

## ENTREVISTA



“Porque é que as obras derrapam? Porque muitas vezes os projetos não são bem feitos porque são mal pagos.”

*Nasceu no Funchal, cresceu em Lisboa, mas os ventos da revolução levaram-no para o lado de lá do Atlântico onde se licenciou em Arquitetura e pós-graduou-se em Planeamento Regional e Urbano. De regresso a Portugal, poucos dias antes da morte de Francisco Sá Carneiro, encontrou um País que fechava duas horas para ir almoçar. Profissional liberal mais ou menos à força, em 1983 fundou o gabinete NLA, Nuno Leónidas Arquitectos, responsável por inúmeros projetos em Portugal e no estrangeiro.*

*Com uma presença forte na hotelaria e uma parceria duradoura com o Grupo Sana, tem arriscado em diferentes campos e geografias: do seu gabinete saíram os projetos do atual Campus da Justiça, em Lisboa, da sede do Grupo Impresa, em Oeiras, ou do Supremo Tribunal de Justiça de Timor Leste.*

*Espírito de análise não lhe falta, e vontade de unir esforços também não.*

*Integrou a Direção da Ordem dos Arquitetos e a Direção da Associação Portuguesa de Projectistas e Consultores. Diz que houve uma degradação dos honorários dos arquitetos, lamenta que o preço seja hoje o mantra da contratação e espera que as quintinhas deste pequeno Portugal possam um dia ser uma grande herdade que se afirme para lá da fronteira.*

No início era o desenho.

No liceu, passava as aulas a desenhar nos cadernos e livros. As pessoas brincavam: lá está o Leónidas. Mas a minha mãe e o meu pai temiam que não fosse uma atividade rentável e aconselharam-me a arquitetura. Lá fui, sem saber bem. Só senti a vocação no Brasil.

Porquê o Brasil?

Por causa do 25 de abril. Fecharam a Faculdade [de Arquitetura da Universidade de Lisboa]. Não havia aulas, sanearam os professores.

No Brasil houve um choque de realidade, já não era um rapazinho que vivia em casa dos pais, tinha de fazer pela vida. E fui para uma faculdade onde os professores eram diferentes, eram profissionais que olhavam para os alunos como colegas mais novos, não falavam do alto da cátedra. Eu vinha de uma faculdade com professores que não apareciam, que mandavam uns assistentes.

Por isso diz que o Brasil foi a grande escola.

Trabalhei com arquitetos que me abriram muito os olhos. E descobri a profissão. Em seis meses era o melhor aluno da faculdade, não sei como. Até ao final, sempre tive notas máximas, quase sem estudar, porque tinha de trabalhar. Também houve aquele choque entre os muito ricos e os muito pobres. Uma pessoa que sai de Portugal com uma formação de direita, chega ao Brasil e fica de esquerda. Não tem como não se revoltar com as diferenças e a miséria. Foi uma aprendizagem muito interessante. Formei-me lá.

Mesmo a nível de influências?

Contactei muitos arquitetos, estive no atelier do Niemeyer, do Sérgio Bernardes, porque era fácil chegar a eles. Ao Niemeyer, da primeira vez, nem me atrevi a falar. Estava a conversar com umas pessoas e ele passou a fumar um charuto... ficámos todos calados a olhar.

Quando chega a Lisboa não se sentiu algo deslocado, com excesso de bagagem?

Foi um choque, Pensei: o que é que é isto? À uma da tarde e a cidade parava e iam todos almoçar até às três.

Cheguei a Portugal quatro dias antes de assassinarem o Sá Carneiro - vim no dia 30 de novembro e ele foi assassinado a 4 de dezembro. Vivi convulsões políticas e, profissionalmente, apanhei vários períodos complicados, de altos e baixos. Esta não é uma profissão em que haja uma constante de trabalho.

Quais eram os arquitetos da moda quando chegou a Portugal?

Ou se faziam projetos na linha do [Fernando] Távora, no Porto, ou à moda do [Tomás]Taveira, em Lisboa. E ninguém podia fugir disso. Depois havia alguns arquitetos a emergir, como o Gonçalo Byrne ou o João Paciência. Admirei sempre o trabalho do João Paciência e ficámos amigos. Até tive o prazer de lhe dar um Prémio Valmor, como membro do júri.

Já em Portugal, qual foi o primeiro projeto que lhe permitiu deixar uma marca?

Antes de chegar a Portugal entrei num concurso de arquitetura e ganhei. Foi o concurso do plano de pormenor da zona 5.1 de Vilamoura. Mas fui sempre crescendo e mudando de ateliê.

Onde era o seu primeiro ateliê?

Foi emprestado por um colega, primo da minha tia, com quem tinha trabalhado antes de ir para o Brasil. Quando cheguei, tinha duas hipóteses: ou ia trabalhar para o Estado - entrei num concurso e fiquei classificado em primeiro lugar, mas como não era eu que devia ganhar nunca me atribuíram a vaga - ou começava a fazer qualquer coisa por mim próprio. Havia um personagem que toda a gente conhecia na escola de Belas Artes que era o Alves, a quem chamávamos o Caveira. Era uma figura muito magra que estava sempre à porta das Belas Artes a vender material aos estudantes.

Naquela altura, disse ao Alves que precisava de um estirador e de mais umas coisas, mas estava sem dinheiro. E ele disse: Ó arquiteto, não se preocupe, eu arranjo-lhe um estirador, um banco, um candeeiro, papel de esquiço, uma régua T e um rolo de papel vegetal. E quando receber o primeiro projeto, paga-me. Foi assim que comecei. Nunca esqueci o Alves.

Uma das imagens de marca da NL é hotelaria.

