

# A breve história de um edifício pombalino: Análise das mudanças além-fachada no contexto das transformações urbanas

*A brief history of a Pombaline building:  
Analysis of interior changes in the context of urban  
transformations*

**Marta Vicente<sup>1</sup>, Paula André<sup>2</sup>, João Branco Pedro<sup>3</sup>**

## Resumo

A propósito do carácter perenemente incompleto das cidades e dos seus edifícios antigos, vincula-se o património construído à condição de palimpsesto. Com o objetivo de contribuir para um pensamento e intervenção mais informados, e que constituam um instrumento para alcançar o desenvolvimento sustentável das cidades, questiona-se *Como se têm adaptado os edifícios antigos às mudanças sociais e económicas?* e *Como se relacionam essas adaptações com o contexto social e económico?* Toma-se como caso de estudo um edifício pombalino para, a partir de uma análise de tempo longo, sobretudo com base em fontes arquivísticas, assinalar e sistematizar as alterações de que foi objeto, relacionando-as com as transformações do habitat urbano onde o edifício se insere. Conclui-se que as transformações do espaço doméstico são indissociáveis das transformações do habitat, reforçando-se a necessidade de estudar estas modificações em tempo longo para melhor identificar e responder aos desafios contemporâneos.

**Palavras-chave:** edifício pombalino, transformações urbanas, habitação, palimpsesto

## Abstract

Regarding the perennially incomplete nature of cities and their ancient buildings, built heritage is linked to the condition of palimpsest. With the aim of contributing to more informed thinking and intervention, and constituting an instrument to achieve the sustainable development of cities, the question is *how have old buildings adapted to social and economic changes?*, and *how do these adaptations relate to the social and economic context?* A Pombaline building is taken as a case study to, from a long-term analysis, mainly based on archival sources, point out and systematize the changes to which it was the object, relating them to the transformations of the urban habitat where the building inserts. It is concluded that the transformations of domestic space are inseparable from the transformations of the habitat, reinforcing the need to study these changes over a long period of time to better identify and respond to contemporary challenges.

**Keywords:** Pombaline building, urban transformations, housing, palimpsest

<sup>1</sup> Laboratório Nacional de Engenharia Civil e DINÂMIA'CET-Iscte, Instituto Universitário de Lisboa, Portugal, magvicente@lnec.pt

<sup>2</sup> DINÂMIA'CET-Iscte, Instituto Universitário de Lisboa, Portugal, paula.andre@iscte-iul.pt

<sup>3</sup> Laboratório Nacional de Engenharia Civil, Portugal, jpedro@lnec.pt

## 1. Introdução

O carácter incompleto e orgânico da cidade contemporânea vincula os territórios urbanos à condição de palimpsestos, isto é, registos e testemunhos dos processos contínuos de mudança e adaptação às necessidades sociais, prioridades políticas e interesses económicos de cada momento (Corboz, 1983; Secchi, 1993, 2006). De igual modo, pode olhar-se para os edifícios antigos, dessas mesmas cidades, como produtos e testemunhos dos mesmos processos de transformação.

Neste enquadramento, exploram-se no presente artigo as relações entre as alterações nas características arquitetónicas dos edifícios de uso predominantemente habitacional e as transformações urbanas. As principais questões de investigação são assim: *Como se têm adaptado os edifícios habitacionais às mudanças sociais e económicas?* e *Como se relacionam essas adaptações com o contexto social e económico?*

Para o efeito, descreve-se e analisa-se a história de um edifício pombalino localizado na Rua do Alecrim, uma das artérias abrangidas pelo conjunto classificado “Lisboa Pombalina”. Sobre tudo com base em fontes arquivísticas, são identificadas e sistematizadas as intervenções de que o edifício foi objeto ao longo do tempo, e das quais existem registos, relacionando-as com as principais transformações urbanas. Com esta análise, pretende-se aprofundar o conhecimento sobre este património habitacional, com vista a apoiar intervenções mais informadas e que contribuam para o desenvolvimento sustentável das cidades.

O artigo organiza-se em cinco secções. Após a presente introdução, descreve-se o método e fontes do estudo (secção 2) e resume-se o enquadramento teórico (secção 3). Depois, caracteriza-se o edifício em estudo (secção 4) e analisam-se os momentos-chave da sua vida no último século (secção 5). Por fim, discutem-se os resultados obtidos (secção 6) e apresentam-se algumas conclusões (secção 7).

## 2. Método de investigação

O caso de estudo é um edifício pombalino de carácter predominantemente habitacional. A seleção deste caso assenta no facto do edifício pombalino representar uma tipologia construtiva característica da cidade de Lisboa e que, apesar da sua antiguidade, continua a mostrar capacidade de adaptação à mudança dos modos de vida. Acresce que nesta tipologia, a importância dos vários atores que intervêm sobre o edifício é reforçada pela constatação de que os planos que estiveram na sua origem (*i.e.*, aquando da reconstrução pós-sismo de 1755) estabeleceram sobretudo regras sobre os aspetos urbanísticos, construtivos e arquitetónicos relacionados com a face pública do edifício, o seu contacto com o espaço urbano, sendo a dimensão doméstica, a parte mais privada (*e.g.*, a distribuição e organização interior), entregue ao critério dos atores privados que participavam e decidiam, à sua escala, sobre alguns aspetos destes edifícios (Barreiros, 2004). A importância dos vários intervenientes nestes edifícios é um aspeto central para a resposta às questões levantadas, nomeadamente, sobre a sua capacidade de adaptação e transformação ao longo do tempo.

O edifício pombalino estudado pertence ao conjunto “Lisboa Pombalina”, as suas frações são de uso predominantemente habitacional e representa um edifício sobre o qual existia informação disponível para consulta no Arquivo Municipal da Câmara Municipal de Lisboa. O edifício não é identificado a partir do seu número de rua por se entender que tal não acrescenta ou condiciona a sua caracterização e análise.

A análise envolveu o levantamento, tratamento e sistematização de informação presente no processo de obra do edifício, disponível no Arquivo Municipal da Câmara Municipal de Lisboa. Essa informação agrupa um vasto conjunto de documentação em vários formatos: fotográfico, desenhado (*i.e.*, desenhos técnicos) e escrito (*e.g.*, autos de vistoria, memórias descritivas, pareceres de entidades licenciadoras). A informação recolhida revelou-se fundamental para o entendimento da forma como este edifício palimpsesto foi sendo *escrito, reescrito, acrescentado e apagado* ao longo do tempo. A documentação arquivística foi a base da análise cronológica e foi a partir de *reflexões e questionamentos* sobre essa documentação (Zein, 2018) que se identificaram os momentos-chave

da vida do edifício.

Em primeiro lugar, procedeu-se à caracterização do edifício em estudo, recorrendo a um cruzamento de fontes. Esse cruzamento tomou como base a documentação existente no processo de obra do edifício, consultado no Arquivo Municipal – Câmara Municipal de Lisboa. Posteriormente, o retrato possível a partir dessa documentação foi completado com informação proveniente de outras fontes (e.g., imagens disponibilizadas em plataformas de arrendamento de curta-duração, dados do Registo Nacional de Alojamento Local, outros). A partir da documentação disponibilizada no Arquivo Municipal, apesar da ausência de informação referente ao período de construção e ao primeiro século de existência do edifício, foi possível identificar aquele que terá sido o período de construção e traçar um conjunto de características arquitetónicas e construtivas que permitem categorizar o edifício como pertencente à tipologia pombalina.

Uma vez identificada a época de construção do edifício em análise e, para melhor compreender a(s) lógica(s) pombalina(s), foram consultadas obras de referência sobre esta tipologia construtiva. O Cartulário Pombalino (Viegas, 1999), a investigação desenvolvida sobre o estilo pombalino e as suas características iluministas (França, 1987), a relevância do prédio pombalino no desenho, construção e expansão da cidade liberal (Leal, 2005), a identificação e sistematização das múltiplas variantes, entres outras, de fachadas e de plantas pombalinas (Mascarenhas, 2004), a concretização dos princípios pombalinos na análise vários edifícios de rendimento desse período (Barreiros, 2004), e o edifício estudado e intervencionado por Appleton e Domingos (2009) foram essenciais para a compreensão e caracterização do edifício em análise, apresentada na secção 4 deste artigo.

De seguida, exploraram-se os momentos-chave da vida do edifício, analisados a partir de informação arquivística e do seu cruzamento pontual com outras fontes (e.g., bibliografia de referência sobre a tipologia construtiva do edifício, Registo Nacional do Alojamento Local, plataformas de gestão de arrendamentos de curta-duração) para um melhor entendimento da relação do edifício com o *habitat* urbano e as suas transformações. Os momentos apresentados nem sempre são contínuos no tempo. Esta característica decorre da opção de respeitar as datas referentes às entradas de informação no processo de obra do edifício.

Por último, sintetiza-se a informação recolhida e procede-se à discussão dos resultados obtidos à luz das questões colocadas e da bibliografia de referência, focando a relação entre as transformações além-fachada e as transformações urbanas da cidade de Lisboa.

### 3. A cidade e os edifícios enquanto *palimpsestos*

#### *Palimpsesto*

1. Manuscrito em pergaminho que era apagado pelos copistas na Idade Média, para nele se escrever de novo.
2. Obra cujo conteúdo revela traços, por transformação ou por imitação, de outra obra anterior.

(Dicionário Priberam da Língua Portuguesa)

O conceito de palimpsesto é frequentemente convocado para o estudo do território, das cidades e do património construído. Corboz (1983, p. 16) refere que o território é o resultado de um conjunto de processos de modificação espontânea e da atividade humana, que o transformam num produto das sociedades que o ocupam ao longo do tempo. Tal como o pergaminho sobre o qual se escrevem os manuscritos, também o território é um recurso finito, valioso e, por vezes, escasso pelo que a sua contínua reutilização é necessária, sobretudo no meio urbano.

Antes de Corboz aplicar este conceito ao entendimento do território, já Lynch (1960, p. 12) caracterizava a cidade como “o produto de muitos construtores que constantemente modificam a estrutura por razões particulares”, reforçando que “não existe um resultado final, somente uma contínua sucessão

de fases". Mesmo sem referir, explicitamente, o conceito de palimpsesto, pode atribuir-se esse sentido ao estudo das cidades enquanto projetos contínuos e perenemente inacabados. A mesma ideia, do território e das cidades como processos contínuos, fruto dos projetos, ações e intensões que atuam sobre si, surge reforçada por Secchi (2006). Sobre "as características fundamentais" da cidade contemporânea, Secchi (2006, p. 175) aponta que as mesmas resultam de "sistemas de valores e comportamentos individuais, práticas coletivas, técnicas construtivas, consumos e culturas".

