



Antologia de Ensaio

**Laboratório Colaborativo:
dinâmicas urbanas, património, artes**

IX – Seminário de investigação, ensino e difusão

Antologia de Ensaio

LABORATORIO COLABORATIVO: Dinâmicas Urbanas, Património, Artes.

IX Seminário de Investigação, Ensino e Difusão

Coordenação editorial

Paula André (DINÂMIA'CET-ISCTE /Iscte-Instituto Universitário de Lisboa)

Apoio técnico e difusão

Mariana Leite Braga (DINÂMIA'CET-ISCTE)

Edição

DINÂMIA'CET-ISCTE

Agosto de 2023

ISBN

978-989-781-810-3

Fotografia na capa

Cobogós em fachada de edifício na Superquadra Norte 306. Foto: Luiz Sarmento

Comissão Científica

Adriano Tomitão Canas (UFU/FAUED)
Ana Cristina Sousa (UP/FLUP/ CITCEM)
Ana Esteban Maluenda (UPM/ETSAM/DCA)
Ana Gabriela Godinho Lima (UPM/FAU)
Ana M. G. Albano Amora (UFRJ/LabLugares/PROARQ)
André Carneiro (CHAIA/UE; CECH/FLUC)
Bárbara Coutinho (UL/IST/ CiTUA)
Carolina Pescatori (GPHUC-PPGFAU-UnB/CNPq)
Clara Mosquera Pérez (HUM700/US)
Cláudia Costa Cabral (UFRGS)
Daniela Marzola Fialho (UFRGS/PROPUR)
Desidério Batista (UAlg, CHAIA)
Fabiana Andrade Bernardes Almeida (UFMG/IGC)
Fábio Vergara Cerqueira (UFPeI/FH)
João Alves da Cunha (UCP-CEHR)
João Branco Pedro (LNEC)
José Geraldo Simões Junior (UPM/FAU)
José Manuel Aladro Prieto (US)
Mafalda Sampayo (Iscte-IUL; ISTAR)
Maria Fernanda Derntl (GPHUC-PPGFAU-UnB/CNPq)
María Teresa Perez Cano (HUM700/US)
Miguel Reimão Costa (CEAACP/UAlg)
Nuno Lopes (U Coimbra)
Paula André (DINÂMIA'CET-ISCTE/Iscte- IUL)
Paula Ribeiro Lobo (IHA, FCSH, Universidade NOVA de Lisboa)
Paulo Simões Rodrigues (CHAIA/UE)
Raimundo Bambó Naya (EINA/UNIZAR)
Ruth Verde Zein (UPM/FAU)
Sérgio Barreiros Proença (*formaurbis* LAB, CIAUD/FAUL)
Sergio García-Pérez (EINA/UNIZAR)
Sofia Aleixo (CHAIA/UE; CHAM/UNL)
Tatiana Sampaio Ferraz (UFU/FAUED)

Índice

p.1

Conhecimento, Memória e Interrogação sempre!

Paula André

p.2

Um laboratório no Beijódromo

Carolina Pescatori

Danilo Matoso Macedo

Maria Fernanda Derntl

Nadia Mendes de Moura

Pedro Paulo Palazzo

Vânia Raquel Teles Loureiro

p.3

Território, cultura e resistência: o Centro de Memória da Cultura Negra Graça do Aché em Uberlândia

Mariana Cortes Dutra

Adriano Tomitão Canas

Tatiana Sampaio Ferraz

p.19

O lazer e a produção da cidade: movimentos insurgentes em Belo Horizonte MG

Gabriel Victor Martins de Campos

Adriano Tomitão Canas

Fabiana Andrade Bernardes Almeida

p.36

A Teoria do Ator-Rede no estudo histórico da sede do Itamaraty

Claudio Comas Brandão

Ana M. G. Albano Amora

p.52

A praça como elemento da cidade da arquitetura moderna. Uma comparação entre os projetos de Niemeyer e Corbusier para a ONU (1947)

Anderson Dall'Alba

Cláudia Costa Cabral

p.66

Traçando cidades: a Diretoria de Terras e Colonização e os projetos urbanos para o norte do Estado do Rio Grande do Sul - Brasil

Clarissa Maroneze Garcia

Daniela Marzola Fialho

p.79

Água e território: planejamento e dinâmicas urbanas na Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá, Brasília – década de 1970

Cátia dos Santos Conserva

Maria Fernanda Derntl

p.97

Santa Casa de Misericórdia de Fortaleza: aspectos históricos da instituição, de sua arquitetura e inserção contemporânea na cidade

Lívia Maria de Assis Moreira Siqueira

José Geraldo Simões Júnior

p.111

Uma tipologia de igrejas nos Açores. Uma particularidade de fachada na ilha de São Miguel e o estudo do seu sistema de proporção, nos séculos XVIII e XIX.

Maria Antónia Rocha Vieira

Mafalda Sampayo

João Alves da Cunha

p.132

Análisis histórico comparativo de la forma física y el uso social del espacio público de Zaragoza. Caso de estudio plaza Ariño y plaza Santa Cruz.

Marta Miret Rodríguez

Sergio García-Pérez

Raimundo Bambó Naya

p.152

Do personagem ao coletivo: mudanças operativas na arquitetura contemporânea brasileira

Mario Guidoux Gonzaga

Cláudia Costa Cabral

p.169

Casa - Museu - Casa: quando a residência moderna se torna museu

Marta Cristina F. B. Guimarães

Ana M. G. Albano Amora

p.181

Novos modos de morar: arquitetura residencial paulista nos anos 1960

Décio Otoni de Almeida

Ruth Verde Zein

p.200

Quanto vale o patrimônio? Entre a valoração econômica e a valorização sociocultural – um estudo em Porto Alegre

José Daniel Craidy Simões

Daniela Marzola Fialho

p.212

Os tetos de caixotões em conventos franciscanos no Nordeste brasileiro

Rafael Ferreira Costa

Ana Cristina Sousa

Fábio Vergera Cerqueira

p.227

As noras e a irrigação tradicional na região ocidental de Al-Hoceïma, no Rife marroquino

Hugo Martins

Nuno Lopes

Miguel Reimão Costa

p.243

As termas da villa romana da Tourega: um sítio patrimonial em risco

Ana Figo

André Carneiro

Sofia Aleixo

p.256

O Modelo Panóptico: a evolução de um ideal e adaptações ao século XXI

Joana Robalo

Sofia Aleixo

p.275

Obra de Raúl Chorão Ramalho no arquipélago da Madeira: um património a conhecer

Vanessa Costa

Sofia Aleixo

p.289

O alojamento local e a reabilitação de edifícios habitacionais em Lisboa: exploração a partir de casos na Sétima Colina

Marta Vicente

Paula André

João Branco Pedro

p.312

Da Art Déco à evangelização: a conversão dos cinemas Império e Carioca

Gustavo Borges Corrêa

Paula Ribeiro Lobo

p.334

Evolución de la noción y patrimonialización del paisaje, de Europa a Andalucía

Ainhoa Maruri Arana

María Teresa Pérez Cano

p.346

Plazas de Toros: Cultura, Tradición y Contradicciones

Aura Liliana Romero Silva

Clara Mosquera Pérez

María Teresa Pérez Cano

p.362

O apagamento da Vila Amauri e a segregação planejada em Brasília

Átila Rezende Fialho

Carolina Pescatori

p.376

“Jamais os Gregos” Uma jornada pelo universo subjetivo de Francisco Brennand

(1927-2019)

Tiago Gouveia Mariano

Paulo Simões Rodrigues

p.387

O Desenho incontornável na prevalência do gosto italiano. Colecionismo, Circulação de imagens e Tradição Académica em Portugal no séc. XVIII

Ana Cristina Machado

Paulo Simões Rodrigues

p.399

Espelho de virtudes: a narrativa do teto da igreja de São Bento (Bragança, Portugal)

Mara Raquel Rodrigues de Paula

Ana Cristina Sousa

p.416

Arquitetas e Arquiteturas em panoramas latino-Americanos: uma análise através do conteúdo projetual

Mariana Alves Barbosa

Ana Gabriela Godinho Lima

p.432

Elementos Historiográficos Estruturantes. O sujeito que posiciona e os balizadores numéricos que movimentam sete narrativas da história da arquitetura

Taís de Carvalho Ossani

Ruth Verde Zein

Ana Esteban Maluenda

p.448

Contributo para o estudo dos sistemas de regadio históricos da Campina – Faro, Olhão e Loulé

Filipe Lacerda Neto

Desidério Batista

Miguel Reimão Costa

p.463

Tecnologias Digitais para Difusão e Preservação do Patrimônio Arquitetônico – A experiência modernista do CTA- Centro Tecnológico da Aeronáutica, em São José dos Campos, Brasil.

