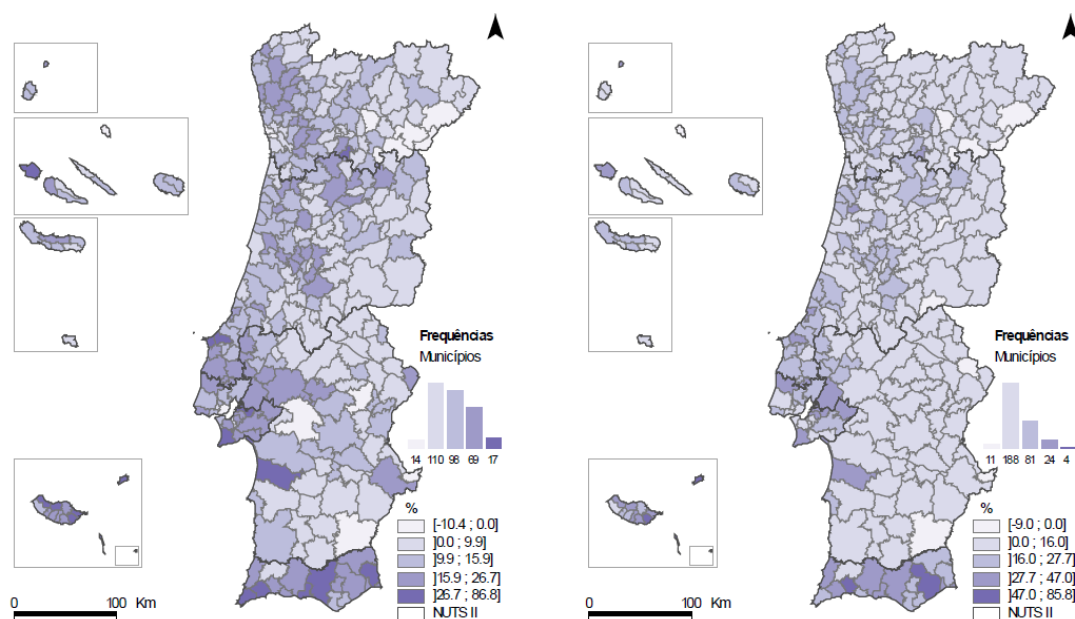
<sup>18</sup> Açores: região estatística do tipo II, agrega uma única sub-região do tipo III (Açores).

<sup>19</sup> Madeira: região estatística do tipo II, agrega uma única sub-região do tipo III (Açores).

No que respeita às NUTS III, segundo Rodrigues (2002), o forte crescimento do parque habitacional de Portugal na década de 90, foi generalizado em todas estas áreas, mesmo nas que registaram uma diminuição do número de famílias (Serra da Estrela, Alto Alentejo e Pinhal Interior Sul), apresentando crescimentos do número de alojamentos entre os 5 e os 10%, respectivamente.

O número de edifícios destinados à habitação e recenseados no ano de 2011 (3.543.595), assim como o número de alojamentos (5.877.991), registaram um crescimento de 12,1% e 16,3%, respectivamente, em relação ao ano de 2001. Como se pode observar na Figura IV.5, este aumento manifestou-se comum em todas as regiões do País, onde o Algarve, em semelhança com a década de noventa, tem nos últimos dez anos o maior crescimento, tanto em termos de edifícios como de alojamentos, respectivamente 23,9% e 36,5% (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

Figura IV.5 - Taxa de variação de edifícios (esq.) e aloj. (dir.), entre 2001-2011, por município



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2011a).

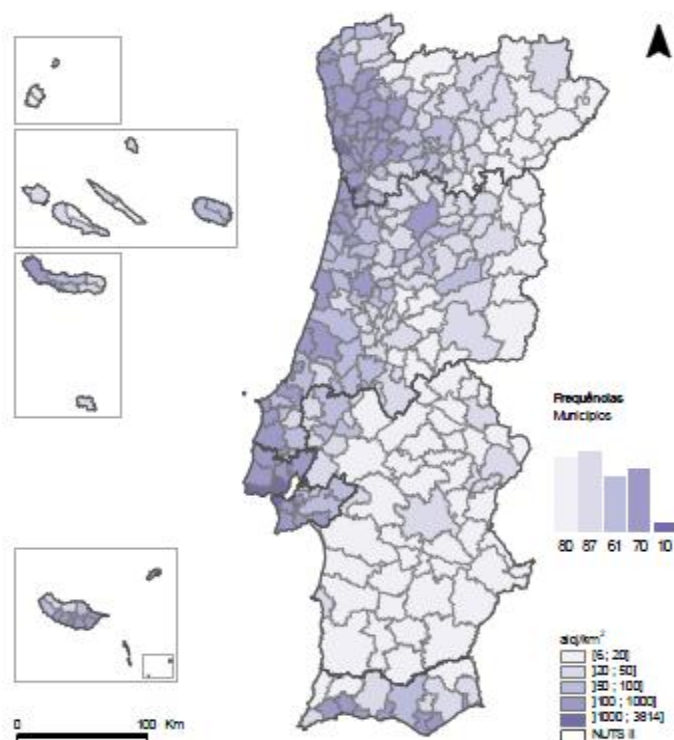
Tendo em conta os dados avançados pelo Instituto Nacional de Estatística (2011a), as regiões do Norte, Centro e Lisboa, apresentaram um abrandamento no ritmo de crescimento face ao apurado entre 1991 e 2001, sendo que mais a sul, no Alentejo, verificou-se a zona com ritmos de crescimento mais baixos, respectivamente 9,7% (edifícios) e 11,3% (alojamentos). No entanto, na região do Algarve, nomeadamente nos

municípios de Portimão, Tavira, Albufeira, Lagos e Vila Real de Santo António, registaram-se aumentos superiores a 40% no número de alojamentos.

Contudo, o maior aumento em termos percentuais de alojamentos e edifícios na última década, verificou-se na Região Autónoma da Madeira, mais concretamente nos municípios de Porto Santo e Santa Cruz, com aumentos (nos alojamentos) de 85,9% e 67,4% respectivamente (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

Assim sendo, e conforme representado na Figura IV.6, a maior densidade de alojamentos em Portugal, surge nas regiões metropolitanas dos grandes centros urbanos (Porto e Lisboa), sendo clara a diferenciação entre o Litoral e o Interior. Actualmente, os municípios do Porto, Lisboa e Amadora, são os que possuem uma maior concentração de fogos por área ( $3.329 \text{ aloj/km}^2$ ;  $3.814 \text{ aloj/km}^2$ ;  $3.701 \text{ aloj/km}^2$ ), em contraste com o Alentejo, onde são observados os valores mais baixos nos municípios de Monforte Alcácer do Sal e Avis, com indicadores que variam entre os  $5,6 \text{ aloj/km}^2$  e  $6,1 \text{ aloj/km}^2$ .

Figura IV.6 - Densidade de alojamentos em 2011, por município



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2011a).

#### IV.4 A caracterização do parque edificado

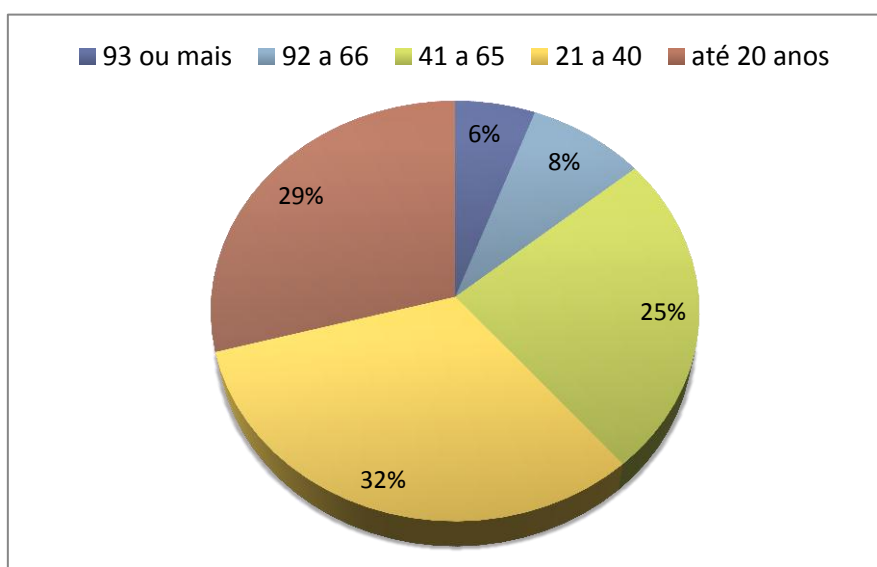
##### IV.4.1 A durabilidade do parque edificado

Como foi referido anteriormente, apesar do parque edificado português ser relativamente recente, devido ao “boom” da nova construção residencial registada nas últimas décadas, evidencia “sinais preocupantes de degradação” (Martins *et al.*, 2009).

Segundo o Instituto Nacional de Estatística (2011a), o número de edifícios mais antigos (anteriores a 1945) em Portugal, no ano de 2011, representava apenas 14% do parque edificado habitacional, revelando-se da seguinte forma: edifícios construídos antes de 1919 (93 anos ou mais) – 6%; edifícios construídos entre 1919 e 1945 (92 a 66 anos) – 8%.

Como se pode observar pela Figura IV.7, a grande fatia dos imóveis habitacionais em Portugal reserva-se para os edifícios com menos de 66 anos, sendo que os construídos no período compreendido entre 1946 e 1970 (41 a 65 anos) representam 25%, os de 1971 a 1990 (21 a 40 anos) valem 32%, e os de 1991 a 2001 (até 20 anos) significam 29%.

Figura IV.7 - Edifícios segundo a época de construção no parque edificado português



Fonte: adaptado de Instituto Nacional de Estatística (2011a).

Por forma a caracterizar a idade do parque habitacional foi criado o índice de envelhecimento dos edifícios<sup>20</sup>. Este indicador veio evidenciar a “juventude” das casas em Portugal, provando que o número de habitações construídos até 1960 é em muitas regiões, menos do dobro daqueles que foram construídos após 2001.

Em termos regionais, a Região da Madeira e a Região do Algarve apresentam os valores mais baixos (1,4), enquanto a Região do Alentejo regista o índice de envelhecimento mais alto (3,2). Comparando as áreas urbanas, Lisboa a Porto são os dois municípios onde o parque habitacional se encontra mais envelhecido (11,2 e 11,1, respectivamente). No total, cerca de 31 municípios apresentam índices inferiores a um, evidenciando o forte ritmo de construção na última década, estando nestas condições Braga, Viseu, Benavente, Porto Santo, Sesimbra, Castro Marim, entre outros. (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

Apesar da aparente “modernidade” do parque habitacional português, no que respeita ao estado de conservação dos edifícios e reportando os dados do Censos de 2001 (ainda sem dados mais recentes), existiam no momento citado, 59% de edifícios sem necessidades de reparação, 38% com necessidades de reparação e 3% encontravam-se bastante degradados. Dos edifícios que apresentavam necessidades de renovação, 58% diziam respeito a pequenos trabalhos de reparações, 27,5% necessitavam de reparações médias e 13,6% requeria grandes obras de restauro. (Será de reparar, que os valores mencionados resultaram da observação de inquiridos sem formação específica neste domínio, e por outro lado, apenas dizem respeito ao aspecto exterior do imóvel, não contabilizando problemas no funcionamento interior do edifícios, podendo na realidade os problemas serem maiores).

Existe uma clara relação entre a idade dos edifícios e o seu estado de conservação, sendo que dos edifícios construídos antes de 1919, apenas 19,8% não apresentavam necessidades de reparação, 64,8% careciam de obras e 15,4% mostravam-se bastante degradados (Instituto Nacional de Estatística, 2002).

---

<sup>20</sup> Índice de envelhecimento dos edifícios: Número de edifícios construídos até 1960/Número de edifícios construídos após 2001 (INE, Meta-informação).

De acordo com Martins *et al.* (2009), à medida que se avança na idade de construção dos edifícios, as necessidades de reparações vão diminuindo, como é expectável, no entanto, deverá ser objecto de reflexão, o facto de muitos edifícios que no ano de 2001 tinham no máximo 10 anos, apresentarem necessidades de reparação (cerca de 73.843) e outros encontraram-se bastante degradados (cerca de 1.489).

Grande parte dos edifícios com necessidades de reparação aquando o Censos de 2001, caracterizavam-se sobretudo como sendo pequenas, principalmente nos edifícios mais recentes, onde este tipo de intervenções é apontado em 79% dos casos.

Segundo Henriques (2001), as principais causas para anomalias na construção não se prendem com, a durabilidade do edificado, a longevidade dos materiais, ou o seu uso, mas sim, devido a uma deficiente execução da empreitada e erros de projecto, que em média, são responsáveis respectivamente por 28,4% e 42% dos casos de problemas nos edifícios.

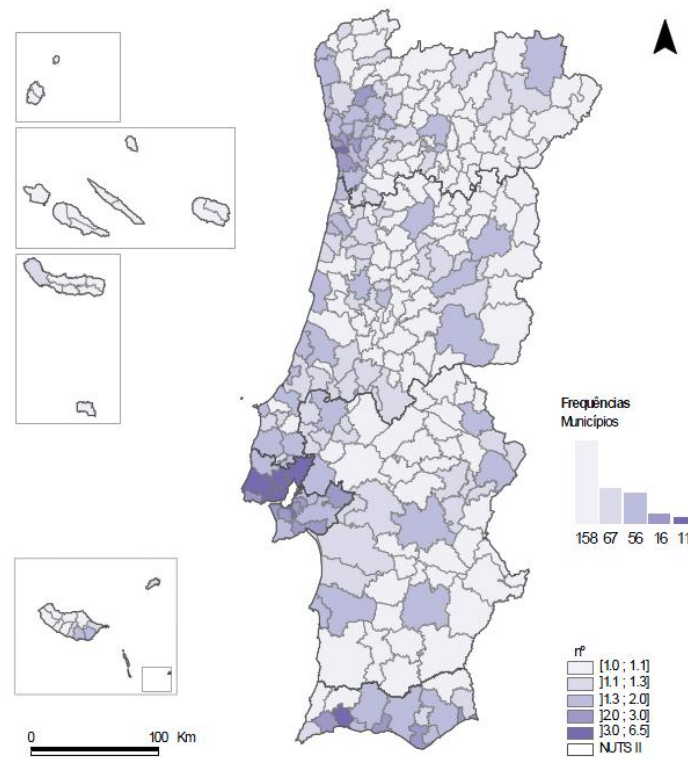
#### **IV.4.2 A dimensão média dos edifícios**

Ao longo dos últimos anos tem-se verificado um aumento progressivo da dimensão média dos edifícios no parque habitacional português, sendo que, em 2011, este número situava-se em 1,7 alojamentos por edifício, ultrapassando os 1,6 registado em 2001 e os 1,5 em 1991 (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

Como se pode observar na Figura IV.8, este valor tende a variar bastante conforme a região em causa, existindo uma enorme diferença entre a Região de Lisboa (3,3) e as restantes Regiões do país, onde o indicador se situa abaixo dos 2,0. De salientar ainda, que, é na Região Autónoma dos Açores onde o número médio de alojamentos por edifício é mais baixo (cerca de 1,1).

Os municípios onde o número médio de alojamentos é mais elevado são: Amadora (6,5), Lisboa (6,2), Oeiras (4,7) e Odivelas (4,2); sendo que na restante maioria o indicador situa-se próximo de 1.

Figura IV.8 - Número médio de alojamentos por edifício por município (2011)



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2011a).

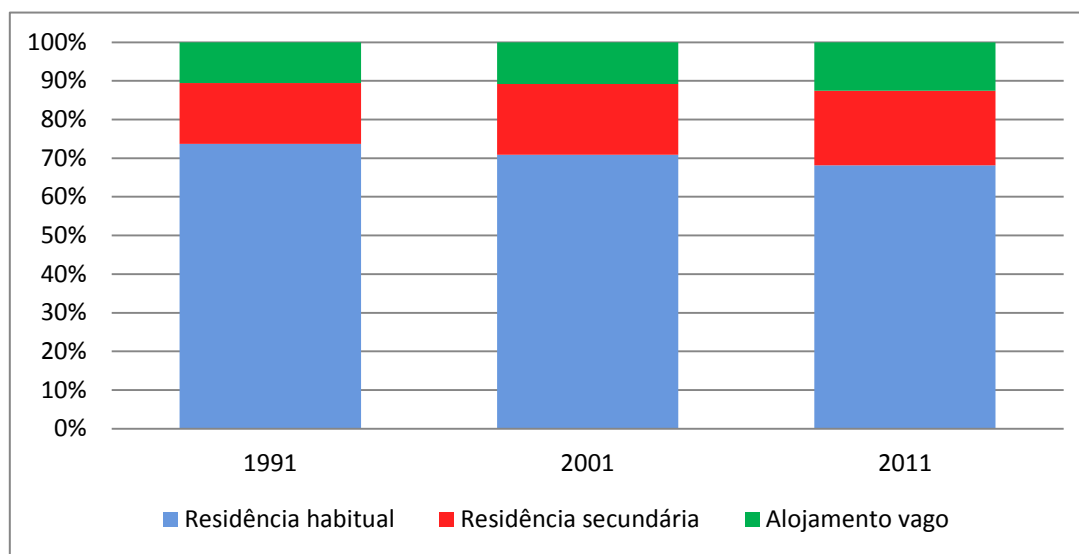
Embora a dimensão dos edifícios portugueses tenha aumentado nas últimas décadas, o parque habitacional continua a ser representado maioritariamente por edifícios destinados a um alojamento familiar (87,2%), e como seria expectável, a Região de Lisboa é o local onde se encontram menos edifícios com apenas um fogo (67,1%), em contrapartida com a Região Autónoma dos Açores (96%). Contabilizando o número de edifícios destinados a receber um ou dois alojamentos, o número ascende a 91% do parque edificado (INE – Censos, 2011).

