

# Experiências da prática profissional na reabilitação: análise de um grupo de foco

**Joana Gonçalves, MArch**  
CTAC, Universidade do Minho  
Arq.joanag@gmail.com

**Ricardo Mateus, PhD**  
CTAC, Universidade do Minho

**J.D. Silvestre, PhD**  
CERIS, IST, U. Lisboa

## RESUMO

*O objetivo desta investigação foi reconhecer as perceções dos múltiplos intervenientes acerca dos problemas encontrados nos processos de reabilitação do património habitacional. Os dados foram recolhidos através de um inquérito orientado para um grupo de foco. O estudo contou com um total de 108 participantes, incluindo arquitetos, engenheiros, construtores e técnicos de construção e restauro e potenciais promotores. Os dados foram analisados com recurso a métodos de investigação qualitativa, nomeadamente análises temáticas e de conteúdo. Os resultados demonstram que os principais problemas identificados estão relacionados com a informação, com o fator económico, com a perceção social e a qualificação dos intervenientes. Foi também possível identificar aspetos positivos no processo, nomeadamente a motivação encontrada em participar na valorização do carácter dos lugares, mas também um maior reconhecimento dos contributos das técnicas tradicionais para a sustentabilidade. Os resultados demonstram que, para que as boas práticas de reabilitação sejam aplicadas de modo efetivo, é necessário melhorar a transmissão dessa informação para a prática profissional, criando ferramentas que permitam apoiar a tomada de decisão ponderada, considerando um leque mais abrangente de critérios para além do económico (como o impacte ambiental, a saúde dos ocupantes, ou o valor patrimonial).*

## INTRODUÇÃO

### A valorização do Património Habitacional

Entendendo a casa como o meio fundamental através do qual o Homem se relaciona com o mundo (Pallasma, 2016), esta investigação é orientada para o estudo do património construído especificamente destinado ao habitar, o qual será daqui em diante designado Património Habitacional.

A partir da segunda metade do século XX verifica-se uma concordância generalizada acerca da importância da habitação para a história da arquitetura e da construção. Para Conde (2011), “microcosmo da sociedade, a casa, urbana ou rural, comum ou qualificada, é profundamente reveladora daquela, dos espaços e dos tempos em que se ergueu e perdurou”, pois revela as “estruturas sociais, mentalidades, recursos, técnicas e organização económica” da sociedade do seu tempo.

A evolução desta linha de pensamento permitiu um alargamento do conceito de Património, definido internacionalmente pelas cartas da UNESCO e do ICOMOS. Em 1964, na Carta de Veneza, o conceito de “monumentos e sítios” passa a integrar “não só as criações arquitetónicas isoladamente, mas também os sítios, urbanos ou rurais, nos quais sejam patentes os testemunhos de uma civilização particular, de uma

fase significativa da evolução e do progresso, ou algum acontecimento histórico” (ICOMOS, 1964).

As “Recomendações sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea” (UNESCO, 1976) ou a “Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa” (Conselho da Europa, 1982), adicionam ao interesse histórico, artístico e científico, o interesse social e técnico, considerando a dimensão humana dos edifícios de habitação, pois “fazem parte da vida quotidiana dos seres humanos (...) constituindo a presença viva do passado que os moldou” (UNESCO, 1976). Fica assim consolidada a importância da salvaguarda dos conjuntos históricos edificados e da sua “integração na vida contemporânea” (UNESCO, 1976), como “expressão insubstituível da riqueza e da diversidade do património cultural da Europa, um testemunho inestimável do nosso passado e um bem comum a todos os europeus” (Conselho da Europa, 1982).

### **Reabilitação Sustentável do Património**

Paralelamente a um crescente interesse pelo património habitacional que constitui os centros históricos, assiste-se a uma maior consciencialização sobre os perigos da sociedade de consumo, não apenas ao nível económico, mas também no que ao ambiente diz respeito. Em 1987, o Relatório Brundtland define desenvolvimento sustentável como “o desenvolvimento que satisfaz as necessidades atuais sem comprometer a capacidade das gerações futuras para satisfazerem as suas próprias necessidades” (World Commission on Environment and Development, 1987). Tal como o conceito de Património, o conceito de Sustentabilidade remete também para o legado deixado às gerações vindouras, não só na dimensão ambiental, mas também económica e social.