Fábio de Almeida

José Geraldo Simões Junior

p.476

Augusto Roquemont, 1804-1852. Os retratos de poder e o poder do retrato.

Ana Paula Bandeira Morais

Paulo Simões Rodrigues

p.487

Ínsula Cova do Vapor. Construir o limite e habitar a ilha.

Maria Inês Franco

Sérgio Barreiros Proença

p.515

E Depois da Metamorfose: O Tempo e a Durabilidade Cultural na Arquitectura.

Carolina Claro

Bárbara Coutinho

p.523

À descoberta do Espaço: Estudo do Espaço Arquitetónico a partir da Pintura de Vieira da Silva

Matilde Aleixo

Bárbara Coutinho

p.535

Notas Curriculares

O alojamento local e a reabilitação de edifícios habitacionais em Lisboa: exploração a partir de casos na Sétima Colina

Marta Vicente

Laboratório Nacional de Engenharia Civil
DINÂMIA'CET-ISCTE – Iscte- Instituto Universitário de Lisboa
magvicente@lnec.pt

Paula André

DINÂMIA'CET-ISCTE – Iscte- Instituto Universitário de Lisboa
paula.andre@iscte-iul.pt

João Branco Pedro

Laboratório Nacional de Engenharia Civil
jpedro@lnec.pt

Resumo: O turismo e, em particular, o Alojamento Local são amplamente referidos como fatores que têm dinamizado a reabilitação do património edificado das zonas históricas da cidade de Lisboa. No entanto, existe pouca informação sobre a forma como essa reabilitação está a ser realizada. Com vista a contribuir para o conhecimento sobre as transformações que os edifícios têm vindo a sofrer, neste ensaio são analisadas as intervenções de reabilitação adotadas em 85 frações, em regime de Alojamento Local, localizadas no eixo Cais do Sodré – Rato. Como resultado, são identificadas as dimensões e as práticas de reabilitação predominantes. Verifica-se que existe uma ampla variedade de formas de intervenção, assim como uma diversidade no grau de autenticidade e integridade dos edifícios reabilitados. Estes resultados evidenciam que existem valores orientadores das intervenções muito diversos e permitem constatar que grande parte das intervenções ocorre sem acompanhamento técnico especializado (*i.e.*, arquitetos ou engenheiros). Conclui-se que é necessário prosseguir esta linha de investigação para compreender as motivações e os valores que orientam as intervenções de reabilitação, especialmente aquelas que são realizadas sem apoio técnico especializado.

Palavras-chave: reabilitação de edifícios; práticas de reabilitação; alojamento local; turismo; Lisboa.

Introdução

O presente ensaio enquadra-se no estudo de doutoramento, em curso, intitulado “Culturas de reabilitação de edifícios antigos (1980-2020): o caso do eixo Cais do Sodré – Rato”, em Lisboa. O estudo tem como objetivo contribuir para o conhecimento sobre a evolução das culturas de reabilitação de edifícios antigos de uso predominantemente habitacional, focando não só as grandes intervenções mas também as pequenas alterações, realizadas por proprietários e inquilinos de forma mais ou menos formal, com ou sem apoio técnico especializado, sobre as quais existe pouco (re)conhecimento apesar de representarem parte significativa das alterações e adaptações destes edifícios aos modos de viver (n) a cidade e (n) o edifício. Como é natural, estas transformações no património edificado refletem, em parte, aquilo que são as mudanças e as dinâmicas urbanas da própria cidade ao longo do tempo.

É inegável que atualmente parte significativa dessas transformações no património edificado se encontra intimamente relacionada com a atividade turística, que se verifica por toda a cidade de Lisboa, mas com maior incidência em alguns bairros das zonas históricas. Como tal, é relevante compreender como a *turistificação* da cidade de Lisboa tem vindo a afetar a forma como se reabilitam os edifícios antigos com uso predominantemente habitacional.

Para o efeito, este ensaio toma como objeto do estudo a “Sétima Colina” de José-Augusto França, isto é, o eixo urbano que compreende o Largo Duque da Terceira, a Rua do Alecrim, a Praça Luís de Camões, a Rua da Misericórdia, o Largo Trindade Coelho, a Rua de São Pedro de Alcântara, a Rua Dom Pedro V, a Praça do Príncipe Real, a Rua da Escola Politécnica e o Largo do Rato. Neste eixo, a presença de Alojamento Local e de outras atividades turísticas é particularmente intensa, o que se comprova por todas as ruas do eixo integrarem zonas de contenção, onde a Câmara Municipal de Lisboa impediu o registo de novos estabelecimentos neste regime.

Num eixo urbano onde as fachadas tendem a permanecer inalteradas apesar da passagem do tempo, questiona-se quais são as práticas de intervenção que são adotadas na reabilitação dos edifícios e frações. Pretende-se, assim, contribuir para o conhecimento sobre as transformações que os edifícios têm vindo a sofrer e para a discussão sobre a autenticidade e a integridade da sua espacialidade e materialidade.

Para tal, é realizada uma análise qualitativa exploratória de imóveis registados em regime de Alojamento Local localizados em edifícios antigos do eixo urbano em estudo. Consideram-se edifícios antigos aqueles que foram originalmente construídos antes da introdução do betão armado, ou seja, cuja data inicial de construção se situa entre a segunda metade do século XVIII (pós-sismo 1755) e a primeira metade do século XX (gaioleiros tardios). A análise incide sobre imagens disponibilizadas nas plataformas de arrendamento de curta duração, e sempre que possível, na documentação proveniente dos processos de obra do Arquivo Municipal de Lisboa.

O ensaio está organizado em sete secções. Após a presente introdução, enquadra-se o fenómeno do Alojamento Local na cidade de Lisboa (2), e apresenta-se uma breve síntese sobre a relação entre o Alojamento Local e a reabilitação do património edificado (3). Depois abordam-se as orientações e valores subjacentes às intervenções de reabilitação em análise (4) e definem-se dimensões e práticas de intervenção a partir da exploração de

um conjunto de casos de estudo (5). Por último, apresenta-se a discussão dos resultados obtidos (6) e as considerações finais e caminhos de pesquisa futuros (7).

O turismo, o alojamento local e a cidade de Lisboa

O crescimento da atividade turística, em particular do turismo urbano ou do *city break tourism*, foi muito incentivado pelo crescimento das companhias aéreas *low-cost*¹. Paralelamente verificou-se um aumento da oferta de Alojamento Local, que proliferou por todas as cidades da Europa.

Em Portugal, a figura legal de Alojamento Local surge em 2008 com a publicação do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que estabeleceu o Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos. No artigo 3.º deste diploma, o Alojamento Local é definido, como “as moradias, apartamentos e estabelecimentos de hospedagem que, dispondo de autorização de utilização, prestem serviços de alojamento temporário, mediante remuneração, mas não reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos”. No referido artigo 3.º, é ainda definida a obrigatoriedade de registar os estabelecimentos deste tipo na Câmara Municipal territorialmente competente.

Em 2012, a alteração do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, que previu o descongelamento das rendas e a possibilidade de arrendar uma habitação por um dia, constituiu um estímulo significativo para os setores da reabilitação e do Alojamento Local. Na sequência desta e de outras medidas, para Fernandes *et al.*² “a ligação entre o turismo e o investimento imobiliário é cada vez mais evidente no sentido em que grande parte do edificado tem sido reabilitada (...) para dar lugar a hotéis, *hostels*, apartamentos de luxo e apartamentos turísticos”.

Mais tarde, em 2014, foi publicado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, o Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local. Por esta altura, tal como aponta o relatório *Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa*³, já se verificava nas Juntas de Freguesias do centro histórico de Lisboa (*i.e.*, Misericórdia, Santa Maria e São Vicente), um reflexo das novas dinâmicas urbanas sobretudo “na intensificação dos processos de reabilitação do edificado, na presença de novos *city users*, na aceleração das alterações funcionais e (...) na subida significativa de preços do setor imobiliário”. Estas novas dinâmicas foram particularmente marcadas por um aumento significativo do investimento no setor imobiliário a partir de 2012⁴, associado à reabilitação do edificado e ao aumento dos fluxos turísticos que chegavam, sobretudo, às zonas históricas da cidade de Lisboa.

Em Lisboa, tal como em muitas outras cidades, o Alojamento Local tem sido indissociável da plataforma Airbnb. Esta plataforma digital, que assegura a intermediação entre os proprietários dos imóveis (também designados de “anfitriões”) e os clientes (*i.e.*, quem procura arrendar ou utilizar os imóveis), é tida como algo que veio “transformar

¹ DUNNE, Gerald; BUCKLEY, Joan; FLANAGAN, Sheila – Towards an Understanding of International City Break Travel. *International Journal of Tourism Research*. Vol. n.º 12 (5) (2010), 409-417.

² FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 25.