Nas cidades e no território, são tão importantes as partes que lhe são adicionadas como aquelas que lhe são retiradas. É esse conjunto de adições e subtrações que faz a história do lugar e que permitirá compreender a sua evolução. No entanto, referindo-se ainda à condição inacabada do território, Corboz (1983) salvaguarda situações em que poderá ser necessária uma modificação profunda da substância do território, para que o mesmo possa dar lugar a novas formas de ocupação. Este alerta coloca-nos perante questões que se relacionam com a profundidade e, possível, irreversibilidade das ações empreendidas sobre o território.

À semelhança do que refere Lynch (1960, p. 11) sobre o "design de uma cidade", também os edifícios resultam de sucessivas intervenções que acrescentam, invertem, interrompem ou anulam outras intervenções que outros "atores" haviam executado, num determinado momento, para dar resposta a uma necessidade específica daquele tempo. Poderemos mesmo argumentar que as mesmas "características fundamentais" da cidade contemporânea indicadas por Secchi (2006, p. 175) estão também presentes nos edifícios antigos que formam os núcleos históricos dessas cidades, da mesma forma que também neles encontramos semelhantes relações com os valores individuais e coletivos que têm vindo a guiar as intervenções que sofreram ao longo dos anos.

Lopes (2020, p. 69) reforça a centralidade desta sucessão de intervenções para o entendimento do património construído, referindo que o património arquitetónico em Lisboa "raramente apresenta as suas características originais". Seja por via da ação de degradação de agentes naturais, das alterações necessárias à sua "contínua adaptação às funções" ou a ampliações ou amputações, esse património é constituído por um conjunto de fragmentos alusivos a diferentes épocas e contextos sociais.

É assim possível aplicar, também, aos edifícios antigos, ou às "arquiteturas antigas" como referido por Aguiar (2014, p. 65), o conceito de palimpsesto, na medida em que estas contêm: "estratos, sedimentos, testemunhos dos diversos tempos, registando permanências de longo prazo ou alterações e lacunas produto de cataclismos ou da ação do homem". Esta afirmação reforça três dimensões do estudo destes edifícios: a *dimensão física*, a *dimensão temporal* e a *dimensão social*. Pode dizer-se que estes edifícios são compostos por (i) camadas representativas dos vários tempos por que passou (*dimensão temporal*), (ii) fragmentos ou vestígios de intervenções realizadas ao longo desses vários tempos (*dimensão física*). Naturalmente, as camadas de tempo trazem consigo a representação de um conjunto de valores, não só técnicos, mas também económicos e sociais – no sentido em que cada camada representará um momento específico do tempo do edifício, da cidade e da própria sociedade. Já os fragmentos, poderão ser entendidos como vestígios ou testemunhos de um conjunto de práticas de atuação sobre este "*grande pergaminho*" que é o edifício antigo. Estes fragmentos, são indissociáveis de uma *dimensão social*, representada pelos vários atores que, em determinado momento, intervieram direta ou indiretamente sobre este edifício.

Os vários atores, que de forma direta ou indireta intervieram sobre o edifício, representam uma parte crucial para o entendimento de um edifício. No grupo de atores que protagonizam as várias iterações com o edifício podemos encontrar proprietários, inquilinos, técnicos especializados (e.g., arquitetos, historiadores, engenheiros), ou, de forma mais indireta, técnicos de entidades licenciadoras e legisladores. Para Gonçalo Byrne (Pinto, 2018, p. 6), pela mão dos arquitetos, o projeto de arquitetura surge como "instituidor de um presente em transição" entre o passado e o futuro de cada edifício e de cada cidade. Em todo o caso, não serão só as intervenções guiadas pela elaboração de um projeto de arquitetura que constituem fases deste processo de adaptação aos modos de vida de cada momento. A relevância destes intervenientes é também reforçada por Monteys (2015) que, a propósito da capacidade de os edifícios antigos responderem às mudanças dos modos de vida, conclui que será mais premente entender como o espaço doméstico é ocupado pelos seus vários habitantes do que procurar entender aqueles que terão sido os fundamentos do seu desenho.

#### 4. Breve descrição arquitetónica do caso de estudo

O caso de estudo deste artigo é um edifício de correnteza localizado na Rua do Alecrim. Esta rua é uma das principais artérias do Chiado, em Lisboa, estando integrada na área “Lisboa Pombalina”, que é classificada como conjunto de interesse público (Portaria n.º 740-DV/2012, de 24 de dezembro).

Figura 1. Vista da Rua do Alecrim com edifícios semelhantes ao edifício em análise



Fonte: Arquivo Fotográfico – Câmara Municipal de Lisboa (código de referência PT/AMLSB/CMLSBAH/PCSP/004/SER/006734)

O edifício localiza-se num quarteirão de morfologia manuelina (Carita, 1999). Apesar da ausência de informação no processo de obra do edifício em estudo, disponível para consulta no Arquivo Municipal, é possível apontar a sua construção para o período entre o final do século XVIII (vd. Lisboa Interativa – Câmara Municipal de Lisboa) e a primeira metade do século XIX.

O edifício é composto por um piso térreo, com acesso a uma pequena cave, e quatro pisos superiores, sendo o último em águas-furtadas. Sobre o piso térreo, surge um primeiro piso de carácter nobre, o “*bel étage*” como referido por Barreiros (2004, p. 89), que corporiza o princípio de estratificação vertical, característico da arquitetura pombalina (Leal, 2005). Este piso é mais qualificado, pois dispõe de um acesso exclusivo, janelas de sacada, desenho elaborado das cantarias e um maior pé-direito. Com base na informação disponível, verifica-se que este piso terá funcionado como uma fração única desde que existem registos.

A fachada principal, sobre a Rua do Alecrim, é marcada pela racionalidade característica dos edifícios pombalinos. No primeiro piso destaca-se uma série de seis janelas de sacada com guarda exterior em ferro forjado. No segundo piso pontuam também seis janelas de peito alinhadas com as do piso abaixo. No terceiro piso, atrás de uma varanda corrida a cada três vãos, voltam a surgir seis janelas de sacada. Esta varanda sugere que se trata de um edifício pombalino tardio, onde a maturação da matriz origina uma “transformação dos andares de topo em pisos de pé-direito dotados de uma única varanda corrida” (Leal, 2005, p.862). No último piso, da cobertura, existem duas trapeiras alinhadas com dois dos vãos dos pisos inferiores. Todos os vãos de janela são guarnecidos com cantarias em pedra. Na fachada tardoz, que comunica para um saguão conformado por vários edifícios do mesmo quarteirão, todos os vãos são de peito e têm cantarias em pedra, ainda que mais simples que as da fachada principal. Segundo um levantamento arquitetónico realizado em 2003, na fachada tardoz

fachada persistiam algumas janelas compostas pelas tradicionais folhas de guilhotina.

A partir do levantamento de 2003, é também possível verificar, em corte transversal, que o pé-direito de cada piso vai diminuindo gradualmente a partir do 1.º piso. Assim, o piso térreo e o 1.º piso têm um pé-direito livre de 3,80 m, sendo o pé-direito livre de 3,30 m no 2.º piso, 3,20 m no 3.º piso e, por último, 2,42 m de pé-direito máximo no 4.º piso. Esta diminuição progressiva do pé-direito também se verifica no caso tipificado por Appleton e Domingos (2009) e reforça a noção de estratificação vertical característica do referencial pombalino do edifício de rendimento (Leal, 2005).

Sobre a estrutura, existem ainda vestígios, no piso térreo, do conjunto de abóbodas que descarregavam sobre pilares de secção quadrada. Nos pisos superiores, a estrutura é composta por paredes de frontal e paredes divisórias interiores em tabique (*i.e.*, fasquiados sobre tábuas costaneiras com os devidos enchimentos e revestimentos). Com base no cruzamento das várias fontes de informação consultadas, é possível afirmar que os elementos estruturais do edifício têm vindo a sofrer profundas alterações ao longo do tempo, nomeadamente a demolição total ou parcial de paredes interiores, e a remoção de alvenarias de preenchimento de paredes de frontal.

O acesso ao 1.º piso é independente, tendo uma entrada própria a partir do exterior, que comunica com um átrio abobadado, onde arranca o primeiro lanço de escadas, seguido de um patim e do segundo, e último, lanço. Apesar de, nas várias plantas presentes no processo de obra, existirem três vãos de porta no patamar, todas elas dão acesso apenas uma única fração. O acesso aos restantes pisos é feito a partir de outro núcleo de escadas, com acesso independente a partir do exterior. Neste caso, o primeiro lanço de escadas tem um desenvolvimento perpendicular à fachada principal para, logo, ficar com um desenvolvimento paralelo às fachadas (*i.e.*, principal e tardoz), compondo-se, entre todos os pisos, de dois lanços e um patamar intermédio. A configuração e o posicionamento destes núcleos de acesso vertical, é característica de um edifício de tipologia pombalina tardia (Mascarenhas, 2004), onde as escadas deixam de ter vãos comunicantes com o exterior, passando a ser interiores e com um posicionamento central. Este posicionamento permite que as frações tenham divisões e corredores em todo o redor do núcleo de acessos verticais.

A organização e a distribuição em planta dos vários pisos evidenciam múltiplas alterações ao longo do tempo de vida do edifício. A ausência de peças desenhadas referentes ao primeiro século de vida do edifício dificulta, contudo, o entendimento daquela que seria a distribuição original e, consequentemente, de algumas das suas transformações ao longo do tempo. Em todo o caso, é possível identificar alguns aspetos relevantes sobre a distribuição interior do edifício.

Nas memórias descritivas de projetos de alteração do 2.º e 3.º pisos e nas plantas do levantamento do 4.º piso, são identificadas duas cozinhas por piso, o que permite deduzir que se trataria de um edifício com duas frações por piso, organizado no modelo tradicional de esquerdo/direito, eventualmente, com a referida exceção do 1.º piso. Acresce a existência em todos os patamares de acesso às frações de três portas. Esta característica parece sugerir a existência de um compartimento que viria a ser “apanágio dos andares direitos dos prédios de rendimento em Lisboa” (Barreiros, 2004, p. 93), o chamado quarto independente. No entanto, a inexistência de desenhos originais e as intervenções pouco documentadas que as várias frações sofreram não permitem identificar a configuração exata deste compartimento ou, tão pouco, confirmar a sua existência. De resto, os poucos elementos escritos e desenhados existentes permitem confirmar que, também neste edifício, as divisões principais se encontrariam voltadas para a rua, enquanto as cozinhas e outras divisões de serviço se encontravam orientadas para tardoz (*i.e.*, com vãos para o saguão). A circulação no interior das frações funcionava sobretudo a partir de compartimentos intercomunicantes, reforçando a “relativamente rara” existência de corredores, como referido por França, (1987, p. 178).

