

# **Reabilitação de património urbano e arquitectónico nas últimas décadas do século XX: da teoria aos princípios técnico-práticos**

## **Marta Vicente**

ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa  
DINÂMIA'CET-ISCTE  
Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais – DED/LNEC  
[marta.gonc.vicente@gmail.com](mailto:marta.gonc.vicente@gmail.com) | [magvicente@lnec.pt](mailto:magvicente@lnec.pt)

## **Paula André**

ISCTE - Instituto Universitário de Lisboa  
DINÂMIA'CET-ISCTE  
[paula.andre@iscte-iul.pt](mailto:paula.andre@iscte-iul.pt)

## **João Branco Pedro**

Núcleo de Estudos Urbanos e Territoriais – DED/LNEC  
[jpedro@lnec.pt](mailto:jpedro@lnec.pt)

### **Resumo**

A teoria e a técnica da reabilitação do património urbano e arquitectónico – corrente ou de exceção – têm vindo a evoluir ao longo dos séculos, da mesma forma que os conceitos aplicáveis, o conhecimento e as próprias cidades têm também evoluído. Questionando a articulação entre a teoria e técnica, tendo como referência as duas últimas décadas do século XX, neste artigo apresenta-se primeiro uma síntese dos valores e princípios teóricos e depois uma análise de recomendações técnicas aplicáveis à reabilitação urbana e de edifícios. Como ilustração, são descritas algumas evidências dessas recomendações na prática da reabilitação de edifícios do eixo “Cais do Sodré – Rato”, no mesmo período. Este confronto procura esclarecer em que medida existiu, no arco temporal em análise, um distanciamento entre princípios teóricos e orientações técnico-práticas. Conclui-se que para o período em estudo existe um alinhamento entre o pensamento teórico sobre a reabilitação urbana e arquitectónica e os princípios estabelecidos pela comunidade técnica para apoiar a prática da intervenção neste património construído.

### **Palavras-chave**

património urbano e arquitectónico, reabilitação de edifícios, teoria e prática, recomendações técnicas, princípios e valores, Lisboa

## 1. Introdução

A reabilitação urbana e de edifícios é um fenómeno que vem ocupando o pensamento teórico e prático sobre a intervenção na cidade consolidada, desde há vários séculos. Considera-se que os processos de reabilitação urbana e arquitetónica são, em parte, responsáveis pela capacidade de adaptação das cidades antigas aos novos modos de vida. Não obstante, questiona-se em que medida existe um alinhamento entre (i) valores e princípios teóricos, (ii) recomendações técnicas, e (iii) práticas de intervenção concretas. Entende-se que este alinhamento ou a falta dele é decisivo para o sucesso das intervenções sobre o património urbano e arquitetónico que caracteriza as cidades tal como as conhecemos e para a garantia da sua capacidade adaptativa.

O presente artigo tem como objetivo contribuir para responder a esta questão através do levantamento e análise dos valores e princípios preconizados pela teoria e pelas recomendações técnicas aplicáveis – a nível nacional e local – procurando confrontar e ilustrar, sempre que possível, as evidências desses princípios na prática da reabilitação de edifícios do eixo em estudo, o eixo Cais do Sodré – Rato, em Lisboa. Assim, a reabilitação de edifícios correntes nas duas últimas décadas do século XX é tomada como objeto de estudo.

O artigo desenvolve-se em duas partes. A primeira, aborda aspetos centrais do pensamento e teoria sobre a intervenção no património construído, nos anos 80 e 90 do século XX, e reflete sobre a figura da cidade histórica nas recomendações internacionais. A segunda parte, enquadra a reabilitação urbana e arquitetónica no contexto português e expõe os princípios estabelecidos pelo meio técnico para a reabilitação. Por fim, discutem-se resultados e antecipam-se possíveis caminhos e contributos para a investigação de doutoramento em curso.

O presente artigo enquadra-se na investigação em curso no âmbito do curso de Doutoramento em Arquitetura dos Territórios Metropolitanos e Contemporâneos, ISCTE-IUL. A tese visa problematizar as culturas de reabilitação de edifícios antigos através de uma análise crítica das transformações além fachada do estudo de caso selecionado: o eixo Cais do Sodré-Rato, no período 1980-2020.

## 2. Intervir sobre o património: uma aproximação teórica

### 2.1 Património urbano e arquitetónico – pensamento e teoria nos anos 80 e 90 do século XX

Como arranque teórico deste artigo, importa enquadrar as linhas orientadoras da teoria sobre a intervenção em património construído nos anos 80 e 90 do século XX. Neste arco temporal, são incontornáveis os trabalhos de Choay<sup>1</sup> e Gracia<sup>2</sup> que, ainda que com abordagens distintas, procuram refletir sobre a evolução da intervenção em património construído – urbano e arquitetónico – e sobre os desafios que se colocam às diferentes abordagens de intervenção.

O período em análise é determinante para o pensamento teórico, por representar um momento de debate sobre novas formas de património. Durante muito tempo as preocupações e o pensamento sobre a preservação do património construído ocuparam-

<sup>1</sup> CHOAY, Françoise – **Alegoria do Património**. Lisboa: Edições 70, 2000 (1.ª edição: 1982).

<sup>2</sup> GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992.

se, quase que, em exclusivo da figura do monumento ou monumento histórico, ao qual se reconhecia um dado valor arquitectónico, artístico, estético. Durante esse período largo da história da conservação e do restauro, o património urbano enquanto conjunto (*i.e.*, do tecido aos edifícios mais comuns) não recebeu especial reconhecimento de valor ou, tão pouco, as estratégias para a sua preservação foram alvo de discussão. Como refere Choay<sup>3</sup>, a propósito dos planos de Haussmann para Paris, “a cidade não existe enquanto objeto patrimonial autónomo” podendo mesmo representar um bloqueio à correta valorização e fruição dos “monumentos do passado”, esses sim dignos de valorização e capazes de justificar a imposição de descontinuidades nos tecidos mais antigos das cidades. 400 anos separam o conceito de “monumento histórico” da invenção do conceito de “cidade histórica”<sup>4</sup>.

