



## DOSSIER | CICLO DE CONFERÊNCIAS DA REABILITAÇÃO

# Ciclo de conferências da Reabilitação leva 3.000 pessoas ao MUDE

Durante seis dias, o auditório do MUDE – Museu do Design e da Moda de Lisboa, na rua Augusta, foi o palco do Ciclo de Conferências da Semana da Reabilitação Urbana. De 19 a 26 de março, e ao longo de 12 sessões, 120 oradores e mais de 3.000 pessoas passaram por aquela sala.

## DIA 1

A manhã do dia 19 foi dedicada ao debate sobre as “*Novas Estratégias para a Reabilitação Urbana*”, numa sessão organizada pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa e pela Vida Imobiliária. Perante uma sala cheia, debateu-se o impacto que a aprovação da nova lei de bases dos solos, ordenamento do território e urbanismo e a reforma nos diplomas que regulamentam a reabilitação urbana, cujo conceito é também alargado, irá ter na atividade dos profissionais da arquitetura e da engenharia.

A questão da formação, e a forma como as universidades estão a preparar os seus alunos para os desafios impostos pelo novo paradigma do mercado imobiliário, isto é, a reabilitação, foi outra das peças chave do debate, que contou com a participação de professores de algumas das principais instituições de ensino nesta área em Portugal.

A utilização das novas tecnologias ao serviço dos profissionais e da reabilitação não foi esquecida na sessão, onde foi apresentado o projeto da Plataforma Tecnológica Portuguesa para a Construção (PTPC), “*um novo centro de conhecimento e de partilha*” também no que diz respeito à construção para reabilitação.





### Novo regime excecional promete democratizar" o acesso a casas reabilitadas

A redução dos custos de contextos associados à reabilitação é um dos grandes objetivos do Novo Regime Excecional da Reabilitação Urbana (NRERU) que, desta forma, pretende contribuir para democratizar o acesso à oferta de habitação criada por esta via.

Ou, pelo menos foi esta a grande conclusão da conferência "*Os Proprietários na Reabilitação Urbana*", que a Associação Lisbonense de Proprietários (ALP) organizou em parceria com a Vida Imobiliária na tarde de 19 de março.

Nesta sessão ficou clara importância de encontrar uma solução que permita reduzir os custos associados à construção para reabilitação, a qual está ainda está sujeita a normas e procedimentos desajustadas da sua realidade. O que consequentemente a encarece substancialmente, dificultando o acesso das camadas mais jovens e de rendimentos mais limitados à habitação disponibilizada na sequência da reabilitação dos centros urbanos, como se ambiciona.







## DOSSIER | CICLO DE CONFERÊNCIAS DA REABILITAÇÃO

### DIA 2

#### Mercado imobiliário entra na era digital graças ao BIM

A entrada do mercado imobiliário na era do digital foi o grande tema da manhã do segundo dia de conferências. Organizada pelo RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, a conferência “O BIM e a digitalização da construção e do imobiliário” veio mostrar qual a utilidade desta nova e revolucionária ferramenta de projeto, sobretudo quando colocada ao serviço da reabilitação urbana.

A sessão serviu também para “lançar o desafio de ampliar a discussão acerca do BIM”, a qual até agora tem sido realizado sobretudo nos círculos mais técnicos, disse na ocasião Francisco Rocha Antunes, membro da direção do RICS Portugal. “Estamos no princípio da digitalização do imobiliário, que é a única das grandes indústrias que ainda não tinha entrado nesse processo, o que se fará através do BIM”, esclareceu, acrescentando que esta é também uma janela de oportunidade para a criação de mais postos de trabalho ligados ao setor.

Ao longo da sessão vários especialistas falaram do papel que esta ferramenta terá para que o imobiliário entre definitivamente na era digital, mas também dos benefícios que poderá ter quando posta ao serviço das áreas da reabilitação e da sustentabilidade. Foram também esclarecidas algumas questões em relação à disrupção que traz em relação às ferramentas de projeto até então em vigor, tendo sido bastante sublinhado o upgrade que permite em relação ao “simples” 3D, por exemplo.