## 5. Cronologia e momentos-chave

### 5.1 Uma utilização regular marcada por reparações pontuais e beneficiações gerais (1931 – 1966)

A partir da análise da informação consultada em arquivo foi possível identificar um primeiro momento-chave marcado por processos de obras de reparação, manutenção e beneficiação geral do

edifício ou das frações que o compõem. Durante este período ocorreram vários pedidos de emissão de licenças para a realização de obras de reparação do telhado e algerozes; para a realização de trabalhos de “limpezas e reparações interiores e exteriores” e de “reparações de canos de esgotos”; para a realização de pequenas obras, tais como “concertar soalhos e proceder a pinturas de paredes, tetos e vãos”; e, também, para a realização de obras no interior das frações com o objetivo de “proceder a limpezas, caiações e pinturas em paredes e tetos”. Consta-se que a periodicidade destas intervenções chegou a ser mais frequente que o previsto no Regulamento Geral da Construção Urbana da Cidade de Lisboa, que vigorou entre 1930 e 1951, e no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), que vigorou a partir de 1951 (Tabela 1). Ambos os regulamentos estabeleciam a necessidade de realizar obras de beneficiação geral com uma periodicidade de 8 anos.

Durante este período, todos os pedidos de emissão de licenças, assim como as vistorias pontualmente realizadas para verificação do cumprimento das obras licenciadas, encontram-se documentados apenas com registos textuais (*i.e.*, não existem peças desenhadas do edifício neste período). Em todo o caso, a inexistência de peças desenhadas pode ser parcialmente colmatada com informação disponível nos registos existentes. A partir destes foi possível identificar que, neste período, tanto no 1.º como no 2.º pisos existiam escritórios, não se dispondo de informação sobre a utilização dos restantes pisos. A partir de um auto da 3.ª Repartição de Arquitetura da Direção dos Serviços de Salubridade e de Edificações Urbanas da Câmara Municipal de Lisboa, de agosto de 1958, foi possível verificar a existência de deficiências nos paramentos exteriores do edifício que, segundo os serviços municipais, apresentavam necessidade de reparação. Em novembro do mesmo ano foram realizadas as obras de beneficiação necessárias para a resolução dos problemas identificados. Mais tarde, em 1964, no âmbito da realização de trabalhos de reparação na cobertura do edifício, a telha pré-existente foi substituída por telha de marseilha. Posteriormente, foi submetido um pedido de autorização para essa substituição junto da Câmara Municipal de Lisboa (CML) que emitiu um parecer favorável, justificado pela “pouca visibilidade do telhado em causa”.

Tabela 1. Linha do tempo (1931 – 1966)

<b>1931</b>	Obras de reparação
<b>1932</b>	Pedido de licença para realização de obras
<b>1938</b>	Pedido de licença para realização de obras
<b>1941</b>	Pedido de licença para realização de obras
<b>1944</b>	Pedido de licença para realização de obras urgentes
<b>1948</b>	Pedido de licença para realização de obras
<b>1949</b>	Fiscalização de obras de beneficiação Pedido de licença para realização de obras
<b>1958</b>	Vistoria Obras de beneficiação geral
<b>1963</b>	Obras de beneficiação geral (exterior)
<b>1964</b>	Obras de reparação da cobertura
<b>1966</b>	Pedido de licença para realização de obras

Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

Apesar da escassa informação disponível, pode afirmar-se que durante este período, o edifício foi mantido e até mesmo valorizado, sugerindo que constituía um ativo imobiliário que correspondia às expectativas dos seus proprietários e utilizadores.

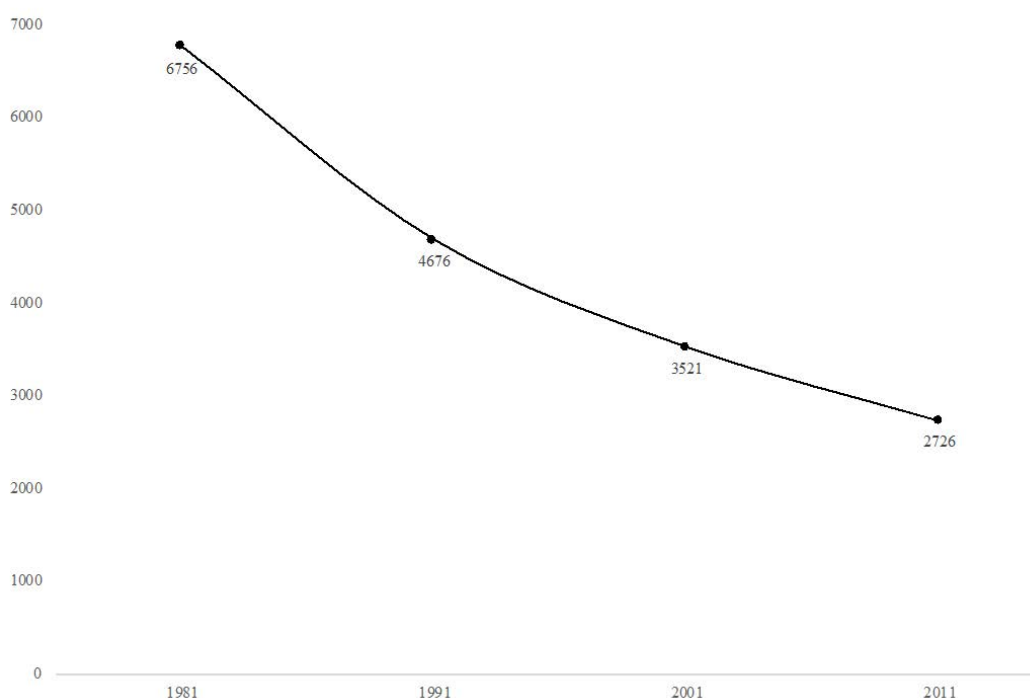
## 5.2 O abandono, o impasse burocrático e o inevitável declínio (1967 – 2001)

Em 1967, motivada pela necessidade não atendida de se proceder à realização de obras de reparação das prumadas de canalização de esgoto do edifício, de forma a cessarem as infiltrações que se

verificavam no saguão, surgiu a primeira intimação ao proprietário para a realização de obras de reparação. Esta intimação marcou o início do declínio físico do edifício, em grande medida motivado pela dificuldade de identificar os proprietários. Durante um período de 34 anos, as múltiplas entradas no processo de obra do edifício são intimações para a realização de obras, tentativas de identificar os proprietários e informações de vistorias que atestam o estado de degradação crescente do edifício (Tabela 2).

Importa referir que o abandono do edifício durante este período não pode ser desassociado da realidade da cidade de Lisboa no mesmo momento. Os Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011 permitem verificar que a própria cidade histórica atravessava um período de declínio. A diminuição da população residente na Freguesia de São Paulo<sup>1</sup>, onde se localizava o edifício, é sinal desse declínio (Gráfico 1).

Gráfico 1. Declínio da população residente na freguesia de São Paulo (1981 - 2011)



Fonte: Elaboração própria a partir de INE

Para fazer face ao declínio dos edifícios e dos núcleos históricos das cidades foram criados regimes de financiamento, programas de enquadramento da reabilitação de edifícios e regimes orientados para a proteção e salvaguarda do património construído. No processo de obra do edifício em análise, desde 1988, todas as intimações para a realização de obras de beneficiação geral seguiam acompanhadas de um texto explicativo do RECRUA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados. Antes do RECRUA, em 1976, tinha sido lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID). Em simultâneo com o RECRUA, em 1988, foi publicado o Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) e, mais tarde, em 1996, o REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas. Este último com a particularidade de não se restringir à escala do edifício, podendo ser aplicado a uma escala urbana.

Nenhum destes regimes e programas pareceu ter eficácia suficiente para recuperar as partes mais degradadas da cidade, em particular da freguesia onde se localiza o edifício em estudo. Naturalmente, o impasse decorrente da incapacidade de identificar o proprietário não contribuiu para inverter a progressiva degradação do edifício.

<sup>1</sup> Em 2012 a Freguesia de São Paulo, em Lisboa, foi incorporada na freguesia de Misericórdia.



Ao longo deste período, apenas uma entrada no processo de obra destoa dos processos de intimação e tentativa de identificar os proprietários do edifício. Em 1977, ainda no rescaldo da Revolução de 25 de Abril de 1974, uma participação dos Serviços de Obras da CML indica que decorriam obras, sem licença ou autorização, numa das frações do R/C do edifício. A participação refere que as obras passavam pela demolição de três paredes divisórias, construção de duas instalações sanitárias e abertura de um vão de porta comunicante com a parte inferior da escada. É tomada a decisão de embargar a obra, mas esta termina antes da execução do embargo. O proprietário é identificado e intimado a proceder à reposição da fração ao estado inicial (*i.e.*, anterior à realização das obras clandestinas), não existindo, porém, registos de que tal tenha efetivamente acontecido.

Tabela 2. Linha do tempo (1967 – 2001)

<b>1967</b>	Intimação para realização de obras de reparação
<b>1969</b>	Pedido de licença para obras de beneficiação geral
<b>1977</b>	Obras clandestinas/não licenciadas
<b>1985</b>	Pedido de vistoria
<b>1986</b>	Zona de Proteção do Palácio Barão de Quintela e Conde de Farrobo
<b>1987</b>	Apuramento do(s) proprietário(s) Informação sobre visita ao local
<b>1988</b>	Visita da Direção dos Serviços de Obras
<b>1994</b>	Visita e informação Direção Municipal de Reabilitação Urbana (CML)
<b>1995</b>	Pedido de socorro – Regimento de Sapadores Bombeiros (RSB)
<b>1996</b>	Visita e informação Direção Municipal de Reabilitação Urbana (CML) Renovação da intimação (de 1967)
<b>1997</b>	Falha na identificação do proprietário a intimar Retificação da intimação Falha na identificação do proprietário a intimar Retificação da intimação
<b>1998</b>	Agendamento de reunião Gabinete Local e Proprietários Falha na identificação do proprietário a intimar Visita e informação da Direção Municipal de Reabilitação Urbana (CML)
<b>1999</b>	(Nova) Identificação de proprietários Identificação de novo proprietário Ponto de situação da intimação Visita e proposta de processo de contraordenação
<b>2000</b>	Instauração de processo de contraordenação
<b>2001</b>	Visita e proposta de intimação para beneficiação extraordinária

Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

### 5.3 A luz ao fundo do túnel: o início da recuperação (2003 – 2005)

Em 2003, um dos proprietários, uma empresa de gestão de ativos imobiliários, submeteu um pedido de vistoria à CML para efeitos de constituição do edifício em Regime de Propriedade Horizontal. O objetivo foi possibilitar a distribuição pelos vários condóminos do custo das obras de reparação necessárias. O requerente deu conta de que pretendia também adquirir outras frações do imóvel.