Para Choay, a cidade antiga enquanto património urbano resulta de um diálogo entre “história e historicidade”, diálogo gerado em torno de três “aproximações”: a figura memorial; a figura histórica; e, a figura historial<sup>5</sup>. Na sua reflexão sobre a figura histórica do património urbano, a autora reflete sobre o “papel museológico” das cidades: “enquanto figura museológica, a cidade antiga, ameaçada de desaparecimento é concebida como um objeto raro, frágil, precioso para a arte e para a história e que, tal como as obras conservadas nos museus, deve ser colocada fora do circuito da vida”<sup>6</sup>. Ao abordar o papel museológico, coloca-se em confronto a preservação da cidade antiga e a sua utilização, necessariamente dependente de intervenções para adaptação à vida contemporânea. Esta é uma questão facilmente transponível para a intervenção em edifícios antigos. Assim, a invenção do conceito de património urbano surge como fruto do amadurecimento, ao longo de séculos, de três dimensões centrais deste património: a sua dimensão memorial que nos faz recordar e reconhecer o passado como parte da identidade do presente; a dimensão histórica, de carácter tanto propedêutico como museológico; e, por fim, a dimensão historial, que vem resolver as dimensões anteriores e atribuir valor de utilização e de preservação aos conjuntos urbanos que formam as cidades antigas.

Ainda na “Alegoria do Património”, Choay reflete sobre a, então, recente necessidade de se expandir a noção de património histórico a preservar, incluindo “um mundo de edifícios modestos, nem memoráveis nem prestigiosos” mas todavia “reconhecidos e valorizados por novas disciplinas, como a etnologia rural e urbana”<sup>7</sup>. Dando conta também do processo de destruição desse património histórico e dos seus conjuntos edificados, processo em curso um pouco por todo o mundo e motivado pelo “pretexto de modernização, de restauro também, ou sob a ameaça de pressões políticas, muitas vezes imparáveis”<sup>8</sup>. Esta reflexão permite ensaiar uma relação entre a expansão da noção de património histórico a conjuntos edificados correntes, a uma tendência característica das últimas décadas do século XX de promover a democratização do acesso ao património e à sua conservação, manutenção e fruição. Focando as “cidades e

---

<sup>3</sup> CHOAY, Françoise – **Alegoria do Património**. Lisboa: Edições 70, 2000 (1.ª edição: 1982). p. 190.

<sup>4</sup> *Idem, ibidem*. p. 191.

<sup>5</sup> *Idem, ibidem*. p. 193.

<sup>6</sup> *Idem, ibidem*. p. 204.

<sup>7</sup> *Idem, ibidem*. p. 225.

<sup>8</sup> *Idem, ibidem*. p. 227.

conjuntos antigos”, Choay<sup>9</sup> afirma: “tornados património histórico por direito próprio, os centros e bairros históricos antigos manifestam atualmente uma imagem privilegiada, sintética e, de certa maneira, engrandecida das dificuldades e das contradições com que se confrontam a valorização do património edificado, e em particular a sua reutilização. Noutras palavras: a sua integração na vida contemporânea.

Não obstante, a intervenção neste património urbano e arquitectónico, ainda que reconhecido como fundamental para a reutilização das cidades antigas e da sua atualização face às exigências contemporâneas, fica à mercê dos interesses dos intervenientes diretos por falta de enquadramento teórico e legal para as intervenções de manutenção, adaptação ou reutilização. Também no final do século XX, Gracia<sup>10</sup>, focando o confronto entre a arquitetura moderna e a forma da cidade tradicional, identifica uma lacuna na articulação entre a dimensão teórica e a prática: a inexistência de um corpo teórico-técnico capaz de apoiar a intervenção nos centros históricos das cidades, enunciando as consequências e as possibilidades desse tipo de intervenção. A identificação de tal lacuna poderá considerar-se uma crítica à produção teórica do momento, demasiado focada em aspectos conceptuais sobre a intervenção nos centros urbanos antigos e ainda pouco capaz de abordar os desafios práticos que se colocam à prática real de intervenção nestes lugares. De forma aparentemente mais descomprometida, mas complementar a Choay, Gracia enuncia hipóteses e estabelece convicções sobre as formas de intervir na cidade histórica, elaborando considerações sobre as várias forças e ações exercidas sobre o património construído.

Gracia<sup>11</sup> reconhece os centros históricos das cidades antigas como a sua parte “mais significativa”, reforçando a necessidade de apoiar a intervenção na cidade no conhecimento da própria cidade e das suas múltiplas camadas de história. Para o autor, esta será a forma de assegurar uma maior compatibilidade entre o património existente e as transformações impostas pela contemporaneidade de cada momento. O final século XX surge assim, de forma incontornável, como o momento em que se inicia um movimento de pressão sobre os centros históricos das cidades<sup>12</sup>, decorrente do exercício de forças contrárias: por um lado, o reconhecimento do centro histórico enquanto bem económico renovável; por outro, a valorização do “novo” como valor cultural dominante. Estas forças contrárias, apontadas por Gracia, surgem como representantes dos desafios que se começam a colocar à intervenção nas áreas mais consolidadas das cidades, onde o carácter histórico e de fruição cultural parece entrar em conflito com a necessidade de atualização, renovação e redignificação destes lugares. Partindo de um argumento apologista de um compromisso entre a “arquitetura nova e o marco contextual”<sup>13</sup> onde esta se insere, o autor defende que a criação arquitetónica – especialmente quando decorre em contexto urbano e histórico consolidado – deve

---

<sup>9</sup> *Idem, ibidem*. p. 237.

