A reabilitação do interior de edifícios antigos de uso habitacional: documentos normativos, conceitos e desafios

Marta Vicente
LNEC; ISCTE-Instituto Universitário de Lisboa; Dinâmia'cet-Iscte
magvicente@lnec.pt

Paula André
ISCTE-Instituto Universitário de Lisboa; Dinâmia'cet-Iscte
paula.andre@iscte-iul.pt

João Branco Pedro
LNEC
jpedro@lnec.pt

Resumo: A reabilitação do interior dos edifícios antigos de uso habitacional, é uma forma de intervenção indissociável da resposta às necessidades de adaptação aos modos de vida contemporâneos. Essas necessidades de adaptação são particularmente relevantes no interior das frações habitacionais, o que torna a reabilitação não apenas uma operação técnica, mas também uma prática social e cultural. A partir do estudo de documentos normativos internacionais sobre património cultural, da produção teórica relevante e, pontualmente, da legislação nacional sobre reabilitação de edifícios, analisa-se *i)* o alargamento do âmbito do património a preservar – do monumento ao interior dos edifícios habitacionais; *ii)* o surgimento e a evolução conceito de *"reabilitação"* enquanto forma privilegiada de intervenção no interior dos edifícios antigos de uso habitacional; e, *iii)* alguns desafios colocados pela variedade de intervenções que ocorrem além-fachadas, assinalando-se essa variedade como decorrente de diferentes necessidades de adaptação, fração-a-fração, ao longo do tempo. Com base nos resultados dessa análise, conclui-se que a documentação normativa internacional, e a legislação nacional que dela advém, deixam relativamente aberto o campo de ação da reabilitação do interior dos edifícios antigos. Essa abertura resulta numa grande variedade de intervenções, além-fachada, orientadas por valores e princípios distintos entre si que traduzem a resposta às necessidades de adaptação deste património construído aos modos de vida contemporâneos.

Palavras-chave: reabilitação; normas internacionais; edifícios antigos de uso habitacional; interiores

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 habitacionais antigos, 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.

Partindo da constatação de que a reabilitação do interior dos edifícios antigos de uso habitacional pode originar uma ampla variedade de resultados – desde intervenções pontuais a reconstruções profundas, o ensaio tem como objetivos *i)* identificar o momento em que o interior do edifícios antigos é identificado como património a salvaguardar; *ii)* evidenciar que a reabilitação, enquanto forma de intervir sobre o património construído, surge como resposta às necessidades específicas dos edifícios correntes e, maioritariamente, de uso habitacional; *iii)* ilustrar a variedade de práticas de reabilitação que podem existir além-fachada e os desafios que se podem colocar à identificação dos valores de autenticidade dessas intervenções. Desta forma, o ensaio procura contribuir para uma reflexão sobre os desafios que se colocam à intervenção neste tipo específico de património e para uma discussão sobre a medida em que a reabilitação surge como forma de intervenção simultaneamente técnica, cultural e social. O ensaio desenvolve-se em torno dos edifícios antigos de uso habitacional e, em particular, do seu interior, espaço onde a necessidade de adaptação aos modos de vida contemporâneos se torna especialmente evidente.

Metodologicamente, o ensaio adota uma abordagem qualitativa, assente na análise documental e comparativa de normas internacionais, legislação nacional e contributos teóricos de referência no domínio da intervenção no património edificado. Esta análise permite identificar o momento em que o interior dos edifícios antigos de uso habitacional é identificado como património a salvaguardar, momento esse que se alinha com a definição de uma nova forma de pensar e intervir sobre o património construído: a reabilitação. A partir de um conjunto de definições do conceito de reabilitação de edifícios, identificam-se pontos de convergência e divergência entre as várias definições e assinala-se o vínculo da reabilitação ao principal alvo das suas intervenções: o interior dos edifícios antigos. O estudo é complementado com a identificação dos desafios que se colocam à avaliação da autenticidade do interior destes edifícios, a partir da análise de um conjunto de frações de um edifício localizado no eixo Cais do Sodré – Rato. Esta análise permite relacionar o enquadramento teórico da reabilitação com a realidade construída. Assim, procura-se demonstrar que a reabilitação é mais do que uma prática técnica, configurando-se como uma resposta às transformações nas formas de habitar e às mudanças sociais e culturais da sociedade.