A par deste pedido, surgiu o primeiro “retrato” da organização espacial interna do edifício: um levantamento arquitetónico de todas as frações. Este levantamento representou o primeiro conjunto de desenhos técnicos a dar entrada no processo de obra do edifício e a partir dele foi possível constatar a existência de muitas alterações à sua *matriz pombalina*.

No Auto da vistoria realizada pela CML, são identificadas as seguintes frações autónomas:

1. Uma loja de cave e rés-do-chão (com entrada direta a partir do exterior);

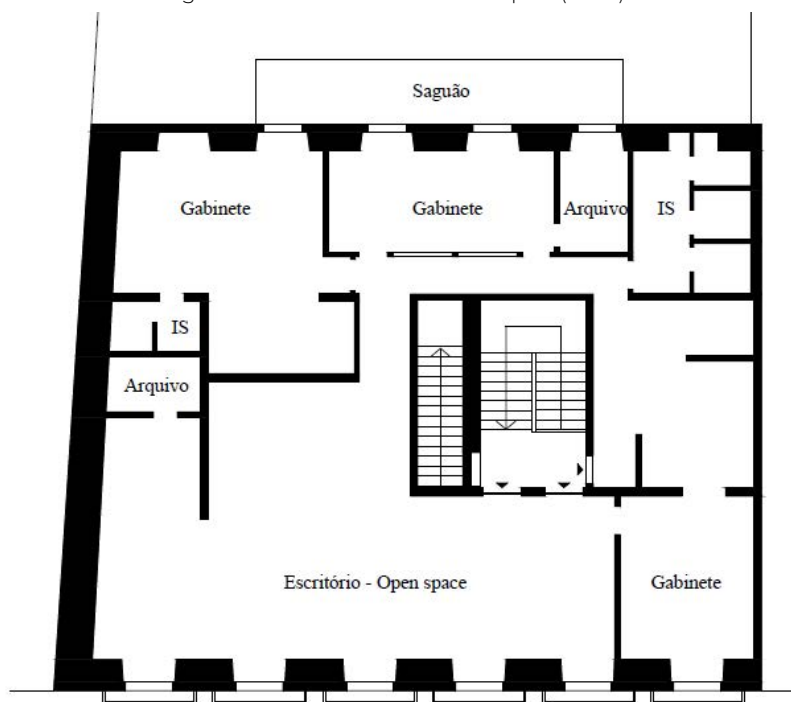
2. Um comércio no piso térreo (com entrada pelo vestíbulo do acesso ao 1.º piso);
3. Um escritório no 1.º piso (com entrada por vestíbulo próprio);
4. Um escritório no 2.º piso (com entrada pela escada comum de acesso ao 3.º e 4.º pisos);
5. Uma habitação com oito assoalhadas<sup>2</sup> no 3.º piso;
6. Uma habitação com três assoalhadas no 4.º piso direito;
7. Uma habitação com duas assoalhadas no 4.º piso esquerdo.

O auto faz referência à inexistência de elementos gráficos que atestem a composição original das frações do edifício e toma, por isso, como base o levantamento arquitetónico apresentado pelo requerente.

Este levantamento permitiu, contudo, constatar que a fração do 1.º piso, aquele que seria o piso nobre (vd. secção 4), tinha sido objeto de alterações profundas, estando organizada em compartimentos amplos que indicavam a demolição de parte das paredes interiores (Figura 2).

Esta constatação desencadeou uma tentativa de apuramento de possíveis consequências desta alteração. Para tal, o proprietário da fração solicitou à CML a realização de vistoria à fração, então a funcionar como escritório. O objetivo era apurar se tinham, ou não, sido realizadas obras de “demolição da quase totalidade das paredes interiores”, transformando o espaço em *open space* sem a devida licença camarária. O pedido identifica a necessidade de apurar possíveis consequências no desempenho estrutural do edifício, referindo existir um “acentuado abaulamento” do pavimento dos pisos superiores. O proprietário apela ainda a que, verificando-se a ilegalidade de tais alterações, o inquilino seja intimado a repor a fração nas suas condições originais.

Figura 2. Planta levantamento 1.º piso (2003)



Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

Contudo, após visita ao local, a Comissão de Vistorias da CML atesta que o edifício não apresenta instabilidade nem insegurança. Acrescenta que, face à inexistência de elementos gráficos no processo de obra, “não é possível constatar a existência de alterações relativamente à compartimentação

<sup>2</sup> Qualquer divisão de uma habitação utilizada como quarto ou sala.

original", assumindo que as anomalias estruturais existentes se deverão a assentamentos diferenciais antigos.

## 5.4 O rápido processo de reabilitação com o turismo no horizonte (2010 – 2015)

Após a formação da Propriedade Horizontal do edifício, iniciou-se em 2010 o primeiro processo de licenciamento de obras de alteração, neste caso numa das frações do piso térreo e no 1.º piso. Este processo marcou o início de uma série de intervenções que culminaram na reabilitação quase total do edifício (Tabela 3), sendo de notar que avançou num período em que Portugal atravessava uma crise económica e financeira.

O processo de licenciamento iniciou-se com a realização de 11 reuniões promovidas pelo proprietário e pelos projetistas com as entidades licenciadoras, com vista a preparar um Pedido de Informação Prévia (PIP). As reuniões, com o Gabinete Local responsável pela área, com vários departamentos da Câmara Municipal de Lisboa e com o Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico (IGESPAR)<sup>3</sup>, decorreram entre março de 2010 e maio de 2011. O trabalho de preparação resultou num processo de licenciamento que se prolongou por 25 meses, entre a entrega do PIP e a entrega das telas finais.

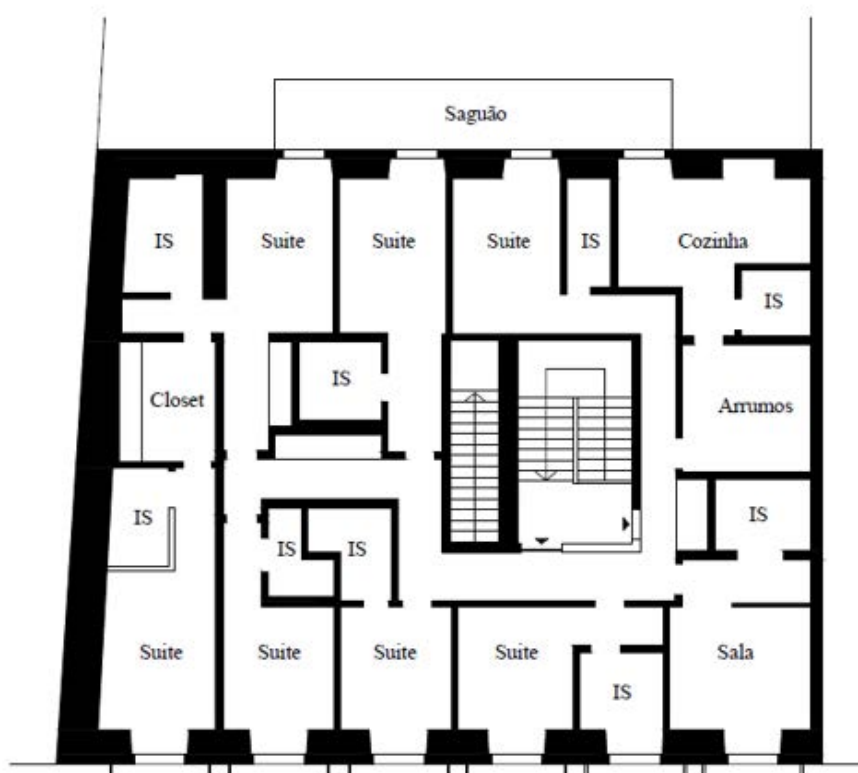
O projeto previu uma alteração de uso da fração do 1.º piso, de escritório para habitação, sendo referido na memória descritiva a intenção de posteriormente se obter o "certificado de exploração de Alojamento Local". Esta fração foi descrita pelo projetista de arquitetura como "completamente descaracterizada relativamente ao edifício pombalino em que se insere". A memória descritiva caracteriza a fração tal como se encontrava antes da intervenção, referindo que:

1. O átrio de acesso à fração a partir do exterior mantém aspetos característicos dos elementos construtivos dos edifícios pombalinos (e.g., revestimento de pavimento, serralharias, escadas, revestimentos de paredes e tetos);
2. A maioria das paredes interiores (i.e., paredes de frontal e de tabique) tinham sido retiradas em intervenções interiores e substituídas por novas paredes divisórias (e.g., gesso cartonado), o que alterou a configuração da fração e a localização dos vãos interiores;
3. Foram criadas novas instalações sanitárias e copas;
4. Os revestimentos dos pavimentos foram alterados, "não restando nada do original";
5. Os lambrins e painéis de azulejos pombalinos (6 fiadas) e os rodapés (3 fiadas) foram removidos ou recolocados em paredes de gesso cartonado, recorrendo a argamassas de cimento para a sua fixação.

O programa apresentado para o projeto de alteração previu sete suites, uma sala de estar e de jantar, uma cozinha, uma instalação sanitária independente, uma zona de arrumos. O projetista referiu que a compartimentação era uma situação semelhante "ao que poderia existir em termos de paredes interiores" antes das intervenções que descaracterizaram esta fração (Figura 3).

<sup>3</sup> O Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I. P. (IGESPAR) foi fundido, em 2011, com o Instituto dos Museus e da Conservação, I. P. (IMC), para formar a Direção-Geral do Património Cultural (DGPC).