<sup>10</sup> GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992.

<sup>11</sup> *Idem, ibidem*. p. 12.

<sup>12</sup> CHOAY, Françoise – **Alegoria do Património**. Lisboa: Edições 70, 2000 (1ª edição: 1982). GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992.

<sup>13</sup> GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992. p. 21.

fundamentar-se na indagação da forma, no conhecimento da história e na observação do lugar.

Francisco Gracia<sup>14</sup> vai mais longe e apresenta a convicção de que a preservação do património histórico e urbano deve apoiar-se em ações positivas, admitindo que a cidade histórica seja submetida a um processo de validação e verificação ativa capaz de determinar os limites das ações que se impõem na intervenção nestes lugares: a ação conservadora e a ação modificadora. Destacando a ação modificadora, o autor defende como fundamental a adoção de um “critério racional”<sup>15</sup> assente em pressupostos metodológicos estabelecidos à partida. Essa ação modificadora sobre os centros históricos como um conjunto de intervenções que devem ser prosseguidas de forma crítica, só se justificando se tal representar uma melhoria das condições da vida de quem usufrui e habita esses lugares. Para o autor, a intervenção crítica necessária perante qualquer ação modificadora do património construído justifica-se pela convicção de que essas intervenções – “transformar um edifício, ampliá-lo, construir um novo, conectar dois ou mais existentes”<sup>16</sup> – representam uma alteração do espírito dos lugares onde esses edifícios se encontram.

Pode concluir-se que a cidade surge como “património do passado, a transferir ao futuro e, se possível, melhorado pelo presente”<sup>17</sup>, importando por isso garantir que apesar de todas as ações – necessárias e decorrentes da sua condição de palimpsesto<sup>18</sup> – se mantém a estabilidade da forma urbana e se prolonga a identidade que foi conseguida de forma lenta e trabalhosa ao longo de séculos de consolidação urbana.

## 2.2 A figura da cidade histórica nas recomendações internacionais

O património urbano e a noção de reabilitação urbana ganham destaque em 1975 com a proclamação, pelo Conselho da Europa, do Ano Europeu do Património Arquitectónico durante o qual se redige a Declaração de Amesterdão para a Conservação Integrada, texto onde a reabilitação urbana é apontada como “um vector estratégico das cidades europeias”<sup>19</sup>. Assim, surge a noção de Conservação Integrada, aplicada ao património arquitectónico e urbano das cidades, num movimento que une a sabedoria das teorias de conservação e intervenção em património construído com o conhecimento acumulado pelas Ciências Sociais. A Conservação Integrada surge como um “alargamento da teoria da conservação”<sup>20</sup> propondo que a intervenção no património construído seja promotora da justiça social e não do afastamento das classes mais empobrecidas do património urbano que lhes é próximo. Esta preocupação evidencia já o reconhecimento e preocupação com a eventual especulação financeira associada aos processos de

---

<sup>14</sup> *Idem, ibidem*. p. 24.

<sup>15</sup> *Idem, ibidem*. p. 177.

<sup>16</sup> GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992. p. 178.

<sup>17</sup> *Idem, ibidem*. p. 179.

<sup>18</sup> CORBOZ, Andre – **The Land as Palimpsest**. Diogenes, 31(121), 12–34, 1983.

SECCHI, Bernardo – **Primeira Lição de Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.  
AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. **Revista Património**. Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC. 2, (2014), pp. 56-69.

<sup>19</sup> VAZ, Pedro – **Edificar no património: pessoas e paradigmas na conservação & restauro**. Lisboa: Edições 70, 2019. p. 347.

<sup>20</sup> *Idem, ibidem*. p. 347.

valorização das cidades e conjuntos antigos e à sua *turistificação*, tal como apontado por Choay<sup>21</sup>, como fatores capazes de promover o afastamento das classes mais vulneráveis dos centros históricos das cidades antigas.

Nos anos 80, a reabilitação urbana como forma de desenvolvimento das cidades “assente num futuro sustentado pelo passado”<sup>22</sup> ganha força através da Carta para a Conservação das Cidades Históricas e das Áreas Urbanas Históricas (ICOMOS, 1987). Esta carta reforça também a componente social da reabilitação das cidades antigas, valorizando a manutenção da autenticidade do tecido social por se considerar que a reabilitação destes conjuntos respeita, em primeiro lugar, aos seus residentes. Esta Carta, vem reafirmar uma preocupação crescente com o incremento do turismo e dos seus possíveis impactes nos processos de reabilitação urbana. As questões relacionadas com a autenticidade voltam a colocar-se no início dos anos 90. Quando, em 1994, é assinada a declaração de Nara no Japão, a salvaguarda da autenticidade e dos seus fundamentos é encarada como dependendo “em primeiro lugar da comunidade que lhe deu origem e que melhor a sabe cuidar”<sup>23</sup>. Poder-se-á afirmar que a doutrina internacional sobre a intervenção e reabilitação do património urbano das cidades antigas, em discussão e consolidação nos anos 80 e 90 evidencia duas preocupações centrais: a autenticidade dos tecidos urbanos antigos; e, a componente social das operações de reabilitação desses tecidos. Estas preocupações vão, naturalmente, intersectar-se com outras preocupações de ordem mais física e construtiva, enunciadas pelos autores referidos anteriormente neste artigo.

O novo milénio surge como um momento de viragem no campo da reabilitação urbana<sup>24</sup>. Como enuncia Vaz<sup>25</sup>, “no final do milénio, desenhava-se a viragem para um discurso dirigido para a exploração turística do património”. Neste seguimento, surge em 1999 a Carta Internacional para o Turismo Cultural que estabelece princípios orientadores e limitadores dos potenciais impactes negativos que o turismo pudesse acarretar para a manutenção dos tecidos sociais das cidades antigas. Ainda assim, é notável a passagem de foco da “preservação do tecido social” para a “procura de oferta que animasse o turista”<sup>26</sup>. Este ponto de viragem, acarreta impactes que vinham já sendo expressos nas preocupações de Choay em torno da valorização do património urbano por via da sua *turistificação*.

