

PEDRO, J. Branco; VILHENA, António – A avaliação do estado de conservação na reabilitação urbana. Construção Magazine. Revista Técnico-Científica Engenharia Civil. N.º 62 (julho/agosto de 2014). p. 40-42 (3). ISSN 1645-1767. Disponível em <URL:<http://www.construcaomagazine.pt>>

A AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO NA REABILITAÇÃO URBANA

1. Antecedentes

A revisão do regime de arrendamento urbano (RAU) de 2006 pretendeu, entre outros objetivos, promover a reabilitação do edificado (Figura 1) e permitir a atualização extraordinária das rendas antigas. Tendo em vista estes objetivos, a definição do valor máximo de atualização das rendas tinha em conta o estado de conservação dos locados e a existência de infraestruturas básicas, através de um *coeficiente de conservação*. Para determinar o coeficiente de conservação foi adotado o «Método de avaliação do estado da conservação de imóveis» (MAEC).

Até 2011 foram realizadas mais de 30 000 vistorias com o MAEC e estiveram inscritos mais de 2400 técnicos na bolsa de avaliadores. Uma análise ao funcionamento do MAEC evidenciou que as avaliações refletiam, de um modo geral, o real estado do locado, cumprindo assim os objetivos para os quais foi concebido [4]. Verificou-se ainda que os técnicos avaliadores apresentavam lacunas de formação e que existia possibilidade de aperfeiçoar o modelo de avaliação.

A revisão do arrendamento de 2006 não atingiu todavia plenamente os resultados a que se propôs. Entre 2006 e 2011, de um universo de cerca 255 mil imóveis com contratos anteriores a 1990, apenas 2888 contratos foram atualizados recorrendo ao sistema implementado.



Figura 1 – Reabilitação de edifício

2. O MAEC no quadro legal atual

Em 2012, o RAU foi revisto, deixando a atualização das rendas antigas de contemplar a avaliação do estado de conservação dos locados. Simultaneamente foram revistos os Regimes Jurídicos da Reabilitação Urbana e das Obras em Prédios Arrendados. Neste quadro, foi estabelecido um único regime de determinação do nível de conservação assente no MAEC. Assim, este método mantém-se em vigor em tudo o que não for incompatível com o atual quadro legal e com as necessárias adaptações.

No atual quadro legal, o nível de conservação determinado com o MAEC é utilizado em quatro circunstâncias:

- 1) avaliar o estado de conservação de unidades destinadas ao realojamento de arrendatários;
- 2) determinar a execução de obras de conservação necessárias à correção de más condições de segurança ou de salubridade ou à melhoria do arranjo estético (obrigação de reabilitar e obras coercivas);
- 3) ordenar a demolição total ou parcial das construções que ameacem ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas (Figura 2);
- 4) determinar a aplicabilidade do Estatuto de Benefícios Fiscais como incentivo à reabilitação urbana.



Figura 2 – Obrigação de manter e de reabilitar ou de demolir

Neste quadro legal, a avaliação do estado de conservação é ordenada pela Câmara Municipal por solicitação do proprietário, usufrutuário ou superficiário, do senhorio ou do arrendatário, de sociedades de reabilitação urbana ou de outras entidades. O MAEC continua a ser aplicado por engenheiros, arquitetos ou engenheiros técnicos, inscritos nas respetivas ordens profissionais, sendo designados pela Câmara Municipal, entre os técnicos que exercem funções no município, ou escolhidos por sorteio entre os técnicos que constem de uma lista fornecida ao município pelas ordens.

O Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) concebeu e tem acompanhado e apoiado a aplicação do MAEC [3]: dando resposta a dúvidas técnicas, analisando os resultados das vistorias e recolhendo a opinião dos principais intervenientes no processo de avaliação. Paralelamente, foi realizado um estudo sobre a aplicação do MAEC [4] que incluía uma análise comparativa do MAEC com outros métodos nacionais e estrangeiros que avaliam o estado de conservação de imóveis. Atendendo à experiência colhida e tendo em vista responder às necessidades que o meio técnico tem manifestado, considera-se importante **criar ferramentas para apoiar a gestão do MAEC pelos municípios e a avaliação de unidades pelos técnicos.**

A aplicação do MAEC no novo quadro legal tem motivado questões, nomeadamente: Qual o papel das ordens profissionais? É necessária formação específica para realizar vistorias? Como avaliar um prédio urbano no seu conjunto? Os resultados das vistorias são validados e, em caso afirmativo, por quem? Existe algum mecanismo de supervisão das avaliações? Será possível realizar uma avaliação apenas com base em fotografias anteriores à intervenção de reabilitação? Para responder a estas questões considera-se prioritário **adequar as instruções de aplicação do MAEC ao novo quadro legal.**

É ainda importante **aperfeiçoar o modelo de avaliação do MAEC para simplificar a avaliação e aumentar o rigor dos resultados**. Todavia, a implementação destes aperfeiçoamentos depende da revisão da portaria que aprovou o MAEC.