Outro dos pontos mais realçados foi o contributo que a utilização do BIM tem para o controlo de orçamentos e, numa fase posterior, para os gestores imobiliários; já que esta ferramenta permite incluir todo um manancial de informação no projeto até agora inédito: desde a localização exata de todos os componentes, como à descrição pormenorizada de todos os materiais usados na obra por exemplo, algo que também facilitará o trabalho em intervenções que tenham de ser realizadas à posteriori durante a vida útil do imóvel.

#### Investimento na regeneração urbana já mexe na economia das cidades portuguesas

Ainda que com um início tímido, o investimento aplicado na regeneração urbana através dos fundos de desenvolvimento urbano JESSICA já está a mexer com a economia das cidades portuguesas

A regeneração urbana é fulcral para o desenvolvimento económico e social das cidades portuguesas. Mas, numa altura em que o capital necessário para realizar investimentos em macro-escala é escasso, é essencial encontrar fontes alternativas ao tradicional financiamento bancário. E, foi precisamente este o mote para a sessão da tarde de quinta-feira, 20 de março, na qual vários especialistas partilharam a sua experiência e apresentaram modelos de financiamento alternativos que estão a funcionar em Portugal.

E, uma das soluções mais badaladas neste campo é precisamente o financiamento através dos fundos de desenvolvimento urbano JESSICA, que esteve grande destaque. Outro dos temas em destaque foi o plano em marcha para reabilitar a cidade de Lisboa, área na qual já foram investidos mais de 760 milhões de euros desde 2009, segundo as contas apresentadas pelo vereador do Urbanismo, Manuel Salgado.

A encerrar a sessão, uma animada mesa de debate reuniu os representantes de instituições como o InCI, a Confederação da Construção e do Imobiliário (CPCI) e o IHRU, na qual foram abordados os temas da falta de financiamento para o setor e o contributo que o Estado deve ter para facilitar a atividade da reabilitação e o fomento do arrendamento.

O encerramento esteve a cargo do Secretário de Estado Adjunto do Primeiro Ministro, Carlos Moedas, profundo conhecedor da realidade do mercado imobiliário em Portugal, no qual trabalhou vários anos. Em jeito de conclusão, o governante apresentou sinteticamente as reformas legais produzidas no exercício deste governo, destacando o Novo Regime do Arrendamento Urbano, a Nova Lei da Reabilitação Urbana e reformas fiscais ao nível das tributações prediais consagradas no Orçamento de Estado para 2013. “Em conjunto, estas medidas são as bases para que se possa finalmente criar um mercado de arrendamento mais competitivo e com melhores perspetivas no que toca à reabilitação urbana”, afirmou.









## DOSSIER | CICLO DE CONFERÊNCIAS DA REABILITAÇÃO

### DIA 3

#### Uma abordagem técnica multidisciplinar

A manhã de sexta-feira foi dedicada à conferência *"Soluções Técnicas para a Reabilitação Urbana"*, ao longo da qual vários especialistas se debruçaram sobre as diferenças entre trabalhar numa construção nova ou numa reabilitação de edificado, salientando que os profissionais de hoje têm de se adaptar à atividade da reabilitação, que conduz o novo paradigma do imobiliário.

Para tal, devem apostar forte na sua formação para este mercado, a colocar-se a par de todas as especificidades técnicas impostas pelas intervenções no edificado preexistente. No final da manhã a opinião era unânime: a reabilitação urbana é um trabalho multidisciplinar e, para a levar a bom porto, todas as áreas e especialidades técnicas devem trabalhar em sintonia, promover a convergência de saberes, pois todas trabalham para um mesmo fim.

De cariz mais técnico, como o tema sugeria, nesta sessão foram abordadas questões essenciais que colocam desafios aos engenheiros que trabalham na reabilitação, nomeadamente no que toca à impermeabilização ou à climatização dos renovados edifícios, ficando bem clara a importância da partilha de conhecimentos visto que não há soluções únicas.

A sessão contou ainda com uma homenagem a Vasconcelos de Paiva, feita pelos vários oradores da manhã. O engenheiro comentou que se considera *"apenas parte de uma equipa vasta que desenvolve esta atividade. O trabalho de apoio à construção e a própria atividade da construção ligada à reabilitação urbana mobiliza uma vasta rede de saberes, e portanto só pode ser corretamente desenvolvida com uma abordagem interdisciplinar"*.