³ COSTA, Artur; MAGALHÃES, Andreia; BABO, Elisa – **Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa**. Lisboa: Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA, 2017. p. 3.

⁴ *Idem, ibidem*.

todo o setor do turismo e do alojamento”⁵. A plataforma Airbnb foi orientada inicialmente pelo princípio de “economia de partilha”, mas segundo o *Atlas da Airbnb*⁶, na Área Metropolitana de Lisboa, o rácio de propriedades por proprietário tem vindo a aumentar, passando de 1,28, em 2011, para 2,16, em 2018. Esta evolução indica que cada vez mais existem proprietários que detêm várias habitações em regime de Alojamento Local, sugerindo uma “profissionalização” desta atividade.

É frequente que grandes proprietários (*i.e.*, pessoas coletivas), que operem na indústria do turismo e da gestão do património imobiliário, tenham capacidade para adquirir edifícios inteiros, proceder à sua reabilitação e, depois, explorar todas as frações em regime de Alojamento Local. Em todo o caso, deve ser sublinhado que, independentemente da evolução do rácio de propriedades por proprietário, o número de proprietários que têm apenas um registo de Alojamento Local continua a ser dominante.

Embora persista alguma polémica, os efeitos da atividade turística e do Alojamento Local, em particular, têm sido extensamente estudados. Estes fenómenos são associados à transformação das cidades em “lugares de monocultura turística”⁷, a processos de “expulsão de residentes da cidade” e ao “aumento das rendas e do custo de vida em geral”⁸. É argumentado que estes fenómenos contribuem para a “gentrificação turística”⁹, pois contribuem para a transformação dos bairros históricos em produtos de consumo para os turistas e para a gradual passagem da habitação de arrendamento de longa duração para o arrendamento de curta duração. Em suma, são considerados dos principais aceleradores de processos de *turistificação*, *gentrificação* e *financeirização* da habitação¹⁰.

A relação entre o Alojamento Local e a reabilitação

É frequentemente estabelecida na literatura uma relação de causa-efeito entre a reabilitação do edificado das zonas históricas das cidades e os processos de gentrificação e de turistificação¹¹. Esta associação, com sentido crítico para a reabilitação de edifícios,

⁵ FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 11.

⁶ *Idem, ibidem*. p. 27.

⁷ *Idem, ibidem*. p. 19.

⁸ *Idem, ibidem*. p. 21.

⁹ MENDES, Luís – Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 66.

¹⁰ ANTUNES, Gonçalo; FERREIRA, Jorge – Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and in Lisbon. **Tourism and Hospitality Management**. Vol. n.º 27 (3) (2021), 581-603.

FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019.

SEIXAS, João – Habitação e Alojamento Local em Lisboa. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 71-74.

¹¹ CABRAL, João – Airbnb, reabilitação urbana e “direito à cidade”. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 59-61.

CRUZ, Tomás – **O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa**. Lisboa: Instituto Superior Técnico, 2016. Tese de Mestrado.

FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019.

apenas pode ser estabelecida olhando para o passado mais recente da cidade de Lisboa, uma vez que os processos de reabilitação urbana e de edifícios conduzidos nas décadas de 80 e 90 do século XX, tinham uma maior orientação para a melhoria das condições de segurança e salubridade das zonas históricas onde viviam populações mais desfavorecidas¹². Contudo, será seguro afirmar que essa abordagem não perdurou muito além da crise económica e financeira de 2008 e das medidas, adotadas posteriormente, orientadas para uma economia de mercado e com o objetivo de recuperar o setor da construção. A partir do início do século XXI, verifica-se uma maior participação e promoção privada nas intervenções de reabilitação do edificado e um, gradualmente, menor envolvimento do Estado nessas operações¹³. Adicionalmente, o redirecionamento das operações de reabilitação para uma lógica privada e orientada para a economia de mercado, encontra no crescimento do turismo uma oportunidade para o crescimento económico necessário¹⁴.

Em Lisboa, a relação direta entre o Alojamento Local e a reabilitação é desde logo estabelecida pelo Regulamento Municipal do Alojamento Local (RMAL), publicado pelo Aviso n.º 17706-D/2019, de 6 de novembro. Este regulamento prevê que mesmo em áreas de contenção absoluta, onde não é possível o registo de novos estabelecimentos de Alojamento Local, tal possa acontecer quando os novos registos “digam respeito a operações de reabilitação de edifícios em ruínas ou reabilitação integral de edifícios totalmente devolutos há mais de três anos e quando sejam considerados de especial interesse para a cidade”, conforme definido no n.º 2 do artigo 5.º do regulamento.

O conhecimento, compreensão e caracterização destas transformações no património construído, são sobretudo pertinentes quando são frequentemente associadas a processos de larga escala e que têm como consequência o contributo para a *perda de identidade* e

MENDES, Luís – Os Equívocos e os Consensos na Relação entre Reabilitação Urbana e Gentrificação. **Ur – Cadernos de Urbanismo**. Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa. Vol. n.º 8 (2010), 52-59.

MENDES, Luís – Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. **Cadernos Metrópole**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Vol. n.º 16 (32) (2014), 487-511.

SEIXAS, João – Habitação e Alojamento Local em Lisboa. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 71-74.

¹² MENDES, Luís – Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. **Cadernos Metrópole**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Vol. n.º 16 (32) (2014), 487-511.

AGUIAR, José – **Algumas breves notas sobre a história da reabilitação urbana**. In Encontro “UNIVER(SC)IDADE - desafios e propostas de uma candidatura a património da humanidade”. Coimbra: Universidade de Coimbra, Câmara Municipal de Coimbra e ICOMOS-Portugal, 2007.

PINHO, Ana – **Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa, 2009. Tese de Doutoramento.

¹³ AGUIAR, José – **Algumas breves notas sobre a história da reabilitação urbana**. In Encontro “UNIVER(SC)IDADE - desafios e propostas de uma candidatura a património da humanidade”. Coimbra: Universidade de Coimbra, Câmara Municipal de Coimbra e ICOMOS-Portugal, 2007.

MENDES, Luís – Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese rent gap de Neil Smith. **Cadernos Metrópole**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Vol. n.º 16 (32) (2014), 487-511.

¹⁴ ANTUNES, Gonçalo; FERREIRA, Jorge – Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and in Lisbon. **Tourism and Hospitality Management**. Vol. n.º 27 (3) (2021), 581-603.

de *autenticidade* das cidades e dos centros históricos¹⁵, como parece ser o caso das transformações provocadas pela atividade turística. Estas questões ainda mais relevantes quando considerada a perspectiva de Aguiar¹⁶ sobre a reabilitação do património construído: “a transformação cautelosa do edificado preexistente é considerada a única fórmula adequada à manutenção da autenticidade e integridade patrimoniais e sua adequação às novas formas de uso e de procura que hoje estão a ocorrer”.

Vários autores sublinham os perigos do aumento da atividade turística e do alojamento local de forma não regulada. Mendes¹⁷ alerta para o esvaziamento dos centros históricos por via do incremento do turismo, e consequentemente dos alojamentos locais e outras atividades de apoio ao turismo, como fenómeno que provoca uma perda do “tecido social e económico que lhe(s) conferia identidade, memória, enfim, a dita «autenticidade» que, justamente, constitui recurso turístico”. Fica assim evidenciada a complexa interligação entre as questões da autenticidade e da identidade das zonas históricas, o seu tecido socioeconómico e as transformações que acontecem no seu património construído.

Por sua vez, o relatório *Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa*¹⁸ aponta para a possibilidade de “perda, eventualmente irreversível, dos elementos que (hoje e sempre) valorizam o centro histórico: a sua identidade cultural, o seu tecido social, as suas especificidades construtivas e o seu padrão urbano e funcional”, no caso da não regulação e controlo destas novas dinâmicas urbanas.

Não obstante, por vezes, os mesmos autores reconhecem os efeitos positivos que a atividade turística pode ter nas cidades, nomeadamente a dinamização da reabilitação do edificado.

Mendes¹⁹ refere que as transformações impostas pelo alojamento turístico podem ter “efeitos positivos na regeneração dos centros urbanos” e na “requalificação do património”. Mendes²⁰ defende também que o investimento na reabilitação do edificado degradado das zonas históricas da cidade não tem necessariamente de se traduzir num processo automático de gentrificação dessas zonas.

¹⁵ COSTA, Artur; MAGALHÃES, Andreia; BABO, Elisa – **Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa**. Lisboa: Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA, 2017.

MENDES, Luís – Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 65-67. (Costa, Magalhães & Babo, 2017; Mendes, 2019)

¹⁶ AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. **Revista Património**. Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC. Vol. n.º 2 (2014). p. 66.

¹⁷ MENDES, Luís – Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 66.

¹⁸ COSTA, Artur; MAGALHÃES, Andreia; BABO, Elisa – **Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa**. Lisboa: Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA, 2017. p. 8.

