

Outro ofício para o Arquitecto

Actividade principal da vaga: consultoria.

A experiência profissional que não imaginava ter.

Tão pouco sonhava cair no mundo empresarial.

Dia 10 de Fevereiro de 2014, início estágio profissional ao abrigo do IEFP com a empresa Alma Consulting Group Portugal.

Estagiária para desempenhar o papel de consultora fiscal da propriedade (property tax consultant).

Recebo formação de uma colega arquitecta que me diz de imediato o seguinte:
“Este trabalho não tem qualquer tipo de criatividade”.

“Uma cultura que não se faz apenas de obras e projectos”.

Palavra-chave que me é dada a (re)conhecer: Imposto Municipal sobre o Imóvel (IMI).

Que desencadeia mais outras: valor patrimonial tributário (VPT), avaliações, prédios, coeficientes, caderneta predial...

“Prédios”, um termo comum mas algo insultuoso para o edificado. Fui treinada a invocar e utilizar a palavra “edifício” e a distinguir as possíveis e variadas funcionalidades deste.

Nesta área, habitação, campo de golfe, piscina, aeroporto, fábrica, etc, é intitulado como “prédio” ou “imóvel”.

Eu escolho a palavra imóvel. É inócua. Neste tema tão pragmático a palavra adequa-se bem.

Tive que adaptar o meu vocabulário arquitectónico e a minha reacção algo afectuosa com o edificado a um vocabulário pragmático e diferenciado.



Anónimo. Estacionamento. Piso -1.



Anónimo. Estacionamento. Piso -2.



Anónimo. Estacionamento. Piso -3.

objectivos

Mas afinal que objectivos a alcançar neste trabalho?

Qual a relação do arquitecto com este negócio?

Começam a surgir palavras familiares ao meu ouvido: plantas, áreas, implantação, medidas...

O arquitecto já parece estar a conseguir uma posição nesta história.

Clientes com variadíssimo património pagam imposto sobre cada um dos seus imóveis.

Alguns estão mal avaliados. Áreas com valores que não correspondem à realidade, afectação mal atribuída (indústria, serviços e comércio, habitação, estacionamento), valor de construção desactualizado.

O tempo passa, e o imóvel envelhece. Desvaloriza-se. Outro factor importante para a determinação do VPT.

Ao olhar de um arquitecto, o edificado pode ficar velho ou obsoleto, mas nunca perde o seu valor.

Tomando como exemplo um complexo habitacional, este imóvel perdeu valor humano de utilização (encontra-se em estado devoluto) por causa de diferendos das áreas de terreno. Falta de celeridade da justiça e tribunais portugueses fez com que o imóvel ficasse sem utilidade, mas devido ao projecto e mérito arquitectónico não perdeu o valor como peça.

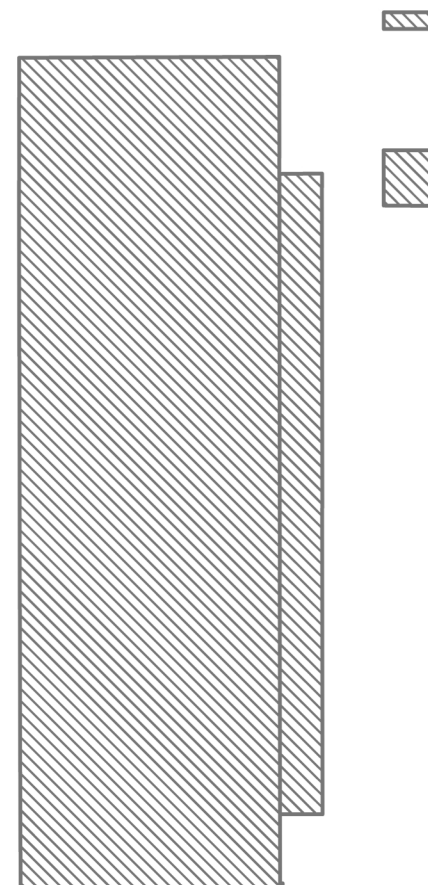
a avaliação

Análise. Estou constantemente nesta acção, a analisar. Analiso a caderneta predial de cada imóvel como se fosse um programa.

