

## Reabilitação

# Edifício ‘Franjinhas’: “Um desafio à paciência, determinação e persistência”

O emblemático edifício ‘Franjinhas’, situado na Rua Braamcamp, em Lisboa, encontra-se a ser alvo de um projecto de recuperação e reabilitação da sua fachada. Uma intervenção “difícil”, mas que constitui, em simultâneo, um “desafio”, considera Miguel Centeno, engenheiro da empresa Tabelabstrata, responsável pela obra

**Cidália Lopes**  
clopes@construir.pt

O edifício de escritórios “Franjinhas”, em plena Rua Braamcamp, em Lisboa, assim chamado pelas características únicas da sua fachada encontra-se a ser alvo de reabilitação. As palas, que dão o nome ao edifício, não têm uma função ornamental, foram pensadas, desenhadas e feitas com base em estudos de laboratório, no LNEC, à escala natural, de modo a que a entrada da luz do sol nos pisos de escritórios seja feita de forma controlada proporcionando conforto e oferecendo fragmentos lúdicos de paisagem a quem está no interior.

Projectado pelo arquitecto Nuno Teotónio Pereira, e construído entre 1966 e 1969, o edifício foi, também, inovador, uma vez que foi um dos primeiros edifícios em Portugal a oferecer pisos amplos em *open space* sem vigas salientes nos tectos, assim como pela forma como o piso térreo se relaciona com a rua, sendo de certa forma o prolongamento da mesma nas galerias comerciais. Em 1971 recebeu o Prémio Valmor e, mais recentemente, a classificação de Monu-



D.R.

mento de Interesse Público. Através do sistema de ‘alpinismo industrial’, levada a cabo pela empresa Tabelabstrata, a intervenção visa “recuperar o brilho e vetustez originais” das fachadas em betão aparente e das emblemáticas palas de ensombramento, como explica, ao CONSTRUIR, Miguel Centeno, engenheiro responsável pela obra. Promovido pela família Franco Falcão, proprietária do edifício, a reabilitação conta com um investimento estimado de cerca de 300 mil euros.

Se por um lado a “própria geometria arquitectónica” das fachadas tem sido o seu factor distintivo, é também o principal obstáculo para que o edifício não tenha ainda sido intervencionado desde a sua conclusão.

Localizado em pleno CBD da cidade de Lisboa, a poluição e os 50 anos de idade deixaram as suas marcas no edifício, sendo a mais evidente “o aspecto sujo”. “No entanto, a mais preocupante embora aparentemente menos visível, é a degradação do próprio betão armado decorrente do efeito de car-

bonatação potenciado pela poluição acumulada ao longo do tempo”, afirma Miguel Centeno. “Nos locais afectados, o betão começa por delaminar e, se este processo não for travado, o destacamento e queda aleatória de fragmentos de betão passa a verificar-se. O resultado prático é evidente, já que o betão armado degrada-se em qualidade e aspecto”, explica o responsável. Importa pois, “eliminar o risco de desprendimentos”.

### Desafios

De acordo com Miguel Centeno, “prevê-se uma intervenção cheia de desafios, que decorrerá durante o primeiro semestre deste ano”. Não só porque se trata de um edifício Valmor e Monumento de Interesse Público, mas também porque do ponto de vista técnica há que ter em conta diversos factores.

Por um lado, e embora exista uma vasta experiência e know-how na reabilitação de estruturas de betão armado tradicionalmente revestidas ou pintadas, o mesmo não se verifica no caso do betão aparente.

Ao nível dos materiais a utilizar, nomeadamente as argamassas de reabilitação estrutural, as existentes no mercado estão fundamentalmente vocacionadas apenas para esse fim, remetendo as preocupações de acabamento final, para o posterior revestimento, pintura ou envernizamento. Para este trabalho a Tabelabstrata seleccionou as empresas Sika, “pela sua reconhecida experiência na comercialização de produtos específicos para a reabilitação de estruturas de betão armado” e a Rkesa, “por ser especialista na realização de trabalhos em altura”.