Figura 3. Planta proposta do 1.º piso (2011)

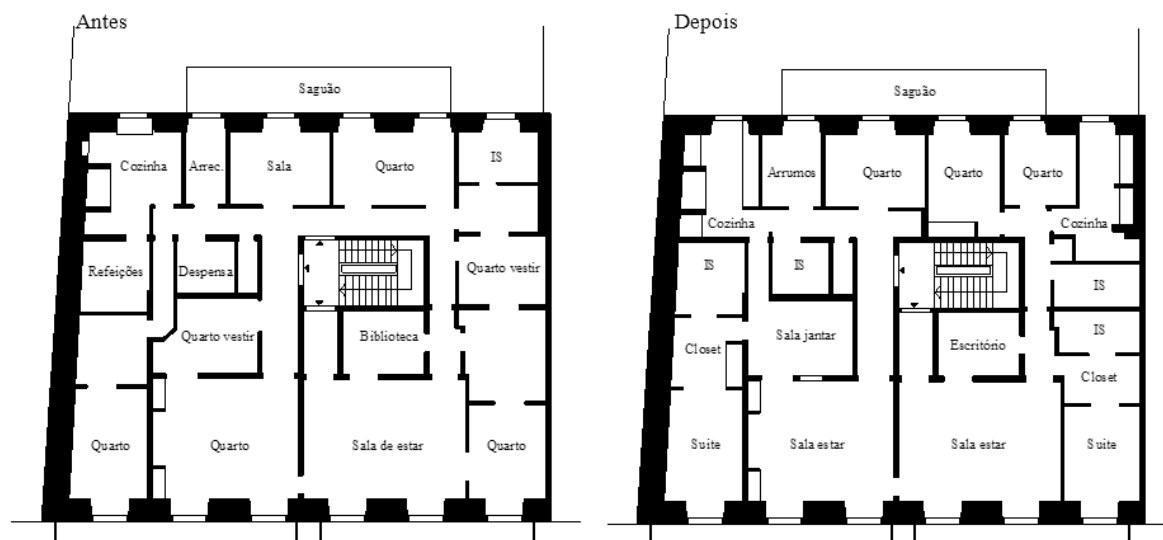


Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

Apesar de os projetistas assumirem a intenção de registar a fração em regime de Alojamento Local, entenderam que as alterações propostas para a fração a intervencionar podiam contribuir “para a criação de um novo dinamismo e um aumento da população, factos muito desejados na política atual na área do urbanismo para as zonas históricas do centro da cidade”. Sobre o mesmo aspeto, no parecer favorável do IGESPAR pode ler-se que a intervenção “revitaliza o conjunto urbano em vias de classificação do qual o edifício é parte integrante” (*i.e.*, o conjunto Lisboa Pombalina). De um modo geral, o projeto previu a introdução de medidas de melhoria do conforto térmico e acústico (*e.g.*, substituição da caixilharia existente por uma mais eficiente), tentando manter os escassos elementos de carácter pombalino que ainda existiam na fração (*e.g.*, painéis de azulejos).

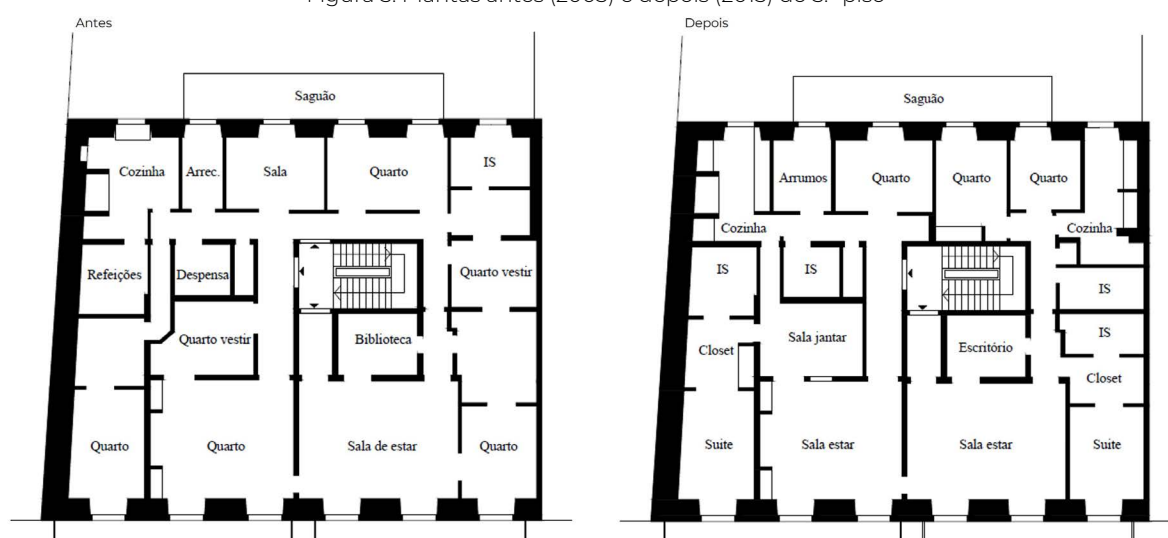
Quase em simultâneo com este processo de licenciamento, também as frações do 2.º e 3.º pisos, que à data estavam devolutas, foram objeto de um projeto de alteração. A intenção do projeto foi a de reverter os pisos à sua “situação original” de duas frações por piso. O projetista assinala a existência de fumeiros das cozinhas em cada ponta de cada piso como prova de que ali existiam, originalmente, duas habitações e não apenas uma. O projeto previu, assim, aumentar o número de frações (de uma para duas por piso) e alterar o uso das frações do 2.º piso de escritório para habitação. O projetista assinala que as alterações interiores propostas obrigarão a “pequenos acertos estruturais” no interior de cada fração (*e.g.*, mudança de localização de paredes divisórias) e que os mesmos serão resolvidos com a introdução de vigas metálicas sempre que necessário, procurando manter “a filosofia da estrutura existente”. O projetista frisa ainda a existência de rodapés e lambris revestidos a azulejo a manter no projeto (Figuras 4 e 5).

Figura 4. Plantas antes (2003) e depois (2015) do 2.º piso



Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

Figura 5. Plantas antes (2003) e depois (2015) do 3.º piso



Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

O levantamento fotográfico de ambas as frações, entregue com o pedido de licenciamento, permite caracterizar o estado das frações no momento anterior ao início da intervenção. Na fração do 2.º piso, anteriormente utilizada como escritório, pode ver-se o seguinte:

1. A fração encontrava-se em razoável estado de conservação;
2. Existiam painéis de azulejos (sete fiadas) no revestimento das paredes da(s) sala(s) e estes aparentam-se em bom estado de conservação;
3. Existe um lambrim de azulejos (três fiadas) no revestimento das paredes dos corredores de circulação também em bom estado de conservação;
4. Existiam vãos de janela com caixilharia composta por folhas de guilhotina;

5. Alguns tetos apresentavam ainda o revestimento de madeira, do tipo saia e camisa, com as respetivas molduras;
6. Os pavimentos encontravam-se maioritariamente revestidos a alcatifa; na copa e instalação sanitária, o revestimento era, aparentemente, uma tela vinílica ou de linóleo, que também revestia as paredes destes compartimentos;
7. Existia um vão de janela, com folha fixa, de grande dimensão aberto numa parede divisória interior, possivelmente realizado com o objetivo de dotar de maior iluminação um compartimento originalmente interior;
8. As instalações elétricas eram realizadas pelo exterior das paredes.

Sobre a fração do 3.º piso, anteriormente utilizada como habitação, mas que se encontrava devoluta, o levantamento fotográfico permite identificar o seguinte:

1. A fração apresentava vários sinais de degradação e um mau estado de conservação geral;
2. As paredes apresentavam marcas de infiltrações, destacamentos e falta de revestimentos em várias divisões;
3. Os elementos de madeira (e.g., portadas, revestimentos de tetos) encontravam-se degradados e com destacamentos do revestimento de pintura;
4. Alguns tetos apresentavam ainda o revestimento de madeira, tipo saia e camisa, com as respetivas molduras;
5. Existiam painéis de azulejos (sete fiadas) no revestimento das paredes da(s) sala(s) em razoável estado de conservação; os mesmos painéis eram visíveis nas paredes da cozinha, apresentando elementos danificados ou em falta;
6. Existia um lambrim de azulejos (três fiadas) no revestimento das paredes dos corredores de circulação em razoável estado de conservação;
7. Na cozinha era visível a cantaria da chaminé revestida com tinta azul e canalizações pelo exterior das paredes;
8. Numa das salas era visível a colocação de uma nova janela de sacada pelo interior, deixando uma caixa de ar (com a espessura da parede) entre a nova janela e o vão de fachada original.

Neste processo de licenciamento, a exigência legal de entrega um Relatório Prévio para bens culturais imóveis obrigou à apresentação de um conjunto de esclarecimentos sobre as intervenções a realizar. Sobre os elementos estruturais foi reconhecido que as paredes divisórias de tabique podiam, ao longo do tempo, ter sofrido assentamentos e por isso desempenharem, no momento da intervenção, uma função estrutural (*i.e.*, apesar de se reconhecer que originalmente não desempenhavam essa função). Nesse sentido, sempre que se verificasse a demolição destas paredes divisórias foi previsto a verificação da necessidade de reforço estrutural com vigamento metálico. Já nas paredes de frontal, as únicas alterações previstas foram ajustes na localização de vãos de passagem. Sobre os painéis e lambris de azulejos, o projetista identificou o seu padrão como pertencente ao século XVIII e manifestou a intenção de preservar todos os azulejos existentes, assim como as respetivas localizações. No que respeita aos tetos, a intervenção previu manter os tetos em madeira e, quando necessário, introduzir tetos leves em gesso cartonado. A intervenção nos pavimentos teve como objetivo manter, sempre que possível, o soalho existente, substituindo-o apenas quando necessário por soalho em madeira de Riga. Esta substituição foi apontada como uma oportunidade para (i) verificar a existência de vigamentos apodrecidos e (ii) melhorar o conforto térmico, projetando massa de papel reciclado e colas entre o vigamento do pavimento.

Foi também durante este período que ocorreu o alargamento da área classificada da Baixa Pombalina, passando o conjunto classificado a intitular-se “Lisboa Pombalina” e ficando abrangido o edifício em estudo. O processo de classificação do conjunto mais alargado durou seis anos, pelo que influenciou ambos os processos de licenciamento, que passou a ter de obter parecer do IGESPAR. Sobre a classificação deste conjunto mais alargado, na Portaria n.º 740-DV/2012, de 24 de dezembro, destaca-se a identificação devido ao seu “interesse como testemunho simbólico, ao seu interesse

como testemunho notável de vivências ou factos históricos, ao seu valor estético, técnico e material intrínseco, à sua conceção arquitetónica e urbanística, à sua extensão e ao que nela se reflete do ponto de vista da memória coletiva”.

Tabela 3. Linha do tempo (2010 – 2015)

<b>2010</b>	Reunião preparatória PIP – Alteração R/C e 1.º piso Classificação Lisboa Pombalina – prorrogação do prazo
<b>2011</b>	PIP - Alteração R/C e 1.º piso Licenciamento obra de alteração – 2.º e 3.º piso Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Pedido de correção de elementos Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Entrega de novos elementos Licenciamento alteração 1.º piso – Parecer favorável do IGESPAR Licenciamento alteração R/C – Parecer favorável do IGESPAR Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Parecer não favorável do IGESPAR Pedido de licenciamento de obra de alteração interior e exterior – R/C Pedido de licenciamento de obra de alteração – 1.º piso Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Entrega do Relatório Prévio Licenciamento alteração R/C – Aprovação dos elementos entregues Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Parecer favorável do IGESPAR
<b>2012</b>	Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Aprovação dos elementos entregues Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Entrega especialidade Licenciamento alteração 1.º piso – adenda à Memória Descritiva Licenciamento alteração 1.º piso – Telas finais Pedido de licença de utilização – 1.º piso Ampliação da área classificada – Lisboa Pombalina
<b>2014</b>	Pedido de emissão de alvará obras – 2.º e 3.º piso Pedido de alteração à propriedade horizontal – 2.º e 3.º piso Aprovação pedido alteração propriedade horizontal – 2.º e 3.º piso
<b>2015</b>	Licenciamento alteração 2.º e 3.º piso – Telas finais

Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal.