Apesar desta relação entre os dois conceitos, apenas em 2011 a publicação dos “Princípios para a Gestão e Salvaguarda das Cidades Históricas e Áreas Urbanas” (ICOMOS, 2011) articula a questão do desenvolvimento sustentável com os princípios de salvaguarda do património histórico, em recomendações largamente aceites internacionalmente. Este documento reconhece que “o desenvolvimento sustentável ganhou tal importância que várias diretivas acerca de planeamento arquitectónico são agora baseadas em políticas desenhadas para limitar a expansão urbana e preservar o património urbano” (ICOMOS, 2011). Nesse sentido, defende que as intervenções na cidade histórica são oportunidades para melhorar a qualidade de vida urbana, baseada no respeito pelo equilíbrio ambiental. Nas Propostas e Estratégias a adotar, incentiva a reutilização e reciclagem de recursos não renováveis e a implementação de estratégias para a melhoria da eficiência energética: “todas as intervenções nos centros históricos e áreas urbanas, ainda que respeitando as características históricas, devem ser orientadas para a melhoria da eficiência energética e redução dos poluentes” (ICOMOS, 2011).

Em 2013, também o relatório da UNESCO “Colocar a Cultura no Centro das Políticas para o Desenvolvimento Sustentável” afirma a necessidade de se considerar a cultura como um pilar essencial do desenvolvimento sustentável, “como um sistema de valores, um recurso e um enquadramento para construir desenvolvimento verdadeiramente sustentável, aprendendo das experiências das gerações passadas” (UNESCO, 2013). Reconhece também que a salvaguarda das áreas históricas, juntamente com os saberes e práticas tradicionais, “reduz a pegada ambiental das sociedades, promove padrões de consumo e de produção mais ecológicos e soluções urbanas e arquitectónicas mais sustentáveis” (UNESCO, 2013).

### **Boas Práticas para a Reabilitação**

A valorização do Património histórico de carácter habitacional e a crescente preocupação com a sua sustentabilidade (económica, ambiental e social) tem gerado nas últimas décadas abundante literatura acerca de normativas de intervenção, recomendações de boas práticas e princípios de intervenção (Appleton, 2011; Teixeira, 2012; Cóias, 2009). No entanto, como refere o relatório do Conselho da Europa “a formulação de princípios não é, em si, suficiente; é necessário aplicá-los” (Conselho da Europa, 1975).

Em 2017, o então presidente da direção do Grémio do Património em Portugal, Vítór Cóias, constatou que “as boas práticas de reabilitação não estão suficientemente difundidas, apesar de o conhecimento necessário estar disponível” (Pedro, 2017). Esta afirmação corrobora o problema já identificado por Appleton (2011): os resultados dos estudos e investigações realizados no meio académico não chegam,

frequentemente, “ao público utilizador, em particular projetistas e construtores”.

A presente investigação tem como objetivo compreender as razões da lacuna na transmissão do conhecimento para a prática profissional no sector da reabilitação, para que o desenvolvimento de soluções alternativas possa partir do reconhecimento das necessidades reais dos diferentes intervenientes. Como refere Fawcett (1991), pretende-se “determinar objetivos e métodos de investigação, desenhar e disseminar intervenções, comunicar resultados de investigação e defender mudanças na comunidade”.

## METODOLOGIA

De acordo com o objetivo definido, recorreu-se a uma metodologia de análise qualitativa, com recurso a técnicas participativas, como o inquérito e o grupo de foco, para investigar motivações, necessidades e opções do coletivo constituído pelos profissionais envolvidos na prática de reabilitação de património habitacional, para obter informações sobre o contexto específico da prática profissional e levantar questões para futuras investigações.

### Inquérito aos Profissionais

O inquérito acerca da reabilitação de património habitacional foi realizado online a equipas de projetistas em Portugal, através da ferramenta *Google Forms*. Foram contactados por email cerca de 500 profissionais, recorrendo à base de dados da Ordem dos Arquitetos e à disseminação através das redes sociais e listas de contactos de comunidades profissionais (plataforma online Reabi(li)tar e INTBAU – Portugal).

Os resultados da primeira fase, que decorreu entre 20 de março e 12 de abril de 2017, incluíram a análise de 57 respostas, 94,7% das quais de arquitetos, e permitiram reconhecer os procedimentos de inspeção do estado de conservação utilizados na prática profissional (Gonçalves et al., 2017).

Neste artigo são analisados dados qualitativos não considerados nessa primeira análise, incluindo os provenientes dos campos de resposta aberta e subjetiva, que permitiram aos respondentes partilhar experiências não abrangidas pelas perguntas de resposta fechada. Nesta análise são consideradas as 82 respostas obtidas no período entre 20 de março e 14 de setembro de 2017.

Todos os respondentes ao inquérito (n=82) pertencem a áreas profissionais relacionadas com o sector da construção: 78% são arquitetos, 16% engenheiros e os restantes 6% representam áreas diversas como arqueologia, empresas de construção ou técnicos de conservação e restauro. Obtiveram-se respostas representativas de todo o território nacional, ainda que com uma maior concentração nos distritos de Lisboa (40,2%), Porto (17,1%) e Braga (14,6%).