#### IV.4.3 O regime de ocupação

De acordo com o apurado pelo Censos 2011, em Portugal os alojamentos familiares distribuía-se por residências habituais (68,2%), residências secundárias (19,3%) e alojamentos vagos (12,5), tendo a barreira física dos edifícios sazonais/vagos ultrapassado pela primeira vez a barreira dos 30%.

Tendo em conta a última década, estes números traduzem um aumento extremamente significativo nos alojamentos vagos (35,14%), nas residências secundárias (22,58%) e nas residências habituais (11,7%). Como se pode vislumbrar na Figura IV.9, a importância da residência habitual tem vindo a diminuir (2,7% de 2001 para 2011), contrastando com o aumento dos alojamentos vagos/sazonais nas últimas décadas (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

Figura IV.9 - Distribuição do parque edificado por regime de ocupação (2011)



Fonte: adaptado de Instituto Nacional de Estatística (2011a).

Em todo o edificado habitacional foram identificados 734.846 alojamentos vagos (destinados a venda ou arrendamento), sendo que os destinados ao arrendamento passaram de 80.094 em 2001, para 110.207 em 2011, representando um aumento de 37,6%. Segundo Rodrigues (2002), a proporção de alojamentos sazonais/vagos é extremamente elevada em Portugal e, apesar de alguma dificuldade na obtenção de informação para comparação internacional, é possível afirmar que o edificado português apenas é ultrapassado pelo espanhol entre os países europeus.

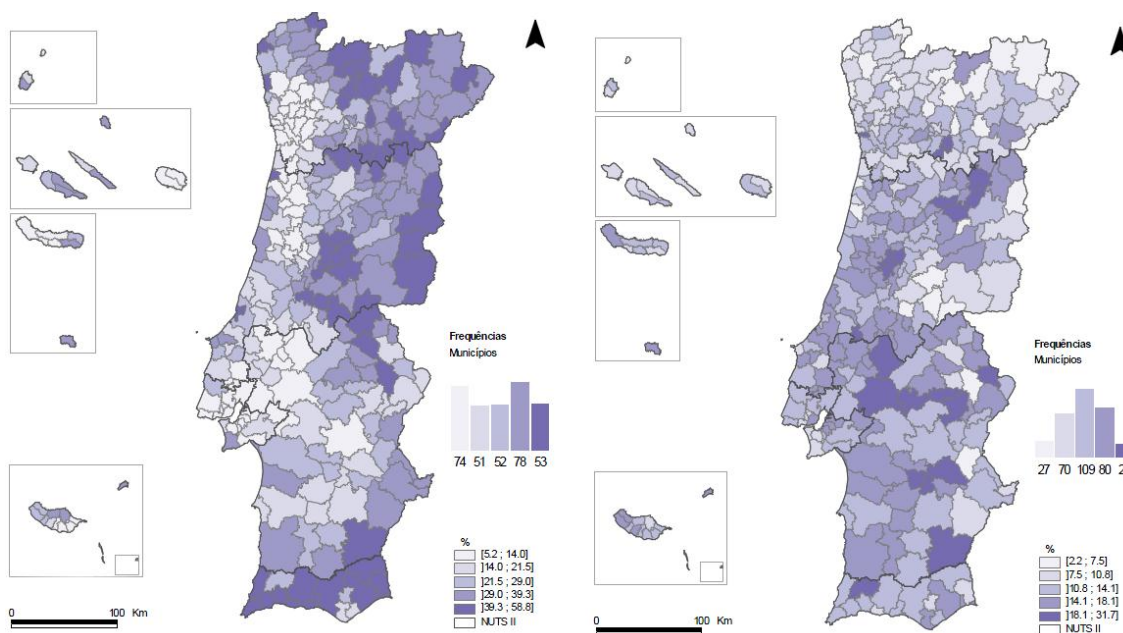
Na óptica de Pires e Bragança (2011), os indicadores extremamente elevados do número de fogos destinados ao uso sazonal ou vagos, explica-se pelo facto de em Portugal se verificar um valor médio de 1,7 alojamentos por família, excedendo claramente os padrões normais. “Paralelamente denota-se a propensão para o aumento do nº médio de

alojamentos por edifício o que claramente indica uma dominância da construção da habitação em altura dos novos edifícios, em contraponto com a dominância latente da habitação unifamiliar” Pires e Bragança (2011).

Contudo, face aos últimos 10 anos, os alojamentos arrendados registaram um ligeiro aumento de 6,3%, sendo mais incisivo na Região Autónoma dos Açores (41,5%), Madeira (27,3%) e Algarve (27,5%), celebrado essencialmente por contrato com duração indeterminada (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

No que se refere a alojamentos destinados a residências secundárias, em termos regionais, o Centro e Algarve registam o maior número de alojamentos destinados a residências secundárias, respectivamente 24,4% e 39,4%, em oposição a Lisboa onde se verifica uma percentagem de 11,5% (ver Figura IV.10).

Figura IV.10 - Percentagem de residências secundárias (esq.) e aloj. vagos (dir.), por município



Fonte: Instituto Nacional de Estatística (2011a).

Como se pode verificar pela Figura IV.10, a distribuição de residências secundárias e alojamentos vagos varia geograficamente, sendo que, as Regiões do Alentejo, Centro e Madeira, lideram em maior número, por oposição à Região Norte onde a maior parte dos fogos se encontra ocupada.

#### **IV.4.4 O regime de propriedade**

O regime de propriedade em Portugal poucas alterações tem sofrido ao longo das últimas duas décadas, sendo que o mercado de arrendamento continua a ocupar uma fatia muito diminuta no mercado da habitação, em contraponto com o que se verifica na generalidade dos países europeus.

A aquisição de casa própria é mais do que uma questão financeira para as famílias portuguesas, podendo ser tratada como cultural, enraizada na mentalidade da população, que na maioria dos casos encara a compra de habitação como “um investimento quer para elas quer para os seus descendentes” (Madeira, 2009).

O acesso à habitação própria em Portugal começou a ganhar uma maior expressão em 1960, através da “expansão da propriedade horizontal e da facilidade de crédito à habitação” criada então pelo banco Caixa Geral de Depósitos (Melo, 2009).

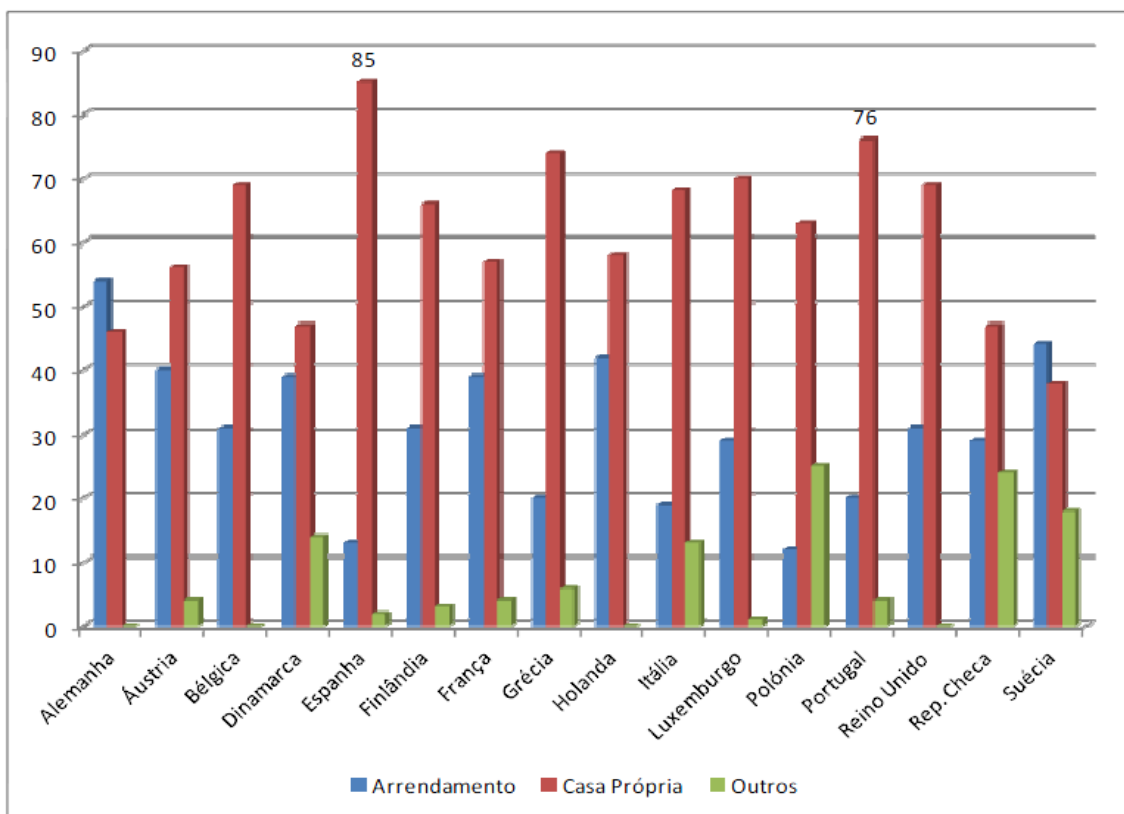
Segundo Salgueiro (1992), estas facilidades foram reforçadas em 1970, com o alargamento do crédito à habitação por parte de outras instituições bancárias, e pela criação de regimes de crédito bonificado. Tais medidas, beneficiaram o crescimento do mercado de aquisição de habitação residencial, em detrimento do mercado de arrendamento que foi perdendo expressão no decorrer das décadas seguintes.

Assim sendo, para Pereira (1983), a compra e construção directa de habitação para uso próprio, desenvolveu-se consideravelmente no quinquénio de 1976-1980, período, no qual foram contratados com as instituições de crédito, cerca de 140.000 empréstimos no valor total de 86 milhões de contos. Nessa altura, a média anual do número de contratos (entre 1978 e 1980) excedeu os 34.000, atingindo-se o máximo em 1980 com quase 39.000.

Tendo em conta um estudo da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (2011), Portugal ocupa o segundo lugar no “ranking” europeu dos países com maior percentagem de detentores de casa própria, no entanto, é mencionado o facto de este ser

um fenómeno recente, pois no início da década de 80 o mercado português encontrava-se bem abaixo da maioria dos países europeus (ver Figura IV.11).

Figura IV.11 - Distribuição do parque edificado por regime de ocupação (2011)



Fonte: Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (2011).

De acordo com os resultados provisórios dos Censos 2011, existem 786.904 alojamentos familiares de residência habitual arrendados ou subarrendados, o que se traduz num diminuto crescimento de 46.479 fogos face ao ano de 2001, enquanto o número de casas próprias aumentou 5,2 vezes mais (+243.462 fogos). Com efeito, e tendo em conta o crescimento do parque habitacional nestes últimos dez anos, o peso dos alojamentos familiares arrendados no total de alojamentos familiares ocupados, reduz-se de 20,8%, em 2001, para 19,7%, em 2011. Assim sendo, cerca de 73,5% dos alojamentos de residência habitual são ocupados pelo proprietário, enquanto os empréstimos, ou outros, constituem apenas 6,8% (Instituto Nacional de Estatística, 2011a).

## **IV.5 Os centros históricos urbanos na actualidade**

### **IV.5.1 Enquadramento**

Actualmente vive-se numa época em que o fenómeno urbano alastrou de tal forma que passou a incluir a maior parte da população portuguesa (Queiroz, 2005). Nesse sentido, torna-se de fulcral importância o conceito da reabilitação e requalificação urbana, não fossem estes os locais que pelo seu valor patrimonial, agregam a grande maioria do edificado português, o que inclui o parque habitacional com mais história e, consequentemente, necessidades de intervenção e preservação.

Como afirmava Caetano, “o centro histórico, outrora constituía o centro vital da urbe no seu complexo social, meios urbanos de produção e de comércio, negócios e administração. Entretanto, a expansão física rompe este quadro ao deslocalizar os sectores produtivos, administrativos e residenciais, dando lugar, à desertificação e envelhecimento da população residente, à pobreza, à degradação da actividade económica e dos edifícios” (*cit. in* Queirós, 2007).

Neste sentido, a crescente preocupação com a reabilitação urbana, presente na actualidade, mostra-se vital por forma a aumentar, a requalificação dos espaços, a qualidade habitacional, e o sucesso económico-social e turístico, através da criação de espaços realmente agradáveis para viver.

Os centros históricos são áreas delimitadas geograficamente que possuem características históricas e artísticas, reconhecidas através de inerência cultural do próprio local, ou como forma de protecção a um bem classificado (Oliveira, Sousa e Lopes, 2004). Alguns edifícios presentes nas zonas históricas “podem não apresentar por si um valor arquitectónico especial, mas devem ser salvaguardados como elementos do conjunto, pela sua unidade orgânica, dimensões particulares e características técnicas, espaciais, decorativas e cromáticas, insubstituíveis dentro da unidade orgânica da cidade” (Carta de Cracóvia, 2000).

Segundo Oliveira, Sousa e Lopes (2004), a reabilitação de edifícios antigos e recentes irá seguramente adquirir expressão no mercado português, no entanto, existem alguns casos inseridos em malhas urbanas em que a degradação do edificado é muitíssimo elevada, sendo necessária a aplicação de medidas de intervenção urgentes.

Seguindo na óptica de Sousa (*cit. in* Tavares, 2008), hoje em dia, torna-se de especial importância, a noção de que a fase de expansão urbana e a de colmatação de carências infra-estruturais básicas, nomeadamente acessibilidades e saneamento, foi ultrapassada, algo que facilmente se vislumbra pelos números do regime de ocupação e condições de habitabilidade do edificado português do Censos 2011. O grande número de edifícios vagos no parque urbano é o resultado do deslocamento em massa da população para as áreas periféricas da cidade, assistindo-se em simultâneo à degradação e abandono de milhares de fogos inseridos no património edificado dos centros urbanos (Vicente, 2008).

É, pois, necessário promover a memória e a identidade da cidade valorizando esta herança, algo que poderá ser feito através da reabilitação, dando utilidade ao que está sem uso, degradado ou abandonado, por forma a devolver a qualidade de vida e melhorar a face da cidade (Queiroz, 2005).

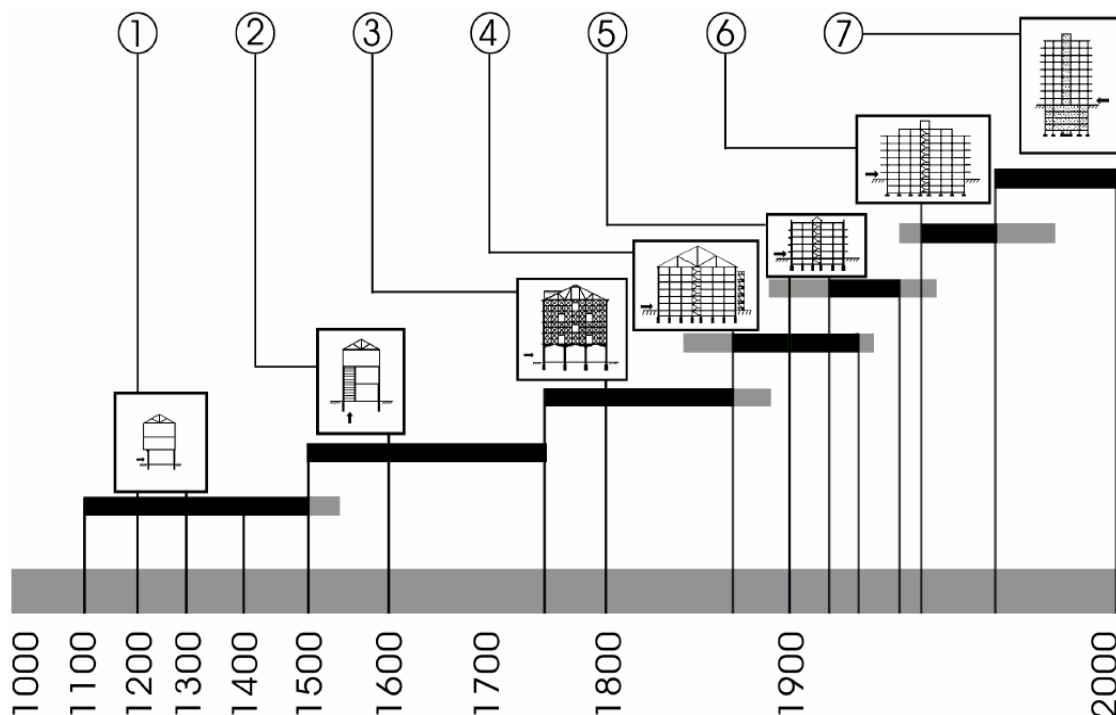
Nestes locais, alguns dos quais classificados como património da humanidade, encontram-se grande parte dos edifícios antigos em Portugal, entendendo-se como tal os que foram edificados anteriormente à generalização do betão armado, sendo realizados por recurso a materiais e técnicas construtivas consideradas tradicionais (Appleton, 2003).

De acordo com o Laboratório Nacional de Engenharia Civil (2005), os edifícios antigos que compõem o parque edificado português presentes em grande número nos centros históricos urbanos, podem ser classificados conforme a sua tipologia construtiva e época de construção da seguinte forma:

- Edifícios com estrutura de alvenaria de pedra (pré-Pombalinos) – Anteriores a 1755;
- Edifícios com estrutura de alvenaria da época Pombalina e similares – Entre 1755 e 1880;
- Edifícios com estrutura de alvenaria tipo “gaioleiro” – Entre 1880 e 1930;
- Edifícios com estrutura mista de alvenaria e betão armado (“placa”) – Entre 1930 e 1940;
- Edifícios com estrutura de betão armado e alvenaria de tijolo – Entre 1940 e 1960;
- Edifícios com estrutura de betão armado – Posterior a 1960;

Na Figura IV.12 é apresentada a evolução das tipologias e processos construtivos, correspondente à cidade de Lisboa e um pouco à semelhança do que ocorre no resto do país. As datas mencionadas são meramente indicativas, uma vez não ser possível assinalar com exactidão quando surgem umas épocas e terminam outras, assistindo-se a períodos de transição, com sobreposições entre tipologias.