#### Reabilitação deve ser prioridade, e não a expansão urbana

Após o almoço, desenrolou-se mais uma conferência, desta feita sobre o tema: *"Reabilitar Lisboa: para quê e para quem?"*. Aqui o foco foram as pessoas e o uso dos edifícios: para que é que se reabilita, e para quem, com a reabilitação a ser apresentada como potenciadora de novas oportunidades, nomeadamente de qualidade de vida, de melhoria das cidades, como instrumento de competitividade e de repovoamento dos centros urbanos.

Carlos Matias Ramos, Bastonário da Ordem dos Engenheiros, e João Santa-Rita, presidente da Ordem dos Arquitetos, abriram a sessão, alertando para a necessidade de repovoamento dos centros urbanos em detrimento das expansões periféricas, para os baixos níveis de habitação residencial face aos europeus e para o facto de os planos diretores até agora terem favorecido a expansão em vez da reabilitação.

Durante a tarde houve também espaço para uma reflexão acerca das mudanças que têm vindo a acontecer ao nível dos modelos habitacionais em Portugal, e de que forma isso se tem repercutido na procura de habitação.

As questões relacionadas com a proteção do património também não foram olvidadas, embora tenha ficado claro que as estratégias de reabilitação têm que ser adaptadas à realidade dos dias de hoje para que este seja um mercado bem sucedido.









## DOSSIER | CICLO DE CONFERÊNCIAS DA REABILITAÇÃO

### DIA 4



#### Investidores precisam de incentivos para apostar na RU

A abrir o segundo round da Semana da Reabilitação, a manhã de segunda-feira 24 de março foi dedicada aos investidores com a conferência "Os fundos imobiliários, parceiros na reabilitação urbana", organizada pela APFIPP e pela Vida Imobiliária.

Durante três horas vários especialistas debateram o papel dos fundos de investimento imobiliário enquanto parceiros da reabilitação urbana, tendo sido mais uma vez reivindicado um quadro jurídico e fiscal estável e favorável que possa funcionar como catalisador para a criação de mais veículos de investimentos vocacionados especificamente para este setor, contrariamente aquela que ainda é a realidade atual.

Além do ponto de vista dos investidores e dos gestores de fundos, falou-se também das opções possíveis para conciliar o interesse dos municípios e dos investidores institucionais na reabilitação urbana. Confirmando que a união faz a força, as parcerias são um modelo que desperta o interesse dos players do setor mas também dos responsáveis autárquicos.

Outro dos temas em debate prende-se com os desafios que se colocam aos fundos imobiliários durante os próximos anos, havendo uma opinião consensual que a atividade destes veículos terá de acontecer em moldes diferentes dos do passado, até porque as regras do jogo mudaram muito nos últimos anos.





### O que queremos? O que podemos querer? O que vamos ter?

Feita a pausa para o almoço, seguiu-se à tarde a conferência *"Reabilitação e Conservação do Espaço Construído"*, organizada pelo LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, e na qual se discutiu os cuidados a ter durante uma intervenção no edificado, e as consequências técnicas que poderão dali advir.

De cariz mais técnico, esta sessão abordou também aquilo a que ali se chamou de *"patologias"* da reabilitação urbana, isto é a consequência de alguns supostos melhoramentos que são feitos ao longo da vida do imóvel mas que muitas vezes acabam por fazer pior ao edifício, aumentando a sua degradação.

Ficou também claro que é fundamental a análise técnica cuidada antes de qualquer intervenção de reabilitação, a qual deve promover a qualidade do imobiliário e evitar os erros, estando por isso muito dependente de boas soluções técnicas.







## DOSSIER | CICLO DE CONFERÊNCIAS DA REABILITAÇÃO

### DIA 5

***“Se não tivermos em conta as pessoas, promovemos a exclusão social”***

Responsável pela revitalização de espaços outrora cheios de vida e entretanto depreciados, o movimento da reabilitação urbana acontece com e para as pessoas que ali vivem (ou querem viver). E, se estas não forem tidas em conta, corre-se o risco de promover a exclusão, ao invés da coesão social.

Esta foi uma das principais questões abordadas na conferência *“O Impacto Social da Reabilitação Urbana”*, que foi co-organizada pela Impulso Positivo e a Vida Imobiliária na manhã de 25 de março.