### Grupo de Foco

De forma a validar os resultados do inquérito junto de um conjunto mais alargado de intervenientes no processo de reabilitação e incitar respostas divergentes e mais detalhadas, realizou-se um grupo de foco no âmbito do 5º Encontro de Arquitetura Tradicional e Sustentabilidade, organizado pela Associação Palombar.

O grupo de foco foi constituído por 26 participantes internacionais, interessados e ativamente envolvidos na reabilitação de arquitetura tradicional: 34,6% dos participantes eram arquitetos, 11,5% técnicos de construção e restauro e artesãos e 30,7% representando pequenos promotores privados. Portugal foi o país mais representado (46%), seguido por Espanha (19%) e por França (11,5%). Estiveram também representados a Guiné-Bissau, Itália, México, Tunísia e Alemanha.

A discussão foi estruturada em torno de um mapa, representando de forma diagramática os processos de reabilitação e os pontos de interação entre os múltiplos intervenientes (**Figura 1**), entendido como “um meio para a reflexão, a socialização de saberes e de práticas, o impulso à participação coletiva” (Risler & Ares, 2014). O resultado desta ação foi um mapa da experiência do utilizador, construído coletivamente,

com o potencial de “distinguir prioridades e recursos quando chega o momento de se projetarem práticas transformadoras” (Risler & Ares, 2014).

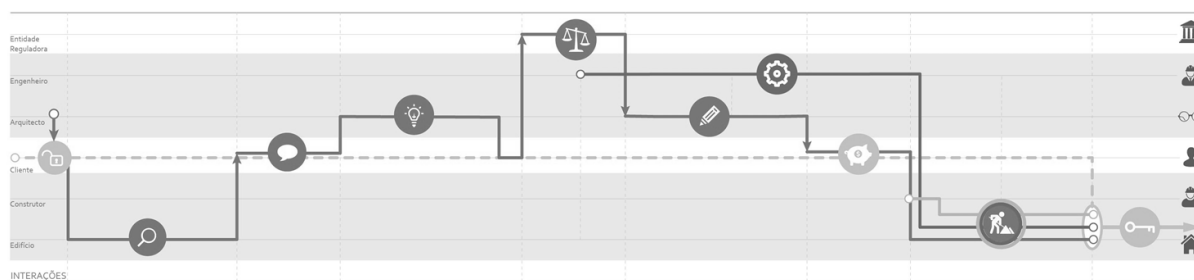


Figura 1. Mapa com representação diagramática dos processos de reabilitação, incluindo as fases e as interações entre os intervenientes.

Cada participante recebeu inicialmente um *post-it* de cor verde e um *post-it* cor-de-laranja, estando o primeiro associado a aspetos positivos do processo de reabilitação e o segundo a aspetos negativos. A ausência de questões estruturadas permitiu não condicionar a reflexão individual, evitando o enviesamento dos resultados. Foi atribuído um tempo de reflexão individual de cerca de 10 minutos, para que os participantes pudessem refletir e anotar as suas experiências pessoais. Seguidamente, os *post-its* foram trocados entre os participantes, no sentido de reduzir a pressão ou o desconforto de assumir a própria opinião e garantindo o anonimato das contribuições.

As anotações foram depois lidas e discutidas pelo grupo, referenciando-se a sua posição no mapa, identificando interações, clarificando-se o sentido das afirmações e partilhando experiências da prática profissional. No decorrer da discussão foram adicionados *post-its* amarelos com recursos e soluções que surgiram ao longo do debate. A sessão durou aproximadamente 180 minutos, não tendo sido possível dar a palavra a todos os 26 participantes, pelo que foi dada preferência às participações voluntárias. Os restantes *post-its* foram adicionados pelos próprios participantes, no mapa que ficou disponível até ao final do encontro.

### Análise Qualitativa

A informação apresentada no capítulo seguinte resulta do cruzamento dos dois procedimentos descritos: o inquérito e a análise das reflexões do grupo de foco. Procedeu-se a uma análise temática e de conteúdo dos dados recolhidos através das duas ações.

Para a organização da informação recorreu-se à metodologia proposta por Turner (1981), classificando a informação em grupos temáticos e relacionando-os entre si, estabelecendo conexões entre os conceitos emergentes e as teorias existentes. Para análise e hierarquização da informação consideraram-se as categorias de análise propostas por Krueger (1994), recorrendo apenas à análise de palavras-chave, frequência dos conteúdos, intensidade das emoções expressas e ideias principais.

Na análise dos resultados do grupo de foco, consideraram-se apenas os resultados escritos adicionados ao mapa pelos participantes. Foi eliminada informação ambígua ou pouco perceptível, com um limite de 2% do total de participações.