O ensaio organiza-se em cinco secções. Após esta introdução, descreve-se a ampliação do conceito de património que conduziu à identificação do interior dos edifícios antigos de uso habitacional como património a salvaguardar (2). Uma vez enquadrada esta (nova) forma de

património a salvaguardar, analisam-se definições do conceito de reabilitação enquanto forma privilegiada de intervenção no interior destes edifícios (3) assinalando a forma como as dimensões inicialmente presentes no conceito evoluíram ao longo do tempo. Em seguida, a partir do interior de um conjunto de frações de um edifício antigo ilustra-se a variedade de soluções que podem decorrer da reabilitação deste património construído, antecipando desafios que se colocam na avaliação da autenticidade de um edifício cujas frações foram intervencionadas de forma tão diversa (4). Por último, apresenta-se uma breve discussão dos resultados obtidos, as considerações finais e os caminhos de pesquisa futuros no âmbito da investigação de doutoramento (5).

O interior como património a salvaguardar

Se, na primeira metade do século XIX, o património era defendido por Victor Hugo como um bem nacional, *"*digno de reconhecimento por todos*"* ainda muito ancorado à noção de património monumental, a partir de meados do século XX passam a estar abrangidas *"*todas as formas da arte de edificar, eruditas e populares, urbanas e rurais e todas as categorias de edifícios*"*[1]. Com este alargamento, que marca uma mudança de paradigma [2], passam a estar disponíveis para classificação como monumento histórico os edifícios correntes, ou seja, *"*as construções privadas não monumentais*"*, entre outros [3].

Para melhor compreender esta mudança de paradigma, importará recuperar a Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios[4] que, em 1964, definiu o conceito de monumento histórico como aquele que *"*engloba a criação arquitetónica isolada, bem como o sítio, rural ou urbano, que constitua testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico*"*, referindo que o mesmo conceito se aplica a grandes obras e a obras modestas do passado que tenham vindo a adquirir significado. Apesar de não ser totalmente explícito o significado atribuído às obras modestas do passado pode considerar-se que esta seria já uma referência, ainda que indireta, ao património edificado corrente (*i.e.*, não-monumental). Este alargamento de âmbito, do edifício monumental ao edificado corrente, marca o início do processo de passagem da proteção isolada de monumentos para a proteção do tecido urbano, ou paisagem rural, tido como um dos maiores *"*avanços teóricos e normativos, em matéria de proteção do património arquitetónico*"*[5].

O entendimento das cidades antigas e dos bairros históricos, compostos por grande variedade de edifícios incluindo edifícios modestos, como parte integrante do património arquitetónico da Europa é reforçado na Declaração de Amesterdão[6]. A Declaração assinala a importância

---

[1] VAZ, Pedro – **Edificar no património: pessoas e paradigmas na conservação & restauro**. Coimbra: Edições 70, Lda., 2019, p. 118.

[2] CHOAY, Françoise – **Alegoria do património**. Coimbra: Edições 70, Lda., 2014.
LOPES, Flávio; CORREIA, M. Brito – **Património Cultural – Critérios e Normas Internacionais de Proteção**. Lisboa: Caleidoscópio – Edição e Artes Gráficas, 2014.
VIÑAS, S. Muñoz – **Contemporary Theory of Conservation**. Elsevier Butterworth-Heinemann, 2005.

[3] CHOAY, Françoise – **Alegoria do património**. Coimbra: Edições 70, Lda., 2014, p. 12.

[4] ICOMOS – **Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios**, 1964.

[5] LOPES, Flávio; CORREIA, M. Brito – **Património Cultural – Critérios e Normas Internacionais de Proteção**. Lisboa: Caleidoscópio, 2014, p. 34.

[6] Conselho da Europa – **Declaração de Amesterdão – Conclusões do Congresso Sobre o Património Arquitetónico Europeu**, 1975.

de investir na proteção desse património, elencando um conjunto de diretrizes para alcançar esse desígnio, das quais se destacam a importância da atribuição de funções que respeitem o carácter do edificado antigo existente e que, em simultâneo, respondam às condições de vida contemporâneas garantindo a sua continuada utilização. A figura da cidade histórica, fica assim inscrita na normativa internacional sobre o património cultural, saindo reforçado o entendimento do seu funcionamento como um todo cujas partes se articulam e relacionam: *"*cada um destes conjuntos patrimoniais deve ser considerado como um todo, com as suas estruturas, os seus espaços e as características socioeconómicas, em processo de contínua evolução e mudança*"*[7].

