

Gabinete à Lupa

NCREP

Porque a reabilitação não tem de ser dispendiosa

Pedro Cristino

pcristino@construir.workmedia.pt

Tiago Ilharco é um dos sócios-gerentes do NCREP e aceitou falar com o Construir para relatar o percurso desta empresa especializada em reabilitação urbana.

Como nasce esta empresa?

Somos um grupo de vários sócios que trabalharam alguns anos juntos na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto (FEUP), no Instituto da Construção e, a certa altura, decidimos criar esta empresa que exerce uma função que o instituto exercia e que se refere à inspecção e diagnóstico de construções antigas. Para além disso, faz também o projecto de reabilitação e acompanha os processos de reabilitação desde o início até ao fim.

Porque nascem logo virados para o sector da reabilitação?

Esta direcção para o sector da reabilitação começou na FEUP com um grupo criado há cerca de 12 anos pela carência de técnicos qualificados neste mercado. Havia uma série de soluções, tanto da parte de privados, como de entidades públicas, o que levou à necessidade de criar um serviço que pudesse colmatar essa carência.

Daí a aposta nessa área...



D.R.

Sim. Depois juntou-se um grupo interessante de técnicos que foram fazendo pós-graduações e mestrados nesta área, o que culminou na criação do NCREP. É uma área cada vez mais importante e com muito pouca oferta.

A reabilitação é um nicho que tem trabalho?

Tem algum trabalho. A dificuldade consiste em explicar aos donos de obra que a reabilitação pode ser um investimento importante e que a opção por uma reabilitação bem feita pode significar a valorização do património. O que acontece é que há

uma série de empresas que oferecem um suposto serviço de reabilitação que, na realidade, é um serviço de construção que não tem o mínimo respeito pelas pré-existências. Como não têm experiência nesta área, muitas empresas pegam num edifício e acabam por reconstruí-lo “colando” depois o selo de reabilitação. Continua, contudo, a existir oferta nessa área e, se for feito um esforço desde o início no sentido de conhecer bem o edifício para indicar as melhores formas de reabilitação, consegue atingir-se um custo mais baixo de intervenção, com a grande vantagem de conseguir manter o pa-

trimónio edificado.

Então vocês actuam como consultores de reabilitação...

Sim, nós somos contactados, muitas vezes, por arquitectos que precisam de alguém que estude o edifício. Começamos pela parte de inspecção e diagnóstico, para fornecermos as informações necessárias para que eles consigam fazer o projecto de forma mais completa, depois passamos para a parte do projecto de especialidades, já com esse tal conhecimento prévio do edifício, passando depois para a assistência técnica. Para além de arquitectos, há também empresas de engenharia que não têm essas competências de reabilitação e necessitam de alguém que os consiga apoiar nessa área. Temos tido muitas solicitações com esses gabinetes de engenharia.

Então estão em constante coordenação com ateliers de arquitectura e gabinetes de engenharia...

Sim e, para além disso, temos detentores de património, privados e públicos, que pretendem preservá-los. Podem pedir-nos apenas os trabalhos de inspecção e diagnóstico, para perceberem em que estado se encontra o edifício e se necessita, ou não, de intervenção – aí o dono de obra também pode poupar dinheiro

Inspecção em elemento de betão armado no Edifício Ferreira Borges



Monitorização de Estrutura de Reforço



Gabinete à Lupa

porque pode concluir que com pequenas acções de manutenção não necessita de um investimento muito grande.

Essa é a vossa mais-valia?

Sim. Muitas vezes, em edifícios que supostamente estariam em mau estado de conservação, com um estudo mais aprofundado, concluímos que a maior parte dos elementos construtivos e estruturais se aproveita e, com pequenas intervenções localizadas, conseguimos reabilitar o edifício e torná-lo habitável e funcional, o que resulta numa mais-valia clara para os clientes.

Mantém ainda uma ligação à FEUP?

Mantemos, até porque há alguns sócios que são funcionários da FEUP – e também da Universidade de Aveiro. Para além disso, mantemos uma parceria com o laboratório da FEUP, o Laboratório de Engenharia Sísmica e Estrutural, que tem bastantes equipamentos de ensaio que utilizamos para os nossos estudos e inspecções de construções antigas.

Têm encontrado concorrência no vosso mercado?

Sentimos que, na parte de reabilitação de estruturas e na parte de inspecção e diagnóstico há pouca concorrência. Há algumas empresas que oferecem serviços relativamente próximos do nosso, mas um pouco mais repartidos – algumas oferecem projecto e vice-versa. O nosso objectivo é proporcionar todos os serviços do início até ao final da obra – começamos na parte de inspecção e diagnóstico, fazemos o projecto e acompanhamos a obra. Designamos isto de metodologia integrada.

Em termos de dimensão, como descreve o potencial do mercado de reabilitação urbana?