Participámos num concurso para o Sofitel, antigo Pullman, que foi um projeto muito marcante, e a partir daí começam a aparecer outros projetos. O grupo Sana Hotels acreditou em nós, veio ter connosco para fazer o hotel na Fontes Pereira de Melo e, mais tarde, o [hotel] da José Malhoa. Com estes dois projetos criámos

uma imagem de marca para o grupo. Depois fizemos hotéis em Luanda, no Algarve, fizemos o Myriad. Há quase 40 anos que fazemos hotéis. Só em Lisboa devemos ter uns 20 concluídos.

Lisboa está saturada de hotéis?

Não. Porque quando falamos de turismo de qualidade, aquele que se procura para Lisboa, ele tem de se basear mais na hotelaria e menos no alojamento local. O alojamento local teve o seu papel de reabilitação das zonas históricas de Lisboa - e deve continuar a ter, porque não acredito que o comum dos portugueses queira sujeitar-se a viver numa casa recuperada em Lisboa, sem elevador, sem sítio para parar o carro. Mas Lisboa e Portugal devem investir mais em qualidade e menos na quantidade. Um turismo de qualidade deixa mais dinheiro e é mais apreciador da cultura, da gastronomia.

E há um outro turismo que é o de saúde. Temos potencial para ter empreendimentos, sejam *resorts* ligados à vertente de saúde ou à do bem-estar; locais onde a pessoa possa contactar com a natureza, com novas filosofias e um novo tipo de alimentação, ter novas experiências.

Sempre fomos um país de emigrantes, hoje somos nós que recebemos pessoas de diferentes países, algumas em busca de sobrevivência, outras de qualidade de vida.

E precisamos de ambas. Precisamos de pessoas que venham para viver bem e de pessoas que componham a população, que está em declínio. Não temos de ter medo disso.

Por outro lado, não estamos a saber integrar os imigrantes. Depois surgem fenómenos como o Chega. A entrada de imigrantes deve ter algum tipo de controle, temos de perceber como vêm e em que condições vão viver, se vão ser explorados. E não podemos pactuar com isso. E há a falácia de pensar que os emigrantes ricos destroem o mercado da habitação. Os sítios onde essas pessoas querem viver não são propriamente aqueles que a população em geral pode pagar.

A classe média.

Temos um déficit de criação de habitação para a classe média. Somos um país em que sempre houve uma excessiva imobilidade laboral e de residência. Não temos um mercado de arrendamento associado ao local de trabalho. Se a habitação fosse encarada como um valor que se pode usar e trocar quando necessário, não era assim. Depois há outro problema: a falta de promoção da habitação por parte de entidades públicas. Há muitos anos ganhámos um

concurso para a Encosta do Mosteiro, no Restelo, promovido pela EPUL. Foi o primeiro projeto em que fizemos aquilo a que se chama hoje “a cidade dos 15 minutos”.

A EPUL tinha um papel de regulação do mercado. Lançava uma quantidade relativamente grande de unidades, a preços controlados, muitas por sorteio, e não especulava. Recebia os terrenos da Câmara, construía, vendia e pagava 25% do valor de venda à autarquia (que era o valor da quota de terreno). Hoje, estamos a produzir habitação com quotas de terreno de quase 50%! A EPUL foi extinguida inexplicavelmente, não sei com que interesses.

Depois temos outras entidades que deviam investir em habitação, como a Segurança Social, cujos recursos podiam ser investidos em habitação para gerar rendas e pagar pensões.

Houve um tempo em que a habitação parecia já não ser um problema, quando sempre foi.

E por isso temos os jovens a viver em casa dos pais. Eu tenho dois filhos em casa que não conseguem ganhar para pagar uma casa.

E há outra coisa: um dos maiores especuladores da habitação é o Estado, que cobra IVA a 23%. Vamos imaginar que temos um custo de terreno de um terço, um custo de construção que é mais um terço e o resto é a margem do promotor. Sobre o lucro dessa operação vai incidir IRC de 25 a 26%. Sobre a componente de construção são 23% de IVA, mais o imposto do selo. Chegamos às câmaras e elas põem taxas em cima. Quando temos taxas camarárias especulativas, porque as câmaras habituaram-se a ver nos privados a galinha dos ovos de ouro, claro que isso encarece a habitação.

De que forma pode o poder governativo ajudar o setor a crescer e gerar mais riqueza?

Passando a lançar concursos públicos com valores de honorários razoáveis e não deixando que sejam adjudicados por valores anormalmente baixos. Tudo o que seja 20% abaixo do preço-base do concurso não devia ser aceite. Porque há pessoas que estão desesperadas, que se atiram de cabeça, e depois não conseguem fazer o projeto, ou o projeto fica mal feito e a obra fica muito mais cara. A consequência de um projeto mal feito é que a obra vai custar muito mais. Porque é que as obras derrapam? Porque muitas vezes os projetos não são bem feitos, porque são mal pagos. Se em vez de pagarem 2% de honorários pagarem 3% ou 4%, têm um projeto melhor e vão poupar 20% ou 30% do valor da obra.



Associações de Consultores de Engenharia

feaco

Associações de Consultores de Gestão



Federação Internacional de Engenheiros Consultores



Federação Pan-Americana de Consultores



## Associação Portuguesa de Projectistas e Consultores

Av. António Augusto de Aguiar 126 -7° | 1050-020 Lisboa | Portugal

Email: [info@appconsultores.org.pt](mailto:info@appconsultores.org.pt)

Recebeu este email porque está inscrito na nossa lista de contactos. Caso queira cancelar a sua subscrição por favor clique em "Cancelar Subscrição".

[Cancelar Subscrição](#)

Se ainda não subscreveu a nossa Newsletter pode fazê-lo [clikando aqui](#).



BRIDGING THE FUTURE

Siga-nos nas redes sociais!