### **3. A reabilitação do património urbano – Lisboa nos anos 80 e 90 do século XX**

#### **3.1 Enquadramento – A reabilitação urbana em Portugal**

Portugal procura acompanhar as tendências europeias e, ainda antes da sua entrada para a CEE, em 1980 vê aprovados os estatutos para a formação do ICOMOS Portugal.

---

<sup>21</sup> CHOAY, Françoise – **Alegoria do Património**. Lisboa: Edições 70, 2000 (1ª edição: 1982).

<sup>22</sup> VAZ, Pedro – **Edificar no património: pessoas e paradigmas na conservação & restauro**. Lisboa: Edições 70, 2019. p. 349.

<sup>23</sup> *Idem, ibidem*. p. 352.

<sup>24</sup> AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. **Revista Património**. Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC. 2, (2014), pp. 56-69.

VAZ, Pedro – **Edificar no património: pessoas e paradigmas na conservação & restauro**. Lisboa: Edições 70, 2019.

<sup>25</sup> VAZ, Pedro – **Edificar no património: pessoas e paradigmas na conservação & restauro**. Lisboa: Edições 70, 2019. p. 353.

<sup>26</sup> *Idem, ibidem*. p. 353.

Contudo, pode dizer-se que o panorama da reabilitação urbana, em Portugal, durante os anos 80 e 90 foi, em muito, determinado por um estudo que toma lugar ainda nos anos 70: o Estudo de Renovação Urbana do Barredo, conduzido pelo Arquitecto Fernando Távora. Este estudo conduziu uma reflexão pioneira sobre o que poderia ser uma política municipal de reabilitação urbana e impulsionou o trabalho desenvolvido pelos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), que viriam a ser criados anos mais tarde em 1985.

É também em 1985 que a Secretaria de Estado da Habitação e do Urbanismo cria o Programa de Reabilitação Urbana (PRU) – em vigor entre 1985 e 1988 – com o objetivo de dar “apoio técnico e financeiro aos municípios”. O programa surge com o desígnio de funcionar como instrumento de apoio à habitação, inscrevendo-se numa “estratégia de promoção da reabilitação de edifícios habitacionais e de melhoria das condições de vida das populações”<sup>27</sup>. Por consequência, o PRU vem também atribuir poder às autarquias locais para promoção de operações de reabilitação urbana à escala do município. Ana Pinho<sup>28</sup> conclui que “o PRU era assim orientado para a operacionalização das intervenções, estando muito distante das práticas até à data promovidas pela administração central”. Importará referir que o Despacho que aprova a criação da figura do PRU reconhece também as operações de reabilitação urbana como oportunidades para a “manutenção das estruturas sociais, o desenvolvimento equilibrado das cidades e a qualidade do ambiente urbano”<sup>29</sup>, ou seja, totalmente em linha com o pensamento teórico e com as preocupações internacionais sobre a intervenção no património urbano das cidades antigas. No âmbito do PRU, os GTL assumem um papel central na proximidade entre o poder local, as áreas urbanas a reabilitar e a população residente. Os gabinetes tinham como principais objetivos garantir a “elaboração e acompanhamento dos projectos, direcção de obra, gestão financeira e apoio social adequados à dimensão e características da operação”<sup>30</sup>.

Pouco tempo depois, em 1988, o PRU é substituído pelo Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD). Este programa, surge com um conjunto de valores distintos dos que anos antes acompanharam a criação do PRU: “o PRAUD surge como um programa que visa promover a reutilização do solo construído, na medida em que o solo é um recurso escasso que urge gerir de forma judiciosa”<sup>31</sup>. Neste sentido, o PRAUD surge com dois grandes objetivos: i) recuperar áreas urbanas “ambientalmente” degradadas; e, ii) prosseguir a recuperação do património construído. Numa trajetória dissidente dos princípios do PRU, o novo programa foca-se na componente física e construtiva da reabilitação urbana não evocando o combate a “outras dimensões do declínio urbano”<sup>32</sup>. O PRAUD vem estender o âmbito de aplicação, face ao PRU, promovendo a reabilitação de áreas urbanas com valor patrimonial – os centros históricos – e abrindo portas à possibilidade de renovação urbana de áreas externas aos centros históricos e onde não se considerava que os conjuntos edificados tivessem valor patrimonial que justificasse ações de reabilitação.

---

<sup>27</sup> *Idem, ibidem*. p. 839.

<sup>28</sup> *Idem, ibidem*. p. 845.

<sup>29</sup> PINHO, Ana – **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Lisboa: LNEC – FA-UTL, 2009. Tese de Doutoramento.

<sup>30</sup> Despacho n.º 4/SEHU/85. p. 1158.

<sup>31</sup> PINHO, Ana – **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Lisboa: LNEC – FA-UTL, 2009. Tese de Doutoramento.

<sup>32</sup> *Idem, ibidem*. p. 892.

Nos casos de áreas urbanas degradadas, não enquadráveis nos centros históricos, o PRAUD prevê o “apoio técnico e financeiro para a sua substituição” parecendo não existir uma preocupação com o tecido social ou com a sua preservação/proteção<sup>33</sup>. Ana Pinho considera que o PRAUD representa um retrocesso face ao PRU, uma vez que a sua abrangência passa a estar restrita à dimensão física e construtiva da intervenção no património construído.