Figura IV.12 - Evolução dos processos construtivos do edificado de Lisboa



Fonte: Córias (2001).

Legenda: 1 e 2 – Edifícios anteriores a 1755; 3 – Edifício pombalino; 4 – Edifício gaioleiro; 5 – Edifícios de paredes de alvenaria e “placa”; 6 e 7 – Edifícios de betão armado;

#### **IV.5.2 O panorama actual**

“As formas urbanas têm estado em mutação constante, apresentando hoje características próprias que vêm exigindo novos conceitos e novos processos de intervenção sobre a cidade”. À medida que evoluem as sociedades, repercutem-se efeitos na forma de distribuição das famílias, sucedendo-se a um ritmo e lógica de transformação que torna difícil a sua percepção (Vilaça e Guerra, 1994).

Longe de vivenciarem a presente realidade, Vilaça e Guerra (1994) conseguem ainda assim tornar este tema tão actual, que pode facilmente ser aplicado nos tempos modernos, afirmando que a sociedade se encontra perante uma “nova diferenciação e segregação das formas de ocupação do espaço, que vem do desenvolvimento da renda diferencial, do crescimento de uma economia de serviços, da suburbanização do capital, da diferencial valorização do capital investido no imobiliário e, finalmente, da alteração dos estilos de vida e das necessidades”.

Contudo, longe vão os tempos em que a “ideia de progresso e a modernização implicava fortes roturas como passado”, onde zonas antigas eram deixadas ao abandono ou simplesmente assoladas, adaptando as cidades, às necessidades da vida moderna e, construindo, novos edifícios actuais, equipamentos públicos, etc. (Vicente, 2008). As políticas seguidas em Portugal nestes últimos anos, referidas anteriormente na dissertação, delineadas para o incentivo à construção e aquisição de casa própria, contribuíram não só para um aumento de construção acima das necessidades, mas também, para o esquecimento da manutenção e conservação do património já edificado, através do fenómeno da redundância e aumentando assim a degradação urbana.

A degradação urbana causada pela redundância “refere-se ao facto de certas tipologias estarem presentes em número superior àquelas que são procuradas pelo mercado imobiliário”, no entanto, esta ideia está também muitas vezes associada à pouca flexibilidade de um edifício ser reutilizado. Assim sendo, a redundância é fruto do esquecimento e abandono do edificado por longos períodos de tempo, colocando de parte a sua conservação e manutenção, deixando-o exposto a fenómenos naturais como a deterioração (Amoêda, 2012).

A degradação urbana não é um processo simples, pois abrange “sucessivas rupturas face a padrões correntes de qualidade urbana”, podendo afectar uma vasta área, desde o centro à periferia das cidades. Existem alguns factores que podem ser identificados como causas para a degradação urbana, sendo eles de ordem económica, social, espacial, ou das próprias funções urbanas (Ribeiro, 2005).

Quadro IV.1 - Causas da degradação urbana

<b>Factores</b>	<b>Descrição</b>
Económicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Desemprego</li> <li>✓ Exclusão do mercado de trabalho</li> <li>✓ Trabalho precário</li> <li>✓ Desigualdade salarial</li> </ul>
Sócio-demográfico	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Transformações da estrutura familiar</li> <li>✓ Enfraquecimento das relações familiares e sociais</li> <li>✓ Pobreza extrema</li> <li>✓ Marginalidade</li> </ul>
Urbanismo	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Restruturação espacial das cidades (desviam atenções e recursos do seu centro)</li> <li>✓ Políticas de habitação, transportes, ou serviços públicos (tornam áreas menos próprias para habitação, actividade económica ou frequência dos cidadãos)</li> <li>✓ Políticas de promoção de zonas urbanas em detrimento de outras</li> <li>✓ Desajustamento urbano às exigências</li> </ul>

Fonte: adaptado de Ribeiro (2005).

De facto, pode afirmar-se que uma cidade mantém uma semelhança muito próxima de um ser vivo, uma vez que possui um ciclo de crescimento, desenvolvimento e, naturalmente, envelhecimento, sendo este último um dos responsáveis pela degradação do edificado (Madeira, 2009).

Percorrendo a maior parte dos centros urbanos das cidades portuguesas, é possível constatar que o património edificado se encontra num elevado estado de degradação, fruto de décadas de “abandono” que se traduzem numa inúmera quantidade de edifícios muito degradados ou em ruínas, assim como espaços públicos em muito mau estado. Longe vão os tempos, em que outrora os centros urbanos eram as zonas nobres das cidades, passando a ser hoje em dia, verdadeiros problemas de planeamento urbanístico e social, sendo um bom exemplo disso as duas maiores cidades do país, Porto e Lisboa.

Como se pode observar pela Figura IV.13, os centros urbanos de Lisboa e Porto são, hoje em dia, locais com um nível de degradação bastante acentuado, especialmente pela história do seu edificado. Existe um elevado número de edifícios antigos e sem qualquer tipo de manutenção, sendo que, muitos destes encontram-se ao abandono ou habitados por uma população maioritariamente envelhecida, com rendas muito baixas. Com base na informação estatística publicada pelo Censos 2001, em Lisboa, somente 40% dos edifícios não apresentava necessidades de reparação. Já na cidade do Porto, o cenário era ainda mais crítico, onde apenas 36% do seu património se encontrava em boas condições físicas (o menor de todo o país).

Figura IV.13 - Estado de degradação dos centros urbanos históricos portugueses



Legenda: a) Beco do Resendo (Lisboa); b) Centro de Lisboa; c) Centro Histórico do Porto – Património Mundial UNESCO; d) Centro do Porto;

O estado de degradação em que se encontram alguns locais do parque habitacional português “provoca uma diminuição da qualidade de vida das populações e uma deterioração do património edificado, enquanto memória colectiva. A palavra Património é sinónima de herança, e deverá ser transmitida às gerações futuras como objectivo de ser preservada e valorizada” (Bachmann, 2009).

De acordo com Bachmann (2009), esta postura de abandono traduz-se no estado de conservação dos próprios edifícios, sendo comum observar caixilharias apodrecias, vidros partidos, revestimentos de fachada e tubos de queda deteriorados, portas

destruídas, redes eléctricas inexistentes, telhados deformados ou em estado de ruína, criação e alteração desordeira de novos espaços, etc. Problemas que de igual modo se reflectem no interior dos edifícios, agravados pela inexistência de qualquer sinal de manutenção ou conservação.

Portugal possui actualmente quatro centros históricos classificados como Património Mundial da Humanidade UNESCO (Centro Histórico de Angra do Heroísmo – 1983; Centro Histórico de Évora – 1986; Centro Histórico do Porto – 1996; Centro Histórico de Guimarães – 2001), alguns candidatos ao título (como é o caso da Baixa Pombalina em Lisboa), e outros não catalogados, mas com enorme valor patrimonial. Deste modo, e nem que seja pela obrigação e dever a que está comprometido, deverá principiar estratégias de intervenção no património edificado, agrupadas em três categorias (Carta de Veneza, adaptada de Amoêda, 2012):

- ✓ Preservação (reparação pontual e manutenção);
- ✓ Restauro (remoção de elementos arquitectónicos dissonantes, por forma a devolver a identidade anterior ao edifício);
- ✓ Reconstrução (devolver a identidade ao edifício, utilizando novos ou antigos materiais).

## V. Conservar e reabilitar: uma nova aposta no sector

*“No meio da dificuldade encontra-se a  
oportunidade.”*

*(Albert Einstein)*

### V.1 O enquadramento com a história da reabilitação

Desde a Roma antiga que se verificam preocupações e práticas com a conservação do património edificado, mais concretamente com a protecção de elementos isolados, como o caso dos monumentos históricos ou de elevado valor arquitectónico. No entanto, é no século XIX que se desencadeia um sentido de manutenção e preservação mais próximo dos conceitos actuais, resultante da necessidade de adaptação das intervenções no tecido urbano aos problemas do desenvolvimento das cidades e territórios.

As dificuldades no planeamento urbanístico aprofundam-se a partir da industrialização do século XIX, resultado da explosão demográfica da população urbana, do surgimento de novos meios de transporte, de novos modos de vida e da diminuição da taxa de mortalidade. As inúmeras transformações que se fizeram sentir na altura, obrigaram a alterações de adaptação no espaço urbano à era industrial, originando um aumento progressivo da cidade. “Esta tendência teve como consequências a decadência dos espaços centrais, originando grandes vazios urbanos com debilidades ao nível social, económico e cultural” (Rosário, 2010).

Madeira (2009) refere que a partir do século XX, iniciaram-se “movimentos de capitais em direcção a estes vazios urbanos que procuravam beneficiar a sua centralidade e inverter as tendências instaladas”. Nesse sentido é de salientar que, já na década de trinta foram aprovadas duas Cartas de Atenas (The Athens Charter for the Restoration of Historic Monuments – 1931 e La Charte d’Athènes – 1933), definindo os objectivos e fundamentos para a conservação e manutenção de monumentos históricos.

A Carta de Atenas do Restauro “nasceu” na primeira conferência internacional relativa a monumentos históricos, realizada pelo Conselho Internacional dos Museus (ICOM). Este documento foi o primeiro a ser produzido no âmbito do restauro e conservação dos monumentos, concebendo princípios distribuídos através de sete artigos, dos quais interessa mencionar os seguintes princípios (Pinho, 2009):

- ✓ Conservação e manutenção regular de um património comum;
- ✓ A importância da envolvente dos monumentos;
- ✓ Respeito do património no seu todo, sem esquecer de qualquer estilo ou período;
- ✓ Utilização de edifícios pode contribuir para a sua conservação, desde que se respeite o seu carácter;
- ✓ Utilização de meios técnicos e sistemas construtivos modernos nas obras de conservação, desde que se respeite a identidade do edifício.

Apesar de na década de trinta surgirem as primeiras preocupações no âmbito da reabilitação, é importante realçar que estas se inseriam num círculo limitado, referindo-se apenas aos monumentos como objectos isolados, ignorando a conservação das áreas urbanas envolventes e a temática habitacional.

Uma das principais intervenções nesta conferência internacional foi a do arquitecto e urbanista Gustavo Giovannoni, que lançou o debate da reabilitação urbana. Este novo conceito defendia a intervenção nas envolventes dos edifícios, “valorizando não só o carácter histórico ou artístico, mas também de uso”. Pela primeira vez, “a preservação dos edifícios antigos não é vista de uma perspectiva estritamente conservacionista”, ..., sendo integrada numa “escala mais alargada do planeamento territorial” (Pinho, 2009).

Mais tarde, e devido a um dos acontecimentos com maior significado na história da humanidade – a II Guerra Mundial (1939-1945) – muitas cidades europeias, foram parcial ou totalmente destruídas. Como consequência, não existia um modelo único de intervenção para a reconstrução, sendo adoptadas soluções mediante ao nível de estragos e, as condições sociais, económicas e políticas de cada país. Em muitos dos casos, a resolução destes problemas passou “pela simples demolição das áreas urbanas semi-destruídas e pela rápida urbanização das periferias”. Tudo isto proporcionou a renovação urbana, demolindo edifícios e substituindo-os por outros mais modernos,

contudo, com a forte necessidade de expansão não foram tidos em contas os aspectos quantitativos (Madeira, 2009).

De acordo com Pinho (2009), a população com menores condições económicas deixou o centro das cidades, deslocando-se para as múltiplas construções sociais nas periferias, o que levou a uma perda importante do tecido social e económico nos centros urbanos.

Contudo, Madeira (2009) afirma que após a reconstrução, “as cidades europeias conseguiram desenvolver-se a passos largos através da instalação de indústrias pesadas geradoras de emprego”. Tudo isto originou uma deslocalização da população do meio rural para as grandes cidades, em busca de melhores condições de vida. Assim, incapazes de responder ao afluxo populacional, as cidades iniciaram um processo de expansão metropolitana nunca antes visto. Esta “transição entre os anos 50 e 60 representa uma mudança de mentalidade na qual se expressa a vontade de restabelecer a identidade urbana”.

De facto, as demolições violentas e todas as alterações severas ocorridas no tecido urbano das cidades, nos anos 50 e 60, por força da II Guerra Mundial, acenderam o debate sobre a herança do passado. Simultaneamente, nesse período, foi lançada uma série de convenções e recomendações relativas à salvaguarda de monumentos, paisagens e sítios, por parte da UNESCO. Assim sendo, surgiram na altura diversos instrumentos referentes à reabilitação urbana, dos quais são exemplo, a “Lei Malraux” de 1962, em alusão a André Malraux, então Ministro da Cultura de França.

A política de Malraux tinha como base, a “protecção de uma vasta área, como por exemplo um quarteirão” – “*le secteur sauvegardé*” – “no sentido de evitar a transformação da cidade histórica, numa espécie de museu congelado”, proporcionando meios para a renovação de edifícios, arruamentos, etc. Era um plano de salvaguarda e de recuperação – “*Plan de sauvegarde et de mise en valeur*” – que determinava as partes de um edifício a serem conservadas, demolidas, reconstruídas e reparadas, através de incentivos fiscais aos proprietários por parte do Estado (Almeida, 2005). No Reino Unido, foi a grande responsável pela criação das primeiras “*Conservation Areas*” em 1967, que visava a intervenção e defesa em áreas urbanas delimitadas (Ferreira, 2010).

Mais tarde, com o surgimento da Carta de Veneza (1964), aprovada no II Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos, em 1964, que segundo Pinho (2009) é “ainda hoje um texto de referência obrigatório no âmbito da conservação do património construído”, foi verdadeiramente alargado o conceito de reabilitação de monumentos como elemento isolado, à reabilitação de espaços, entendendo-se o conjunto urbano.

Nas palavras de Guimarães (2009), a Carta de Veneza (1964) “é um dos documentos mais importantes de todos os produzidos para o restauro, reabilitação, manutenção e conservação do património arquitectónico e cultural, sendo melhoradas neste documento as especificidades da Carta de Atenas”. Nesta carta, foram ainda produzidos outros conceitos inovadores, nomeadamente, a responsabilidade da Humanidade na conservação dos monumentos, em detrimento do Estado que até então era o que mais se obrigava a este tipo de actos.

Alem disso, foi alargado o conceito de intervenção, ao meio rural e urbano, assim como a criações mais modestas de significado cultural, aproximando-se muito da abordagem pioneira de Gustavo Giovannoni. Assim, um pouco por toda a Europa, as operações de reabilitação urbana começaram a suceder-se, em detrimento das anteriores operações de renovação urbana. No entanto, de acordo com Madeira (2009), no final da década de 60 e início da década de 70, muitas das operações de reabilitação incidiam unicamente ao nível do edifício, deixando de parte factores culturais ou socioeconómicos, o que levou à prática de graves injustiças sociais que diligenciavam a substituição das populações residentes, por outras com maior capacidade financeira e capazes de responder à especulação gerada pelo mercado da recuperação, originando um fenómeno conhecido por *gentrificação* “*gentrification*”.

Neste contexto, a articulação entre a dimensão física e social na reabilitação, nunca foi fácil de realizar. No entanto, com o Plano de Bolonha, que definia como principal objectivo a intervenção na cidade sobre si mesma assegurando a continuação das populações residentes, toda a Europa ficou contagiada, e “a reabilitação habitacional afirmou-se como uma nova política de requalificação”. Foi desencadeada uma série de

acções que visavam potenciar os valores socioeconómicos e funcionais das malhas urbanas, potenciando a qualidade de vida das populações (Madeira, 2009).

Assim sendo, de acordo com Carvalho (*cit. in* Anjo, 2009) “durante os anos 70 e 80, o conceito de património foi sendo alargado”, verificando-se o mesmo para os locais e sítios a defender, “o que se traduziu na identificação de numerosos centros históricos e também no reconhecimento do valor patrimonial de conjuntos urbanos ou rurais de todas as épocas, incluindo a contemporânea”.

Nesta sequência, e devido à iniciativa do Concelho da Europa ao proclamar 1975 como o Ano Europeu do Património Arquitectónico, foram mobilizados inúmeros esforços no sentido de sensibilizar para, os valores culturais, sociais e económicos dos monumentos, conjuntos e sítios, inseridos em ambiente urbano e rural. Por isso, a 26 de Setembro de 1975, o Comité de Ministros do Concelho da Europa “faz nascer” a Carta de Amesterdão, também conhecida como Carta Europeia do Património Arquitectónico, introduzindo pela primeira vez o conceito de “conservação integrada”. Este documento constitui ainda hoje um marco fundamental na temática da reabilitação, fundamentando dez princípios para a conservação do património (Carta de Amesterdão, 1975):

1. “O património arquitectónico europeu é formado não apenas pelos nossos monumentos mais importantes mas também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias com tradições no seu ambiente natural ou construído”;
2. “A encarnação do passado no património arquitectónico constitui um ambiente indispensável ao equilíbrio e ao desabrochar do homem”;
3. “O património arquitectónico é um capital espiritual, cultural, económico e social de valor insubstituível”;
4. “A estrutura dos conjuntos históricos favorece o equilíbrio harmonioso das sociedades”;
5. “O património arquitectónico tem um valor educativo determinante”;
6. “Este património está em perigo”;
7. “A conservação integrada afasta as ameaças”;

8. “A conservação integrada requer o emprego de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos”;
9. “A participação de todos é indispensável ao sucesso da conservação integrada”;
10. “O património arquitectónico é um bem comum do nosso continente”.