A habitação como fator de inclusão social, a importância dos bairros e de que forma se integra a vida contemporânea no edificado antigo, e o efeito de intervenção social que muitas vezes é potenciado pela reabilitação urbana foram algumas das questões abordadas ao longo do primeiro painel, no qual foram apresentados alguns casos de sucesso existentes em Lisboa.

Houve também espaço para um debate no qual se falou sobre como resolver, através da reabilitação, os problemas criados pelas políticas urbanísticas do passado que permitiram a criação de *“ilhas”* de exclusão social dentro da cidade. Como colocar a reabilitação urbana ao serviço de uma missão social foi outro dos temas abordados.





## Turismo e reabilitação de mãos dadas em Lisboa

Em Lisboa, o crescimento do turismo e da reabilitação urbana parece andar de mãos dadas, ou será por acaso que à medida que o movimento de regeneração vai avançando na cidade também cresce a passos largos a chegada de turistas? Este foi o mote para a conferência "O papel do Turismo na Regeneração dos Bairros Tradicionais de Lisboa" um evento coordenado pela Associação de Hotelaria de Portugal (AHP) e a Vida Imobiliária.

A estratégia da autarquia lisboeta no que toca ao turismo foi ali apresentada, bem como as políticas públicas que têm como objetivo atrair mais investimento e turistas para a cidade. Mas, uma das principais questões que ali se viria a debater foi a de um suposto excesso de oferta hoteleira e de alojamento que pode ameaçar a sustentabilidade do negócio para os operadores, tendo sido lançada uma questão essencial: haverá hotéis a mais ou regulamentação a menos?

No segundo painel da tarde as atenções estiveram centradas naquilo que é muitas vezes descrito como "a alma de Lisboa": os bairros tradicionais da cidade, que atraem um número cada vez maior de turistas e têm estado a ser alvo de várias intervenções com vista a sua regeneração.

No final, uma ideia era certa: é preciso manter a alma de Lisboa através de uma regeneração de qualidade.







## DOSSIER | CICLO DE CONFERÊNCIAS DA REABILITAÇÃO

### DIA 6

#### Cooperação é chave para o sucesso da reabilitação urbana

A penúltima sessão do ciclo de conferências da Semana da Reabilitação Urbana foi organizada pela AECOPS e pela Vida Imobiliária na manhã de 26 de março, e focou-se na estratégia de planeamento e cooperação entre as diversas entidades como parte fundamental da reabilitação urbana.

Ao longo da sessão ficou patente que é preciso haver uma cooperação estratégica entre atores públicos e privados para levar a bom porto este processo, pois uma reabilitação bem sucedida vai mais além do que a "mera" reabilitação do património imobiliário e, por isso, há que haver também um planeamento prévio dos efeitos que terá a nível social e económico.

Em todo o caso, é ponto assente que as autarquias têm de ser encaradas como parceiras da reabilitação, facilitadoras do investimento privado que é o grande catalisador desta atividade.

A forma como a reabilitação pode contribuir para dar inteligência às cidades portuguesas, isto é, como promover a confluência entre a dinâmica das cidades inteligentes e os projetos de regeneração urbana foi outra das questões em foco.

#### Definir e estruturar um conjunto de boas práticas é essencial

A encerrar a programação da Semana da Reabilitação Urbana, a tarde foi ocupada pela conferência "As Boas Práticas na Reabilitação Urbana", organizada pelo GECORPA – Grémio do Património e pela Vida Imobiliária.

A forma como se evoluiu da renovação para o atual conceito de reabilitação urbana, a forma como esta se apresenta como uma oportunidade única para reforçar a segurança sísmica nos centros históricos e a importância da qualificação dos profissionais que nela intervêm foram alguns dos temas chave nesta sessão.

Houve ainda espaço para um debate no qual se salientaram também as questões da mobilidade e da acessibilidade, que muitas vezes condiciona as intervenções devido à própria configuração do edificado onde se vai intervir.





### Atas e apresentações estão disponíveis online

A versão integral da reportagem (detalhada) do ciclo de conferências está disponível online [www.semanadareabilitacao.com](http://www.semanadareabilitacao.com). Além das atas de cada uma das sessões, poderá também aceder gratuitamente às apresentações disponibilizadas pelos oradores, bem como à gravação áudio e à galeria de fotos.