3. Outras utilizações do MAEC

O domínio geral de aplicação do MAEC é informar e fundamentar processos de tomada de decisão relativos à gestão de imóveis isolados ou de parques imobiliários. Neste âmbito, podem perspetivar-se diversas utilizações para o MAEC, nomeadamente:

- 1) ***Verificação da extensão de danos devido a ações de origem natural ou em consequência de atividades humanas.*** Para este efeito o método deve ser aplicado antes e depois da ação. Esta verificação pode, por exemplo, ser requerida para reclamar prémios de seguro, definir indemnizações ou deliberar em situações de contencioso.
- 2) ***Determinação do valor patrimonial de um imóvel.*** O estado de conservação é um dos parâmetros estabelecidos no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis para determinar o valor patrimonial de um imóvel. Os critérios de avaliação estabelecidos neste código podem ser substituídos com vantagem pelo MAEC [1].
- 3) ***Determinação do valor de um imóvel aquando de uma transação imobiliária.*** O estado de conservação é um aspeto utilizado nos diferentes modelos de avaliação imobiliária. A utilização de um método uniformizado para a sua determinação contribuiria para a clarificação e menor subjetividade da avaliação [2]. A informação resultante poderá interessar ao potencial comprador ou arrendatário, à entidade financeira ou seguradora ou ao próprio proprietário.
- 4) ***Avaliação do estado de conservação de parques edificados.*** A aplicação sistemática do MAEC a parques edificados (Figura 3) permite obter informação para a definição de estratégias de reabilitação que podem incluir: lista e calendarização das intervenções; estimativa do custo da reabilitação; associação de intervenções com o mesmo fim; e manutenção preventiva em edifícios que partilham as características construtivas com outros edifícios já afetados por anomalias.



Figura 3 – O conjunto edificado necessita de uma estratégia de reabilitação para potenciação de recursos

- 5) ***Uniformização dos métodos de avaliação do estado da conservação definidos no quadro legal português.*** Além do MAEC, estão consagrados na lei outros métodos de avaliação do estado de conservação de imóveis, nomeadamente no Regime Jurídico dos Contratos de Arrendamento de Renda Condicionada e no Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Diversos municípios também utilizam instrumentos semelhantes ao MAEC na gestão municipal. A existência, a nível nacional, de um método padrão de avaliação do estado de conservação, baseado no MAEC, é exequível [1] e afigura-se vantajosa na medida em que: a) permite a utilização de uma avaliação para vários fins; b) promove a equidade na avaliação; c) facilita a formação e a especialização dos técnicos avaliadores assim como a sua mobilidade; d) é um instrumento que pode ser progressivamente aperfeiçoado com a experiência prática adquirida na aplicação; e e) possibilita a gradual constituição de informação cuja análise pode contribuir para a definição de políticas, nacionais ou municipais, de requalificação e gestão urbana.

A **avaliação do estado de conservação pode ser integrada com a avaliação de outras dimensões** como sejam, a avaliação da segurança (e.g., risco sísmico, risco de incêndio), do valor cultural, da premência social e do desempenho ambiental. Os resultados das avaliações realizadas em cada domínio poderão ser conjugados num único índice que traduza a prioridade de intervenção.

4. Conclusão

Ao longo da última década, foi realizada no LNEC uma intensa atividade sobre a avaliação do estado de conservação de edifícios. Foram desenvolvidos estudos de investigação, trabalhos de consultoria e desenvolvimento, bem como atividades de formação e divulgação. O conhecimento e experiência obtidos até à data permitem afirmar o interesse e a utilidade que os instrumentos de avaliação do estado de conservação em geral, e do MAEC em particular, têm para a implementação das políticas públicas de reabilitação do parque edificado e para a definição das intervenções de reabilitação.

O MAEC avalia o estado de conservação de um edifício de forma expedita, com base nas anomalias existentes no imóvel, sem que no entanto sejam determinadas as respetivas causas que estão na origem. Será de grande interesse o desenvolvimento de instrumentos complementares que apoiem a identificação das causas das anomalias e a definição dos trabalhos corretivos.

Até à data o MAEC foi aplicado no quadro de iniciativas legislativas. Como se procurou evidenciar, este método tem um elevado potencial de aplicação em outros domínios que deverá ser explorado. O LNEC tem competências e está disponível para adaptar o MAEC a outros objetivos ou objetos de estudo, introduzindo as alterações que se mostrem necessárias, bem como para apoiar o desenvolvimento de ferramentas complementares à aplicação do MAEC e para apoiar a formação de técnicos avaliadores.

Referências

- [1] Delgado, V. – **Uniformização dos métodos de avaliação do estado de conservação de edifícios definidos no quadro legal português**. Lisboa: FCT/UNL, 2013. Dissertação de mestrado.
- [2] Formiga, V. – **Estudo sobre a utilização do MAEC na determinação do valor de imóveis**. Lisboa: FCT/UNL, 2013. Dissertação de mestrado.
- [3] Pedro, J.B.; Vilhena, A.; Paiva, J.V.– **Avaliação do estado de conservação de edifícios: desenvolvimentos recentes e linhas de investigação futura**. Lisboa: LNEC, 2013. Relatório n.º 42/2013-DED/NAU.
- [4] Vilhena, A. – **Método de avaliação do estado de conservação de edifícios. Análise e contributos para o seu aperfeiçoamento e alargamento do âmbito**. Lisboa: LNEC, 2012. TPI 72. Tese de doutoramento.