## 5.5 A conversão, fração-a-fração, em Alojamento Local (2014-2018)

Entre 2014 e 2018, todas as frações do edifício são registadas em regime de Alojamento Local (AL) (Tabela 4). As frações são registadas na modalidade de “Apartamento”, com exceção da fração do 1.º piso que é registada como “Estabelecimento de Hospedagem”.

Tabela 4. Linha do tempo (2014 – 2018)

<b>2014</b>	Registo de Alojamento Local – 4.º direito
<b>2015</b>	Registo de Alojamento Local – 3.º esquerdo
<b>2016</b>	Registo de Alojamento Local – 2.º direito Lisboa histórica, cidade global – candidatura UNESCO
<b>2017</b>	Registo de Alojamento Local – 4.º esquerdo Registo de Alojamento Local – 1.º piso Registo de Alojamento Local – 2.º esquerdo
<b>2018</b>	Registo de Alojamento Local – 3.º direito

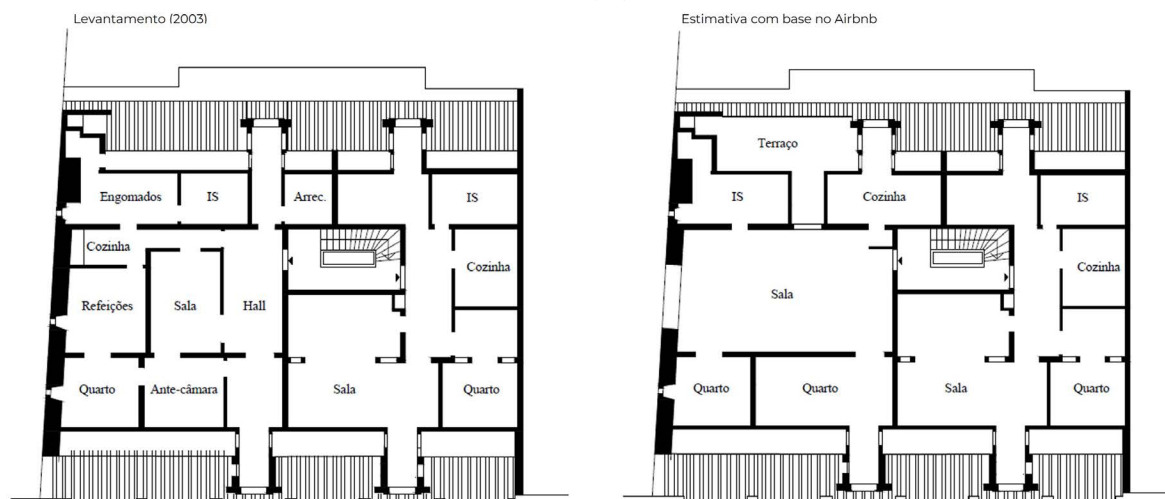
Fonte: Elaboração própria com base em dados disponíveis no Registo Nacional do Alojamento Local (RNAL)

O início deste momento-chave coincidiu com uma importante mudança no uso das zonas históricas das cidades. Pela Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, foi alterado o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), introduzindo a possibilidade de arrendar uma habitação por um curto período, como um dia. Esta alteração é tida como um incentivo para o setor do AL, e por essa via um estímulo à reabilitação dos edifícios.

Em 2014, quando a primeira fração do edifício foi registada para operar no regime de AL, a exploração de edifícios e frações neste regime passa a ser regulada pelo Regime Jurídico da Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, publicado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto. Nesse período já se verificava nas Juntas de Freguesias do centro histórico de Lisboa (*i.e.*, Misericórdia, Santa Maria e São Vicente) uma “intensificação dos processos de reabilitação do edificado, na presença de novos *city users*, na aceleração das alterações funcionais” (Costa, Magalhães e Babo, 2017, p. 3).

De facto, pode verificar-se que a orientação para a exploração turística das várias frações do edifício poderá ter motivado a sua reabilitação e, assim, ditado o fim de um período de declínio. Numa consulta dos anúncios das frações, listadas em plataformas como o *Airbnb* e o *Booking*, é possível identificar a existência de algumas incoerências entre as imagens anunciadas e a informação que existe no processo de obra do edifício. Estas incoerências remetem para duas situações distintas: (i) inconsistência entre o programa de arquitetura licenciado para o 1.º piso e o programa que terá sido efetivamente aplicado; (ii) inconsistência entre a organização interior de uma das frações do 4.º piso e os registos referentes ao último levantamento existente no arquivo (2003), o que sugere que esta poderá ter sido alvo de obras de alteração não licenciadas. Estas alterações não licenciadas prendem-se, essencialmente, com a demolição de paredes divisórias interiores, a abertura de vão de grande dimensão na parede de empena do edifício, e, a instalação de um terraço acessível na cobertura (Figura 6).

Figura 6. Planta 4.º piso conforme levantamento (2003) e planta estimada a partir de imagens disponíveis no Airbnb



Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal e em imagens disponibilizadas na plataforma Airbnb.

A análise da informação apresentada nas plataformas de arrendamento de curta duração evidencia a adoção de uma linguagem estética comum entre as várias frações. Esta linguagem tem como denominador comum a preservação e a exibição de alguns elementos *originais* do edifício e característicos do estilo pombalino. A estrutura em madeira, das paredes de frontal, surge frequentemente como um elemento marcante do espaço, sofrendo intervenções que envolvem a exposição dos elementos estruturais em madeira (*i.e.*, prumos, travessanhos, frechais e escoras), com remoção dos materiais de revestimento e, muitas vezes, com remoção das alvenarias de enchimento. Também os revestimentos de paredes (*e.g.*, painéis e lambrins de azulejos) e de tetos

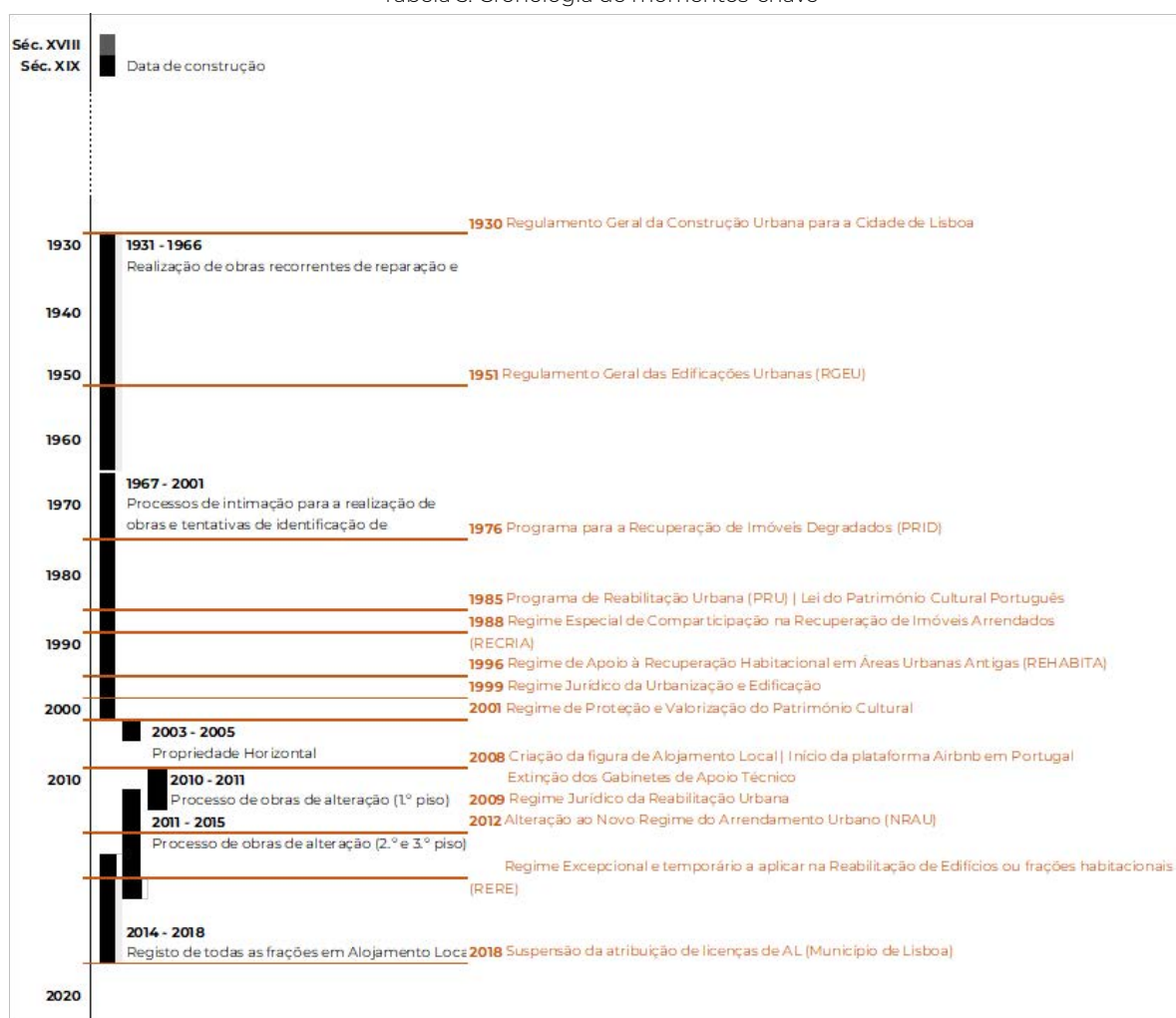


encontram-se frequentemente preservados e destacados nas fotografias que anunciam os AL do edifício.

## 5.6 Síntese

Na Tabela 5 apresenta-se a cronologia dos vários momentos-chave analisados e alguma legislação de referência. Esta tabela ilustra a distribuição dos vários momentos-chave ao longo do tempo, pontuando os vários períodos com legislação relevante (e.g., no domínio da reabilitação de edifícios ou do arrendamento de frações de uso habitacional). A distribuição dos momentos-chave ao longo do último século evidencia a existência de momentos mais prolongados no tempo (e.g., período de abandono e falha na identificação de proprietários) e de momentos em que as transformações acontecem de forma mais acelerada (e.g., intervenções de reabilitação do 1.º, 2.º e 3.º pisos).