A prova viva de que este documento integra, ainda hoje, uma importância fulcral na conservação e manutenção dos elementos isolados, locais ou conjuntos, é o conceito que fora criado – “conservação integrada”. De acordo com Pinho (2009), esta ideia parte de dois princípios: “que o património está em perigo e que a sua conservação depende em larga medida da sua integração no quadro de vida dos cidadãos e no planeamento urbano e regional”.

A Carta Europeia do Património Arquitectónico (1975) melhorou substancialmente o ambiente urbano com a adopção da conservação integrada, focada essencialmente em muitas medidas adoptadas na altura como, “restrições no tráfego automóvel e estacionamento, a criação de corredores pedonais, a eliminação de fios e cabos visíveis, regulamentação de anúncios e montras, plantação de árvores, recusa de licenças para edifícios inoportunos e a demolição de edifícios erguidos ilegalmente” (Nascimento, 2008).

O Conceito de reabilitação surge assim da noção da conservação integrada, (...), sendo que “a reabilitação é um meio de conseguir a conservação integrada dos tecidos antigos” (Ferreira, 2010). Embora existisse na altura uma grande mobilização no sentido de preservar e reabilitar o património arquitectónico, a aplicação da conservação integrada nunca foi fácil, uma vez que, segundo o Conselho da Europa (2004), “a conservação integrada era uma ideia inovadora e revolucionária, assim como o desenvolvimento sustentável seria na década de noventa. Eram necessárias mudanças profundas, não apenas daqueles que trabalham e pensavam no património, mas também dos responsáveis pelo planeamento regional e urbano, meio ambiente e cultura”.

Assim, por forma a conduzir os países à adaptação de políticas de conservação integrada, o Comité de Ministros do Conselho da Europa adopta a Resolução (76) 28 em 1976. “Esta resolução é sem dúvida o documento mais amplo e sistematizado sobre

a conservação integrada adoptado nestas décadas”. Apresentando um “conjunto de definições e princípios que devem estar subjacentes à criação de políticas nacionais de conservação integrada e às medidas necessárias para a sua implementação” (Pinho, 2009).

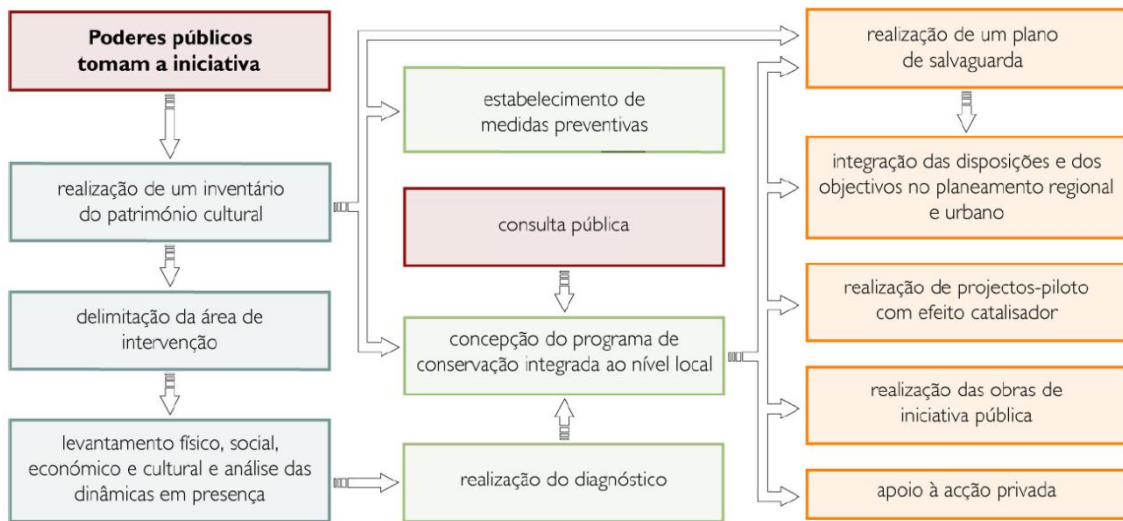
Nas palavras de Pinho (2009), a Resolução (76) 28 definia que os edifícios se poderiam considerar rurais ou urbanos, tendo estes de cumprir alguns critérios:

- ✓ “Serem de interesse por causa do seu valor social, histórico, arqueológico, científico ou artístico, ou pelo seu carácter típico ou pitoresco”;
- ✓ “Formarem um todo coerente ou serem notáveis pela forma como se integram na paisagem”;
- ✓ “Serem suficientemente agrupados para permitir que os edifícios, as estruturas que os ligam e o local que ocupam seja delimitado geograficamente”.

Desde do fim da II Guerra Mundial ao fim dos anos 70, surgiram diversos movimentos internacionais visando preservar e conservar a herança arquitectónica. Contudo, Pinho (2009) refere que a reabilitação encontrava-se ainda algo restrita, orientada para edifícios e grupos de edifícios com interesse patrimonial (social, histórico, arqueológico, científico ou artístico), limitando-se à envolvente dos monumentos e sítios e não abarcava todo o edificado da malha urbana antiga. Este eram tempos, em que o Governo Central surgia como principal responsável pelos programas de intervenção, muitas vezes abertos a candidaturas das autoridades locais, mas sempre com a supervisão do mesmo, sendo que a população participava numa consulta prévia.

Na Figura V.1, pode vislumbrar-se a metodologia que servia por base no final da década de 70 para a reabilitação urbana (Pinho, 2009).

Figura V.1 - Metodologia do processo de intervenção da reabilitação nos anos 70



Fonte: Pinho (2009).

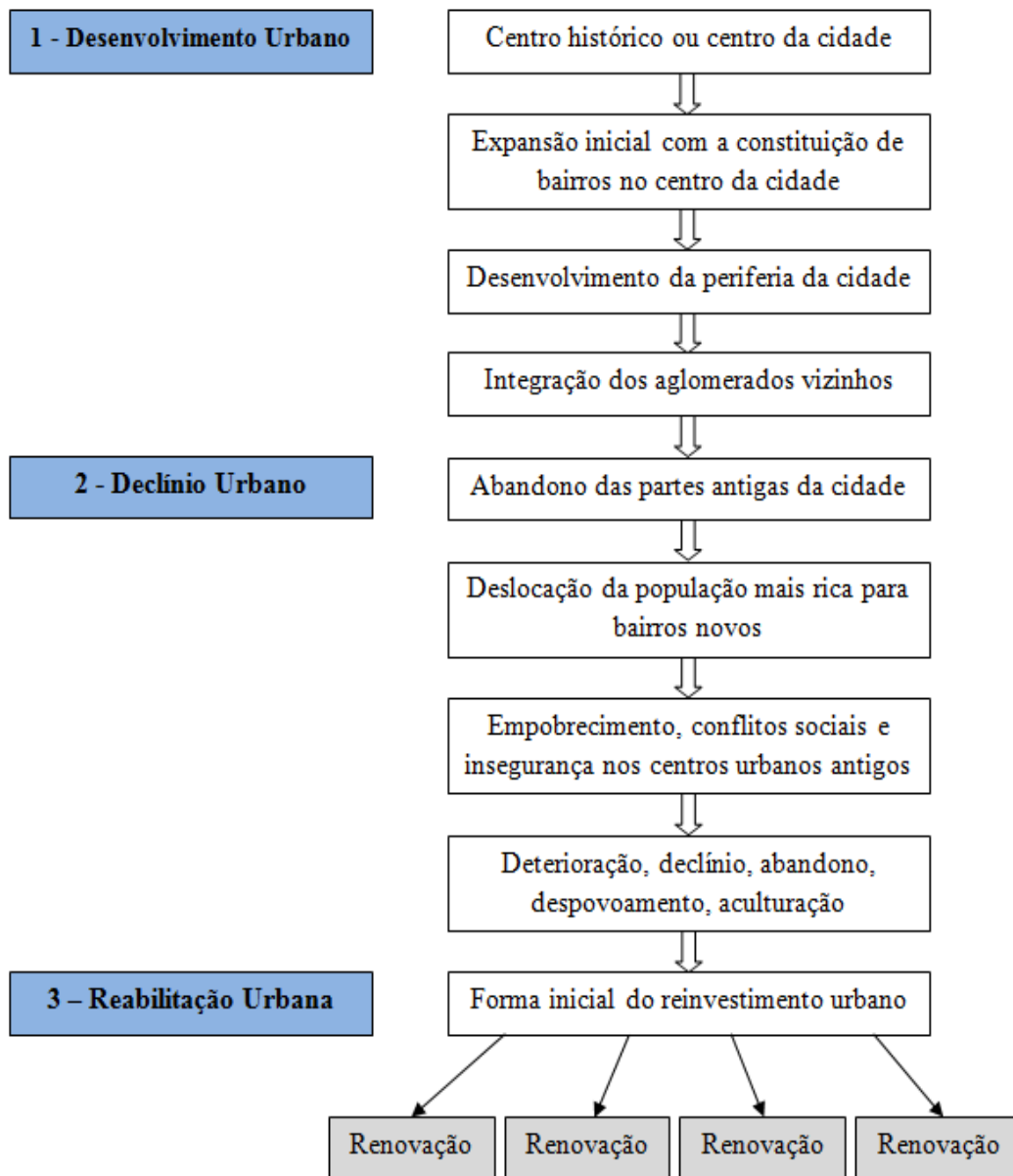
Após as décadas de 60 e 70 e, conseqüentemente, a integração de políticas fundamentadas nestas cartas e convenções que contribuíram para um impacto positivo em muitas cidades europeias, verificou-se um enorme reinvestimento urbano na década de oitenta, em detrimento do declínio ocorrido logo após a II Guerra Mundial. Foram surgindo diversas formas de investimento na malha urbana, muitas delas realizadas pelo sector privado, uma vez que geravam um bom retorno financeiro. Geralmente, estas intervenções originavam-se da seguinte forma (Concelho da Europa, 2004):

- ✓ Em larga escala: grandes demolições ou reconstruções projectadas no restauro dos edifícios;
- ✓ Desenvolvimento do turismo: conservação e restauro dos centros históricos e bairros antigos com património arquitectónico;
- ✓ Terciarização: desenvolvimento do sector terciário, centralização urbana (escritórios, lojas, serviços, educação);
- ✓ Gentrificação: populações mais abastadas que se deslocam para os bairros em declínio, renovando edifícios antigos em habitações de luxo.

Este tipo de reinvestimento urbano, para o qual, em parte contribuíram algumas recomendações do Concelho da Europa, “melhorou as condições económicas e ambientais existentes nos centros urbanos” (Conselho da Europa, 2004). Por isso, é

neste período que o conceito de património assimilou a noção de um conjunto de factores que em muito se aproximam dos tempos modernos. Um pouco por toda a Europa se propagaram estas intervenções, e este modelo passou a ser considerado internacionalmente.

Figura V.2 - Evolução da cidade às primeiras formas de reinvestimento urbano



Fonte: adaptado de Conselho da Europa (2004).

De acordo com o Conselho da Europa (2004), registou-se um processo semelhante ao da Figura V.2 no território europeu, compreendido em três processos:

1. Crescimento gradual da cidade, do centro histórico para as periferias;
2. Declínio dos centros históricos por falta de intervenção nos edifícios e espaços públicos;
3. Reabilitação urbana: desenvolvimento do sector terciário, turismo, gentrificação e renovação.

Pinho (2009) refere que esta foi uma época de crescimento, onde o sector terciário se destacou sob todos os outros, e os serviços ganhavam uma crescente importância na economia europeia. Simultaneamente surgiam as empresas multinacionais, aumentava o consumo (especialmente nas áreas da saúde e educação e acção social), as mulheres integravam o mercado de trabalho e a população urbana aumentava de dia para dia.

Os anos oitenta ficaram marcados pela consolidação da reabilitação e por novas inquietações ocorridas no âmbito do desenvolvimento urbano, nomeadamente, “o abandono de áreas industriais, desemprego, pobreza, insegurança, congestionamentos de tráfego, má qualidade do ambiente urbano, etc.” (Pinho, 2009).

Desta forma, a reabilitação passa a integrar um conceito muito mais alargado, pois, já não são apenas os edifícios e tecidos urbanos antigos a necessitarem de intervenção. As preocupações para com a cidade, não se limitam aos edifícios degradados, pretendendo-se melhorar a qualidade de vida urbana incorporada nas políticas de reabilitação.

Em 1985, por iniciativa do Conselho da Europa, surge a Convenção para Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa, também conhecida como Convenção de Granada que integra pela primeira vez a protecção do património não classificado. Este documento englobou um vasto leque de conceitos de património arquitectónico (incluindo monumentos, conjuntos arquitectónicos e sítios), acrescentando ainda políticas para melhorar a qualidade de vida do ambiente urbano e rural, potenciando o desenvolvimento económico, social e cultural. Esta convenção fixou políticas de cooperação entre os diversos serviços responsáveis pela “conservação, acção cultural, meio ambiente e ordenamento do território”. (Ferreira, 2010).

A década de noventa, que compreendia a reabilitação urbana num contexto já bastante alargado, fica marcada por abordagens ambientais, planeamento espacial e pelo desenvolvimento sustentável. Como argumenta Nascimento (2008), “após o colapso do comunismo, a Europa emerge de um longo período de divisão política, com diferenças significativas tanto ao nível dos sistemas económicos” como “da organização da sociedade”, reflectindo-se em inúmeros problemas de coesão social e na protecção ambiental. Neste sentido, são organizados dois grandes eventos levados a cabo pelas Nações Unidas, designadamente a “Cimeira da Terra” (Rio de Janeiro em 1992), e a “Conferência Habitat II” (Istambul em 1996), resultando na produção de três documentos muito importantes em matéria de sustentabilidade e ambiente (Declaração do Rio, Agenda 21 e Agenda Habitat).

- ✓ Declaração do Rio: pacto entre 179 países sobre o ambiente e desenvolvimento. Estes obrigam-se a respeitar uma série de princípios, conciliando as suas necessidades de desenvolvimento com o meio ambiente, por forma a não comprometer gerações futuras;
- ✓ Agenda 21: Travar a degradação ambiental, levando a cabo acções e estratégias internacionais, em todos os locais onde o desenvolvimento humano tem impacto negativo no meio ambiente;
- ✓ Agenda Habitat: pacto entre 171 países para o desenvolvimento dos aglomerados humanos. Foram provadas diversos compromissos e recomendações, promovendo um alojamento adequado para todos e o desenvolvimento sustentável dos aglomerados humanos.

Estes três documentos traduziram vários princípios que, segundo Nascimento (2008), consolidavam uma aproximação à conservação integrada do património, por forma de adaptação às mudanças económicas e sociais. O autor refere ainda que o património é finalmente entendido como um recurso económico (turismo).

Simultaneamente, o conceito de desenvolvimento sustentável foi compreendido pelas políticas europeias e a “reabilitação urbana ligou-se à gestão integrada dos recursos naturais e culturais”, alargando-se à arquitectura rural, ambiente e paisagem (Ferreira, 2010).

Posteriormente, no ano 2000 surgem outros dois documentos de grande importância, nomeadamente, a Convenção Europeia da Paisagem e a Carta de Cracóvia. No primeiro, a paisagem passa a ser entendida como parte do território e um elemento chave para o bem-estar (social e individual). No que se refere à Carta de Cracóvia (2000), foram alargadas e definidas as terminologias de “Património, Monumento, Autenticidade, Identidade, Conservação, Restauro e Projecto de Restauro”, definindo princípios e acções que valorizassem o planeamento integrado entre o território e a paisagem.

Mais recentemente, em 2003, o Concelho Europeu de Urbanistas adoptou uma Nova Carta de Atenas (2003), introduzindo um âmbito muito mais alargado em comparação com a versão anterior. A nova Carta de Atenas centra-se nos habitantes e utilizadores das cidades, tendo em conta as suas necessidades. Propõe uma visão coerente e a participação dos cidadãos nos processos de tomada de decisão. Além disso, é abordada a utilização das novas tecnologias de informação e comunicação, apelando, ao mesmo tempo, à convergência de esforços entre os urbanistas e os outros profissionais.

A visão que contempla este novo documento, é ainda fundamentada nas questões e desafios que afectam as cidades no início do séc. XXI, seguindo quatro princípios:

- ✓ Conservação da sua riqueza cultural e diversidade;
- ✓ Ligação das cidades por uma multitude de redes;
- ✓ Criatividade e competitividade, procurando simultaneamente a complementaridade e a cooperação;
- ✓ Contribuição para o bem-estar dos seus habitantes e de todos os que as utilizam;

Por fim, em 2004, o Conselho da Europa (2004) editou o “Guidance on urban rehabilitation”, com o intuito de apoiar e aconselhar nos processos de reabilitação urbana. De acordo com Ferreira (2010), “este documento baseou-se nos textos do Conselho da Europa sobre conservação integrada do património, coesão social e direitos do homem”, definindo estruturas, conceitos, princípios e métodos. O autor refere ainda que o documento “considera a ligação entre o património e o desenvolvimento urbano no projecto de reabilitação, contribuindo para clarificar o pensamento actual sobre a reabilitação urbana”.

## V.2 Os objectivos da conservação e reabilitação urbana

A reabilitação urbana mostra-se actualmente como prioridade internacional, devendo de igual forma, incorporar uma maior relevância no contexto português, tanto ao nível ao dos intervenientes na construção como das políticas de urbanismo.

Desde o início os anos 60 que o conceito da reabilitação tem evoluído, conseqüentemente, os seus objectivos têm alargado de âmbito e encontram-se hoje em dia perfeitamente adaptados ao desenvolvimento civilizacional. Na obra de Ferreira (2010), é feita a referência a “dois grupos” (...) “fundamentais” (**Pessoas e Território**), nos quais se centralizam os objectivos da conservação integrada do património e desenvolvimento sustentável da reabilitação.