Ancorado a esta forma de património, mais abrangente, os *"*elementos do património que, apesar de não possuírem valor excecional, apresentam coerência formal e relativa abundância*"*[8] são identificados como uma das três categorias do património urbano. Assim, resulta inequívoca a abertura do âmbito patrimonial aos edifícios correntes. Edifícios esses que se assumem com a figura de palimpsestos contendo *"*estratos, sedimentos, testemunhos dos diversos tempos, registando permanências de longo prazo ou alterações e lacunas produto de cataclismos ou da ação do homem (...), constantemente adaptadas para permitirem a vida ao longo do tempo*"*[9].

Na sequência do alerta para a necessidade de proceder à salvaguarda desta nova forma de património, a Carta Internacional sobre a Salvaguarda das Cidades Históricas[10] aponta os valores a preservar nos conjuntos urbanos históricos:

1) A forma urbana (*i.e.*, traçados das ruas e parcelamento/loteamento de terrenos);
2) As relações entre os vários espaços urbanos (*i.e.*, espaço construído, livre, verde);
3) A forma e o aspeto, interior e exterior, dos edifícios que integram esses conjuntos e que são definidos pela sua estrutura, volume, estilo, escala, materiais, cor e decoração;
4) As relações entre a cidade e o ambiente envolvente (*i.e.*, natural ou construído);
5) A diversidade de funções da cidade.

Com a identificação destes valores[11], surge uma das primeiras referências explícitas à dimensão interior dos edifícios que integram os conjuntos urbanos históricos, assinalando-se essa dimensão como um dos aspetos a preservar.

As referências à dimensão interior dos edifícios antigos começam a estar presentes de forma mais regular nas normas internacionais sobre património cultural a partir dos anos 90 do século XX. A manutenção das características interiores destes edifícios, nomeadamente a sua forma e aspeto, é identificada como um fator favorável à manutenção da autenticidade e

---

[7] AAVV – **Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a conservação e o restauro do património construído**, 2000.
[8] UNESCO – **Recomendação sobre as paisagens urbanas históricas**, 2011, p. 7.
[9] AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. In **Revista Património**. Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC.Vol. n.º 2 (2014), 56-69, pp. 65-66.
[10] ICOMOS – **Carta internacional sobre a salvaguarda das cidades históricas**, 1987.
[11] *Idem, ibidem*.

integridade do património construído[12]. A propósito dos edifícios que integram as cidades históricas, na Carta de Cracóvia[13] é, novamente, referida a importância do interior dos edifícios destacando-se a dupla função que esses imóveis desempenham enquanto *i) "*elementos definidores da forma urbana*"*; e, *ii)* possuidores de *"*uma espacialidade interna, que constitui um dos seus valores essenciais*"*. Esta referência atribui uma importância, à época sem precedentes, à organização espacial interna de edifícios que compõem o tecido urbano das cidades antigas como um dos valores a preservar em intervenções nestes conjuntos.

Partindo do pressuposto que *"*as cidades e os conjuntos urbanos históricos são uma prova viva do passado que os modelou*"*[14], e reconhecendo a necessidade de utilização contínua e adequada do património construído[15], os Princípios de La Valeta sobre a Salvaguarda e Gestão das Cidades e dos Conjuntos Urbanos Históricos estabelecem um conjunto de condições para a salvaguarda e gestão deste património com vista à sua proteção e integração na sociedade contemporânea, colocando ao mesmo nível aspetos como a *"*forma urbana" e "a forma e o aspeto dos edifícios – interior e exterior, tal como são definidos pela sua estrutura, volume, estilo, escala, materiais, cor e decoração*"*[16].

[12] AAVV – **Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a conservação e o restauro do património construído**, 2000.
ICOMOS – **Princípios de La Valetta sobre a Salvaguarda e Gestão das Cidades e dos Conjuntos Históricos Urbanos**, 2011.

[13] AAVV – **Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a conservação e o restauro do património construído**, 2000, p. 3.

[14] ICOMOS – **Princípios de La Valetta sobre a Salvaguarda e Gestão das Cidades e dos Conjuntos Históricos Urbanos**, 2011, p. 2.