Os resultados do inquérito foram sobrepostos aos do grupo de foco, no sentido de construir um mapeamento do processo de reabilitação mais completo e detalhado, sintetizando dados e descrevendo de forma gráfica as variáveis consideradas e os resultados obtidos.

## RESULTADOS

### Observações Gerais

A análise dos dados permitiu distinguir diferentes classes temáticas, que agrupam os assuntos que emergem transversalmente a partir das opiniões dos participantes. Os temas tendem a constituir os critérios considerados nas fases de projeto para a tomada de decisão pelos diferentes intervenientes. Foi possível distinguir 8 classes temáticas capazes de agrupar todos os fragmentos de informação qualitativa recolhida, apresentadas na **Tabela 1**.

**Tabela 1. Classes Temáticas (ordenadas por frequência e intensidade)**

Tema	Descrição
Informação	Informação existente para apoiar o dia-a-dia da prática profissional
Economia	Questões económicas, como o custo e o valor de investimento
Social	Aspetos culturais da comunidade que condicionam a tomada de decisão
Qualificação	Problemas estruturantes na formação da comunidade técnica
Tempo	Preocupações acerca dos prazos e duração das tarefas
Utilização	Utilização e papel dos habitantes na fase pós-ocupação
Património	Preservação do valor patrimonial dos edifícios
Ambiente	Impacte na sustentabilidade ambiental do meio edificado

Tanto do inquérito como do grupo de foco destacam-se como temas mais problemáticos a Informação, o Critério Económico, o Critério Social e a Qualificação. Estes quatro critérios surgem no topo das prioridades, quando se considera a frequência com que os assuntos são abordados pelos participantes.

Considerando a intensidade das emoções expressas, verifica-se que os aspetos considerados globalmente mais negativos são, novamente, a informação e o critério económico, destacados em relação à questão social e de qualificação dos técnicos. É também a informação o tema que suscita mais sugestões e necessidades urgentes nos participantes. Os temas considerados mais positivos são o critério patrimonial e o critério ambiental. A **Tabela 2** sistematiza os principais indicadores recolhidos para cada classe temática.

Analisando a distribuição por objeto a que se referem (recursos, intenções, interações...), verifica-se que o tipo considerado mais crítico pelos participantes corresponde aos recursos existentes, aos quais são apontados mais aspetos negativos, mas também mais propostas alternativas. As interações entre os múltiplos intervenientes no processo são também consideradas um momento crítico, revelando problemas na comunicação que influenciam a tomada de decisão.

A análise de palavras-chave revela as principais preocupações dos intervenientes. Por um lado, os resultados do inquérito são mais direcionados para os problemas, destacando-se o custo, a informação e o tempo. Já o mapeamento expressa as intenções dos participantes em considerar preocupações ambientais e com o bem-estar dos habitantes.

### Observações relacionadas com a Informação

As barreiras à aplicação das boas práticas identificadas pelos participantes podem, no que diz respeito ao tema da Informação, ser distinguidas em duas questões-chave: a escassez de informação e a comunicação da informação existente.

Para 43,7% dos respondentes ao inquérito, a escassez de informação técnica relativa às soluções construtivas tradicionais é um dos principais problemas. Ainda que no grupo de foco se afirme que “as docências oficiais consideram as técnicas tradicionais obsoletas e desconsideram os saberes artesanais”, os participantes inquiridos reconhecem e utilizam publicações de referência a nível nacional (Appleton, 2011; Córias, 2009; Freitas, 2012) e 48,3% afirmam encontrar efetivamente a informação que procuram, maioritariamente em trabalhos académicos disponíveis nos repositórios das instituições (62,1%).

No entanto, a informação existente é considerada dispersa e pouco acessível por 36,6% dos respondentes. A questão da acessibilidade surge relacionada com o fator Tempo: a pesquisa é considerada

demasiado demorada (46,6%), já que é necessário consultar várias fontes bibliográficas nas quais a informação não surge sistematizada (44,8%). Além disso, a informação não está facilmente disponível quando e onde seria necessária durante a fase do projeto, nomeadamente em procedimentos *in situ*. Os participantes do grupo de foco destacam ainda que a informação se encontra “encerrada nas instituições académicas”, considerando urgente melhorar a comunicação para que o conhecimento se torne efetivo.