¹⁹ MENDES, Luís – Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 66.

²⁰ MENDES, Luís – Os Equívocos e os Consensos na Relação entre Reabilitação Urbana e Gentrificação. **Ur – Cadernos de Urbanismo**. Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa. Vol. n.º 8 (2010), 52-59.

Fernandes *et al.*²¹ reconhece que é notável “uma transformação do edificado, em especial nos bairros históricos (mas não só), boa parte para ocupação por alojamento local”, enquanto Cabral²² acrescenta que esta rentabilização do património habitacional edificado só é possível após um investimento na melhoria daquele bem imóvel, por via da sua reabilitação, resultando daí um conjunto de transformações “na estrutura e qualidade do parque habitacional” que representam, para o autor, impactos positivos no que respeita o contributo para a preservação do edificado.

A reabilitação de edifícios e frações em regime de Alojamento Local

Num momento em que se discute qual será o limite da presença do Alojamento Local em Lisboa, isto é, “*how much is too much?*”²³, é de todo pertinente conhecer as alterações que este fenómeno tem introduzido no património edificado.

Porém, existem ainda poucos estudos sobre a forma como se está a proceder à reabilitação de edifícios e frações para acolher a atividade de Alojamento Local. Parte significativa dos estudos existentes centram-se na análise, mais ou menos detalhada, de intervenções de reabilitação específicas, conduzidas por *ateliers* de arquitetura geralmente de forma meritória quanto à preservação e valorização do património edificado.

Em todo o caso, esse tipo de intervenção não se afigura predominante no processo de adaptação de frações de uso habitacional para a sua disponibilização no mercado do arrendamento turístico de curta-duração. Por exemplo, segundo a inquirição de Cruz²⁴, das 193 unidades de Alojamento Local inquiridas na freguesia de Santa Maria Maior, 87% foram objeto de uma intervenção de reabilitação com vista ao funcionamento como Alojamento Local e, das frações intervencionadas, 61,5% recorreram apenas a serviços de construção civil (*i.e.*, não recorreram a apoio técnico especializado de arquitetura ou de engenharia civil).

No mesmo estudo, Cruz²⁵ refere que as intervenções de reabilitação são orientadas para o lucro do futuro estabelecimento de Alojamento Local, sendo essa a orientação a condicionar parte significativa das opções tomadas na reabilitação dos edifícios ou frações. Segundo Cruz²⁶, “projetar um alojamento local não é apenas conceber habitações tradicionais que serão utilizadas com fins turísticos, mas sim conceber um produto turístico eficaz”.

Parte dessas opções, condicionadas pela orientação para o lucro, são facilmente reconhecidas a partir da consulta de projetos de reabilitação de edifícios ou frações, muitas vezes conduzidos por grandes proprietários ou, como refere a plataforma Airbnb, *anfitriões profissionais*. Algumas dessas opções estão relacionadas com o seguinte:

- a) Organização funcional da fração (*e.g.*, criar mais quartos de dormir e menos ou menores compartimentos para ser utilizados como espaços de estar e de trabalho);

²¹ FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 7.

²² CABRAL, João – Airbnb, reabilitação urbana e “direito à cidade”. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. p. 60.

²³ ANTUNES, Gonçalo; FERREIRA, Jorge – Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and in Lisbon. **Tourism and Hospitality Management**. Vol. n.º 27 (3) (2021), 581-603.

²⁴ CRUZ, Tomás – **O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa**. Lisboa: Instituto Superior Técnico, 2016. Tese de Mestrado.

²⁵ *Idem, ibidem*.

²⁶ *Idem, ibidem*. p. 99.

- b) Instalação de equipamentos (*e.g.*, equipamentos de climatização e de cozinha);
- c) Melhoria, sempre que possível, da acessibilidade (*e.g.*, instalação de elevador);
- d) Aumento do número de frações autónomas disponíveis (*e.g.*, subdividir uma fração com grandes dimensões, por vezes mantendo o acesso único, ou redesenhar totalmente a planta de cada piso, prevendo mais frações).

Regista-se também que estas intervenções de reabilitação podem variar no que respeita a sua extensão:

- a) **Intervenções totais**, onde todo o edifício é intervencionado (este tipo de intervenção representa mais de dois terços das intervenções analisadas por Cruz em 2016) envolvendo frequentemente um elevado nível de alteração face à pré-existência podendo contemplar a manutenção da fachada e a demolição total ou parcial do seu interior;
- b) **Intervenções parciais**, duas ou mais frações do mesmo edifício são intervencionadas na mesma operação de reabilitação;
- c) **Intervenções pontuais**, uma fração intervencionada por operação de reabilitação. As intervenções podem também variar consoante o seu nível de profundidade, isto é, conduzirem a uma maior ou menor alteração à pré-existência.

Exploração de práticas a partir de casos na Sétima Colina

Método

Segundo a base de dados do Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL), no eixo urbano em estudo existem 213 registos de frações em regime de Alojamento Local. Desses 213 registos, 185 referem-se a alojamentos da modalidade de *Apartamento*, ou seja, “o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente” (n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 128/2014).

Para melhor caracterizar os diferentes tipos de intervenção em edifícios e frações autónomas, do ponto de vista das suas dimensões e das práticas de reabilitação implementadas, analisou-se um conjunto de 85 frações em regime de Alojamento Local, na modalidade de “Apartamento”. Estas frações correspondem a aproximadamente 45% das frações registadas em regime de Alojamento Local, no eixo urbano em estudo, nesta modalidade.

A recolha e análise da informação decorreu da seguinte forma:

- 1) Consulta da base de dados do RNAL para todos os registos de Alojamento Local do Concelho de Lisboa.
- 2) Filtragem da base de dados de modo a identificar os registos de imóveis com morada no eixo urbano em estudo (*vd.* introdução).
- 3) Separação dos registos por modalidade (*i.e.*, apartamento ou estabelecimento de hospedagem).
- 4) Verificação da existência de imagens do interior das frações em regime de Alojamento Local, na modalidade de *apartamento*, em plataformas *online* (*e.g.*, *Airbnb* e *Booking*).
- 5) Recolha, a partir da informação disponibilizada nas plataformas, dos registos fotográficos e das descrições dos alojamentos (*i.e.*, descrição do imóvel pelo proprietário) referentes às 85 frações.