Ferreira (2010) refere ainda que, a reabilitação urbana encontra-se desenvolvida por princípios reformulados ao longo dos tempos, dos quais são exemplo: (“Conservação integrada do património, desenvolvimento sustentável, protecção do património natural e cultural, coesão territorial e social, direito à habitação e respeito pela diversidade cultural, participação dos cidadãos na vida colectiva, subsidiariedade entre os diversos níveis de poder”).

Neste sentido, e de acordo com a listagem proposta pelo Conselho da Europa (*cit. in* Pinho, 2009), podem-se certificar, três grandes áreas de actuação no contexto humano e quatro no contexto territorial, materializadas no círculo da reabilitação urbana da seguinte forma:

## Quadro V.1 - Objectivos da reabilitação urbana

### Objectivos HUMANOS da Reabilitação Urbana

#### 1- Desenvolvimento local

- Criar crescimento económico baseado na iniciativa local
- Aproveitar melhor o potencial económico da reabilitação no que se refere ao trabalho intensivo
- Popor um novo modelo de desenvolvimento local sustentável
- Promover um desenvolvimento turístico sustentável nos tecidos urbanos

#### 2- Coesão social

- Ajudar a melhorar o tecido social através da valorização do tecido urbano
- Consolidar a integração social através da integração espacial das diferentes comunidades
- Manter ou aumentar a diversidade social como factor de coesão
- Combater a segregação e apoiar a variedade social em todas as suas formas

#### 3- Cultura

- Construir uma identidade local fundada no reconhecimento da diversidade local
- Contribuir para uma resolução pacífica dos conflitos através da tolerância
- Encorajar a apropriação por parte dos residentes da área onde habitam através da interpretação
- Garantir a todos o direito à cultura de acordo com a nova abordagem ética

### Objectivos TERRITORIAIS da Reabilitação Urbana

#### 1- Conservação integrada do património cultural

- Conservar a memória urbana colectiva e construir o património de amanhã
- Empreender uma reabilitação dinâmica e prospectiva
- Assegurar os usos do património sem colocar em causa o seu carácter e as suas qualidades
- Salvaguardar edifícios ameaçados segundo o princípio da reabilitação mínima

#### 2- Direito à habitação

- Melhorar o ambiente e a qualidade de vida de toda a população
- Garantir o acesso a uma habitação satisfatória e adequada para todos
- Melhorar a habitação mantendo *in situ* os grupos mais desfavorecidos
- Melhorar a qualidade dos espaços e equipamentos públicos para o benefício de todos os residentes
- Tornar as habitações reabilitadas mais atractivas que as novas em termos de custo

#### 3- Coesão territorial

- Promover a variedade funcional tendo em consideração a compatibilidade entre funções
- Evitar a segregação das funções mais fracas e monofuncionalização de áreas urbanas
- Respeitar a morfologia específica dos tecidos antigos
- Adequar as funções dos centros históricos
- Assegurar a continuidade entre os tecidos antigos e a cidade como um todo

#### 4- Desenvolvimento sustentável

- Tomar a reabilitação urbana como um instrumento-chave do desenvolvimento sustentável
- Proteger o ambiente urbano e reduzir a poluição entre outros malefícios
- Evitar o desperdício de materiais, energia e espaço
- Reduzir o tráfego viário e promover o transporte público
- Organizar uma modalidade sustentável através da implementação de um plano de mobilidade

Fonte: adaptado de Pinho (2009).

No ano de 2010, o CESE, elaborou um parecer sobre “as necessidades de uma abordagem integrada da reabilitação urbana” a pedido do Ministério da Habitação espanhol. Neste documento, foi elaborada uma série de recomendações nesta matéria, tendo o CESE concluído que “a cidade tornou-se hoje em dia um sistema que desperdiça energia, sendo igualmente o principal factor responsável pelas alterações climáticas”. Assim sendo, deverão ser desencadeadas acções no âmbito europeu, “visando desenvolver de modo mais firme políticas de reabilitação urbana” por forma a intensificar a “luta contra as emissões de CO<sub>2</sub> e as alterações climáticas” (Comité Económico e Social Europeu, 2010).

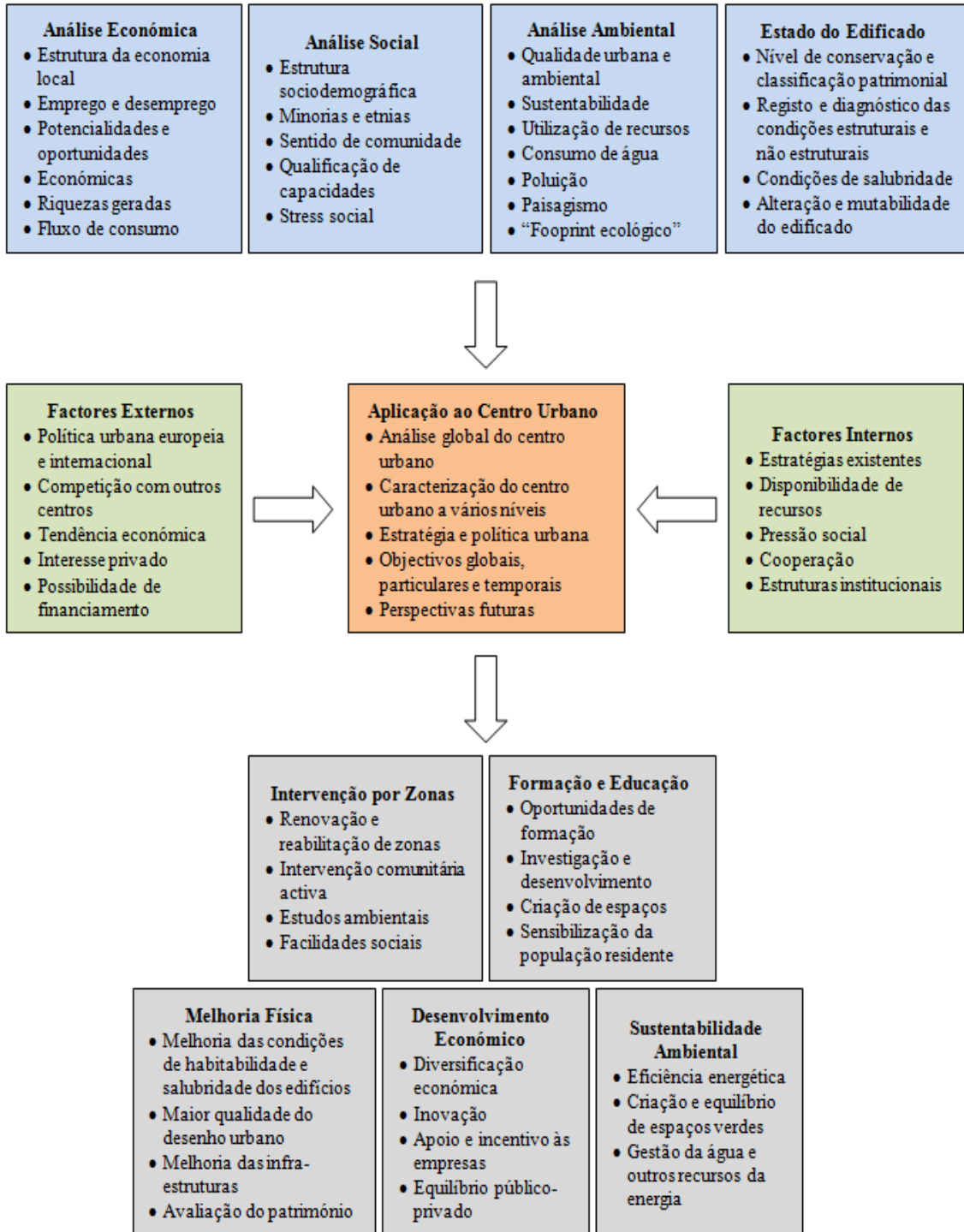
De acordo com o Comité Económico e Social Europeu (2010), as intervenções à escala urbana ou metropolitana deverão revitalizar bairros degradados em termos arquitectónico, urbanísticos, sociais e ambientais, integradas no desenvolvimento das políticas de reabilitação urbana. Assim sendo, é defendido um “modelo holístico para a reabilitação urbana” preconizando um “novo renascimento urbano”, determinado pelos seguintes factores:

- ✓ Aumento da coesão social;
- ✓ Renovação cultural;
- ✓ Revisão da base económica urbana, a fim de fazer frente à actual recessão profunda;
- ✓ Revalorização do património natural, graças aos processos de desmaterialização e aumento da biodiversidade.

Embora o presente sistema de renovação urbana esteja reforçado num amplo universo de intervenções, com objectivos bem identificados, Vicente (2008) alerta para o facto de muitos processos de reabilitação pecarem “por serem implementados para prazos muito curtos e irrealistas” (...) “sem a existência de um plano estratégico”. Segundo o autor, os centros urbanos, são “complexos e dinâmicos” e retractam “processos de transição física, social, ambiental e económica”. Neste sentido, as áreas urbanas não estão isentas da acção dos factores internos e externos, que determinam o seu crescimento ou declínio. Na Figura V.3, são esboçados alguns tópicos da reabilitação urbana que,

segundo Vicente (2008), esboçam as “preocupações de partida e resultados expectáveis neste processo”.

Figura V.3 - Influências e objectivos no processo de renovação urbana



Fonte: adaptado de Vicente (2008).

### V.3 A aplicação do conceito de sustentabilidade na reabilitação

A reabilitação é hoje entendida como um conjunto de acções que levam ao aumento do nível da qualidade das construções. Desta forma, torna-se “uma actividade fundamental para atingir o desenvolvimento sustentável de um país” (Lopes, 2010).

Como já foi mencionado anteriormente, o conceito da reabilitação foi evoluindo ao longo do tempo, e adaptado conforme as necessidades de intervenção no edificado. Neste contexto, o objecto “alvo” da reabilitação é na grande maioria dos casos, o edifício antigo com um enorme nível de insustentabilidade, sendo de especial importância, tornar este sistema num processo sustentável cada vez mais evidente.

Na óptica de Lopes (2010), não se podem resolver os problemas do parque habitacional, desprezando a sustentabilidade ambiental, económica ou social do mesmo, sendo para tal necessário o enquadramento entre a reabilitação e os parâmetros da construção sustentável. Assim, para que tal seja possível, é importante que “durante todo o seu ciclo” de renovação, o edifício responda positivamente aos indicadores de sustentabilidade. Desta forma, é necessária a aplicação de um sistema de avaliação da sustentabilidade do edifício (do qual é exemplo o LiderA em Portugal) visando, o aumento da sua eficiência energética e qualidade do ar interior, a diminuição do impacte ambiental local e do consumo de materiais e produção de resíduos durante a reabilitação.

Sabendo que o principal impacte ambiental e consequente desgaste de energia dos edifícios ocorre durante a fase de utilização (cerca de 80%), não deverá ser desprezada a sua importância no processo de reabilitação, “dando prioridade às acções que tenham em vista maximização dos benefícios em fase de utilização, promovendo assim a atractividade de exploração prolongada dos edifícios, a flexibilização de usos e, por consequência, o aumento da sua vida útil” (Dinis, 2010).

Para Dinis (2010), a reabilitação sustentável é composta por cinco fases (Quadro V.2): **1-** Análise/Diagnóstico; **2-** Projecto; **3-** Construção; **4-** Utilização/Manutenção; **5-** Desconstrução. Através destas procuram-se resolver os problemas físicos do

edificado, reduzir o tempo e os custos, mudar as preocupações ambientais e sociais, diminuir o consumo de energia e recursos, bem como garantir a saúde e conforto durante todo o ciclo de vida dos edifícios.

## Quadro V.2 - Processo da reabilitação sustentável

### Fases do Processo de Reabilitação Sustentável

#### 1- Análise e Diagnóstico

- Avaliar a história, arquitectura e sistema construtivo do edifício e da zona urbana envolvente
- Apurar estado de conservação, segurança, anomalias, soluções construtivas e materiais existentes
- Avaliação das características que influenciam a sustentabilidade no edifício (orientação solar, massa térmica, nível de conforto térmico e acústico, iluminação natural, ventilação natural e consumos energéticos e hídricos)
- Estado físico dos materiais e elementos construtivos (realização de ensaios e prospecções)
- Delinear estratégias e acções para a resolução de anomalias

#### 2- Projecto

- Definir intervenção de forma a maximizar a utilização de recursos existentes
- Resolução dos problemas detectados e cumprimento dos objectivos definidos para a intervenção
- Determinação das melhores soluções em termos de qualidade, durabilidade e custos
- Realização de projecto de especialidades (arquitectura, estrutura, térmica, acústica, ventilação natural, etc.)
- Definição de materiais, tecnologias e processos construtivos a empregar
- Considerar vários factores por forma a garantir a sustentabilidade do edifício (aumento do desempenho energético e hídrico, melhoria da qualidade do ar, melhoria do conforto térmico e acústico, melhoria da iluminação, diminuição da emissão de gases, utilização de materiais ecológicos e reutilização de existentes)

#### 3- Reabilitação

- Escolha de entidade construtora e subempreiteiros por forma a garantir a qualidade e os prazos
- Informação da população sobre objectivos e prazos da intervenção
- Proteger o património e espaço público envolvente
- Diminuição do impacte visual, impacte ambiental e ruído (prevenindo a poluição do ar e dos solos, assim como a degradação das características ecológicas)
- Escolha de materiais (considerar consumo de energia, produção de resíduos, e qualidade do ar interior), aplicando-os por forma a uma melhor "desconstrução"
- Minimizar e monitorizar consumos de energia
- Prevenir e reduzir a produção de resíduos da construção e demolição (RCD), valorizando a reciclagem ou outras formas de valorização

#### 4- Utilização/Manutenção

- Consciencializar a população para o consumo excessivo de recursos e energia, assim como a importância da qualidade do ambiente interior
- Formação dos utilizadores e elaboração de manual de utilização
- Implementação de sistemas de monitorização para detectar possíveis erros ou anomalias nos sistemas e tecnologias adoptados

#### 5- Desconstrução

- A sustentabilidade desta fase está directamente relacionada com as fases de projecto e construção, devendo estas, garantir uma gestão eficaz de RCD através da adopção de materiais: com elevada capacidade de reciclagem; com maior capacidade de reutilização; que não originem RCD com substâncias perigosas; que facilitem a desconstrução e reduzam consumos de energia
- Separação dos RCD, valorizando a reciclagem ou outras formas de valorização, em detrimento do depósito em aterros

Fonte: adaptado de Dinis (2010).

A sustentabilidade é por si só um conceito conexo com a reabilitação, uma vez que rentabiliza e reduz a utilização dos recursos, diminuindo a produção de novos impactes. O melhor emprego de um sistema sustentável ocorre na fase de projecto, sendo necessário para tal, considerar parâmetros e factores (Quadro V.3) que interferem ao longo de todo o ciclo de vida dos edifícios (Dinis, 2010).

### Quadro V.3 - Aplicação da sustentabilidade na reabilitação

#### Implementação da Sustentabilidade na Reabilitação

##### 1- Sustentabilidade Ambiental

- **Água:**
  - Selecção de materiais ou componentes com baixa quantidade de água incorporada
  - Selecção de aparelhos sanitários e dispositivos de utilização mais eficientes
  - Reutilização de águas através de sistemas de captação e armazenamento de águas pluviais para posterior reutilização
- **Energia:**
  - Aumento do nível de desempenho energético da envolvente
  - Reforço do desempenho térmico dos vãos envidraçados
  - Reforço do isolamento térmico da envolvente opaca do edifício (isolamento térmico contínuo pelo exterior)
  - Selecção de electrodomésticos energeticamente eficientes
  - Aplicação de lâmpadas compactas de baixo consumo
  - Aplicação de sistemas de águas quentes solares
  - Instalação de sensores de presença nos espaços exteriores
  - Aplicação de sistemas para a produção doméstica de energia eléctrica e de calor a partir de fontes renováveis
  - Adopção de sistemas de ventilação natural
- **Materiais:**
  - Aquisição de materiais locais
  - Adopção de materiais tendo em conta a sua durabilidade
  - Adopção de materiais/produtos com menor energia incorporada e menos emissões de CO<sub>2</sub>
  - Adopção de materiais de baixa toxicidade
  - Adopção de materiais com capacidade de reciclagem e reutilização

##### 2- Sustentabilidade Social

- Adequação às características estéticas dos edifícios envolventes
- Protecção do património durante a fase de construção
- Cumprimento das exigências funcionais de segurança
- Aplicação de soluções que aumentem a iluminação natural
- Monitorização da qualidade do ar, temperatura interior e humidade relativa
- Redução/eliminação de potenciais fontes contaminantes

##### 3- Sustentabilidade Económica

- Elaboração de manual de utilização e manutenção
- Avaliação de custos de periodicidade de manutenção
- Controlo rigoroso do processo de construção

Fonte: adaptado de Dinis (2010).

#### **V.4 Os programas de apoio e incentivo à reabilitação**

A crescente necessidade de combate à degradação urbana orientou a criação de programas de apoio e incentivo à reabilitação, direccionados através do apoio financeiro e incentivos fiscais, cujos objectivos incidem sobre a participação do sector público e privado na intervenção do património edificado.

Neste sentido, as primeiras operações de reabilitação em Portugal dão-se a partir de 1973, através do Decreto-Lei nº 8/73, de 8 de Janeiro. Este documento pretendia que as Autarquias Locais e o Fundo de Fomento à Habitação (FFH) diligenciassem Planos de Urbanização, com o objectivo de renovar algumas áreas bastante degradadas (ex. de Lisboa e Setúbal).

Após três anos é criado Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), aprovado pelo Decreto-Lei nº 704/76 de 30 de Setembro, em 1976. Através deste, eram concedidos empréstimos ao mercado privado e autarquias locais, com o intuito de recuperar o património edificado, fosse este próprio ou arrendado, substituindo desta forma a responsabilidade dos “senhorios”. Nas palavras de Simplício (2001), este programa que de início solicitou bastante interesse, foi relançado em 1983, no entanto, pouco depois deixou de “ser aplicado por não serem disponibilizados os recursos financeiros necessários”.