O crescente destaque e interesse nacional pela reabilitação de edifícios antigos mobilizou uma série de eventos, dos quais se destacam os encontros científicos e técnicos sobre intervenção no património construído: os ENCORE – Encontros sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios. Estes encontros foram organizados e promovidos pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC), em 1985 e 1993. Entre as duas primeiras edições do ENCORE, o LNEC produziu dois documentos marcantes sobre reabilitação de edifícios urbanos: o Manual de Apoio à Reabilitação de Edifícios do Bairro Alto (1992) e o Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais, iniciado em 1989 e publicado em 1993. Estes documentos e os princípios por si preconizados são o foco do ponto seguinte deste artigo.

### 3.2 Da teoria à prática da reabilitação – os princípios estabelecidos pelo meio técnico

No início do ano 1989, numa tentativa de contribuir para o acompanhamento do crescimento da reabilitação dos centros históricos das cidades portuguesas, começa a ser desenvolvido no LNEC o “Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais” cuja primeira edição viria a ser publicada em 1993. Este guião procura: i) “abordar questões de âmbito metodológico”; ii) “compilar informações úteis no domínio da reabilitação de edifícios”<sup>34</sup>. O Guião surge como forma de apoiar os vários atores então envolvidos na reabilitação de edifícios antigos, nomeadamente projetistas, decisores políticos, “proprietários e moradores de imóveis degradados”, técnicos dos GTL, membros de associações defensoras do património construído, entre outros.

Neste documento, a reabilitação é definida como o conjunto de “ações empreendidas em vista à recuperação e a beneficiação de um edifício, tornando-o apto ao seu uso actual”, tendo como objetivo central “resolver as deficiências físicas e as anomalias construtivas (...) acumuladas ao longo dos anos, procurando ao mesmo tempo uma modernização e uma beneficiação geral (...), tornando esses edifícios aptos para o seu completo e atualizado reuso”<sup>35</sup>. Ao longo do Guião, é possível identificar aqueles que constituem, para os autores, os princípios-base da reabilitação. Um desses princípios passa pela reabilitação como ação promotora do reuso e da reutilização dos edifícios antigos como forma de manter viva a cidade histórica: “Preferem-se (...) novas formas de atuação que entendam a cidade como um todo em perpétua interação, (...) e segundo as quais se olha para o património com a perspectiva, mais lúcida e racional, da sua mais conveniente reutilização”<sup>36</sup>.

---

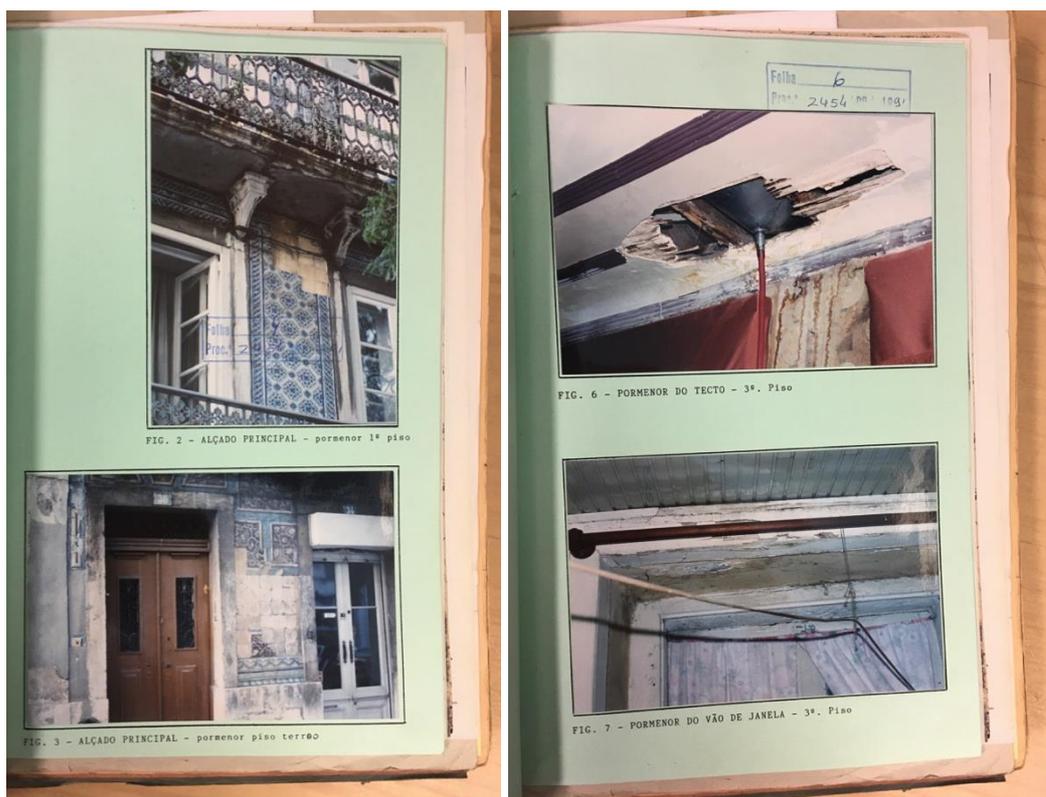
<sup>33</sup> *Idem, ibidem.* p. 893.

<sup>34</sup> AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993. p. III.

<sup>35</sup> AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993. p. A-I-2.

<sup>36</sup> *Idem, ibidem.* p. 63.





Figuras 2 e 3 - Degradação de edifício com processo de obras coercivas em curso, 1991. Consultado no Arquivo Municipal de Lisboa, Processo de Obra n.º 20467, Processo 2454/CB/1991.