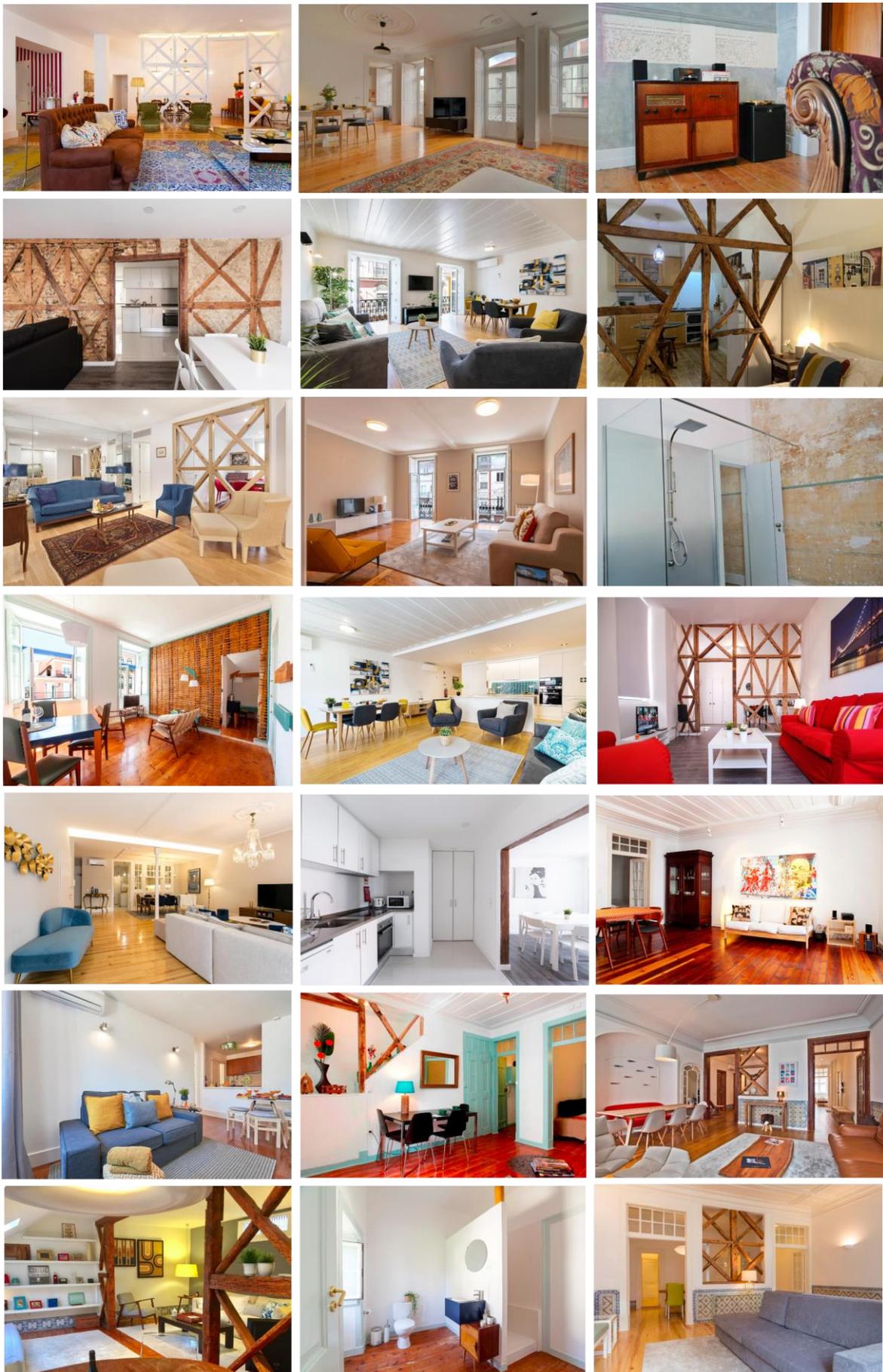


Figura 1 – Painel de imagens de parte das frações analisadas

- 6) Agrupamento dos registos por fração e, posteriormente, por edifício. Este aspeto foi particularmente importante para confirmar a variedade de situações existentes no interior de cada edifício.
- 7) Observação e análise dos registos fotográficos, registando as principais práticas de intervenção. Para este registo revelou-se fundamental a identificação prévia da tipologia construtiva do edifício em que se encontrava cada fração em análise. Esta identificação foi realizada a partir do cruzamento de informação recolhida na plataforma “Lxi – Lisboa Interativa” e por observação direta.
- 8) Identificação dos principais tipos de intervenção, dimensão e práticas implementadas.
- 9) Sistematização dos resultados num quadro (Quadro 1) e em imagens-síntese das práticas dominantes.

Sobre o processo de recolha e análise da informação importa ressaltar o seguinte:

- a) Para alguns casos, não foi possível encontrar imagens respeitantes aos alojamentos existentes na base de dados. Pelo contrário, noutras situações encontraram-se nestas plataformas anúncios de alojamentos, localizados no eixo urbano em estudo, mas cujo número de licença de utilização indicado no anúncio não se encontra registado na base de dados descarregada a partir do RNAL.
- b) Existem, na base de dados do RNAL, situações em que a mesma morada está atribuída a mais que um registo na modalidade de apartamento. Nestas situações, nem sempre foi possível identificar a que imóvel corresponde, efetivamente, o registo.

Pretendeu-se identificar as características frequentes destes imóveis que permitam conhecer e caracterizar as dimensões e práticas mais frequentes na reabilitação de edifícios ou frações para Alojamento Local.

Práticas em edifícios objeto de uma intervenção total

Nos edifícios objeto de uma *intervenção total*, sobretudo naqueles em que existe uma alteração profunda em relação à pré-existência, prevalece uma maior homogeneidade de soluções. No eixo urbano em estudo, existem vários casos em que após consulta dos respetivos processos de obra no Arquivo Municipal de Lisboa, é possível verificar que os mesmos foram adquiridos por fundos de investimento ou sociedades de gestão imobiliária e que o seu avançado estado de degradação (na maioria das vezes devido a décadas de ausência de trabalhos de manutenção e beneficiação geral) surge como o argumento utilizado para proceder, muitas vezes, a uma demolição total do seu interior. Esta ação, resulta na introdução de uma nova lógica construtiva mediante o recurso ao betão armado que, por sua vez, possibilita a reorganização e otimização em planta. Neste tipo de operações, licenciadas sobretudo para uso habitacional, é frequente que posteriormente parte significativa das suas frações (se não todas) sejam registadas em regime de Alojamento Local.

Exemplo 1

Deste tipo de *intervenção total*, é exemplo o caso do edifício com o n.º 55 da Rua de São Pedro de Alcântara. O imóvel foi adquirido por uma empresa de gestão imobiliária, em 2005, estando devoluto e em estado avançado de degradação após décadas de ausência de intervenções de beneficiação ou manutenção (o que se constatou na consulta do Processo de Obra correspondente). Foi submetido um primeiro projeto de licenciamento para uso habitacional na Câmara Municipal de Lisboa (Processo de Obra n.º 527, Processo n.º 987-DMGU-EDI-2005). Mais tarde, após a crise económica e financeira de

2008, foi entregue na Câmara Municipal de Lisboa um projeto de alterações que modifica as opções de projeto de arquitetura inicialmente adotadas (Processo de Obra n.º 527, Processo n.º 298-DMGU-EDI-2013). Neste projeto de alterações, as cozinhas (em compartimentos encerrados) são substituídas por *kitchenettes* integradas nas salas e áreas mais generosas nas várias divisões (Figura 2). Em 2015, uma vez concluída a obra todas as frações são registadas em Regime de Alojamento Local.

A memória descritiva do projeto de arquitetura, consultada no Processo de Obra, refere que “a principal intenção foi a de se poder recuperar um edifício que não apresentava condições mínimas de segurança, habitabilidade e que ameaçava ruir a qualquer momento” acrescentando que “se por um lado, ao nível estrutural ter-se-á de optar por uma solução que consolide as paredes exteriores de alvenaria de pedra, por outro lado a demolição total do interior parece-nos inevitável tendo em atenção o elevado estado de putrefação quer dos pavimentos e suas estruturas quer das paredes interiores, redes de águas, esgotos, energia elétrica, gás, cobertura, etc” (Figura 3).

À semelhança do que acontece em outras intervenções deste tipo, a fachada não sofre qualquer tipo de alteração com exceção da mudança de cor da pintura da face exterior das paredes (Figura 4).

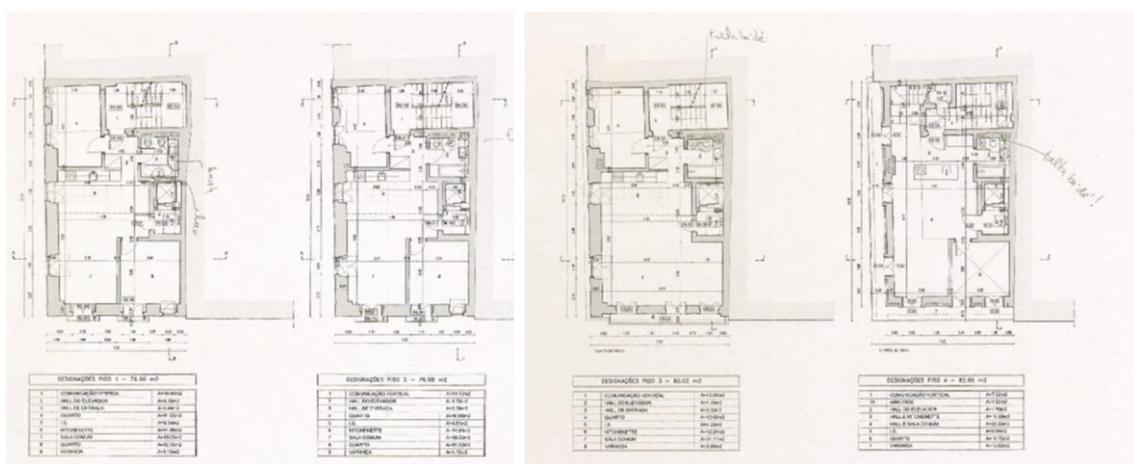


Figura 2 – Plantas do projeto de alteração ao licenciamento, Processo n.º 298-DMGU-EDI-2013, folhas 27 e 28



Figura 3 – Registos fotográficos do estado de conservação do imóvel antes da intervenção, Processo n.º 987-DMGU-EDI-2005



Figura 4 – Desenho “Amarelos e encarnados dos alçados sul e nascente” onde se verifica a quase inexistência de alterações às fachadas do edifício. Processo n.º 987-DMGU-EDI-2005, folha 44.

Exemplo 2

Outro exemplo deste tipo de **intervenção total** é o edifício com os n.ºs 106 a 116 da Rua da Misericórdia. Neste imóvel (Figura 5 e 6), após uma intervenção profunda de manutenção da fachada e demolição do interior do edifício pré-existente, é estabelecida uma nova lógica de organização funcional em planta. Atualmente, todas as 16 frações do edifício se encontram registadas em regime de Alojamento Local, pertencendo a um único proprietário.