De acordo com Madeira (2009), a inoperância e os resultados pouco satisfatórios do PRID, “sobretudo no que respeita ao parque habitacional arrendado”, levaram à criação do Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), em 1988. Este programa era participado por fundos perdidos “dirigidos aos senhorios dos fogos cuja renda tivesse sido objecto de correcção extraordinária” (...) “e aos inquilinos dos fogos nas mesmas condições”, nos casos em que os proprietários não realizassem as intervenções necessárias (Madeira, 2009).

Uma década depois de ter sido criado este programa, pioneiro em todo o seu contexto, surgem em 1996 o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas (REHABITA) e o Regime Especial de Participação e Financiamento na

Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), ambos resultantes de um alargamento do apoio à reabilitação, “colmatando situações não contempladas nas legislações anteriores” (Madeira, 2009).

Por último, o Sistema de Solidariedade de Apoio à Recuperação de Habitação Própria Permanente (SOLARH), em 2001, que permite a concessão de empréstimos sem juros para a realização de intervenções de conservação em habitações permanentes e habitações devolutas (autarquia, pessoas colectivas ou cooperativas de construção como proprietário, sendo que, em certos casos, os proprietários singulares também poderiam beneficiar).

De seguida, apresentar-se-á uma breve descrição de cada um dos programas incluindo, o âmbito de participação, condições de financiamento e de acesso, de acordo com as definições disponibilizadas pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.

#### **V.4.1 O Programa de apoio à reabilitação – RECRIA**

O RECRIA visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação de fogos e imóveis em estado de degradação, mediante a concessão de incentivos pelo Estado e pelos municípios. Encontra-se regulado pelo Decreto-Lei nº 329-C/2000 de 22 de Dezembro. Um breve resumo do RECRIA é realizado seguidamente no Quadro V.4.

#### Quadro V.4 - Programa de apoio à reabilitação (RECRIA)

### RECRIA

#### Obras Participadas

- Obras de conservação ordinária e extraordinária
- Obras de beneficiação

#### Condições de Acesso

- Senhorios e proprietários
- Inquilinos e municípios que se substituam aos senhorios, desde que haja pelo menos um fogo cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária ou seja susceptível
- Os incentivos só podem ser atribuídos uma vez e não são acumuláveis, com a excepção dos subsídios no âmbito do programa SOLARH

#### Condições de Financiamento

- Participação a fundo perdido, calculada de acordo com Decreto-Lei n.º 329-C/2000 de 22 de Dezembro (60% pelo IHRU e 40% pelo Município)
- Empréstimo a 8 anos para a parte não participada

#### Legislação

- Decreto-Lei n.º 418/99, de 21 de Outubro: introduz alterações no Código do IVA e harmoniza-o com a Lei Geral Tributável. As empreitadas passam a ser tributadas à taxa reduzida
- Portaria n.º 1172/2010, de 10 de Novembro: fixa o preço da construção por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada
- Portaria n.º 56-A/2001, de 29 de Janeiro: fórmula de cálculo para a concessão das participações a fundo perdido
- Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro: altera o regime de renda condicionada;
- Decreto-Lei n.º 104/96, de 31 de Julho: primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 197/92
- Decreto-Lei n.º 197/92, de 22 de Setembro: reformula o RECRIA e revoga o Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de Janeiro
- Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de Janeiro: cria o RECRIA

Fonte: adaptado de Franco e Aroso (2012) e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2008a).

#### V.4.2 O Programa de apoio à reabilitação – RECRIPH

O RECRIPH tem como objectivo, apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação nas partes comuns de edifícios antigos constituídos em regime de propriedade horizontal. Um breve resumo do RECRIPH é realizado seguidamente no Quadro V.5.

### Quadro V.5 - Programa de apoio à reabilitação (RECRIPH)

#### RECRIPH

##### Obras Comparticipadas

- Obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos prédios
- Obras de beneficiação nas fracções autónomas (exige que já tenham sido realizadas obras necessárias nas partes comuns)

##### Condições de Acesso

- Administrações de condomínio e condóminos de edifícios que:
  - Sejam construídos até à data de entrada em vigor do RGEU (D.L. n.º 38382, de 7/04/51), ou após essa data, que tenham licença de utilização até 1 de Janeiro de 1970
  - Tenham pelo menos 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser comércio/serviços

##### Condições de Financiamento

- Comparticipação a fundo perdido de 20% no total das obras, nas partes comuns do prédio (60% pelo IHRU e 40% pelo Município)
- Financiamento até 10 anos para a parte não comparticipada
- Condóminos podem beneficiar de financiamento para fracções autónomas se:
  - Tenham já sido realizadas obras necessárias nas partes comuns do prédio
  - Tenha já havido deliberação para realizar obras nas partes comuns do prédio

##### Legislação

- Decreto-Lei n.º 106/96, de 31 de Julho - estabelece o RECRIPH
- Portaria n.º 711/96, de 9 de Dezembro - fixação do valor de acréscimo de comparticipação a atribuir no âmbito do RECRIPH

Fonte: adaptado de Franco e Aroso (2012) e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2008b).

#### V.4.3 O Programa de apoio à reabilitação – REHABITA

O REHABITA é uma extensão do programa RECRIPH que visa o financiamento de obras em edifícios habitacionais, bem como as acções de alojamento temporário ou definitivo delas decorrentes, no âmbito de uma operação municipal de reabilitação em zonas históricas declaradas Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU). Um breve resumo do REHABITA é realizado seguidamente no Quadro V.6.

## Quadro V.6 - Programa de apoio à reabilitação (REHABITA)

### REHABITA

#### Obras Comparticipadas

- Obras de conservação/beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais
- Obras de realojamento provisório ou definitivo, decorrentes de intervenções de reabilitação de núcleos urbanos antigos

#### Condições de Acesso

- As mesmas entidades que têm acesso no RECRIA, devendo as autarquias materializar a adesão ao programa mediante a celebração de acordos de colaboração com o IHRU

#### Condições de Financiamento

- Comparticipação a fundo perdido, de uma percentagem adicional de 10% do valor total das obras comparticipadas pelo RECRIA, suportadas pelo IHRU e Autarquias nos mesmos moldes do RECRIA
- Comparticipação a fundo perdido, de um adicional de 10% do valor total das obras comparticipadas pelo RECRIA, quando estas visem a adequação do regime geral contra incêndios
- No caso de autarquias se substituírem a senhorios ou proprietários, poderão recorrer de empréstimos bonificados para financiar total não participado
- Obras comparticipáveis pelo REHABITA ao abrigo do RECRIA, para realojamento provisório, projetos ou fiscalização, têm uma percentagem adicional, a fundo perdido, de 10%, a suportar pelo IHRU e pelo município na proporção estabelecida pelo RECRIA
- Operações de reabilitação e renovação urbana que impliquem a construção ou aquisição de fogos para realojamento provisório ou definitivo, o município terá que os atribuir em regime de renda apoiada e sujeitá-los ao regime de intransmissibilidade. Para a construção ou aquisição desses fogos, o Município pode obter uma comparticipação até 40% a fundo perdido, concedida pelo IHRU e um financiamento bonificado até 40%, diretamente do IHRU ou através de instituições de crédito

#### Legislação

- Portaria n.º 1172/2010, de 10 de Novembro: fixa, o preço da construção por metro quadrado, para efeitos de cálculo da renda condicionada
- Decreto-lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro : introduz alterações no REHABITA
- Decreto-Lei n.º 329-A/2000, de 22 de Dezembro: altera o regime de renda condicionada
- Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho: cria o REHABITA

Fonte: adaptado de Franco e Aroso (2012) e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2008c).

### V.4.4 O Programa de apoio à reabilitação – SOLARH

O SOLARH visa estimular a reabilitação do parque habitacional detido por estratos habitacionais com menores rendimentos, através do apoio financeiro à realização de obras de conservação e de beneficiação em habitação própria permanente ou em

habitações devolutas, mediante a concessão de empréstimos sem juros pelo IHRU. Um breve resumo do SOLARH é realizado seguidamente no Quadro V.7.

Quadro V.7 - Programa de apoio à reabilitação (SOLARH)

## SOLARH

### Obras Comparticipadas

- **Empréstimo sem juros pelo IHRU, para realização de obras de conservação em:**
  - Habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares
  - Habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública, ou cooperativas de habitação e construção
  - Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares

### Condições de Acesso

- **Obras de conservação/beneficiação em habitação própria permanente:**
  - Proprietário (pessoa individual ou o agregado familiar) desde que o seu rendimento anual bruto seja igual ou inferior a duas vezes e meia o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior até ao segundo; duas vezes o valor anual da pensão social por cada indivíduo maior a partir do terceiro e uma vez o valor anual da pensão social por cada indivíduo menor
  - Habitação deve ser propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há, pelo menos, cinco anos
  - Nenhum dos membros pode ser proprietário, no todo ou em quota superior a 25%, de outro prédio ou fracção autónoma destinada à habitação, nem receber rendimentos decorrentes da propriedade de quaisquer bens imóveis
  - Nenhum dos membros do agregado familiar pode ter contraído qualquer outro empréstimo destinado à realização de obras na habitação a financiar
- **Obras de conservação e beneficiação em habitações devolutas:**
  - Instituições solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública, e cooperativas de habitação e construção, se forem titulares da propriedade plena ou do direito de superfície da habitação
- **Obras de conservação e beneficiação de habitações devolutas de pessoas singulares:**
  - Titulares da propriedade plena ou direito, desde que no prédio exista, pelo menos, uma habitação arrendada, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, nos termos da Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro, ou seja susceptível da mesma

### Condições de Financiamento

- Montante máximo de empréstimo (custo total das obras), limite de € 11.971,15 por habitação;
- Empréstimo libertado de acordo com os autos de medição, a efectuar pelo município, sem prejuízo de com o contrato de empréstimo poder ser concedido um montante a título de adiantamento, até 30% do custo total das obras
- Prazo máximo de amortização dos empréstimos a conceder aos proprietários de habitação própria permanente é determinado em função dos rendimentos, até ao limite de 30 anos
- Nos casos de empréstimos a municípios, instituições de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública, cooperativas de habitação e construção e pessoas singulares que sejam proprietárias de fogos devolutos, o valor da prestação mensal corresponde à prestação de referência e o prazo do empréstimo é de oito anos

### Legislação

- Decreto-Lei n.º 25/2002, de 11 de Fevereiro: altera a redacção do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 39/2001
- Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro: revoga o Decreto-Lei n.º 7/99
- Decreto-Lei n.º 7/99, de 8 de Janeiro: cria SOLARH

Fonte: adaptado de Franco e Aroso (2012) e Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (2008d).

## V.5 O enorme potencial do mercado da reabilitação

Como tem sido referido ao longo da presente dissertação, o potencial do mercado da reabilitação em Portugal é enorme, especialmente ao nível urbano, pois o estado de conservação do parque edificado é bastante débil.

Na óptica de Martins *et al.* (2009), o mercado da reabilitação poderá a curto prazo emergir e afirmar-se de uma forma convincente no mercado português, tornando-se no segmento mais dinâmico do sector da construção. Esta certeza resulta de um estudo levado a cabo pela AECOPS (Martins *et al.*, 2009) que tinha como objectivo apurar a relevância deste tipo de intervenção no país.

Seguidamente apresentar-se-á um breve enquadramento deste estudo, baseado numa análise profunda de todos os segmentos da construção, nomeadamente: edifícios residenciais, edifícios não-residenciais, património monumental, e infra-estruturas.

Assim sendo, os dados referentes ao parque habitacional dizem respeito ao ano de 2008, tomando como base de partida, os resultados das necessidades de reparação do edificado no Censos de 2001, complementados com informações Estatísticas da Construção e Habitação até ao ano de 2008.

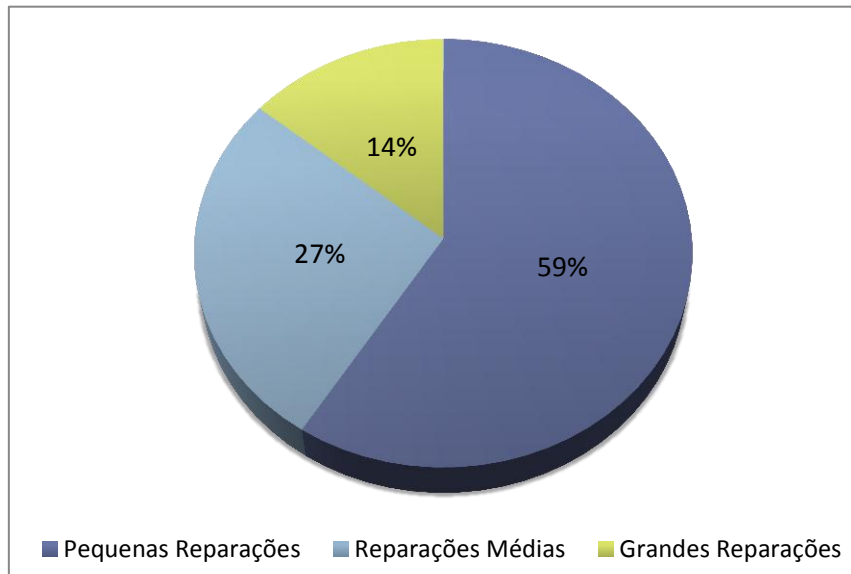
Conhecendo a falta de cultura na preservação do património edificado em Portugal, Martins *et al.* (2009) revelam que, no ano de 2008, cerca de 34% dos edifícios habitacionais careciam de intervenções.

De acordo com a Figura V.4, a maior parcela das necessidades de reparação diz respeito às pequenas intervenções (cerca 59%), seguindo-se as grandes e médias, com um conjunto total de 41% (Martins *et al.*, 2009).

Os edifícios não-residenciais comportam um vasto leque de funcionalidades, sejam elas destinadas à actividade privada (serviços, hotelaria, etc.) ou pública (educação, saúde, segurança, etc.). A quantificação de anomalias neste segmento torna-se uma tarefa mais

difícil, uma vez que ao contrário dos edifícios residenciais, estes não são considerados no recenseamento geral da população e habitação.

Figura V.4 - Necessidades de reparação nos edifícios habitacionais



Fonte: adaptado de Martins *et al.* (2009).

Para que fosse possível identificar o parque não-residencial, dividiram-se os edifícios em dois grupos, designadamente, privados e públicos. Nos primeiros, procedeu-se a uma quantificação das necessidades de intervenção, fazendo uma correspondência com a estimação já apurada para os edifícios habitacionais (de acordo com a sua época de construção), sendo que, foram da mesma forma analisados os dados Estatísticos da Construção e Habitação, quanto à área dos pavimentos de edifícios não-residenciais concluídos. Assim, foi possível determinar que a percentagem de edifícios não habitacionais (privados) a necessitar de reparação, ascendia aos 38%, sendo que 4% do total do “stock” se encontrava bastante degradado (Martins *et al.*, 2009).

Quanto aos edifícios públicos não-residenciais, procedeu-se a um cálculo tendo por base o relatório semestral (1º Semestre de 2009) do Sistema de Informação de Imóveis do Estado, e foi apurado o seu estado de conservação tendo em conta o perfil idêntico de proprietário ao do edifício privado (fazendo correspondência com o estado de conservação dos edifícios não-residenciais privados).

Perante todas estas estimativas efectuadas nas várias vertentes da renovação, Martins *et al.* (2009) afirmam que, o potencial mercado da reabilitação ascende próximo dos **160 mil milhões de euros** (edifícios + património + infra-estruturas), valor quase equivalente ao actual PIB português.

Quadro V.8 - Potencial mercado de reabilitação do parque edificado

Segmento	Nº de edifícios ou m <sup>2</sup>	Estimativa de necessidades de intervenção (%)	Tipo de intervenção	Distribuição	Estimativa de edifícios com necessidades	Estimativa do valor
<b>Edifícios Residenciais</b>	3.451.000 Edifícios	34% 1.173.000	Pequena reparação	59%	692.000 Edifícios	74.617 Milhões de €
			Reparação média	27%	317.000 Edifícios	
			Grande reparação	14%	164.000 Edifícios	
<b>Edifícios não residenciais privados</b>	260 Milhões de m <sup>2</sup>	39% 101 Milhões de m <sup>2</sup>	Pequena reparação	58%	59 Milhões de m <sup>2</sup>	26.716 Milhões de €
			Reparação média	38%	38 Milhões de m <sup>2</sup>	
			Grande reparação	4%	4 Milhões de m <sup>2</sup>	
<b>Edifícios não residenciais públicos</b>	57 Milhões de m <sup>2</sup>	39% 22 Milhões de m <sup>2</sup>	Pequena reparação	58%	13 Milhões de m <sup>2</sup>	5.800 Milhões de €
			Reparação média	38%	8 Milhões de m <sup>2</sup>	
			Grande reparação	4%	1 Milhões de m <sup>2</sup>	
<b>Património monumental</b>	---					30.600 Milhões de €
<b>Eficiência energética (edifícios residenciais)</b>	3.451.000 Edifícios	50% (requalificação energética)	---	5.000 €/Fogo	---	10.486 Milhões de €
<b>TOTAL</b>	---					<b>148.219 Milhões de €</b>

Fonte: adaptado de Confederação Empresarial de Portugal (2011) e Martins *et al.* (2009).

Para além dos trabalhos de renovação e conservação do parque edificado, foram também consideradas algumas intervenções que, irreversivelmente implicam um vínculo com a reabilitação através do conceito da sustentabilidade, das quais são exemplo, as obras de requalificação energética de edifícios (ver Quadro V.8). Apesar da idade do parque habitacional português ser relativamente recente, verifica-se uma

grande necessidade de aumentar a eficiência e conforto dos edifícios. Por forma a estimar o valor inerente a este tipo de intervenções, foram tidos em conta dos dados relativos ao Censos 2001 e o aumento dos edifícios desde então, apurando que cerca de 50% destes, necessitariam de uma requalificação energética traduzida num investimento médio de 5.000€ por fogo (Martins *et al.*, 2009).