**Tabela 2. Principais indicadores por classe temática (ordenada por frequência e intensidade)**

<b>Tema</b>	<b>Indicadores</b>
Informação	<p>Escassa informação técnica e informação existente dispersa e pouco acessível.</p> <p>Recursos existentes insuficientes para apoiar a tomada de decisão ponderada.</p> <p>Falta de partilha de conhecimento entre as instituições de ensino/investigação e a comunidade profissional.</p> <p>Hierarquias estabelecidas criam barreiras de comunicação entre os intervenientes.</p> <p>Procedimentos e metodologias existentes demasiado complexos.</p>
Economia	<p>Promotores consideram apenas o critério económico na tomada de decisão.</p> <p>As boas práticas são demasiado caras e a disponibilidade financeira limitada.</p> <p>Os projetos de reabilitação oferecem pouca rentabilidade.</p> <p>Não existem ferramentas de apoio à tomada de decisão que permitam ponderar critérios para além do económico.</p> <p>O mercado é dominado pela especulação, tanto imobiliária como no comércio de materiais.</p>
Social	<p>Problema cultural estrutural: nem os técnicos nem os clientes estão informados.</p> <p>O preconceito ainda orienta os processos, favorecendo a demolição integral.</p> <p>Pouca tolerância ao erro perante a aplicação de técnicas tradicionais.</p> <p>Necessidade de educar promotores através de exemplos de boas práticas.</p> <p>Existe uma maior consciencialização e interesse dos responsáveis políticos e mais promoção privada.</p>
Qualificação	<p>Intervenção desqualificada conduz à destruição da matriz tipológica dos edifícios.</p> <p>Formação de técnicos e construtores é insuficiente.</p> <p>O ensino formal desconsidera o saber-fazer tradicional.</p>
Tempo	<p>As boas práticas consomem demasiado tempo.</p> <p>Os prazos para o projeto são muito condicionados.</p>
Utilização	<p>O recurso a técnicas tradicionais e materiais naturais tem um contributo positivo na saúde dos ocupantes.</p> <p>A legislação e o projeto desconsideram o papel dos habitantes no Património.</p>
Património	<p>Motivação em participar na continuidade da identidade dos lugares e da sua história.</p> <p>Critérios excessivamente conservadores impedem a inovação.</p>
Ambiente	<p>Reabilitação contribui para a redução do impacto ambiental por reutilizar estruturas existentes e utilizar materiais naturais.</p> <p>Os clientes ainda não reconhecem a bioconstrução como alternativa.</p>

A necessidade de melhorar a comunicação do conhecimento para a prática profissional foi uma das ideias mais salientada ao longo do debate, em linha com o que já tinha sido evidenciado pelos resultados do inquérito: “a bibliografia é muito válida, mas não é suficiente para tomar decisões”. Esta afirmação reforça ainda o momento da tomada de decisão como um dos mais críticos do processo. Os participantes destacam a necessidade de ferramentas que apoiem a tomada de decisão ponderada, considerando, por

exemplo, necessidades e custos de manutenção a longo prazo, impactes ambientais e na saúde dos habitantes.

### **Observações relacionadas com o Critério Económico**

A necessidade expressa de ferramentas para a ponderação de critérios na tomada de decisão, está diretamente relacionada com o segundo tema considerado mais problemático pelos participantes: as barreiras à aplicação das boas práticas devidas a constrangimentos económicos.

Uma vasta maioria dos inquiridos considera como um dos problemas prioritários encontrados na prática profissional o facto de os promotores/donos de obra atenderem, apenas ou predominantemente, aos critérios económicos, desconsiderando o valor patrimonial dos edifícios. Esta opção reúne 64,8% de consenso entre os inquiridos e foi também destacada pelo grupo de foco.

Paralelamente, consideram que a reabilitação conservando as técnicas artesanais tende a ser mais cara do que a prática corrente (como indicado por 49,3% dos inquiridos). Os participantes do grupo de foco apresentam como principais razões para esta diferença o facto de a mão-de-obra qualificada ser mais cara, mas também a “competição desleal com o mercado dos materiais industrializados”.

Além disso, os técnicos consideram que a aplicação das boas práticas de reabilitação, nomeadamente através do levantamento rigoroso do existente ou da avaliação do estado de conservação, é demasiado complexa, demorada e cara para a disponibilidade financeira dos pequenos projetos de reabilitação de edifícios de habitação. 23,3% dos inquiridos assume não realizar de modo regular a inspeção do estado de conservação do edifício a intervir, no caso de projetos de habitação. A principal razão apontada é a disponibilidade financeira limitada (54,5% de respostas). Mesmo os inquiridos que afirmam realizar este procedimento, consideram que se consome demasiado tempo (50%) ou que o mesmo é demasiado caro (44,8%).

Considerando a predominância do critério económico na tomada de decisão e os custos mais elevados associados às boas práticas, é possível concluir que, para os participantes, e apesar da motivação em trabalhar com edifícios com valor patrimonial, “os projetos de reabilitação oferecem pouca rentabilidade”, necessária à viabilidade profissional do sector.