Além disso, mais do que a reabilitação das palas, havia a “necessidade de preservar as texturas e marcas indeléveis deixadas nas superfícies betonadas pelos veios das tábuas e pregos utilizados nas cofragens durante a construção do edifício”, tornando a intervenção ainda num “desafio acrescido”.

### Obra

A obra começou a ser pensada em 2008, altura em que foi elaborado o primeiro estudo de diagnóstico e

caracterização das patologias encomendado pela administração do edifício. “A principal questão debatida foi exactamente a forma de implementar as soluções face à difícil arquitectura e viabilidade económica”. A hipótese mais tradicional de instalar andaimes foi a primeira opção mas, desde logo, “esbarrou” com algumas dificuldades importantes, nomeadamente, “a necessidade de criar estruturas primárias auxiliares de apoio e reforço das lajes dos varandins ao nível da Sobre-loja e Galeria, a instalação de plataformas de avanço que permitissem aceder ao interior das “franjinhas” e a inevitabilidade da instalação de uma grua torre”. Além disso, e dado o edifício ter uma taxa de ocupação de 100%, haveria, ainda, “o impacto negativo destes equipamentos na via pública e nos utilizadores do edifício, assim como o tempo e o custo associado a tudo isto”.

Depois de escolhido o método da intervenção passou-se à fase da obra. “Uma fase muito importante e de desafio à paciência, determi-

## AS FASES DA OBRA

**Protecção e Segurança:** Previamente ao início dos trabalhos são implementadas as disposições de segurança para pessoas e bens directa ou indirectamente afectados pela obra, nomeadamente as determinadas no licenciamento camarário ou as decorrentes da avaliação feita pela CSO.

**Limpezas gerais:** É a primeira actividade a realizar e visa eliminar, desde logo, o risco de queda dos fragmentos de betão delaminados e expor todas as patologias existentes.

**Testes:** O passo seguinte consiste em confrontar a “receita técnica” com a realidade da obra, testando, adaptando e complementando as metodologias pré-definidas em função das especificidades próprias do edifício.

**Esta fase incidiu em três aspectos:**

**“franjinhas”** - avaliar o estado de conservação e de aperto dos pernos metálicos de fixação; **argamassas de reabilitação estrutural** - compatibilizar as cores e texturas das argamassas utilizadas, com as diferentes superfícies e elementos de betão existentes no edifício; **produtos de passivação e de impermeabilização do betão** - apesar de serem à partida produtos incolores, há que avaliar se têm ou não impacto no aspecto final das superfícies tratadas, já que estamos a lidar com materiais de idades completamente diferentes.

**Implementação 1:** À medida que as metodologias vão sendo consolidadas, as técnicas são validadas abrindo por essa via espaço para a sua implementação generalizada na obra, primeiro nas empenas cegas e fachada de tardoz, por serem as menos expostas. Este faseamento permite avaliar o grau de satisfação obtido e assim corrigir algum procedimento eventualmente, menos bem-sucedido, tendo sempre em perspectiva a última fase.

**Implementação 2:** Intervenção na fachada principal do edifício.

nação e persistência de todos os envolvidos neste processo”, revela Miguel Centeno. Realizada em cinco etapas foi necessário ter em conta a protecção e segurança do

edifício e pessoas, realizar limpezas gerais da fachada, proceder à realização de alguns testes para verificar o comportamento da técnica aplicada à realidade. Depois a pró-

pria implementação da intervenção irá decorrer em 2 fases. Inicialmente nas empenas cegas e fachada de tardoz e, finalmente, na fachada principal. ■

PUBLICIDADE



Um mundo de soluções para alumínio





Linha Global



Oscilobatente Global



Multipontos



Fecho de correr



Fabrico e Comercialização de Ferragens, S.A.

Estrada do Concelho - Terrugem  
2705-572 S. João das Lampas | Portugal  
T. +351 219 612 434 | F. +351 219 615 902  
info@alualpha.pt | www.alualpha.pt