No que se refere ao Património Monumental, Martins *et al.* (2009) consideraram os dados do estudo “Forrehabil”, publicado em 1998, e que identificava na altura o número de Monumentos Nacionais e de Interesse Público, estimando o montante necessário à sua renovação e manutenção (30.600 milhões de euros).

Para finalizar, no estudo de Martins *et al.* (2009) foi ainda tido em conta um segmento que se tem desenvolvido de uma forma colossal em Portugal, ou seja, as infra-estruturas (obras de Eng. Civil). Para tal, foram considerados: rede rodoviária e ferroviária; obras de arte (pontes e viadutos); redes de abastecimento de águas e drenagem de águas residuais; portos; aeroportos; e barragens. Assim, após a contabilização e apuramento do seu estado de conservação, foi possível determinar o possível investimento em reabilitação neste segmento (ver Quadro V.9).

Quadro V.9 - Potencial mercado de reabilitação das infra-estruturas

Segmento	Infra-estrutura	Estimativa do valor
<b>Obras de Eng. Civil</b>	Rede Rodoviária	6.000 Milhões de €
	Pontes	1.600 Milhões de €
	Rede Ferroviária	605 Milhões de €
	Portos	270 Milhões de €
	Redes de Abastecimento de água e de Drenagem de Águas Residuais	2.150 Milhões de €
<b>TOTAL</b>		10.625 Milhões de €

Fonte: adaptado de Martins *et al.* (2009).

## **V.6 Estratégias e medidas para o apoio e incentivo ao mercado da reabilitação**

Depois de apurado todo o potencial do mercado da reabilitação, assim como a sua enorme capacidade de dinamização do sector da construção, serão feitas neste subcapítulo, algumas recomendações para a criação de medidas de apoios e incentivo, visando a implementação de uma cultura de conservação e renovação do edificado, centrada especialmente no âmbito urbano.

As estratégias de intervenção, seguidamente apresentadas, baseiam-se na análise da actual situação do mercado imobiliário português, assim como em algumas propostas já avançadas por entidades como a CPCI, a CIP e a AECOPS:

- O apoio dos fundos comunitários para o investimento público na reabilitação;
- O contributo do mercado do arrendamento para a reabilitação;
- A modelação e incentivo do regime fiscal à reabilitação;
- A alteração eficiente do regime jurídico de reabilitação urbana.

### **V.6.1 O apoio dos fundos comunitários para o investimento público na reabilitação**

Na óptica da Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (2010), o investimento público na reabilitação urbana é uma matéria que reúne consenso em todo o conjunto político português. Por isso, esta deverá ser uma área estratégica de intervenção no sector, uma vez que existe a possibilidade de recurso a fundos comunitários para o efeito que podem atingir os 80% de comparticipação.

Mediante estas condições a CPCI estimou que, com a comparticipação comunitária e a totalidade dos impostos recebidos, o sector público apenas teria de despende 15,81€, por cada 100€ investidos na reabilitação urbana (Figura V.5). Assim, e de acordo com o “efeito multiplicador do investimento público” (situado entre 3 e 5, mediante experiências já ocorridas por parte de SRU, com financiamento do QREN), pressupõem-se que, por cada 15,81€ públicos, possa resultar um investimento total na reabilitação de 500€ (Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, 2010).

Perante estes factos, “a Reabilitação deve ser uma área prioritária para garantir a utilização dos cerca de 15 mil milhões de euros de fundos comunitários previstos pelo QREN que ainda não foram executados, e que não se podem desperdiçar” (Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário, 2011).

Figura V.5 - Investimento público em reabilitação urbana



Fonte: Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (2010).

Nota: (1) – Apenas IVA, IRC e TSU sobre o volume de investimento público realizado; (2) – Multiplicados do investimento público de 3 a 5 de acordo com projectos de reabilitação em curso.

### V.6.2 O contributo do mercado do arrendamento para a reabilitação

O mercado de arrendamento em Portugal possui actualmente uma falta de dinamismo tremenda e é um dos principais responsáveis pela inoperacionalidade da reabilitação urbana. Segundo a Confederação Empresarial de Portugal (2012), o mercado de arrendamento deverá ser orientado para a renovação e manutenção urbana, através de “incentivos fiscais e financeiros que tornem apelativo o investimento no arrendamento, que reduzam os custos inerentes à propriedade e conservação dos imóveis e que

permitam a colocação no mercado de muitos imóveis que se encontram devolutos por falta de condições de habitabilidade”.

Neste contexto, o mercado de arrendamento deverá responder às necessidades de habitação, promover a conservação dos imóveis e justificar os investimentos. Esta actividade que quase desapareceu em Portugal nos últimos tempos e não permitiu a reabilitação dos edifícios, foi-se deteriorando com o congelamento das rendas, empobrecendo os senhorios e delapidando o património. Por consequência, a ausência de protecção aos inquilinos, originou uma falta de confiança traduzida no abandono de fogos devolutos, ao invés de os colocar no mercado.

De acordo com a Confederação Empresarial de Portugal (2011), o mercado de arrendamento deverá ser dinamizado em conjunto com a valorização e investimento no património, tendo em conta os seguintes pontos:

- Criar estruturas de financiamento para proprietários e investidores, inseridas num único regime de apoio e financiamento à reabilitação urbana (fundos perdidos enquadrados no QREN, com financiamento reembolsável), através de linhas de crédito exclusivas para a reabilitação;
- Facilitar os processos de despejo (resolução do contrato pela mora de 1 mês no pagamento da renda);
- Criar um seguro de rendas, garantindo o pagamento das mesmas em atraso, durante o período da acção de despejo;
- Identificação dos fogos devolutos, implementando as soluções mais adequadas;
- Liberalização de rendas antigas (se necessário, criar um apoio social aos inquilinos com rendimentos inferiores às exigências da nova renda);
- Auxiliar os inquilinos de baixos rendimentos em condições semelhantes aos Programas de Habitação Social;
- Promover, junto das entidades de crédito, empréstimos para o arrendamento;
- Interação do sector privado com as SRU e Autarquias locais, orientando soluções para reabilitação urbana de espaços públicos e a melhoria da qualidade de vida;

- Lançamento de novos concursos para a reabilitação e manutenção integrada dos edifícios e espaços públicos (saúde, justiça, administração), em semelhança do que se sucedeu com o Parque Escolar.

### **V.6.3 A modelação e incentivo do regime fiscal à reabilitação**

Só poderá ser possível despertar interesse para a reabilitação urbana, captando investimentos privados, sejam eles por parte dos proprietários, investidores, promotores ou cooperativas de construção. Tal feito, será apenas exequível através de um regime fiscal bonificado e melhores condições de financiamento. Esta ideia é partilhada pela Confederação Empresarial de Portugal (2011) e pela Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário (2011) que enumeram algumas soluções como:

- Criação de uma taxa liberatória de 21,5%, em sede de IRS, sobre todos os rendimentos provenientes do arrendamento;
- Isenção do IMT na primeira transacção, no caso do prédio se destinar ao mercado do arrendamento e a ele esteja afecto pelo menos por dez anos;
- Isenção do IMI a partir da primeira transacção e por um prazo não inferior a 10 anos;
- Aplicar IVA à taxa reduzida, em todas as obras, materiais, equipamentos e energias renováveis, resultantes de intervenções em edifícios habitacionais;
- Dedução anual (7%) no rendimento colectável em IRS ou IRC do proprietário, durante dez anos, com o limite de 70%, do investimento resultante da aquisição ou de obras de reabilitação em prédios destinados ao arrendamento;
- Dedução de uma parte das despesas de conservação e reparação no rendimento predial;
- Criação de produtos financeiros inerentes à Reabilitação Urbana, por forma a captar a poupança dos particulares;
- Criação de “Contas Poupança-Reabilitação” semelhantes às “Contas Poupança-Habitação” (com os mesmos benefícios fiscais);
- Promover a eficiência energética e sustentabilidade, implementando as medidas previstas no Plano Nacional de Acção para a Eficiência Energética (PNAEE).

#### **V.6.4 A alteração eficiente do regime jurídico de reabilitação urbana**

Assumindo uma importância fulcral no planeamento e estruturação da reabilitação, o RJRU, pressupõe soluções de habitação mais ajustadas às necessidades e condições da população. Contudo, existem algumas alterações e incrementações fulcrais a levar a cabo, por forma a realizar um melhor licenciamento e operacionalidade da renovação e manutenção urbana, tais como (Confederação Empresarial de Portugal, 2011):

- Permitir automaticamente a fusão de lotes ou propriedades, quando a aprovação de um projecto preveja o estabelecimento de um imóvel;
- Determinar o potencial construtivo para cada zona, respondendo em tempo célere aos pedidos de informação prévia;
- Criar um regime de licenciamento para áreas de Regeneração Urbana, simplificando os procedimentos e exigências, por forma a permitir uma maior transparência e adequação das restrições das zonas à eficiência energética;
- Permitir a constituição de sociedades gestoras de capitais exclusivamente privados;
- Alargar o âmbito das operações de Reabilitação Urbana, atendendo ao carácter diversificado das operações a realizar;
- Prever instrumentos urbanísticos necessários à Regeneração Urbana, em regime de aprovação, em concertação com gestores de projecto responsáveis pela tramitação pública do processo e pela sua apreciação.

## VI. Conclusões

*“Na vida, não existem soluções. Existem forças em marcha: é preciso criá-las e, então, a elas seguem-se as soluções.”*

*(Antoine de Saint-Exupéry)*

### V.1 Considerações finais

Este trabalho aborda o tema “**A Crise na Construção e a Reabilitação como Solução**” e foi materializado ao longo de seis capítulos. Neste contexto, e tendo em conta os quadros de objectivos gerais, enumerados de início, serão seguidamente discutidas as principais conclusões obtidas na dissertação, dispostas segundo a cronologia de acontecimentos.

1- Ao longo deste trabalho foi possível observar a enorme relevância da indústria da construção no total do PIB global (13,4%), bem como as fortes consequências no sector provocadas pela crise económica mundial de 2008. Existem presentemente grandes diferenças a nível geográfico na prestação do sector, visíveis no imenso crescimento do continente asiático, ou na regressão da Europa Ocidental, a região mais afectada pela crise. Neste contexto, prevê-se que em 2020, o mercado asiático possa ser responsável por uma fatia de 43% do total da construção mundial, fruto da perda contínua de importância do continente europeu neste segmento.

Perante estes factos, registou-se com alguma surpresa que a indústria da construção mundial deverá desenvolver-se significativamente até 2020, resultado de um aumento maciço da sua produção em 67% (passará dos actuais US\$ 7,2 biliões para os US\$ 12 biliões).

Com efeito, os mercados emergentes alavancados pelo forte crescimento económico, a robusta expansão da população e a rápida urbanização, serão os grandes “mentores” dos investimentos colossais com a construção, em contraponto com a Europa Ocidental, contagiada pelo crescimento limitado da população, pela expansão económica limitada, pela austeridade e pelos elevados défices públicos. A título de exemplo, os países – China e Índia – serão responsáveis por 38% deste crescimento até 2020.

Na análise ao contexto europeu, foi possível observar um desempenho negativo da indústria da construção no ano de 2011, o que de resto se vem verificando há 4 anos. Muito embora a maioria dos países (desenvolvidos) tenham já atingido o fundo da crise do sector construção, constatou-se que a recuperação será lenta e agravada pela dívida soberana dos Estados.

Devido à perda progressiva do poder de compra das famílias, fruto do aumento da carga fiscal, o investimento privado encolhe e contagia um sector empresarial já com falta de financiamento, daí não se avizinharem grandes melhorias na construção não residencial a curto prazo no “velho continente”.

De acordo com o que foi possível comprovar ao longo da presente dissertação, a construção residencial tem sido, sem dúvida, o sector mais penalizado nestes últimos anos na Europa, em particular, o caso das novas construções que registaram uma penalização de 46% entre 2008 e 2010.

Neste sentido, sublinhe-se que, os países com maiores dificuldades na construção residencial são sobretudo aqueles com problemas de financiamento, onde as famílias se deparam com restrições ao crédito (Portugal, Espanha, Irlanda). Deste modo, a indústria da construção portuguesa será a mais penalizada na variação acumulada entre 2011 e 2014, no que se refere ao investimento em novas habitações, registando um decréscimo de 25,2%.

Assim, deverá ainda ser objecto de ressalva, a certeza de Portugal ser único país da zona Euroconstruct a registar um crescimento negativo do PIB e da produção da construção, no ano de 2011. O reconhecimento deste facto obriga a colocar o mercado português,

em conjunto com o irlandês, numa posição muito débil em termos de crescimento, classificada como “preocupante” por parte do grupo Euroconstruct.

Foi igualmente possível concluir com agrado que na maior parte do continente europeu, existe uma enorme preocupação com a preservação e conservação do edificado. Este facto é transmitido, através do equilíbrio no investimento entre a totalidade das novas construções e renovações, revelando a importância que a reabilitação ocupa neste momento.

2- No que se refere ao mercado interno português, ao longo deste estudo foi possível comprovar que, tem existido uma perda gradual da importância da produção da construção no PIB em maior significância do que se sucede com os países desenvolvidos, tendo esta diminuído 10% em 10 anos.

Neste sentido, verificou-se que, os gastos com a construção não têm acompanhado a evolução da economia portuguesa. Esta tese poderá ser sustentada, com o facto de a construção ter caído em 2002 e não mais ter demonstrado qualquer resultado positivo, muito embora tenha recuperado pontualmente. Deste modo, pode constatar-se que, no ano de 2011, o volume total de construção realizado significava menos 9.322 milhões de euros, quando comparado com 2001 (-32%).

Demonstrou-se, igualmente, que, a “crise construtiva” portuguesa é agravada por acontecimentos internacionais, mas teve início anteriormente e causas específicas, muitas das quais estão a montante e não directamente ligadas com estes incidentes.

Recorde-se, ainda, que, o emprego na construção é outra das condicionantes que vem sendo afectada desde há uma década, e a tendência continua bastante negativa. Assim sendo, no ano de 2001, a construção empregava directamente mais 141.600 pessoas do que em 2011 (uma diminuição de 24% em 10 anos).

Pode, então, concluir-se, que no seguimento da execução do plano de austeridade que tem conduzido à redução do investimento na construção (infra-estruturas, residencial e não-residencial), a indústria da construção portuguesa não conseguirá recuperar a curto

e médio prazo, sendo que entre 2012 e 2014, será mesmo a mais prejudicada da zona Euroconstruct (com -18,7%).

De acordo com a análise aos segmentos da construção, verifica-se que Portugal apresenta uma estrutura construtiva significativamente diferente da Europa Ocidental, por vezes mais próxima da Europa de Leste. No país, as obras de engenharia civil apresentam um peso excessivo na estrutura, chegando a significar o dobro, em termos percentuais, quando comparadas com a média dos países europeus.

Com efeito, a nova construção residencial tem sido claramente o segmento mais prejudicado em Portugal. Repare-se, por exemplo, que o número de novas habitações, construídas no ano de 2001, significava no total da produção cerca de 44%, a contrastar com os 20% registados em 2011.

Como foi possível demonstrar no trabalho, a renovação residencial tem vindo a ganhar importância no conjunto da construção, no entanto, este aumento deve-se apenas à diminuição de alguns segmentos (ex. nova construção de edifícios residenciais e não-residenciais), e não a uma maior aposta no mercado da reabilitação. Repare-se que, no ano de 2011, apenas se gastaram mais 9% neste tipo de operações do que em 2001 (aumento de 341 milhões de €), enquanto no total dos países do grupo Euroconstruct este valor atingiu os 27%.

Nesta investigação ao mercado da reabilitação, foi possível constatar que a renovação não-residencial representa uma falha clara de investimento no mercado português, uma vez que representa apenas 6% do total de gastos da construção, em contraponto com os 15% da média dos países do grupo Euroconstruct. O segmento da construção não residencial tem-se direccionado quase exclusivamente para as novas construções, colocando de parte a manutenção e renovação.

Perante este cenário, é urgente um novo paradigma na reabilitação, na medida em que na totalidade deste tipo de intervenções, Portugal encontra-se muito aquém da Europa moderna, partilhando os últimos lugares com a Europa de Leste (Polónia e Eslováquia) em termos de aposta na renovação e manutenção.

3- No que respeita à idade do parque habitacional português, o edificado é relativamente recente, tendo beneficiado de um “boom” da construção nos últimos 40 anos. Desde o ano de 1981, o número de alojamentos cresceu cerca de 42%, localizando-se principalmente na região Norte, Centro e Lisboa. No entanto, uma grande parte destes edifícios carece de intervenções, e o potencial mercado da reabilitação é colossal, encontrando-se expressivamente subaproveitado.

Por todo o país foi possível verificar uma grande percentagem de alojamentos vagos, com especial ênfase para o litoral. O regime de ocupação e de propriedade (% de proprietários muito elevada) deverão ser duas matérias de discussão prioritária no planeamento urbano, uma vez que possuem enorme importância e demonstram graves problemas de operacionalidade, em actividades como: mercado de arrendamento, construção residencial e reabilitação residencial.

Perante este panorama, concluiu-se ainda que grande parte dos centros urbanos (alguns deles património mundial da Humanidade) apresenta sinais de degradação muitíssimo elevados, realçando os casos de Lisboa e Porto. Esta situação é muito preocupante, uma vez que a qualidade de vida das populações está a ser posta em causa e a herança patrimonial colocada de parte.

4- De acordo com todas as condicionantes apuradas ao longo da dissertação, pode-se afirmar que a reabilitação (urbana) é a via mais rápida e eficaz para a resolução de dois enormes problemas: a degradação do parque edificado e a crise no sector da construção.