Figura 5 – Fotografia da fachada para a Rua da Misericórdia.
Fonte: GoogleMaps (Consultado a 4 de julho de 2023)

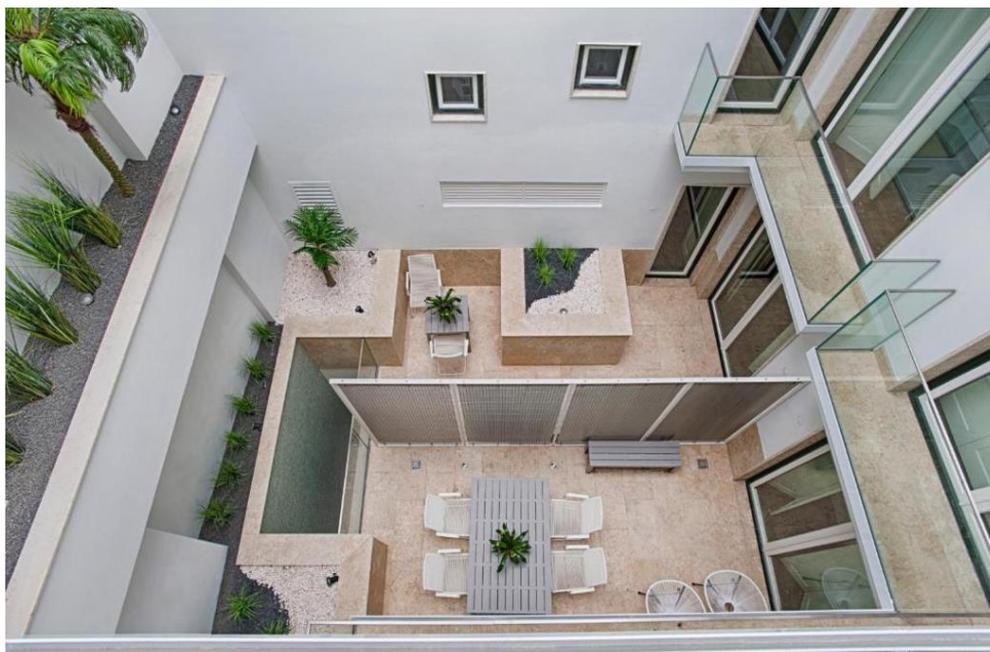


Figura 6 – Fotografia das fachadas do pátio interior.
Fonte: Booking (Consultado a 4 de julho de 2023)

Práticas em edifícios objeto de intervenções parciais ou pontuais

Não obstante os exemplos apresentados na secção anterior, a forma mais corrente de intervir nos edifícios é fração a fração, através de obras promovidas pelos respetivos proprietários. Como se compreende, daí resultam formas muito diversas de intervir sobre o património edificado.

Verificou-se que estes edifícios tendem a manter as suas características gerais e aparentam ter vindo a ser alvo de intervenções de conservação, beneficiação, manutenção ou reabilitação pontual ao longo do tempo. Ainda que, a análise das 85 frações em regime de Alojamento Local sugira que as intervenções realizadas nestes edifícios são, sobretudo parciais ou pontuais, tal não anula a possibilidade de terem existido intervenções de manutenção totais (*i.e.*, onde todo o edifício foi intervencionado), sem alterações significativas à pré-existência.

A recolha dos registos fotográficos e textuais, da amostra analisada, permitiu captar a vasta variedade de soluções adotadas nas intervenções sobre as frações habitacionais destes edifícios antigos. Com base na análise destes registos fotográficos, foram identificadas cinco dimensões que agrupam dezassete práticas predominantes de intervenção (Figuras 7 a 12 e Quadro 1).

As cinco dimensões de intervenção nestes edifícios, identificadas a partir da análise da amostra selecionada, são: *organização em planta*; *estrutura*; *revestimentos em paredes*; *revestimentos em tetos*; e, *revestimentos em pavimentos*.

No que respeita a dimensão da *organização em planta*, é possível verificar um conjunto de alterações que decorrem da natural necessidade de adaptação de frações habitacionais de edifícios antigos às exigências atuais de conforto e salubridade. É frequente que os edifícios antigos tenham compartimentos com dimensões reduzidas (condição muitas vezes decorrente das suas características construtivas) e sem vãos de iluminação e ventilação natural. Como tal, verificou-se que parte significativa das alterações realizadas

nesta dimensão se caracterizam por práticas de demolição de paredes divisórias interiores que podem ter como objetivo ampliar um compartimento existente ou juntar dois compartimentos com funções complementares (*e.g.*, sala e cozinha). Também decorrente das características da organização interior original destas frações, nomeadamente da existência de situações em que todas as divisões são comunicantes (*i.e.*, vários espaços com vãos de acesso entre si), surge por vezes a necessidade de encerrar alguns desses vãos de passagem entre divisões. Antecipa-se também uma necessidade de redistribuir as funções de alguns compartimentos (*e.g.*, passagem de salas ou espaços sociais para quartos). Em casos onde as imagens parecem sugerir um fracionamento de uma única fração de habitação em mais que um alojamento parece existir uma reorganização profunda da planta da fração, recorrendo-se à construção de novas paredes divisórias para apoiar a necessária divisão dos espaços.

Esta dimensão (*i.e.*, *organização em planta*) relaciona-se de forma direta com a dimensão das intervenções ao nível da estrutura, uma vez que as práticas de demolição de paredes divisórias interiores podem afetar, em maior ou menor escala, o comportamento estrutural do edifício em causa.

A dimensão de intervenção ao nível da **estrutura** é aquela onde se identificaram as práticas mais recorrentes nos vários casos analisados. Nesta dimensão, é possível verificar que parte significativa das frações analisadas apresentam situações em que a estrutura se apresenta como um elemento marcante do espaço e da sua autenticidade enquanto elemento com valor histórico. Estas situações traduzem-se em práticas que envolvem a exposição de estruturas de paredes de frontal, com remoção dos seus revestimentos e, na maioria das vezes, com a remoção das alvenarias de enchimento dos frontais. A mesma prática foi também identificada em paredes divisórias interiores, ou seja, paredes de tabique em que as tábuas verticais e o fasquiado veem removidos os seus materiais de revestimento. A perceção de que o valor acrescentado que estas estruturas representam quando exibidas como elemento decorativo e identitário do espaço é reforçada quando, em alguns casos analisados, se verifica uma introdução de elementos decorativos e de divisão do espaço que procuram reproduzir a estrutura de uma parede de frontal original.

No que respeita às dimensões de intervenção em **revestimentos em paredes**, **revestimentos em tetos** e **revestimentos em pavimentos**, as práticas podem dividir-se em quatro abordagens:

- a) Manter os revestimentos originais, garantindo a sua manutenção e eventual reparação ao longo do tempo;
- b) Expor camadas (*e.g.*, frescos ou têmperas), no seu todo ou apenas em alguns recortes de paredes e tetos, descobertas por baixo de outras camadas de revestimento mais recentes;
- c) Reproduzir a estética de formas de revestimento originais recorrendo a materiais de revestimento contemporâneos;
- d) Alterar, substituindo, os materiais de revestimento originais por materiais contemporâneos e que se compatibilizam melhor com os *standards* atuais (*e.g.*, introdução de tetos falsos que permitem a instalação de iluminação embutida e permitem a passagem de cabelagem diversa).



Figura 7 – Alojamento Local na Praça Duque da Terceira.
Elaboração dos autores, a partir de registo fotográfico da plataforma Booking, consultado a 28 de junho de 2023.

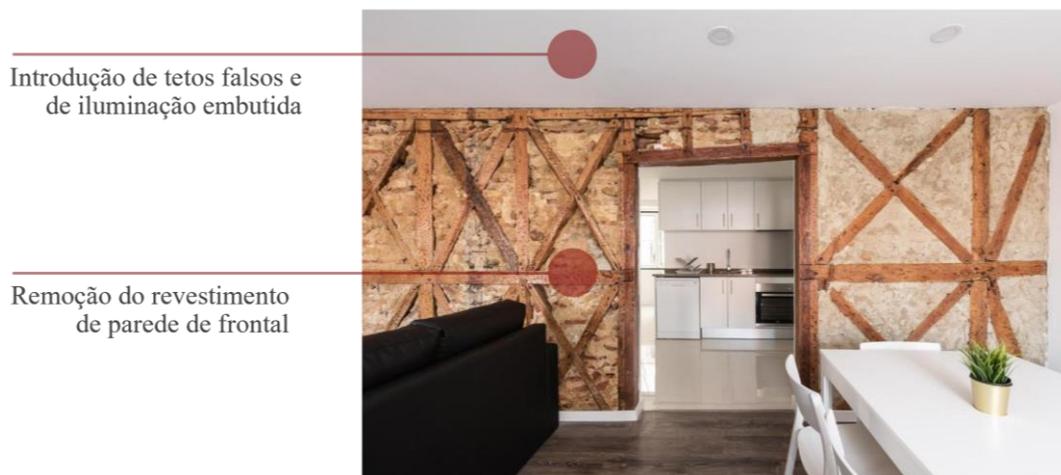


Figura 8 – Alojamento Local na Praça Duque da Terceira.
Elaboração dos autores, a partir de registo fotográfico da plataforma Booking, consultado a 28 de junho de 2023.