[15] AAVV – **Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a conservação e o restauro do património construído**, 2000.
Conselho da Europa – **Declaração de Amesterdão – Conclusões do Congresso sobre o património arquitetónico europeu**, 1975.
Conselho da Europa – **Recomendação n.º (91) 13 sobre a Proteção do Património Arquitetónico do Século XX**, 1991.

[16] AGUIAR, José – Reabilitação ou fraude. In **Revista Património**. Lisboa: Imprensa Nacional/DGPC. Vol. n.º 2 (2014), 56-69, p. 64.



Figura 1 – Linha do tempo com referências aos edifícios correntes e ao seu interior como património a salvaguardar em documentação normativa internacional (Elaborado pelos autores)

Tal como ilustrado na Figura 1, os edifícios correntes das cidades e bairros históricos e o seu interior têm vindo a ser identificados como património a salvaguardar. Nos documentos normativos internacionais, a referência a estes edifícios inicia-se em 1964 e a consagração do seu interior como parte integrante e representativa do património coletivo ocorre a partir de 1987, sendo reforçado em documentos posteriores (2000 e 2011). A consideração do interior desses edifícios surge, sobretudo, associada a aspetos como a autenticidade, a identidade e a função social do património arquitetónico de uso habitacional das cidades e conjuntos históricos. Também a produção teórica relevante reforça que a integridade de um bem patrimonial abrange, também, os espaços interiores do património construído [17] resultando inequívoca a importância do lado interior destes edifícios.

A reabilitação como forma de intervenção além-fachada

O alargamento do âmbito do património a preservar, do monumento ao interior dos edifícios correntes, implica uma mudança na forma de pensar e de intervir e coloca desafios à identificação do que é autêntico e identitário. É nesse contexto surge, em 1976, o conceito de reabilitação: como resposta aos desafios colocados pela identificação dos edifícios antigos de uso habitacional e do seu interior como parte integrante do património a salvaguardar. O conceito é pela primeira vez definido em normativas europeias (1976) e, anos mais tarde, surge formalmente definido na legislação portuguesa (2009). Em ambos os casos, as referências ao interior dos edifícios e das suas frações encontram-se presentes, alinhando a formalização conceptual da reabilitação com o alargamento do âmbito patrimonial (Figura 2) referido no ponto anterior.

[17] *Idem, ibidem*.
FEILDEN, Bernard – **Conservation of Historic Buildings**. Londres: Butterworth & Co, 1982.
JOKILEHTO, Jukka – **A History of Architectural Conservation**. Inglaterra: The University of York, 1986. Tese de Doutoramento.