A reabilitação urbana constitui actualmente como uma prioridade internacional, devendo de igual forma ser considerada no contexto português. Este tipo de processos não se restringe unicamente ao edificado e à sua envolvente, mas também, inclui uma intervenção no meio social (materializando a preocupação com as pessoas). Desta forma, estas intervenções deverão incorporar o contexto humano (desenvolvimento local, coesão social, cultura) e territorial (conservação integrada, direito à habitação, coesão territorial, desenvolvimento sustentável) na sua concepção.

O processo de reabilitação tem como grande objectivo aumentar o nível da qualidade das construções, que na grande maioria dos casos são edifícios antigos e insustentáveis. Deste modo, salienta-se a especial importância de tornar este sistema num processo sustentável pois, é impossível resolver os problemas do parque edificado menosprezando a sua sustentabilidade ambiental, económica ou social.

Face ao exposto, e por forma a promover a qualidade de vida das populações, pode concluir-se que, a reabilitação urbana só faz sentido quando considerada holisticamente, apostando na sua sustentabilidade, ou seja, compatibilizando as dimensões social, cultural e económica.

Assim, e apesar do estado bastante degradado do parque edificado português, pôde verificar-se o enorme potencial do mesmo, que se poderá tornar no segmento mais dinâmico do sector da construção (a reabilitação), especialmente ao nível urbano, onde se estima a existência de um mercado, próximo dos 148.219 milhões de euros.

Para a concretização do processo de reabilitação urbana em Portugal, é urgente que se tomem medidas necessárias à dinamização e implementação do mercado da renovação e manutenção. Desta forma, deverá considerar-se seriamente o contributo de alguns contextos para o este mercado, nomeadamente: o apoio dos fundos comunitários para o investimento público em reabilitação, o contributo do mercado de arrendamento, a modelação e incentivo do regime fiscal, e a alteração do regime jurídico de reabilitação urbana.

Por último, a criação de uma cultura de reabilitação urbana, passa indiscutivelmente pela sensibilização e cooperação de todos os intervenientes no sector: famílias, construtores, técnicos e políticos.

## Bibliografia

### A

Afonso, F.P. *et al.* (1998). *O Sector da Construção: Diagnóstico e Eixos de Intervenção*. Lisboa, Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento.

Amoêda, R. (2012). *Projectar para a Conservação: As Dimensões da Sustentabilidade no Projecto de Reabilitação do Património Edificado*. Comunicação apresentada 2ª Conferência Construção e Reabilitação Sustentável de Edifícios no Espaço Lusófono, Lisboa.

Amoêda, R. (2012). *Projectar para a Conservação: As Dimensões da Sustentabilidade no Projecto de Reabilitação do Património Edificado*. Comunicação apresentada 2ª Conferência Construção e Reabilitação Sustentável de Edifícios no Espaço Lusófono, Lisboa.

Anjo, Ana. (2009). *A Reabilitação de Áreas Urbanas “informais” em Moçambique*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Aveiro.

Appleton, João. (2003). *Reabilitação de Edifícios Antigos – Patologias e Tecnologias de Intervenção*. Amadora, Edições Orion.

### B

Bachmann, Maria da Graça. (2009). Reabilitação Sustentável da Baixa Pombalina. *Artitextos*, nº8 (2009), pp. 35-51.

Baganha, M.I., Marques, J.C. e Góis, P. (2002). O Sector da Construção Civil e Obras Públicas em Portugal: 1990-2000. *Oficina do CES da Universidade de Coimbra*, nº173.

### C

Cabrita, A., Aguiar, J. e Appleton, J. (1992). *Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto*. Lisboa, Câmara Municipal de Lisboa e Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Carta de Amesterdão. (1975). *Carta Europeia do Património Arquitectónico*, Amesterdão.

Carta de Cracóvia. (2000). *Princípio para a Conservação e o Restauro do Património Construído*, Cracóvia.

Carta de Veneza. (1964). *Carta Internacional Sobre a Conservação e Restauro dos Monumentos e dos Sítios*, Veneza.

Carta Europeia do Património Arquitectónico (1975). *Carta Europeia do Património Arquitectónico do Concelho da Europa*, Estrasburgo.

Carvalho, J. (2003). *Ordenar a Cidade*. Coimbra, Quarteto Editora.

Carvalho, Raquel. (2011). Portugal tem dois milhões de casas para recuperar. *Diário Económico*, 30 de Novembro, pp. 1-3.

Cóias, V. (2009). *O Património Arquitectónico e a Reabilitação Urbana*. Comunicação apresentada no Jornal Falado do Centro Nacional de Cultura em 19 de Maio, Lisboa.

Cóias, V. (2011). *Reabilitação Urbana*. Comunicação apresentada na reunião da Unidade Central de Coordenação do Observatório do Emprego e Formação Profissional, Lisboa.

Cóias, V. *et al.* (2001). *Redução da Vulnerabilidade Sísmica do Edificado*. Lisboa, SPES e GECORPA.

Comissão Europeia. (2008). *Environmental Improvement Potentials of Residential Buildings*. Luxembourg, Instituto para a Prospecção de Estudos Tecnológicos da Comissão Europeia.

Comissão Europeia. (2012a). *Interim Forecast: February 2012*. Brussels, Direcção-Geral dos Assuntos Económicos e Financeiros da Comissão Europeia.

Comissão Europeia. (2012b). *Statistical Annex of European Economy: Spring 2012*. Brussels, Direcção-Geral dos Assuntos Económicos e Financeiros da Comissão Europeia.

Comité Económico e Social Europeu. (2010). *A necessidade de uma abordagem integrada da reabilitação urbana*. Bruxelas, Secção Especializada da União Económica e Monetária e Coesão Económica e Social.

Concelho da Europa. (2004). *Guidance on urban rehabilitation*. Strasbourg, Council of Europe Publishing.

Confederação Empresarial de Portugal. (2011). *Fazer Acontecer a Regeneração Urbana – Propostas*. Lisboa, Confederação Empresarial de Portugal.

Confederação Empresarial de Portugal. (2012). *Reforma do Regime do Arrendamento Urbano Proposta de Lei n.º 38/XII – Parecer da CIP*. Lisboa, Confederação Empresarial de Portugal.

Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. (2010). *Estratégias para a Dinamização da Construção e do Imobiliário*. Porto, Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.

Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. (2011). *Impactos da Criação de uma Taxa Liberatória no Arrendamento: Receitas Fiscais Emprego*. Porto, Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário.

Crosthwaite, David. (2011). *World Construction 2011*. [Em Linha]. Disponível em <[www.davislangdon.com/upload/StaticFiles/EME%20Publications/Other%20Research%20Publications/WorldConstruction2011.pdf](http://www.davislangdon.com/upload/StaticFiles/EME%20Publications/Other%20Research%20Publications/WorldConstruction2011.pdf)>. [Consultado em 27/02/2012].

## **D**

Dinis, Rita S.C. (2010). *Contribuição para a Reabilitação Sustentável de Edifícios de Habitação*. Tese de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa.

## **E**

Euroconstruct. (2005). *59<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – The Outlook for the European Construction Sector 2005-2007: Summary Report*. Cardiff, Experian Ltd.

Euroconstruct. (2006). *61<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – The Prospects for the European Construction Market: Summary Report*. Amsterdam, Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid.

Euroconstruct. (2007). *63<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – The Prospects for the European Construction Market 2006-2009: Summary Report*. Prague, URS PRAHA.

Euroconstruct. (2008a). *65<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – European Construction Market Trends to 2010: Summary Report*. Rome, CRESME Ricerche Spa.

Euroconstruct. (2008b). *66<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – European Construction Market Trends to 2010: Summary Report*. Brussels, Aquiec-Vkebi.

Euroconstruct. (2010). *70<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – Summary Book*. Budapest, Buidecon.

Euroconstruct. (2011a). *Informação síntese a estudantes*. Informação apresentada na 72<sup>nd</sup> Euroconstruct Conference, Paris.

Euroconstruct. (2011b). *72<sup>th</sup> Euroconstruct Conference – Summary Book*. Paris, BIPE.

Eurostat. (2012). *Real GDP growth rate - volume*. [Em Linha]. Disponível em <[epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tec00115](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tec00115)>. [Consultado em 13/06/2012].



Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas. (2009a). Contas Nacionais Trimestrais revelam quebra de 15% do investimento em Construção no 1º trimestre de 2009. *Conjuntura da Construção*, Junho 2009, n°29.

Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas. (2009b). Investimento Privado na Construção continua em queda. *Conjuntura da Construção*, Dezembro 2009, n°35.

Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas. (2011). Pessimismo Empresarial acentua-se em Janeiro de 2011. *Conjuntura da Construção*, Fevereiro 2011, nº49.

Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas. (2012a). Quebra de 9,4% na produção da Construção em 2011. *Conjuntura da Construção*, Janeiro 2012, nº58.

Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas. (2012b). Desemprego na Construção atinge novo máximo. *Conjuntura da Construção*, Fevereiro 2012, nº59.

Federação Portuguesa da Indústria da Construção e Obras Públicas. (2012c). Mercado de trabalho e Situação Financeira das Empresas em degradação acentuada. *Conjuntura da Construção*, Abril 2012, nº60.

Ferreira, Maria Fernanda. (2010). *Procura de Metodologia Municipal para a Reabilitação de Espaços Urbanos*. Dissertação de Mestrado, Universidade de Aveiro.

Franco, Paula e Aroso, Manuel. (2012). *Carboneutral – Fazer Acontecer a Regeneração Urbana*. Lisboa, Confederação Empresarial de Portugal.

## **G**

Gil, Catarina. (2012). *Relatório Semestral do Sector da Construção em Portugal – 1º Sem. 2011*. Lisboa, Instituto da Construção e do Imobiliário.

Global Construction Perspectives e Oxford Economics. (2011). *Global Construction 2020: Executive Summary*. London, Global Construction Perspectives e Oxford Economics.

Gonçalves, R.M. e Dias, F.S. (1985). *Dez Anos de Artes Plásticas e Arquitectura em Portugal*. Lisboa, Editorial Caminho.

Guimarães, João P.P. (2009). *Técnicas Adicionais de Construção, Anomalias e Técnicas de Intervenção em Fachadas e Coberturas de Edifícios Antigos*. Tese de Mestrado, Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.



Henriques, Fernando M.A. (2001). *Noção de Qualidade em Edifícios*. Comunicação apresentada no Congresso Nacional da Construção, Porto, Instituto Superior Técnico.



IHS Global Insight. (2010). *Global Construction Outlook: Executive Overview*. Colorado, IHS Global Insight.

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2008a). *RECRUA – Reabilitação Urbana*. Lisboa, Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2008b). *RECRIPH – Reabilitação Urbana*. Lisboa, Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2008c). *REHABITA – Reabilitação Urbana*. Lisboa, Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.

Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. (2008d). *SOLARH – Reabilitação Urbana*. Lisboa, Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional.

Instituto Nacional de Estatística. (1984). *Recenseamentos da População e da Habitação: Resultados Definitivos de 1981*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (1996). *Censos 91: Resultados Definitivos*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (2002). *Censos 2001: Resultados Definitivos*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (2004). *Estatísticas da Construção e Habitação 2003*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (2011a). *Censos 2011 – Resultados Provisórios*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (2011b). *Contas Nacionais Trimestrais e Anuais Preliminares – 4º Trimestre de 2010 e Ano de 2010*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Instituto Nacional de Estatística. (2012). *Estatísticas do Emprego 2012: 1º Trimestre*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

## **L**

Laboratório Nacional de Engenharia Civil. (2005). *Evolução das tipologias construtivas em Portugal*. [Em Linha]. Disponível em <[http://www-ext.lnec.pt/LNEC/DE/NESDE/divulgacao/evol\\_tipol.html](http://www-ext.lnec.pt/LNEC/DE/NESDE/divulgacao/evol_tipol.html)>. [Consultado em 15/04/2012].

Lopes, Tânia F. (2010). *Reabilitação Sustentável de Edifícios de Habitação*. Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa.

## **M**

Madeira, C.A. (2009). *A Reabilitação Habitacional em Portugal: Avaliação dos Programas RECREIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa.

Martins, B. *et al.* (2009). *O Mercado da Reabilitação: Enquadramento, Relevância e Perspectivas*. Lisboa, Associação de Empresas de Construção Obras Públicas e Serviços.

Martins, B. *et al.* (2011). *Uma Visão Revisitada do Futuro: Uma tragédia anunciada?*. Lisboa, Associação de Empresas de Construção Obras Públicas e Serviços e Instituto Técnico para a Indústria da Construção.

Martins, Sandra. (2008). *Análise do Sector da Construção Civil e Obras Públicas*. Braga, EDITVALUE Consultoria Empresarial.

Matos, Maria J.S. (2007). *Durabilidade como critério de projecto: O Método Factorial no contexto português*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

Mauro, R.F. (2007). *Tendências e Perspectivas na Indústria da Construção Civil da América do Sul*. Trabalho de Graduação, Instituto Tecnológico de Aeronáutica.

Melo, I. Q. (2009). *O Mercado de Arrendamento: Principais Oportunidades e Fragilidades face ao Mercado de Habitação Própria*. Dissertação de Mestrado, Instituto Superior Técnico da Universidade Técnica de Lisboa.

## **N**

Nascimento, Edgar Joaquim P. (2008). *O papel das políticas de requalificação urbana e ambiental: o caso do Programa POLIS em Bragança, Chaves e Viana do Castelo*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa.

Nova Carta de Atenas. (2003). *A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do séc. XXI*, Atenas.

Nunes, Catarina. (2001). *Construção: O desafio da especialização*. Lisboa, Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica do Ministério da Economia.

## **O**

Oliveira, Rui, Sousa, H. e Lopes, Jorge. (2004). *Reabilitação de Edifícios. Está o Meio Técnico Preparado para o Desafio?*. Comunicação apresentada no 2º Congresso Nacional de Construção, Porto, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

## **P**

Paiva, J. Vasconcelos, Aguiar, José e Pinho, Ana. (2006). *Guia Técnico de reabilitação habitacional*. Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil e Instituto Nacional de Habitação.

Paiva, José V. (2003). *A actividade do LNEC no domínio da patologia e reabilitação de edifícios*. Actas do 1º Encontro Nacional Sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios, Porto, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

Pereira, Henrique M. *et al.* (2004). *Portugal Millennium Ecosystem Assessment: State of the Assessment Report*. Lisboa, Instituto de Apoio às Pequenas e Médias Empresas e ao Investimento.

Pereira, R. S. (1983). A habitação própria – solução do problema habitacional?. *Análise Social*, vol. XIX (77-78-79), 1983 (3.º 4.º 5.º), pp. 737-741.

Pinheiro, Manuel D. (2006). *Ambiente e Construção Sustentável*. Amadora, Instituto do Ambiente.

Pinho, A.C. (2009). *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Tese de Doutoramento, Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa.

Pinho, Ana e Aguiar, J. (2005). Reabilitação em Portugal: A Mentira Denunciada pela Verdade dos Números. *Arquitecturas*, nº5, 2005.

Pires, Carla Malta e Bragança, L. (2011). *Reabilitação Urbana Sustentável: Reabilitação e conservação do património habitacional edificado*. Comunicação apresentada Conferência Nacional Sustentabilidade na Reabilitação Urbana: O Novo Paradigma do Mercado da Construção, Guimarães, Edições iiSBE Portugal.

Polish Construction Research & Forecasting. [Em linha]. Disponível em <[http://www.euroconstruct.pl/quick/?en\\_72nd-euroconstruct-conference-paris-press-release,34](http://www.euroconstruct.pl/quick/?en_72nd-euroconstruct-conference-paris-press-release,34)>. [Consultado em 12/03/2012].

## Q

Queirós, A.F.G. (2007). *Reabilitação de Centros Históricos*. Trabalho realizado no âmbito da avaliação à disciplina de Fontes de Informação Sociológica, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.

Queiroz, J.F.F. (2005). O restauro urbano integrado. *Revista da Faculdade de Letras – Ciências e Técnicas do Património*, I Série vol. IV, pp. 169-192.

## R

Ribeiro, Rui V. (2005). *Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana*. Tese de Mestrado, Faculdade de Engenharia da Universidade de Lisboa.

Rodrigues, Duarte. (2002). *A Evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro*. Lisboa, Instituto Nacional de Estatística.

Rosário, Andreia Abreu. (2010). *Reabi(li)tar Lisboa: Contributos do Programa Local de Habitação*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa.

## S

Salgueiro, Teresa B. (1992). A integração europeia e as novas formas de comércio. *Análise Social*, vol. XXVII (118-119), 1992 (4.º 5.º), pp. 703-721.

Sequeira, A.M. (2006). *Construção & Desenvolvimento: o compromisso inadiável*. Lisboa, Associação Nacional de Empreiteiros de Obras Públicas.

Silva Vicente, R. (2008). *Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana: Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado na Baixa de Coimbra*. Tese de Doutoramento, Universidade de Aveiro.

Simplício, Maria. (2001). Évora: Estrutura e Renovação Urbana no Sector Intramuros. *A Cidade e Évora: Boletim de Cultura da Câmara Municipal*, 2ª Série, nº.5, pp. 89-130.

## T

Tavares, A.F.N. (2008). *Reabilitação Urbana – O Caso dos Pequenos Centros Históricos*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa.

## V

Vicente, R.S. (2008). *Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana: Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado na Baixa de Coimbra*. Tese de Doutoramento, Universidade de Aveiro.

Vicente, R.S. (2008). *Estratégias e metodologias para intervenções de reabilitação urbana: Avaliação da vulnerabilidade e do risco sísmico do edificado na Baixa de Coimbra*. Tese de Doutoramento, Universidade de Aveiro.

Vilaça, E. e Guerra, Isabel. (1994). Os actores sociais e a degradação do parque habitacional em Lisboa. *Sociologia – Problemas e Práticas*, nº15, pp. 79-98.