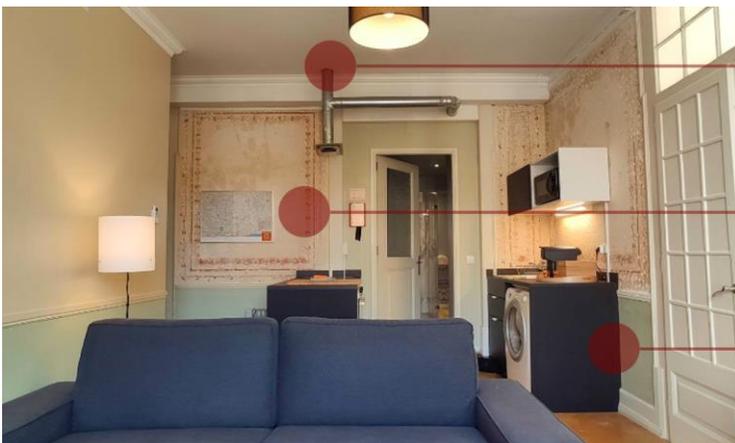
Preservação de painéis de revestimento de azulejos

Preservação de revestimentos em madeira (e.g., saia e camisa)



Encerramento de vãos de passagem entre divisões

Figura 9 – Alojamento Local na Rua do Alecrim.
Elaboração dos autores, a partir de registo fotográfico da plataforma [Airbnb](#), consultado a 15 de abril de 2020.



Instalação de sistema de exaustão

Exposição de estuque pintado descoberto

Integração de cozinha no espaço de estar e redistribuição dos espaços

Figura 10 – Alojamento Local na Rua do Alecrim.
Elaboração dos autores, a partir de registo fotográfico da plataforma [Airbnb](#), consultado a 15 de abril de 2020.

Remoção de revestimentos
de parede divisória de
tabique



Manutenção de pavimento de
soalho de réguas de madeira

Figura 11 – Alojamento Local na Rua da Escola Politécnica.
Elaboração dos autores, a partir de registo fotográfico da plataforma [Airbnb](#),
consultado a 13 de abril de 2020.

Preservação de
tetos trabalhados

Redistribuição de funções

Demolição de parede
divisória interior



Figura 12 – Alojamento Local na Rua da Escola Politécnica.
Elaboração dos autores, a partir de registo fotográfico da plataforma [Booking](#),
consultado a 28 de junho de 2023.

No seu conjunto, o levantamento fotográfico evidenciou a diversidade de práticas de reabilitação que têm vindo a ser implementadas isoladamente. Sem prejuízo disso, há duas *ideias gerais* que se podem retirar.

Primeiro, existe uma tendência para a adoção de uma linguagem estética que procura contrapor elementos contemporâneos com elementos originais dos edifícios. O mobiliário, os equipamentos, as cores são elementos de contemporaneidade quer pela sua funcionalidade quer pela própria estética. A exposição das estruturas de paredes de frontal e de tabiques em madeira, a preservação de soalhos antigos e a exibição de frescos de paredes (muitas vezes encontrados por baixo de outras camadas mais recentes), são evidências do valor histórico e cultural dos edifícios, valor esse que lhes é conferido pelos próprios proprietários.

Segundo, nenhuma das intervenções introduz alterações significativas ao nível da fachada do edifício. Ou seja, a face mais visível deste património edificado permanece *autêntica* e, traduz uma ideia de aparente imutabilidade ao longo do tempo. Ora, essa é uma ideia enganadora pois na prática, lenta e paulatinamente através de muitas pequenas obras no interior dos edifícios, muitas vezes sem acompanhamento técnico especializado e sem processo de licenciamento, são efetuadas alterações, com potencial para comprometer a autenticidade e integridade da organização espacial dos edifícios e dos seus elementos construtivos. Esta é uma questão que deve assumir grande centralidade no debate sobre as culturas de reabilitação de edifícios antigos, por colocar em confronto aquilo que pode ser desejável do ponto de vista da preservação do património edificado com aquilo que é necessário para a sua (re)utilização ativa no momento presente e no futuro.

Discussão

Segurança estrutural

Os resultados permitiram constatar que os valores que orientam as intervenções de reabilitação dos edifícios e frações destinados ao Alojamento Local são muito diversos, e que parte significativa destas intervenções ocorre sem o devido acompanhamento técnico especializado. Este segundo aspeto afigura-se particularmente relevante no que respeita a integridade de elementos que desempenham funções estruturais e que surgem frequentemente com o seu carácter estrutural comprometido, assumindo muitas vezes um papel aparentemente decorativo. Esta questão é, desde logo, reforçada pelas preocupações de Costa, Magalhães & Babo²⁷ que apontam como riscos da não-regulação, controle ou conhecimento das novas dinâmicas urbanas de Lisboa, uma possível redução na qualidade da construção nas operações de reabilitação (*e.g.*, resistência sísmica) que se prende, precisamente, com o facto de parte significativa destas operações de intervenção sobre o património construído estarem isentas da necessidade de licenciamento e, por isso, poderem decorrer sem o devido apoio técnico especializado.

²⁷ COSTA, Artur; MAGALHÃES, Andreia; BABO, Elisa – **Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa**. Lisboa: Quatenaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA, 2017.

Organização em planta	<i>Demolição de paredes divisórias interiores, juntando dois ou mais compartimentos</i>
	<i>Construção de novas paredes divisórias para fracionamento de divisões existentes</i>
	<i>Encerramento de vãos de passagem entre divisões</i>
	<i>Redistribuição das funções nos compartimentos</i>
	<i>Introdução de cozinhas integradas no espaço de estar</i>
Estrutura	<i>Exposição de estrutura em madeira de paredes de frontal – com remoção de materiais de revestimento</i>
	<i>Exposição de estrutura em madeira de paredes de frontal – com remoção de revestimentos e de alvenarias de enchimento</i>
	<i>Exposição de elementos de madeira de paredes de tabique – com remoção de materiais de revestimento</i>
	<i>Reprodução de estruturas de paredes de frontal, aparentemente, sem função estrutural (i.e., para decoração e divisão de espaços)</i>
Revestimentos em paredes	<i>Preservação de painéis, lambris e rodapés de revestimento de azulejos (originais)</i>
	<i>Reprodução, com elementos de origem ou com elementos novos/contemporâneos, de painéis, lambris ou rodapés de azulejos</i>
	<i>Preservação ou exposição de revestimentos de estuque pintado (i.e., frescos ou têmperas)</i>
Revestimentos em tetos	<i>Preservação de revestimentos de reboco e de estuque pintado</i>
	<i>Preservação de revestimentos de madeira (e.g., tetos de madeira de saia e camisa)</i>
	<i>Introdução de tetos falsos para colocação de iluminação embutida</i>
Revestimentos em pavimentos	<i>Preservação de pavimentos de soalho de régua de madeira</i>
	<i>Introdução de novos revestimentos de pavimento</i>

Comparação com resultados de outros estudos

As práticas de reabilitação que têm vindo a ser implementadas na cidade de Lisboa e os princípios que as guiam permanecem pouco estudados, sobretudo se tais práticas disserem respeito a intervenções conduzidas sem o apoio técnico especializado de equipas de arquitetura e/ou engenharia. Não é, por isso, possível estabelecer uma relação ou comparação direta com resultados obtidos noutras investigações deste carácter. Mas é possível reforçar a visão de Monteys²⁸, que encara a forma como se desenha, reabilita e ocupa a fração ou edifício habitacional como um produto da cidade que não pode ser separado “das suas vicissitudes, do seu crescimento, desenvolvimento”. Assim, também a relação entre o aumento do turismo e dos imóveis em regime de Alojamento Local, e a reabilitação desses mesmos imóveis (isoladamente ou em conjunto), é hoje inseparável daquilo que caracteriza a cidade de Lisboa.

Limitações do método

Ao analisar os resultados importa ter presente que a análise se limitou aos registos fotográficos consultados num momento específico no tempo e na história de um determinado edifício ou fração habitacional, não sendo por isso possível, afirmar com certeza, que as intervenções realizadas foram consequência da decisão de registar a fração em regime de Alojamento Local. Acresce que foram apenas analisados registos fotográficos do eixo em estudo, pelo que a generalização dos resultados a outros contextos requer prudência.