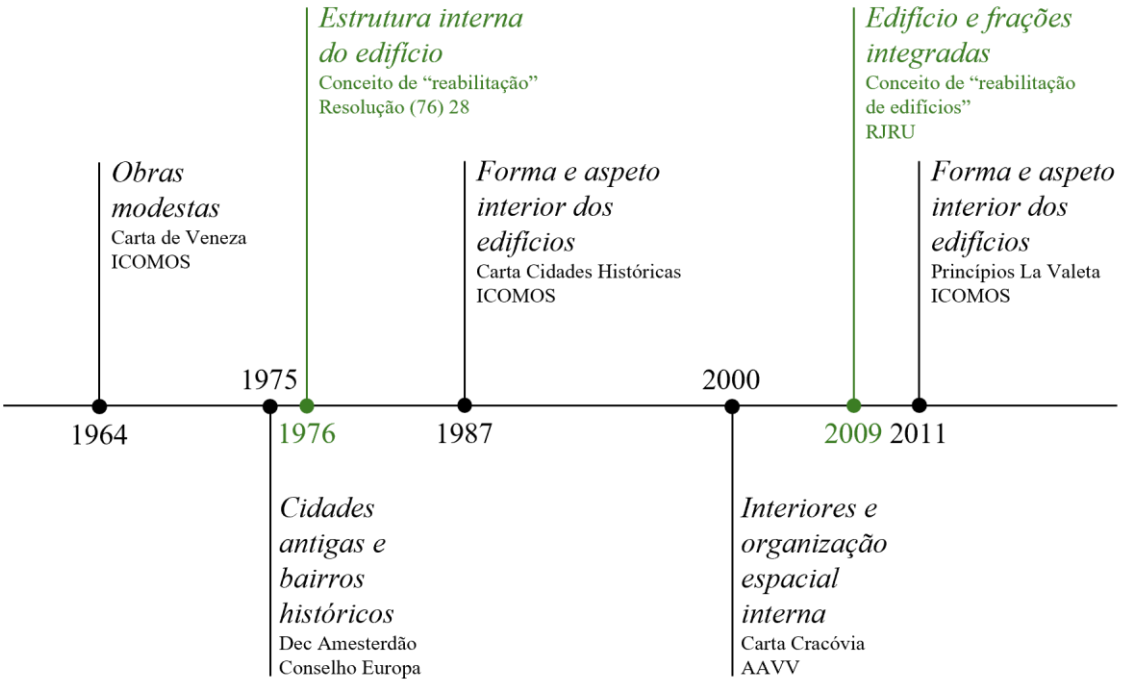


Figura 2 – Linha do tempo com referências aos edifícios correntes e ao seu interior como património a salvaguardar em documentação normativa internacional e em conceitos de "reabilitação" (Elaborado pelos autores)

Naturalmente, a inclusão do edificado corrente dos núcleos históricos das cidades no domínio patrimonial comporta um conjunto de preocupações específicas. Este património edificado acarreta um conjunto de particularidades que em muito se relacionam com o facto destes edifícios antigos, ainda que correntes ou modestos, resultarem de um complexo conjunto de ideias e culturas, refletidos em todas as transformações sofridas durante o seu ciclo de vida[18]. Esta condição deste (novo) património evidencia a incapacidade das práticas de conservação e restauro de dar resposta aos desafios colocados por este tipo de edificado, que fica assim inscrito no discurso normativo europeu.

Assim, em 1976, é formalmente definido o conceito de reabilitação como a *"*renovação da estrutura interna de edifícios, sobretudo daqueles que se destinem ao uso habitacional, adaptando-a às necessidades da vida moderna, preservando cuidadosamente os elementos de interesse cultural*"*[19].

Esta primeira definição oficial do conceito de reabilitação surge na documentação normativa europeia e representa uma mudança de paradigma significativa no domínio da intervenção no património construído, ao centrar-se na renovação da estrutura interna dos edifícios, destacando-se claramente da tradição centrada nas disciplinas da conservação e do restauro. A referência explícita aos edifícios de uso habitacional, como objeto privilegiado deste tipo de intervenção, revela a orientação social das futuras políticas de reabilitação, focada na melhoria das condições de vida urbana e dos edifícios correntes que constituem o tecido

[18] FEILDEN, Bernard – **Conservation of Historic Buildings**. Londres: Butterworth & Co, 1982.
[19] Comité de Ministros do Conselho da Europa – **Resolution (76) 28 – Concerning the adaptation of laws and regulations to the requirements of integrated conservation of the architectural heritage**, 1976.

urbano das cidades europeias. Esta definição introduz também uma perspetiva funcional e contemporânea, ao enfatizar a adaptação dos espaços às *"*necessidades da vida moderna*"*, remetendo para a atualização do interior dos edifícios habitacionais face aos modos de habitar contemporâneos. Não obstante, a preservação de elementos culturais é apontada como uma preocupação a atender no âmbito das intervenções de reabilitação, reforçando o compromisso europeu [20] com a salvaguarda dos conjuntos históricos e do património arquitetónico neles representado.
Ao longo do tempo, o conceito de reabilitação de edifícios foi sendo referido e redefinido em *i)* normas internacionais, *ii)* legislação nacional, e *iii)* documentação, teórica e técnica, no âmbito da intervenção sobre o património construído.

Uma análise das várias definições do conceito de reabilitação de edifícios (Tabela 1), segundo diferentes tipos de documento, revela que as definições apresentadas ao longo do tempo partilham elementos comuns. As alterações que o conceito tem sofrido são limitadas, mas importantes, no sentido em que parecem traduzir uma mudança de foco das operações de reabilitação. As várias definições do conceito partilham um conjunto de pontos em comum, presentes em todas ou na maioria das definições, nomeadamente as seguintes:

1) *Intervenção em edifícios existentes* – todas as definições referem-se a ações sobre construções já existentes, sejam edifícios com valor patrimonial, histórico ou simplesmente que apresentem necessidades de atualização;
2) *Objetivo de recuperação/modernização* – há um foco claro na recuperação física dos edifícios (*e.g.,* resolução de anomalias, renovação de infraestruturas), comummente associada à modernização com o objetivo de melhorar as condições de segurança, conforto e funcionalidade para os padrões de desempenho contemporâneos;
3) *Adaptação aos modos de uso contemporâneos* – a maioria das definições destaca a necessidade de adequar os edifícios a intervencionar a novos usos ou, no caso de manter o uso original, adequar as condições de desempenho funcional às expectativas contemporâneas.