A descapitalização e impossibilidade económica para intervir no património privado subsistiu até ao início dos anos 2000, independentemente das iniciativas públicas que procuraram apoiar os proprietários de imóveis degradados na realização das devidas obras de reabilitação. Uma dessas iniciativas públicas de apoio e incentivo à reabilitação de edifícios passou pela criação de um programa de apoio financeiro: o RECRJA. Apesar de ter sido criado com o objetivo de resolver esta dificuldade, segundo Aguiar *et al.*<sup>38</sup>, não conseguiu corresponder às dificuldades nem “às expectativas que criou”. A consulta de processos de obra, para o conjunto de edifícios pré-selecionados, evidenciou o incentivo, por parte da Câmara Municipal e dos Gabinetes Técnicos Locais, para o recurso ao RECRJA como ferramenta de financiamento de obras de recuperação e reabilitação de edifícios privados em mau estado de conservação (Fig.4). Todavia, na grande maioria dos casos, este incentivo não teve repercussões reais.

<sup>38</sup> AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, José – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993. p. 61.

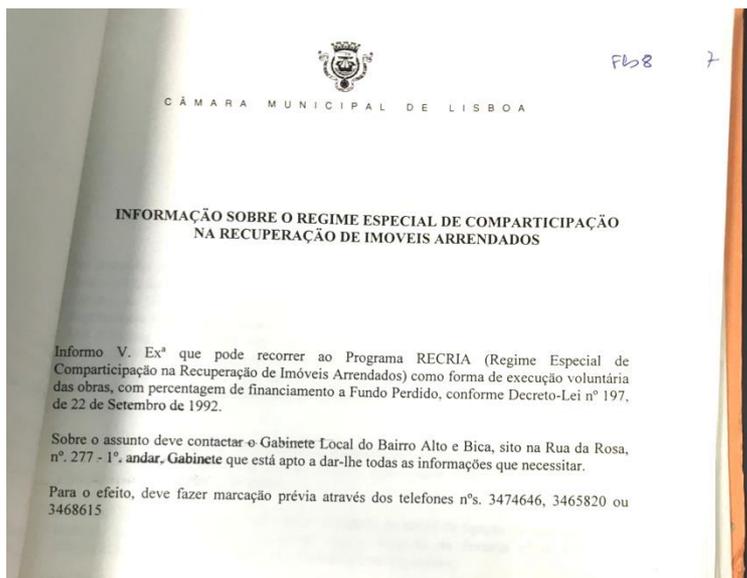


Figura 4 - Incentivo formal para recurso ao programa RECRÍA, 1997.

Consultado no Arquivo Municipal de Lisboa, Processo de Obra n.º 20305, Processo 189/I/97/PU.

Outra dificuldade assinalada no Guião de Apoio passa pelo escasso conhecimento técnico aplicado na reabilitação. Esta reflexão vem corroborar uma dificuldade apontada por Gracia<sup>39</sup> que identificava, na mesma época, a existência de uma lacuna entre o conhecimento teórico e a realidade prática e técnica da reabilitação de património construído. Com efeito, estes seriam os primeiros passos das operações de reabilitação em maior escala, como tentativa de recuperar os centros históricos e daí emergiam as primeiras dificuldades e eram identificadas as necessidades exigidas ao meio técnico. Apesar de todas as dificuldades sentidas e identificadas, Aguiar *et al.*<sup>40</sup> apontam o estabelecimento da reabilitação, na Europa e em particular em Portugal, como uma alternativa “viável, mais fundamentada e credível” para a intervenção na cidade antiga. Especialmente quando comparada com iniciativas de renovação urbana que procuraram promover uma higienização e modernização dos centros históricos através da demolição completa de edifícios e quarteirões. A reabilitação urbana é identificada como uma “terceira via entre os desejos de expansão e de renovação” das grandes cidades portuguesas<sup>41</sup>.

O Guião concretiza um conjunto de princípios/critérios de ordem técnica e prática para a reabilitação de edifícios habitacionais. Em traços gerais, defendem-se ações de intervenção de conjunto enquadradas em “processos de planeamento integrado”<sup>42</sup>. O ideal de intervenções de conjunto é preconizado pela valorização dos processos de reabilitação aplicáveis à escala do quarteirão e não à escala do edifício individual. Para os autores o quarteirão deverá ser considerado como a “unidade privilegiada de atuação”, sendo este ideal reforçado pela convicção de que as intervenções pontuais, em edifícios ou frações isolados, representam procedimentos “pouco eficientes e anti-

<sup>39</sup> GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992.

<sup>40</sup> AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993. p. 62.

<sup>41</sup> *Idem, ibidem*. p. 63.

<sup>42</sup> *Idem, ibidem*. p. 111.

económicos” não beneficiando a cidade antiga como um todo<sup>43</sup>. Outro princípio estabelecido pelo Guião passa pela salvaguarda do património urbano e arquitectónico enquanto elemento valioso para todas as “gerações vindouras”<sup>44</sup>.

Concretizando, e procurando apoiar e esclarecer a prática profissional o Guião aponta:

- a) Objetivos e critérios técnicos para a resolução de anomalias;
- b) Exigências de qualidade nas intervenções, em três domínios:
  - Autenticidade;
  - Durabilidade;
  - Compatibilidade;
  - Economia;
- c) Importância de estudos metodológicos;
- d) Graus de proteção;
- e) Níveis de beneficiação e reparação.

Em paralelo, também no ano de 1989, Vasco Franco, Vereador do Pelouro de Obras da Câmara Municipal de Lisboa, dava conta do estado de degradação “quase irreparável” do Bairro Alto e das zonas envolventes, visível nas figuras 5 e 6. Face à necessidade de se dar início às obras de reabilitação mais urgentes (*i.e.* reconstrução integral do interior de muitos edifícios do bairro, introdução de instalações sanitárias e equipamentos de cozinha) o Bairro Alto foi “salpicado” por intervenções pontuais em edifícios isolados. Uma vez tratadas as situações mais urgentes, Vasco Franco dá conta da necessidade de “passar a uma fase mais ponderada do processo de reabilitação urbana do Bairro Alto”. Assim surge a encomenda do Manual de Apoio à Reabilitação de Edifícios do Bairro Alto que configura um elemento essencial do trabalho que se quer “sistemático, reflectido, apoiado e inovador” no domínio da reabilitação de edifícios antigos e da própria cidade<sup>45</sup>.