Implicações para a prática

Os resultados da análise afiguram-se particularmente relevantes para o conhecimento do atual estado de autenticidade, integridade e conservação do interior dos edifícios antigos de uso predominantemente habitacional. Estes são edifícios compostos por múltiplas frações, propriedades de proprietários distintos e que, na maioria dos casos, tem vindo a ser alvo de intervenções muito diversas. Estas descobertas devem alertar-nos para a necessidade de conhecer mais e melhor as várias formas de reabilitação que têm vindo a ser conduzidas, sobretudo porque o facto de não terem de ser alvo de licenciamento não quer dizer que (i) não aconteçam, (ii) cumpram as boas práticas estabelecidas na doutrina ou na legislação aplicável. Considera-se imprescindível conhecer como está a ser feita a reabilitação dos edifícios, para poder desenhar políticas bem fundamentadas (*e.g.*, criando ferramentas de apoio técnico, adequando o quadro regulamentar, concebendo programas de apoio eficazes).

Questões em aberto

Constatou-se não ser possível identificar os valores que orientam a reabilitação realizada nas frações dos edifícios antigos, onde existe Alojamento Local, sem conhecer as motivações dos proprietários que decidem sobre as práticas de reabilitação a adotar. Ainda que, a partir da consulta destes registos fotográficos, seja possível identificar o tipo de soluções de intervenção implementadas, só será possível compreender qual o racional que motiva a adoção dessas soluções, em detrimento de outras, chegando à fala com os proprietários destas frações. Urge, sobretudo, conhecer as motivações e valores que orientam as intervenções de reabilitação dirigidas sem apoio técnico especializado (*i.e.*,

²⁸ MONTEYS, Xavier – O Edifício Comum – Casas Lisboaetas. In DIAS COELHO, Carlos – **Cadernos de Morfologia Urbana – Estudos da cidade portuguesa: Os Elementos Urbanos**. Lisboa: Argumentum, 2015. p. 193.

arquitetos, engenheiros), sobretudo quando este parece ser o tipo de atuação predominante nas intervenções pontuais no património edificado.

Não obstante, e embora careça de fundamentação científica, o cruzamento da literatura com a observação decorrente do estudo realizado conduziu à convicção de que existem duas abordagens predominantes na reabilitação de edifícios:

- a) Uma abordagem orientada para a criação de um produto turístico que procura dar resposta, dentro do possível, ao que o cliente (*i.e.*, o turista) procura e assim gerar lucro a partir da rentabilização da propriedade;
- b) Uma abordagem orientada para a preservação e manutenção do património imobiliário individual com recurso também à sua rentabilização por via do arrendamento de curta duração.

A primeira abordagem estará mais relacionada com intervenções de maior extensão e profundidade, conduzida por grandes proprietários (*i.e.*, profissionais), com especial foco no lucro e na produção de um “produto turístico eficaz”²⁹. A segunda será a abordagem privilegiada pelos proprietários individuais (*i.e.*, pessoa singular), que procuram conjugar a conservação e valorização do seu património imobiliário, com a oportunidade de o rentabilizar economicamente. Em todo o caso, esta especulação só poderá ser confirmada contactando os principais intervenientes destas operações de reabilitação, ou seja, os proprietários, sejam eles profissionais ou não.

Considerações Finais

Com base na análise qualitativa exploratória realizada a 85 frações em regime de Alojamento Local, localizados em edifícios antigos do eixo urbano em estudo, foram identificadas cinco dimensões gerais de intervenção, que agrupam dezassete práticas predominantes de reabilitação de edifícios ou frações de edifícios antigos.

Estes resultados evidenciaram que (i) existe uma ampla variedade de soluções que têm vindo a ser adotadas nas intervenções sobre património edificado em análise (*i.e.*, edifícios antigos de uso predominantemente habitacional), (ii) parte significativa dessas intervenções ocorre sem o devido acompanhamento técnico especializado, e (iii) o grau de autenticidade e integridade da organização espacial interior e dos elementos construtivos das frações objeto de reabilitação varia significativamente. Estes resultados verificaram-se mesmo no caso de diferentes frações pertencentes a um único edifício.

A análise exploratória permitiu conhecer e refletir sobre o estado interior dos edifícios antigos onde existem frações em regime de Alojamento Local, e suscitou novas questões investigação para a continuação do estudo, destaca-se em particular a questão: *Quais as motivações e os valores que orientam a reabilitação realizada nas frações dos edifícios antigos, onde existe Alojamento Local?*

Para terminar, importa sublinhar que embora de forma invisível aos olhos do cidadão comum que deambula pela cidade, muitas pequenas obras no interior dos edifícios decorrem, por detrás de fachadas (quase) inalteradas. Essas obras, mesmo que muitas vezes pequenas, têm o potencial para comprometer a autenticidade e integridade do património edificado. Apesar dos riscos deste processo, não pode deixar de se reconhecer

²⁹ CRUZ, Tomás – **O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa**. Lisboa: Instituto Superior Técnico, 2016. Tese de Mestrado. p. 99.

que a transformação do edificado preexistente, por forma a assegurar a sua adequação às necessidades e padrões contemporâneos, é a melhor forma de assegurar a sua preservação. Assim, para desenhar políticas bem fundamentadas e ajustadas à contemporaneidade, urge conhecer e compreender aquelas que são as culturas de reabilitação de edifícios e frações habitacionais.

Agradecimentos

Este ensaio foi elaborado no âmbito de uma investigação de doutoramento intitulada “Culturas de reabilitação de edifícios antigos (1980-2020): o caso do eixo Cais do Sodré – Rato”, que tem o apoio da Fundação para a Ciência e Tecnologia (Ref.^a 2022.13799.BD) e do Laboratório Nacional de Engenharia Civil.

Bibliografia

AGUIAR, José – **Algumas breves notas sobre a história da reabilitação urbana**. In Encontro “UNIVER(SC)IDADE - desafios e propostas de uma candidatura a património da humanidade”. Coimbra: Universidade de Coimbra, Câmara Municipal de Coimbra e ICOMOS-Portugal, 2007.

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

ANTUNES, Gonçalo; FERREIRA, Jorge – Short-term rentals: how much is too much – spatial patterns in Portugal and in Lisbon. **Tourism and Hospitality Management**. Vol. n.º 27 (3) (2021), 581-603.

CABRAL, João – Airbnb, reabilitação urbana e “direito à cidade”. In FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 59-61.

COSTA, Artur; MAGALHÃES, Andreia; BABO, Elisa – **Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa**. Lisboa: Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA, 2017.

CRUZ, Tomás – **O impacto do alojamento local na reabilitação urbana em Lisboa**. Lisboa: Instituto Superior Técnico, 2016. Tese de Mestrado.

DUNNE, Gerald; BUCKLEY, Joan; FLANAGAN, Sheila – Towards an Understanding of International City Break Travel. **International Journal of Tourism Research**. Vol. n.º 12 (5) (2010), 409-417.

FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019.

MENDES, Luís – Os Equívocos e os Consensos na Relação entre Reabilitação Urbana e Gentrificação. **Ur – Cadernos de Urbanismo**. Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa. Vol. n.º 8 (2010), 52-59.

MENDES, Luís – Gentrificação e políticas de reabilitação urbana em Portugal: uma análise crítica à luz da tese *rent gap* de Neil Smith. **Cadernos Metrópole**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Vol. n.º 16 (32) (2014), 487-511.

MENDES, Luís – Airbnb, gentrificação turística e injustiça espacial. *In* FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 65-67.

MONTEYS, Xavier – O Edifício Comum – Casas Lisboetas. *In* DIAS COELHO, Carlos – **Cadernos de Morfologia Urbana – Estudos da cidade portuguesa: Os Elementos Urbanos**. Lisboa: Argumentum, 2015. 191-207.

PINHO, Ana – **Conceitos e políticas europeias de reabilitação urbana: Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Lisboa: Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa, 2009. Tese de Doutoramento.

SEIXAS, João – Habitação e Alojamento Local em Lisboa. *In* FERNANDES, José; CARVALHO, Luís; CHAMUSCA, Pedro; GAGO, Ana; MENDES, Thiago – **Lisboa e a Airbnb**. Porto: BKC. Book Cover Editora, 2019. 71-74.

Legislação

Decreto-Lei n.º 39/2008 [Estabelece o regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos]. **Diário da República**, 1.ª Série. N.º 48 (2008-03-07) pp. 1440-1456.

Decreto-Lei n.º 128/2014 [Estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local]. **Diário da República**, 1.ª Série. N.º 166 (2014-08-29) pp. 4570-4577.

Aviso n.º 17706-D/2019 [Regulamento Municipal do Alojamento Local do Município de Lisboa]. **Diário da República**, 2.ª Série. N.º 2014 (2019-11-07) pp. 264-(6)-264-(17).