### **Observações relacionadas com questões Sociais e de Qualificação**

Os dois problemas anteriores – a informação e os constrangimentos económicos, encontram-se relacionados com aspetos culturais que envolvem os diferentes intervenientes, nas várias fases dos processos, o que confirma a perceção plasmada por um dos respondentes ao inquérito no campo de resposta aberta: a reabilitação não é apenas um problema técnico, mas também um problema cultural e “sem clientes, técnicos e trabalhadores informados, e sem uma escala que permita reduzir os custos e atrair investimento, a caracterização adequada do edificado não é possível, a aprendizagem resultante é apenas casuística (...)”.

A dificuldade no acesso à informação é agravada pela lacuna na formação dos técnicos – tanto construtores, como projetistas. Os resultados do inquérito apontam o desconhecimento dos construtores relativamente aos procedimentos de intervenção como um problema para 56,3% dos respondentes. Mas os inquiridos assumem que a formação dos técnicos (arquitetos e engenheiros) de reabilitação é também insuficiente para prescrever as técnicas de construção tradicionais, reunindo esta opção 57,7% de respostas. Também o grupo de foco levanta esta questão considerando que o ensino formal é insuficiente para a formação qualificada dos técnicos.

Associada à questão da qualificação, o grupo de foco destaca os perigos do fachadismo, derivado da “falta de compreensão da globalidade dos métodos, linguagens e técnicas da arquitetura tradicional”, e “resultando na destruição daquilo que se pretende preservar”. Este problema tem origem nas questões de qualificação mencionadas, mas também em questões culturais e no preconceito enraizado nos múltiplos intervenientes que continuam a favorecer a demolição integral do interior dos edifícios.

As principais razões apontadas para favorecer a demolição são os imprevistos em obra (para 40,8% dos inquiridos), o avançado estado de degradação das construções – assumida mesmo antes da inspeção

rigorosa, considerada inconsequente para 24,1% dos inquiridos, e a crença de que as técnicas tradicionais geram problemas e desconforto (16,9%). O grupo de foco permite constatar ainda que “Existe uma menor tolerância ao erro quando são utilizadas as técnicas tradicionais, tanto por parte dos construtores como dos clientes”, criando barreiras sociais à aplicação das boas práticas.

## DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Em suma, o problema inicialmente identificado – a escassa aplicação das boas práticas de reabilitação na prática profissional – tem as suas raízes nas seguintes causas, como é sistematizado **na Figura 2**:

1. Disponibilidade da informação: dispersa, pouco sistematizada e insuficiente para a tomada de decisão;
2. Constrangimentos económicos: as boas práticas são mais caras e há uma prevalência do critério económico como único critério para a tomada de decisão;
3. Perceção social: desqualificação generalizada dos intervenientes (técnicos, construtores e promotores), conduzindo a decisões desinformadas e baseadas no preconceito;
4. Tempo limitado: os prazos muito condicionados não permitem aplicar boas práticas consideradas demoradas ou pesquisar informação para fundamentar a decisão.

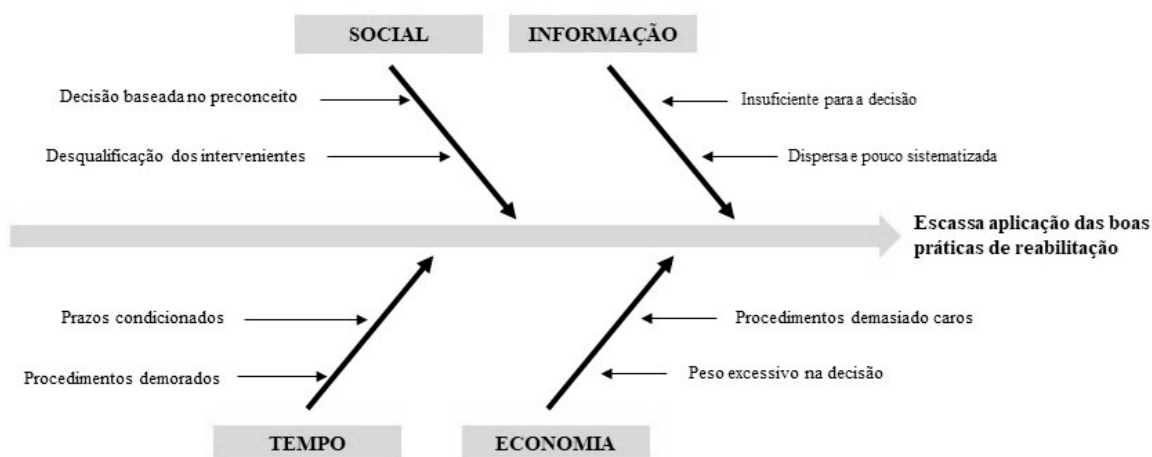


Figura 2. Diagrama causa-efeito do problema da escassa aplicação de boas práticas na reabilitação.