Importa assinalar que estes aspetos em comum, ainda que não o façam de forma explícita, remetem sobretudo para a dimensão interior dos edifícios a intervencionar. Atendendo, sobretudo, ao facto de ser no espaço interior – além-fachada, que existem maiores necessidades de *recuperação/modernização* e de *adaptação aos modos de uso contemporâneos*. Não obstante, é de referir que as definições remetem tendencialmente para a escala do edifício em detrimento da escala da fração, remetendo para uma lógica de intervenção global. Ou seja, um cenário em que todo o interior (*i.e.*, todas as frações) seriam reabilitadas em simultâneo.

Os principais pontos de divergência entre as definições analisadas centram-se em dois aspetos:

---

[20] *Idem, ibidem*.
Conselho da Europa – **Declaração de Amesterdão – Conclusões do Congresso sobre o Património Arquitetónico Europeu**, 1975.
UNESCO – **Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea**, 1976.

1) *Preservação de valor cultural/patrimonial* – Apenas algumas definições fazem referência explícita à conservação de elementos com significado histórico ou cultural, refletindo uma abordagem mais conservacionista ou focada no património;

2) *Melhoria do desempenho funcional* – O objetivo de melhorar o desempenho funcional dos edifícios (*i.e.*, em termos de segurança estrutural, conforto, acessibilidade, salubridade e eficiência) não se encontra explicitamente presente em todas as definições analisadas.

Partindo das definições apresentadas na Tabela 1 e assinalando as dimensões abordadas por cada uma (Tabela 2) verifica-se que *i)* a referência ao interior dos edifícios habitacionais está presente, de forma explícita [21] ou implícita, na maioria das definições do conceito; *ii)* a preocupação com a preservação de valores culturais/patrimoniais apenas surge explicitamente na primeira definição formal do conceito [22]; *iii)* ao longo dos anos, a melhoria do desempenho funcional dos edifícios e frações intervencionadas tem vindo a assumir maior destaque nas definições do conceito.

Tabela 1 – Definições do conceito de reabilitação de edifícios, ao longo dos anos
(Elaborado pelos autores a partir de várias fontes)

	Definições do conceito de *"Reabilitação de edifícios"*
1975	Intervenções que podem ser empreendidas nestes espaços, sejam elas de conservação integrada, de restauro e manutenção do património edificado; e a atribuição de novos usos adequados às necessidades contemporâneas. (Conselho da Europa, 1975b)
1976	Renovação da estrutura interna de edifícios, sobretudo daqueles que se destinem ao uso habitacional, adaptando-a às necessidades da vida moderna, preservando cuidadosamente os elementos de interesse cultural. (Comité de Ministros, 1976)
1982	Forma de reutilização adaptativa dos edifícios históricos, considerando que por vezes essa será a única forma economicamente viável de preservar os valores históricos garantindo, em simultâneo, a adequação aos padrões de uso contemporâneos. (Feilden, 1982, pp. 10-11)
1995	Obra de recuperação e beneficiação, que pode contemplar a resolução de anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, implicando uma modernização que melhora o desempenho até próximo dos atuais níveis de exigência. (AAVV, 1995)
1992-93	Toda a série de ações empreendidas tendo em vista a recuperação e a beneficiação de um edifício, tornando-o apto para o seu uso actual. O objetivo fundamental (da reabilitação de edifícios) consiste em resolver as deficiências físicas e as anomalias construtivas, ambientais e funcionais, acumuladas ao longo dos anos, procurando ao mesmo tempo uma modernização e uma beneficiação geral do imóvel (...) melhorando o seu desempenho funcional e tornando esses

[21] Comité de Ministros do Conselho da Europa – **Resolution (76) 28 – Concerning the adaptation of laws and regulations to the requirements of integrated conservation of the architectural heritage**, 1976. LOPES, Flávio – **Lisboa, Arquitetura contemporânea e cidade antiga**. Lisboa: Caleidoscópio – Edição e Artes Gráficas, 2020.