---

<sup>43</sup> AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993. p. 111.

<sup>44</sup> *Idem, ibidem*. p. 112.

<sup>45</sup> *Idem, ibidem*. p. 7.



Figura 5 - Sinais de degradação presentes desde a década de 70.  
Consultado no Arquivo Municipal de Lisboa, Processo de Obra n.º 20724, Processo 2/20/B/1970.

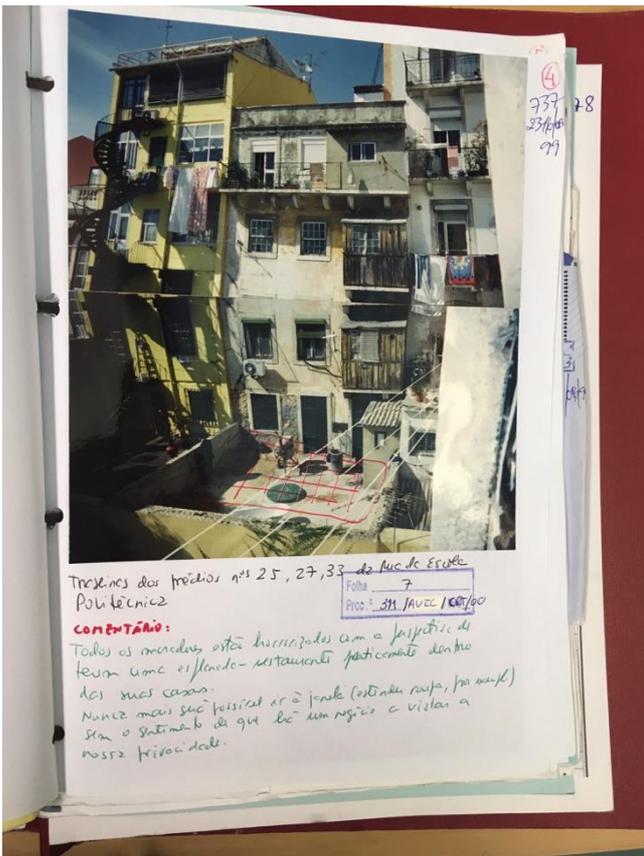


Figura 6 - Sinais de degradação latente em fachada posterior de edifício, 1999.  
Consultado no Arquivo Municipal de Lisboa, Processo de Obra n.º 25378, Processo/311/AUZZ/CRT/00.

Inicia-se em 1989, em paralelo com o Guião de Apoio, a produção deste Manual que surge com o objetivo central de dar apoio técnico às intervenções de reabilitação de edifícios desenvolvidas pelo GTL do Bairro Alto. À semelhança do que aconteceu com o Guião, a redação do Manual foi pensada pelos autores de forma a constituir um documento de apoio a técnicos de várias áreas disciplinares e proprietários ou inquilinos que se deparam com problemas de degradação de edifícios antigos.

Da análise do Manual, resulta clara a importância atribuída à identificação e definição dos principais tipos de edifícios da zona urbana a reabilitar. Esta ideia – que se encontrava já expressa no Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais – vem reforçar o ideal que privilegia a reabilitação integrada e de conjunto, como instrumento de reabilitação da cidade e melhoria das condições de habitabilidade de áreas urbanas degradadas. Este ideal sobrepõe-se à lógica de intervenções pontuais, efetuadas caso a caso, e que, por isso, não promovem um entendimento da cidade antiga como um todo que se estende além da simples soma das partes. O Manual, assente numa análise fina do Bairro Alto e dos seus edifícios, procede a uma caracterização detalhada (i) dos tipos de edifícios do Bairro e (ii) das principais anomalias funcionais e construtivas identificadas. Como apoio à comunidade técnica, enuncia “objetivos, critérios e metodologias gerais para a resolução de anomalias”<sup>46</sup> e estabelece um conjunto de princípios orientadores para a reabilitação de edifícios do Bairro Alto. Os princípios estabelecidos são<sup>47</sup>:

- a) A graduação da profundidade da intervenção;
- b) O estabelecimento de níveis de exigência mínimos;
- c) A preservação dos tipos de edifícios;
- d) A aplicação de metodologias de intervenção evolutiva;
- e) A adoção dos princípios de flexibilidade e reversibilidade.

Os autores assumem que a possibilidade de re-funcionalização, por via da alteração de uso, é admissível ainda que este tipo de intervenção deva ser devidamente estudado e controlado. Reconhecendo que o processo de re-funcionalização dos edifícios antigos pode traduzir-se em inúmeras vantagens do ponto de vista da “vitalidade do Bairro, sobretudo quando se instala uma atividade produtiva e compatível com as características urbanas deste sector da cidade”<sup>48</sup>. Para os autores de ambos os documentos – Guião e Manual – a salvaguarda do património urbano não passa necessariamente pelo restauro ou conservação total dos edifícios nem tão pouco pela musealização da cidade. Ao invés, é reconhecida e valorizada a adequação do património urbano e arquitectónico, sobretudo de uso habitacional, às exigências dos modos de vida do momento. Aguiar *et al.*<sup>49</sup> reconhecem que esta forma de reabilitação parte de um processo metodológico que deve procurar uma análise fina, desde a escala da cidade à escala do pormenor construtivo, obrigando a um “processo analítico sistemático” desde a fase inicial de reconhecimento do objeto de intervenção à fase de elaboração do projeto e da sua

---

<sup>46</sup> CABRITA, António Reis; AGUIAR, José & APPLETON, João – **Manual de Apoio à Reabilitação de Edifícios do Bairro Alto**. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1992. p. 125.