Analiso as licenças de utilização, construção, alvará de loteamento. As intenções foram aqui projectadas. Mas às vezes mal interpretadas pelos avaliadores.



Anónimo. Indústria. Piso superior.



Anónimo. Indústria. Implantação.

Por último, a melhor parte da análise do imóvel: as plantas.

Nesta fase já me sinto mais ligada à minha formação. Passa a ser um trabalho de régua e esquadro. É nesta fase que se entende se o cliente vai conseguir uma redução na sua colecta de IML.

Torna-se curioso a relação inversa que se estabelece aqui: Quanto maior redução de área, maior a poupança que o cliente obtém.

É esta a satisfação que posso dar ao cliente.

Aspectos em comum com os meus colegas arquitectos de obras e projectos: deslocação até ao sítio e reconhecimento do lugar.

Aqui posso escapar à tirania dos números e conhecer, enfim, parte do edificado do território português.
Viajar vezes sem conta do norte ao sul do país e vice-versa.

Passear por dentro da arquitectura (ou não arquitectura) das regiões.

Observar *in loco* a organização do território.
O que me foi transmitido por palavras e imagens é realmente percorrido e observado, analisado, compreendido.

Uma experiência privilegiada - paralela a um objectivo simplesmente pragmático - o olhar de um arquitecto por todo um país.

Apertos de mão aos clientes. Apresentar resultados.

Enfim, abrir e fechar processos.

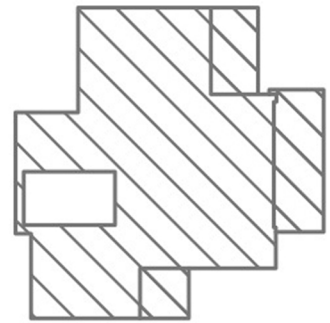
Parte menos empolgante (mas necessária) deste projecto: aplicação de legislação vigente.

Desde o código do imposto municipal sobre o imóvel à lei geral tributária, código do procedimento administrativo, PDM, Decreto-Lei 555_99 e mais....

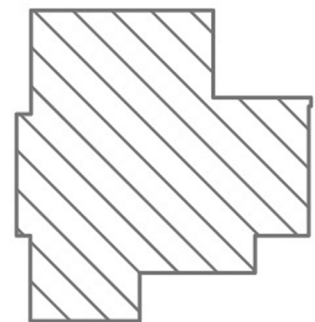
c o n s i d e r a ç õ e s f i n a i s

A existência de um arquitecto neste processo tão dominado pela aritmética dos números e normas legais é uma mais valia na interacção com os clientes, por sabermos ler o “todo” do seu Património.

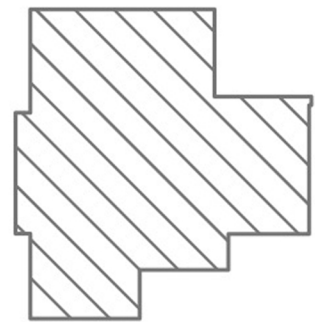
Uma aquisição de experiência profissional que ultrapassa o meramente pragmático, e que se transforma numa fonte de conhecimento, aprendizagem e possivelmente de criação.



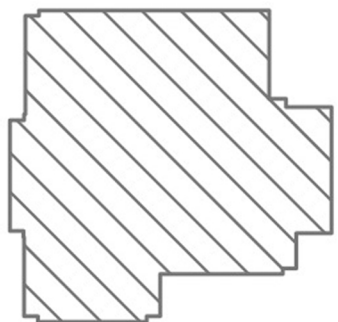
Anónimo. Habitação. Piso 1.



Anónimo. Habitação. Piso 0.



Anónimo. Habitação. Piso -1.



Anónimo. Habitação. Implantação.