Tabela 5. Cronologia de momentos-chave



Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal e na consulta de legislação publicada em Diário da República.

Na Tabela 6, pode observar-se a distribuição de intervenções pelas várias frações ao longo do tempo decorrido nos vários momentos analisados. Esta distribuição assinala apenas a ocorrência de intervenções (i.e., obras) em todo ou em parte do edifício e evidencia que predominaram as situações em que o edifício sofreu intervenções pontuais, ou seja, fração a fração. Verifica-se que, de acordo com a informação arquivística consultada, entre 1926 e o presente, apenas ocorrem três

intervenções globais (*i.e.*, onde todo o edifício foi intervencionado) em 1932, 1938 e 1963. Esta condição reforça a predominância de intervenções pontuais, orientadas a título individual, em momentos distintos do tempo.

Tabela 6. Intervenções por fração ao longo do tempo

	R/C	1.º	2.º	3.º	4.º	Fachada / cobertura
<b>1926</b>						x
<b>1931</b>						x
<b>1932</b>	x	x	x	x	x	x
<b>1938</b>	x	x	x	x	x	
<b>1941</b>		x				
<b>1944</b>						x
<b>1949</b>		x				
<b>1958</b>						x
<b>1963</b>	x	x	x	x	x	x
<b>1964</b>						x
<b>1966</b>			x			
<b>1977</b>	x					
<b>2012</b>	x	x				
<b>2014</b>			x	x		

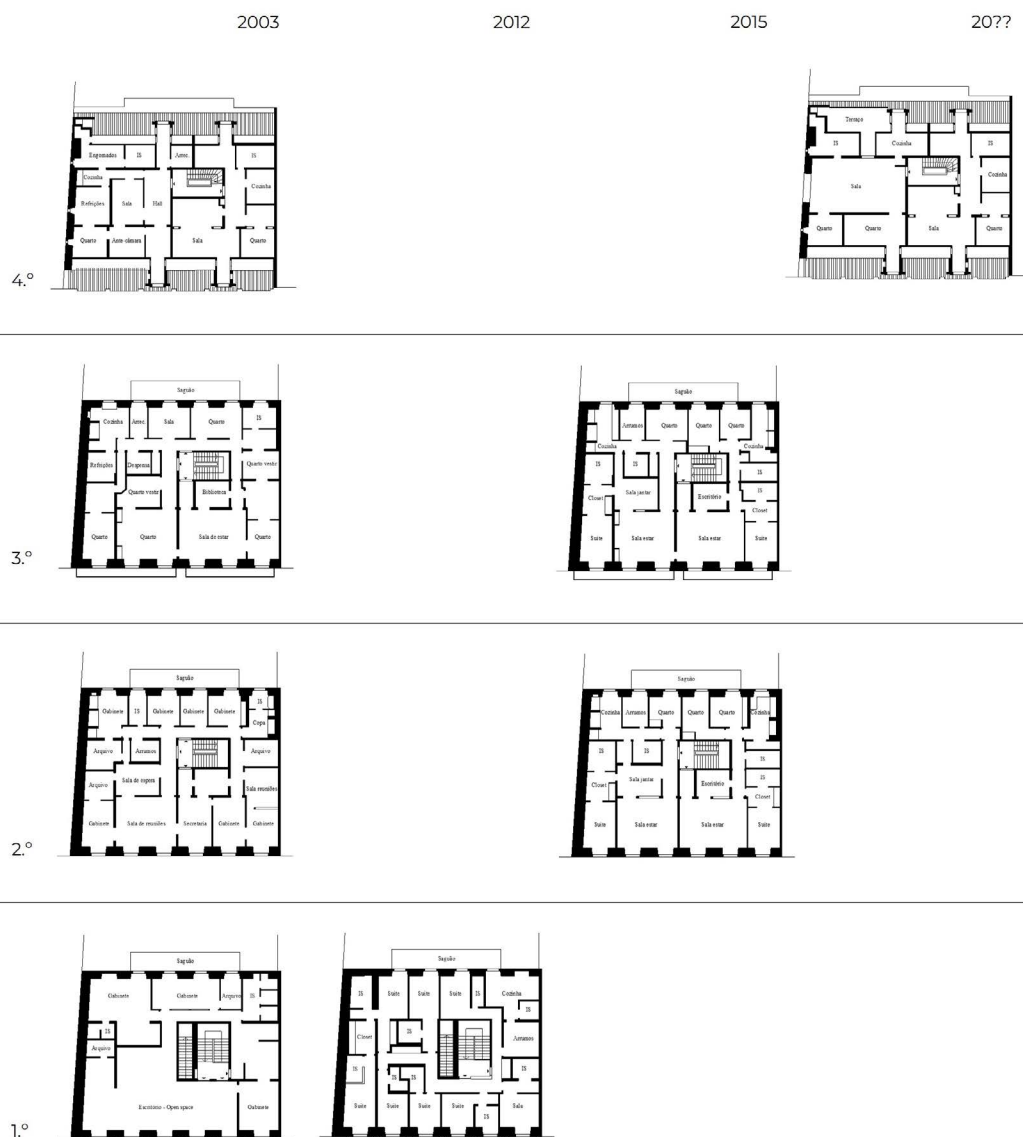
Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal

Por último, apresenta-se a evolução provável das plantas dos vários pisos do edifício, elaborada com base nos registos arquivísticos disponíveis (Figura 7) e, pontualmente, apoiada no confronto entre esses registos e os registos fotográficos das frações em análise disponibilizados em plataformas de arrendamento de curta-duração (*e.g.*, evolução da planta do 4.º piso). Como referido anteriormente, o primeiro registo desenhado do edifício corresponde ao levantamento arquitetónico realizado em 2003. Esta evolução evidencia alterações profundas relativamente à matriz pombalina da organização interior das frações habitacionais (*e.g.*, 1.º piso) mas, em oposição, evidencia também a capacidade de adaptação do edifício à evolução das exigências habitacionais ao longo do tempo. Sobretudo, na medida em que as frações do 2.º e 3.º piso conseguem, com alterações pouco profundas, adaptar-se a mudanças de utilização (*i.e.*, de habitação para escritório e, depois, para habitação novamente – 2.º piso).

Importará referir que, no caso da evolução da planta do 4.º piso, a partir do confronto de várias fontes de informação é possível chegar ao desenho de uma planta que evidencia a existência de alterações

profundas (e.g., demolição de paredes divisórias interiores, redistribuição dos espaços, construção de terraço na cobertura e abertura de vão de grandes dimensões em parede de empena). Esta planta representa uma simulação daquela que aparenta ser a situação atual das frações com base nas fontes consultadas. Não existe, no entanto, uma entrada referente a qualquer processo de licenciamento no processo de obra do edifício que permita identificar com rigor todas as alterações sofridas neste piso.

Figura 7. Evolução, em planta, das várias frações



Fonte: Elaboração própria com base em informação obtida no processo de obra, CML – Arquivo Municipal

## 6. Discussão

### A relação entre o edifício (e os seus construtores) e a cidade, ao longo do tempo

Num confronto com o enquadramento teórico do artigo, a análise deste edifício pombalino nos vários momentos-chave identificados reforça a ideia de Corboz (1983) e de Lynch (1960) que entendem o território e as cidades como produtos de um conjunto alargado de intervenientes que sobre eles atuam, em diferentes momentos do tempo, em diferentes ritmos e com motivações distintas. A

grande diversidade de intervenções surge aqui como reflexo de diferentes valores sociais, culturais e técnicos que se alinham com as “características fundamentais” da cidade contemporânea, tal como defendido por Secchi (2006). A análise apresentada na secção anterior evidenciou uma estreita relação entre as transformações do edifício e as transformações da cidade, nomeadamente, (i) a sobreposição do momento de abandono e declínio do edifício com o esvaziamento populacional dos centros históricos nos anos 80 e 90 do século passado, (ii) o alinhamento das intervenções de reabilitação do edifício orientadas para a recuperação da utilização habitacional com a recuperação da crise económica e financeira a partir do investimento no setor imobiliário, e (iii) a adesão ao arrendamento de curta duração para fins turísticos concretizado pelo registo das frações reabilitadas no regime de AL. O edifício em análise é assim um exemplo paradigmático, que evidencia e comprova a interconexão entre as alterações no uso e organização das frações habitacionais e as transformações sociais e económicas que ocorreram na cidade em cada período.

As principais alterações no edifício em análise foram promovidas por inquilinos e proprietários com o objetivo essencial de o atualizar e, assim, continuar a utilizar este património construído. Esta constatação alinha-se com o entendimento de Corboz (1983) e Secchi (1993, 2006) sobre a necessidade contínua de reutilização do território, ideia facilmente transponível para os edifícios e em particular para o espaço doméstico, como forma de manter a sua adequação à contemporaneidade. Sai também reforçado o entendimento de Barreiros (2014) e Monteys (2015) sobre a importância daqueles que poderiam tender para ser considerados como atores secundários (*i.e.*, o cidadão-comum, proprietário ou inquilino), mas que têm grande influência na forma como o espaço doméstico é ocupado ao longo do tempo.

### **Os valores orientadores da intervenção no património construído e o equilíbrio entre a sua preservação e/ou a sua adequação aos novos modos de uso**

A análise apresentada na secção 5 deste artigo evidenciou uma mudança dos valores que orientaram as intervenções no edifício em análise. Se, inicialmente, parece existir uma maior preocupação com a manutenção do aspeto exterior do edifício (*e.g.*, esquemas de acabamentos fornecidos pela CML que apenas respeitam os elementos exteriores), ao longo do tempo, e com a classificação de interesse público a que o edifício pertence como conjunto, passa a existir um olhar mais atento das entidades licenciadoras sobre os aspetos do edifício que representam “testemunho de vivências”, bem como para o seu “valor estético, técnico e material”. Com esta evolução passa a ser requerida uma caracterização da pré-existência e uma análise da forma como a intervenção proposta contribui para a preservação e valorização dos valores culturais. Estes valores encontram-se também nos elementos além-fachada, ou seja, no interior do edifício (*e.g.*, na sua caracterização construtiva, materialidade, distribuição interna).