Acho que tem tudo para crescer, aliás, apercebemo-nos que há claramente uma aposta nessa área apesar da crise. As pessoas tentam “colar-se” um pouco a essa área porque, dentro da construção civil, é das poucas áreas que tem margem de crescimento. Diria que, neste momento, é ainda uma área pequena, mas com um potencial enorme para

crescer e tornar-se uma das áreas mais importantes, do ponto de vista económico, no futuro. Temos um património edificado muito extenso e também muito degradado e, por isso, há muito para fazer neste campo. Esperemos que seja uma aposta de futuro.

O único problema será porventura a falta de investimento...

É um problema, mas também há a questão cultural. Temos que contribuir todos para que se perceba que o investimento na reabilitação do património é importante e que, em termos económicos, vai potenciar o património, tal como em termos turísticos, visto que são os centros antigos das cidades e os monumentos que atraem turistas para Portugal. Se existir uma dinamização na reabilitação do património, surgirá também a dinamização noutros sectores económicos.

O Porto tem sido sempre visto como um exemplo no que toca à reabilitação urbana. A actividade da SRU Porto Vivo tem contribuído para que vocês te-

nam mais trabalho?

Acho que a criação desta sociedade de reabilitação urbana foi importante porque ajudou a que se fiasse mais nesta área e a que surgisse mais investimento neste campo. Houve uma dinamização com a criação da sociedade. O tipo de intervenção que é feito nas obras em que a Porto Vivo está inserida não é, na nossa perspectiva, a mais ajustada, porque é uma obra pesada que implica o empacelamento de edifícios, entre outras coisas. Contudo, é fundamental a existência de uma SRU, que tente juntar investidores, proprietários, e outras entidades. Paralelamente, com essa dinamização, as empresas que actuam nessa área, como nós, saíram beneficiadas porque há mais actividade. Contudo, as nossas maiores solicitações têm surgido de privados, que adquirem edifícios e nos pedem para avaliarmos e para fazermos um projecto direccionado para este edifício, que tire o máximo partido possível das pré-existências e origine uma intervenção o menos dispendiosa possível. ■

Opinião

O computador comanda o homem?

Há mais de quarenta anos que mantemos contacto com a informática e temos, por isso, larga experiência de lidar com “hardware” e “software”. Assim, desde muito cedo que pensámos que o computador poderia ser uma excelente “ferramenta” ao serviço do Homem, e tal veio a confirmar-se. Contudo, actualmente, parecem haver cada vez mais indícios de que é o Homem que está ao serviço do computador. Um dos exemplos desta situação resulta do facto de, quando se pretende cobrar uma dada factura, a resposta do devedor é frequentemente esta: não podemos ainda pagar, pois tudo é processado informaticamente e o computador ainda não emitiu a ordem de pagamento. Pergunta-se: estamos perante uma desculpa de “mau pagador” ou, efectivamente, é o computador que processa as ordens de pagamento e não há ninguém na empresa que possa “apressar” o computador? Recentemente tivemos conhecimento do caso duma pessoa amiga que é casada, e ambos os elementos do casal sofrem de doenças crónicas o que os obriga a uma medicação constante e bastante cara. Obviamente que todos os anos, nas suas declarações de IRS, aparecem verbas avultadas de despesas de saúde, verbas essas que pouco variam de ano para ano. Acontece que, como esse montante de despesas excede um dado limite fixado pela administração fiscal, o computador desta alerta para esse facto, o que implica que esse casal seja notificado para comparecer na repartição de finanças da área da sua residência para exhibir as facturas e os recibos comprovativos das despesas de saúde declaradas. Já saturados de, anualmente, terem de cumprir este mesmo ritual (com a consequente perda de tempo), decidiram pedir ao seu médico de família para emitir uma declaração comprovando que eles tinham necessidade de ingerir, vitaliciamente, um dado conjunto de medicamentos. Entregaram essa declaração na referida repartição, certos de que tal evitaria que fossem, futuramente, convocados para nela comparecerem. Ficaram por isso estupefactos quando, no ano seguinte, foram novamente convocados por aquela repartição. Quando mostraram a sua estranheza para com o sucedido, foram informados de que não havia nada a fazer pois o computador, verificando que as despesas de saúde excediam o limite fixado, automaticamente emitia uma notificação de comparência. Questionaram o funcionário sobre se ninguém analisava, criticamente, essas notificações emitidas pelo computador, evitando que anualmente a mesma situação se repetisse. Foram informados que não havia solução possível pois qualquer notificação emitida pelo computador deveria ser, obrigatoriamente, cumprida. É mais um exemplo de que afinal, muitas vezes o Homem tem de estar ao serviço do computador e não o contrário, como seria desejável. Será que o Homem, ao criar o computador, abriu uma Caixa de Pandora? É com procedimentos destes que procuramos aumentar a produtividade do nosso país? Muito do aumento de produtividade não passa por trabalhar mais, mas apenas por trabalhar melhor.

**J. Matos e Silva**

Eng^o Civil, Especialista em Geotecnia, Estruturas e Direcção e Gestão na Construção (O.E.)