Consolida-se assim a conclusão de que a tomada de decisão é um momento-chave do processo e que o peso do fator económico nas decisões é considerado excessivo pelos profissionais. Para que as alterações efetivamente aconteçam na prática profissional é essencial dispor de informação que permita “fundamentar a decisão numa base dotada de consistência” (Bertuglia et al., 1974), no sentido de “trazer objetividade (...) e transparência ao processo de alocar recursos escassos aos trabalhos de construção” (Bana e Costa & Oliveira, 2002).

A concentração dos resultados em torno dos recursos existentes confirma a afirmação de Appleton: “o progresso registado nos últimos anos continua a não ser suficiente para garantir a disponibilização de ferramentas de projeto” (Appleton, 2011). O desenvolvimento de sistemas de informação que explorem “a capacidade crescente dos meios informáticos” (Appleton, 2011), é hoje essencial para tornar a comunicação da informação mais eficiente para a prática profissional, constituindo “um precioso banco de dados que possibilite obter, com a esperada rapidez, dados importantes conducentes à tomada de decisões acertadas” (Flores & Brito, 2001).

A experiência prática dos profissionais confirma a perceção da investigação de Ferraz *et al.* (2016), que concluiu que os procedimentos existentes para a inspeção e diagnóstico do estado de conservação dos edifícios são demasiado complexos. O desenvolvimento de ferramentas informáticas para apoiar os



técnicos durante os procedimentos de inspeção e diagnóstico *in situ*, como proposto por estes autores, mas também por Pedro *et al.* (2012), pode contribuir para tornar os procedimentos mais rápidos e menos dispendiosos, ao encontro das preocupações manifestadas pelos participantes. Sobretudo, “ao aplicar automaticamente o método de síntese de resultados” (Pedro *et al.*, 2012), será possível que os procedimentos de inspeção do estado de conservação passem a ser encarados pelos técnicos como consequentes nos resultados de projeto.

Os resultados evidenciam principalmente a preocupação generalizada com o peso do fator económico na tomada de decisão. De facto, “os custos iniciais e a rentabilidade do investimento a curto prazo não podem ser, para o Promotor/Dono da Obra, a única preocupação” (Flores & Brito, 2001), confirmando a necessidade de demonstrar as mais-valias da prática regular de manutenção para a rentabilização dos edifícios, “assegurando o valor comercial do bem e a sustentabilidade da sua utilização durante a vida útil expectável” (Flores & Brito, 2001).

## CONCLUSÕES

As barreiras sociais reforçam os dois principais problemas identificados: a informação e o peso do fator económico. A lacuna de informação e formação dos diversos intervenientes conduz a decisões baseadas unicamente no investimento inicial, desconsiderando outros critérios relevantes para os participantes: a saúde dos ocupantes, os custos de manutenção, o impacto ambiental da intervenção, o respeito pelo saber-fazer tradicional e a valorização patrimonial.

O recurso a metodologias participativas, para além de detetar e descrever problemas, permitiu estabelecer necessidades concretas e recolher sugestões para a resolução dos problemas identificados pelos profissionais do sector da reabilitação, nomeadamente de edifícios de habitação com valor patrimonial. Esta reflexão salientou a importância de comunicar a informação em sistema aberto: por um lado, transpor para a prática profissional o conhecimento produzido, mas que não foi disseminado; por outro, permitir que a comunidade oriente investigação que dê resposta às necessidades dessa prática.

Os resultados desta investigação abrem diversas linhas de investigação a aprofundar, tais como:

1. Demonstrar as mais-valias económicas a longo prazo da aplicação de boas práticas de reabilitação (retorno de investimento, durabilidade e custos de manutenção);
2. Avaliar o impacto da exposição às boas práticas qualificação dos promotores;
3. Quantificar os benefícios da reabilitação e das técnicas tradicionais para a redução dos impactos ambientais associados à construção;
4. Demonstrar o contributo das técnicas artesanais com recurso a materiais naturais para o conforto e saúde dos ocupantes;
5. Desenvolver ferramentas multicritério para apoio à tomada de decisão, considerando não só o fator económico, técnico e o valor patrimonial, mas também o impacto ambiental, a saúde dos habitantes e o tipo de utilização dos lugares a preservar.

## AGRADECIMENTOS

Os autores gostariam de agradecer o apoio da Fundação para a Ciência e para a Tecnologia (FCT), no âmbito do Programa Doutoral Eco-Construção e Reabilitação (EcoCoRe), para a bolsa de Doutoramento com a referência PD/BD/127853/2016 atribuída à 1ª autora, que foi fundamental para o desenvolvimento deste estudo.