<sup>47</sup> *Idem, ibidem*. pp. 139-141.

<sup>48</sup> CABRITA, António Reis; AGUIAR, José & APPLETON, João – **Manual de Apoio à Reabilitação de Edifícios do Bairro Alto**. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1992. p. 141.

<sup>49</sup> AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993.

implementação em obra<sup>50</sup>. O reconhecimento da importância do método nos processos de reabilitação, expressa ao longo do documento, alinha-se de forma inequívoca com as preocupações enunciadas por Gracia<sup>51</sup> sobre a intervenção na cidade consolidada.

#### 4. Discussão e considerações finais

A análise dos documentos técnicos de apoio à prática da reabilitação do património urbano e arquitectónico evidencia uma característica comum: a valorização da reabilitação enquanto prática integrada e multidisciplinar. Os autores destes documentos – Guião e Manual – reforçam, sempre que possível, a necessidade de se procurar reabilitar a cidade como um organismo completo e complexo, onde o todo não deve ser encarado apenas como a soma das partes. E, por isso, as partes – edifícios ou frações autónomas – não devem ser intervencionados como elementos isolados mas sim como partes fundamentais do todo que são as cidades e os seus centros históricos. Esta seria a visão de parte do meio técnico para a reabilitação do património arquitectónico e urbano nos anos 80 e 90 do século XX. Importará reforçar que, no período em análise, a lógica de privilegiar a intervenção de conjunto, constituía uma opção viável pelo facto das operações de reabilitação serem suportadas por financiamento maioritariamente público, surgindo como forma de melhorar as condições de habitabilidade dos edifícios antigos e as condições de vida da população que aí habitava. Nos dias de hoje, com todas as alterações que se verificaram no panorama da reabilitação urbana e arquitectónica, este ideal de intervenção de conjunto tem vindo a adaptar-se à privatização da reabilitação e ao seu impacto na valorização imobiliária dos centros históricos da cidade. A reabilitação preconizada entre os anos 80 e início do novo milénio, surge como medida *anti-gentrificação*<sup>52</sup> e como forma de promoção de igualdade e equilíbrio do tecido social das zonas mais antigas das cidades.

Os documentos de apoio à prática e implementação de operações de reabilitação analisados sugerem inúmeras relações com o pensamento e fundamentos teóricos da sua época. Veja-se o facto de ambos tratarem da reabilitação de edifícios correntes e do seu contexto urbano, preocupação que vinha já sendo expressa por Choay<sup>53</sup> quando a autora aborda a necessidade de expansão da noção de património histórico a preservar, devendo passar a incluir “um mundo de edifícios modestos, nem memoráveis nem prestigiosos”, mas todavia “reconhecidos e valorizados por novas disciplinas, como a etnologia rural e urbana”. A relação de proximidade entre a produção teórica mais relevante e a produção de documentação técnico-prática aqui analisada surge inequívoca e reforçada pelas ações políticas, tanto a nível internacional como a nível nacional.

Defende-se que do confronto entre a teoria e a prática da reabilitação do património urbano e arquitectónico resulta informação fulcral para a compreensão dos desafios que se têm vindo a colocar, num determinado momento do tempo, à adaptação das cidades à mudança dos modos de viver (n)as cidades e (n)os edifícios. Importará, para a

---

<sup>50</sup> *Idem, ibidem.* p. 130.

<sup>51</sup> GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación.** Hondarribia: Editorial Nerea, 1992.

<sup>52</sup> AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. *Revista Património.* Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC. 2, (2014), pp. 56-69.

<sup>53</sup> CHOAY, Françoise – **Alegoria do Património.** Lisboa: Edições 70, 2000 (1ª edição: 1982). p. 225.

investigação de doutoramento em curso, alargar o confronto aos vários momentos da prática de reabilitação tomando como possíveis questões as seguintes: *Verifica-se em algum momento um distanciamento entre a teoria e a prática? Resultará esse distanciamento de uma doutrina que restringe ou amplia demasiado a intervenção na cidade consolidada, tornando-se pouco compatível com a necessidade contínua e perene de adaptação do património construído?*

Para a investigação a desenvolver, o exercício aqui iniciado será aprofundado e repetido para as duas primeiras décadas do século XX. Antecipa-se que a mudança de valores sociais, políticos e económicos que marcou as primeiras duas décadas do século XXI poderá traduzir-se em diferentes formas de articulação entre a teoria e a prática da reabilitação. Espera-se que o confronto entre a teoria e prática possa ser ilustrado com recurso à consulta de processos de obra dos edifícios existentes no caso de estudo e, sempre que possível, com um levantamento *in loco* como retrato da atualidade. Só assim será possível contribuir para uma caracterização e sistematização da evolução das culturas de reabilitação de edifícios antigos, considerando e enunciando as múltiplas variáveis em questão para cada momento do tempo.

## 5. Bibliografia

AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. **Revista Património**. Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC. 2, (2014), pp. 56-69.

AGUIAR, José, CABRITA, António Reis & APPLETON, João – **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1993.

CABRITA, António Reis; AGUIAR, José & APPLETON, João – **Manual de Apoio à Reabilitação de Edifícios do Bairro Alto**. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa e Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1992.

CHOAY, Françoise – **Alegoria do Património**. Lisboa: Edições 70, 2000 (1ª edição: 1982).

CORBOZ, Andre – **The Land as Palimpsest**. Diogenes, 31(121), 12–34, 1983.

GRACIA, Francisco – **Construir en lo construído – La arquitectura como modificación**. Hondarribia: Editorial Nerea, 1992.

PINHO, Ana – **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Lisboa: LNEC – FA-UTL, 2009. Tese de Doutoramento.

SECCHI, Bernardo – **Primeira Lição de Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.

VAZ, Pedro – **Edificar no património: pessoas e paradigmas na conservação & restauro**. Lisboa: Edições 70, 2019.