As transformações identificadas no edifício em análise, à semelhança do que acontece com a própria cidade, confirmam a teoria de Lopes (2020, p. 69) que defende que edifícios como este raramente se apresentam no seu “estado original”. O edifício demonstrou versatilidade e capacidade de adaptação, ainda que essa capacidade adaptativa possa ter ocorrido com sacrifício da preservação de algumas das suas características arquitetónicas originais. Não obstante, as características interiores que permitem identificar, hoje, este edifício como tratando-se de um edifício pombalino permanecem: a existência de um 1.º piso com características distintas dos restantes (Barreiros, 2004; Leal, 2005); a permanência de materiais de revestimento de paredes e tetos; a localização em planta dos núcleos de acessos verticais (Mascarenhas, 2004); a redução progressiva do pé-direito (Appleton e Domingos, 2009; Leal, 2005). Em todo o caso, não deixa de ser importante referir que apesar desta última característica (*i.e.*, a redução progressiva do pé-direito) se manter, parece ter existido uma inversão da estratificação vertical inicialmente prevista, onde os pisos mais baixos eram mais nobres e valiosos e, por sua vez, os pisos mais altos eram encarados como de menor valor. Atualmente, parecem ser os pisos mais elevados (*e.g.*, 4.º piso) a deter as características mais distintivas (*i.e.*, grandes vãos de vista sobre o rio, terraços na cobertura). Com estas alterações parecem esbatidas as características de estratificação de um edifício de rendimento pombalino, deixando no passado a sua original “adequação a diferentes níveis de moradores” (Leal, 2005, p. 861).

Estas constatações evidenciam a tensão dialética entre preservação dos valores culturais e a necessidade de adaptação aos novos usos e às expectativas contemporâneas, o que é particularmente

relevante num edifício localizado num conjunto classificado. Se a salvaguarda da integridade de elementos estruturais é consensual para garantir a segurança, coloca-se, contudo, a questão de como hierarquizar a necessidade de alteração *versus* a integridade da organização funcional, da materialidade ou de outros valores arquitetónicos.

### **A informalidade na realização de obras**

Com base na informação disponível no processo de obra consultado, verificou-se que ao longo dos vários momentos-chave existem frações que aparentam nunca ter sido alvo de intervenções profundas. Porém, um olhar mais atento e o cruzamento com outras fontes de informação, evidencia que essas alterações aconteceram. Algumas alterações ocorreram sem a necessidade de qualquer tipo de licenciamento ou aprovação municipal, outras tiveram lugar à margem dos processos formais determinados pelo enquadramento legal, evidenciando algum grau de informalidade. Considera-se que esta informalidade comporta riscos para a defesa do interesse coletivo, nomeadamente quanto à garantia de condições de segurança (e.g., demolição de paredes interiores) e à preservação dos valores culturais (e.g., levantamento e caracterização de materiais de revestimento do século XVIII). Por esses motivos, importará captar esta informalidade que se relaciona diretamente com o carácter quotidiano e privado das intervenções realizadas nestes edifícios. Intervenções essas que ocorrem muitas vezes escondidas atrás das fachadas, dificultando a sua documentação e inscrição formal na biografia do edifício.

### **A utilidade dos resultados**

A análise *biográfica* do edifício proporcionou um conhecimento profundo sobre a suas progressivas transformações, o que permite basear o reconhecimento dos elementos de especial valor cultural e, também, identificar vulnerabilidades que afetam a sua segurança. Este conhecimento permite informar eventuais intervenções e apoiar decisões sobre os elementos a manter, a intervencionar e a eliminar. Destaca-se ainda a importância de um olhar em tempo longo. Para o caso de estudo apresentado, analisaram-se acontecimentos que ocorreram durante o último século de vida do edifício. Esta forma de olhar e estudar os edifícios antigos permite uma compreensão mais profunda de fenómenos recentes, como é o caso da reabilitação de edifício e de frações habitacionais para fins turísticos. A reprodução de análises de tempo longo, como a que aqui se apresenta, pode permitir, por exemplo, entender e antecipar as consequências de alargados períodos de abandono de edifícios em zonas com interesse histórico e cultural.

### **Um retrato com lacunas**

A primeira entrada de documentação no processo de obra do edifício em análise data de 1926. Torna-se assim difícil caracterizar a construção original e ponto de partida para os acontecimentos e intervenções que ocorreram nos vários momentos-chave. A ausência de peças desenhadas, originais ou outras, anteriores ao levantamento de 2003, não permite afirmar com toda a certeza sobre a originalidade dos elementos construtivos.

A análise apresentada neste artigo só foi possível preenchendo as lacunas na documentação do processo de obra do edifício com informação proveniente de outras fontes, nomeadamente com bibliografia de referência. Não foram realizadas visitas ou levantamentos ao edifício. Também não foi estudado o modo como os habitantes ocupam o espaço doméstico e como nele intervêm ao longo do tempo, tal como identificado por Monteys (2015). No entanto, considera-se que a informação obtida foi suficiente para os objetivos do estudo.

É importante destacar que esta análise foi realizada apenas num edifício. A realização de estudos semelhantes em outros edifícios permitirá extrapolar os resultados para um contexto mais amplo e abrangente.

## 7. Conclusões

Neste artigo, foi descrita e analisada a história, ao longo do último século, de um edifício pombalino, localizado na Rua do Alecrim, em Lisboa. Foram identificadas várias alterações, todas elas relevantes para compreender este edifício como um palimpsesto, repleto de fragmentos e vestígios das vivências dos seus vários ocupantes. Utilizando sobretudo informação proveniente de base arquivística, foram identificados os momentos-chave da vida do edifício, sendo destacada a sua interconexão com os períodos da vida social e económica da cidade de Lisboa.

Essa interconexão foi particularmente notória em dois períodos: entre 1967 e 2001 e entre 2010 e 2018. No primeiro período (1967-2001), o edifício refletiu a degradação física e esvaziamento populacional das freguesias do centro da cidade. Por contraste, no segundo período (2010-2018), a reabilitação do edifício coincidiu com uma fase de recuperação da crise económica e financeira, de aposta no desenvolvimento turístico e de atração de investimento estrangeiro. A reabilitação dos edifícios e a sua afetação ao alojamento turístico, teve como efeito a atração de novos ocupantes, num cenário que já não é de degradação, mas de forte investimento imobiliário e valorização do centro urbano, outrora preterido face a outras áreas da cidade.

Pode afirmar-se que as transformações urbanas estão inevitavelmente interligadas com as mudanças que ocorrem nos edifícios. Efetivamente, o edifício em análise teve capacidade para se adaptar às necessidades de cada período da cidade e dos seus habitantes. Esta capacidade é evidenciada pela utilização praticamente contínua das suas frações, inicialmente como habitações, posteriormente como escritórios e, mais tarde, novamente habitações. Deve, contudo, referir-se que a adaptação do edifício acarretou alterações profundas na organização interna das habitações e na sua materialidade.

Considera-se que compreender os edifícios e os seus espaços domésticos como elementos vivos e ativos das cidades e do *habitat* urbano é uma abordagem útil para orientar a tomada de decisões sobre as intervenções a realizar no património construído. Para um entendimento mais profundo da relação entre as alterações nos edifícios e transformações urbanas, propõe-se, no futuro, (i) aplicar a metodologia de análise a mais edifícios do conjunto classificado “Lisboa Pombalina” para confirmar os resultados obtidos, e (ii) completar essa análise com informações provenientes de diálogos com os vários atores que intervêm nos edifícios.

Este artigo evidenciou a necessidade de *iluminar* o lado informal das transformações que ocorrem nos edifícios. As transformações não-licenciadas, promovidas e por vezes realizadas pelos próprios proprietários e inquilinos, cerzem o tecido urbano que forma as nossas cidades. Acredita-se que só compreendendo essa realidade será possível escrever a biografia completa dos edifícios, da cidade e das suas gentes.

## Agradecimentos

Os autores agradecem à Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) o apoio à investigação de doutoramento que enquadra a elaboração deste artigo (ref.<sup>a</sup> 2022.13799.BD).

## Referências

- Aguiar, J. (2014). Reabilitação ou fraude. *Revista Património*, 2, 56-69.
- Appleton, J. & Domingos, I. (2009). *Biografia de um pombalino – Um caso de reabilitação na Baixa de Lisboa*. Amadora: Editora Orion.
- Barreiros, M. H. (2004). Casas em cima de casas – apontamentos sobre o espaço doméstico da Baixa Pombalina. *Revista Monumentos*, 21, 88-97. Lisboa: Direção Geral do Património Cultural.

- Carita, H. (1999). Lisboa Manuelina e a formação de modelos urbanísticos da época moderna (1495 – 1521). Lisboa: Livros Horizonte.
- Corboz, A. (1983). The Land as Palimpsest. *Diogenes*, 31 (121), 12–34. doi:10.1177/039219218303112102
- Costa, A., Magalhães, A. & Babo, E. (2017). *Novas Dinâmicas Urbanas no Centro Histórico de Lisboa*. Lisboa: Quaternaire Portugal, Consultoria para o Desenvolvimento, SA.
- França, J. A. (1987). *Lisboa Pombalina e o Iluminismo* (3.ª ed.). Lisboa: Bertrand Editora.
- Leal, J. C. (2005). *Arquitectura Privada, Política e Factos Urbanos em Lisboa – da Cidade Pombalina à Cidade Liberal*. Lisboa: Faculdade de Ciências Sociais e Humanas da Universidade Nova de Lisboa. Tese de Doutoramento.
- Lopes, F. (2020). *Lisboa – Arquitetura contemporânea e cidade antiga*. Lisboa: Caleidoscópio.
- Lync, K. (1960). *A imagem da cidade*. Lisboa: Edições 70.
- Mascarenhas, J. (2004). *Sistemas de Construção – V*. Lisboa: Livros Horizonte.
- Monteys, X. (2015). O Edifício Comum – Casas lisboetas. In C. Dias Coelho (Ed.), *Cadernos de Morfologia Urbana – Estudos da cidade portuguesa: Os Elementos Urbanos* (2.ª ed., pp. 191-207). Lisboa: Argumentum.
- Pinto, P. T. (2018). *Fundação e Arqueologia – Contexto e Discurso do Território Contemporâneo*. Porto: Circo de Ideias – Associação Cultural.
- Portaria n.º 740-DV/2012 [Amplia a área da “Baixa Pombalina”, passando a abranger os outros núcleos de expansão da cidade assumidos no Plano Pombalino de reconstrução da cidade ed Lisboa]. Diário da República, 2.ª Série. N.º 248 (2012-12-24) pp. 86-87.
- Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto [Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro]. Diário da República, 1.ª Série. N.º 157 (2012-08-14) pp. 4411-4452.
- Secchi, B. (1993). The Transformation of the Urban Habitat. *Architecture & Behaviour*, 9 (3), 337-344.
- Secchi, B. (2006). *Primeira Lição de Urbanismo*. São Paulo: Editora Perspectiva.
- Viegas, I. M. (1999). *Cartulário Pombalino*. Lisboa: Departamento de Património Cultural – Arquivo Municipal de Lisboa.
- Zein, R. V. (2018). Leituras críticas – Quando documentar não é suficiente. *Pensamento da América Latina*, 5, 104-125.