## REFERÊNCIAS

- Appleton, J. (2011). *Reabilitação de Edifícios Antigos - Patologias e Tecnologias de Intervenção*. Amadora: Edições Orion.
- Bana E Costa, C. A., & Oliveira, R. C. (2002). Assigning priorities for maintenance, repair and refurbishment in managing a municipal housing stock. *European Journal of Operational Research*, 138(2), 380–391. [https://doi.org/10.1016/S0377-2217\(01\)00253-3](https://doi.org/10.1016/S0377-2217(01)00253-3).
- Bertuglia, C., Mela, A., Preto, G., Reale, A., & Socco, C. (1974). *Obsolescenza e recupero dell'abitazione nei centri urbani*. Napoli: Guida Editori.
- Cóias, Vítor (2009). *Inspecções e ensaios na reabilitação de edifícios*. Lisboa: IST Press.
- Conde, M. S. (2011). *Construir, Habitar - A Casa Medieval*. Braga: CITCEM.
- Conselho da Europa. (1975). *European Charter of the Architectural Heritage*. Congress on the European Architectural Heritage. Amsterdam.
- Conselho da Europa. (1982). *Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa*. 1982: Conselho da Europa.
- Fawcett, S. B. (1991). Some Values Guiding Community Research and Action. *Journal of Applied Behavior Analysis*, 4(24), 621–636.
- Ferraz, G. T., de Brito, J., de Freitas, V. P., & Silvestre, J. D. (2016). State-of-the-Art Review of Building Inspection Systems. *Journal of Performance of Constructed Facilities*, 30(5), 4016018. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CF.1943-5509.0000839](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CF.1943-5509.0000839)
- Flores, I., & Brito, J. de. (2001). *Manutenção em Edifícios Correntes - Estado Actual do Conhecimento*. In Congresso de construção 2001. Lisboa.
- Freitas, V. (2012). *Manual de Apoio ao Projecto de Reabilitação de Edifícios Antigos*. Porto: OERN.
- Gonçalves, J., Mateus, R., Silvestre, J. D., & Vasconcelos, G. (2017). Survey to architects: challenges to inspection and diagnosis in historical residential buildings. 3rd International Conference on Preservation, Maintenance and Rehabilitation of Historical Buildings and Structures (REHAB 2017), (June), 3–10.
- ICOMOS. (1964). *International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites*. IInd International Congress of Architects and Technicians of Historic Monuments. Venice.
- ICOMOS. (2011). *The Valletta Principles for the Safeguarding and Management of Historic Cities, Towns and Urban Areas = Principes de la Valette pour la sauvegarde et la gestion des villes et ensembles urbains historiques*. XVII Assemblée Générale, 1–18. La Valetta.
- Krueger, R.A. (1994) *Focus Groups: A Practical Guide for Applied Research*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Pallasmaa, J. (2016). *Habitar*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili.
- Pedro, F. (24 de Fevereiro de 2017). *Reabilitação não passa de uma operação de "cosmética"*. *Jornal Económico*. Obtido de <http://www.jornaleconomico.sapo.pt/noticias/reabilitacao-nao-passa-de-uma-operacao-de-cosmetica-126389>.
- Pedro, J. B., Vilhena, A., Paiva, J. V., & Pinho, A. (2012). *Métodos De Avaliação Do Estado De Conservação Dos Edifícios: a Actividade Recente Do Lnec*. In Proceedings CLME'2011 - 6o Congresso Luso-Moçambicano de Engenharia e IIICEM - 3o Congresso de Engenharia de Moçambique (pp. 5–18). Porto: Edições INEGI.
- Risler, Julia & Ares, P. (2014, Abril). *Algumas Considerações acerca da Prática do Mapeamento Colectivo*. *Lugar Comum*, 41, 185–191. Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- Teixeira, J. (2014). *Salvaguarda e Valorização do Edifício Habitacional da Cidade Histórica. Metodologia de Intervenção no Sistema Construtivo da Casa Burguesa do Porto*. Universidade do Porto, Porto. Retrieved from <http://repositorio-aberto.up.pt/handle/10216/72899>.
- Tuckman, B. (2002). *Manual de Investigação em Educação*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- Turner, B. (1981). Some practical aspects of qualitative analysis: one way of organizing the cognitive processes associated with the generation of grounded theory. *Quality and Quantity*, 15, 225-247. <https://doi.org/10.1007/BF00164639>.
- UNESCO. (1976). *Recommendation concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas*. Records of the General Conference Nineteenth Session (pp. Annex I, pp.20-28). Nairobi: UNESCO.
- UNESCO. (2013). *The Hangzhou Declaration - Placing Culture at the Heart of Sustainable Development Policies*. Hangzhou, China: UNESCO.
- World Commission on Environment and Development. (1987). *Our Common Future*. Oxford: Oxford Press.