[22] Comité de Ministros do Conselho da Europa – **Resolution (76) 28 – Concerning the adaptation of laws and regulations to the requirements of integrated conservation of the architectural heritage**, 1976.

	edifícios aptos para o seu completo e atualizado reuso. (CABRITA *et al.*, 1992; AGUIAR *et al.*, 1993)
2009	Forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas. (RJRU, 2009)
2020	Ação que pode compreender a modificação da compartimentação interior (de um edifício ou fração habitacional), implicando uma modernização do objeto arquitetónico para que este passe a satisfazer níveis de exigência de segurança e de conforto, próximos dos atuais. Essa modernização pode implicar alterações profundas na pré-existência. (Lopes, 2020)

Norma Internacional	*Legislação Nacional*	*Produção técnica-teórica*

Tabela 2 – Dimensões presentes nas definições analisadas do conceito de reabilitação de edifícios (Elaborado pelos autores)

	Dimensões /Foco da definição	Recuperação física	Modernização / atualização	Adaptação a novos usos	Preservação de valores culturais	Melhoria de desempenho funcional
1975	Intervenções e novos usos	✓	✓	✓	✓	—
1976	Renovação para habitação	✓	✓	✓	✓	—
1976	Renovação para habitação	✓	✓	✓	✓	—
1982	Reutilização adaptativa	—	✓	✓	✓	—
1995	Recuperação técnica	✓	✓	—	—	✓
1992 2002	Reabilitação geral e funcional	✓	✓	✓	—	✓
2009	Reabilitação com foco técnico-funcional	✓	✓	✓	—	✓

2020	Modernização interior com alteração profunda	✓	✓	—	—	✓

Ao articular quatro dimensões centrais – interior (do edifício), habitação, adaptação e preservação – a definição inicial do conceito de reabilitação[23] estabeleceu as bases para uma abordagem, desejavelmente, integrada e multidisciplinar da reabilitação, afirmando-a como prática que se centra na intervenção sobre um tipo de património específico, com necessidades particulares e distintas do que acontece com o património monumental. Desde logo, pela dimensão tendencialmente privada do património a intervencionar (*i.e.*, o interior de edifícios e frações habitacionais) e pelo desafiante equilíbrio entre a adaptação que permite a contínua utilização deste património, e a preservação dos elementos de valor cultural. A articulação dessas dimensões pode concretizar-se através de uma grande variedade de práticas de intervenção, atendendo a *i)* características da pré-existência, *ii)* necessidades de atualização, *iii)* meios disponíveis para realizar a intervenção, ou ainda a *iv)* motivações e valores dos indivíduos que conduzem esses processos.

Assim, a referência à dimensão interior dos edifícios, em particular à sua *"*estrutura interna*"*[24], *"*às frações (…) integradas (no) edifício*"*[25] e, à eventual necessidade de *"*modificação da compartimentação*"*[26], consagra a reabilitação a uma forma de intervenção, no interior do património construído de uso habitacional que ocorre, em grande medida, longe do olhar público (*i.e.*, no seu interior) e que pode assentar num conjunto variado de valores e princípios orientadores.

Desafios da reabilitação do interior dos edifícios antigos

O reconhecimento dos edifícios antigos de uso habitacional e, em particular, do seu interior como património a salvaguardar coloca um vasto conjunto de desafios. Desde logo, aqueles relacionados com a avaliação da autenticidade, considerada um dos pilares de qualquer intervenção (*e.g.*, conservação ou restauro) sobre o património edificado a salvaguardar nas cidades e conjuntos históricos [27].

A autenticidade pode ser definida como o *"*somatório das características substanciais, historicamente provadas, da origem à atualidade, como resultado das várias transformações que ocorreram ao longo tempo*"*[28]. Alinhando-se com os pressupostos das definições de reabilitação, tratadas no ponto anterior deste ensaio, enquanto forma de permitir a contínua adaptação e utilização do património construído.

---

[23] *Idem, ibidem*.
[24] *Idem, ibidem*.
[25] Decreto-Lei n.º 307/2009 [Aprova o regime jurídico da reabilitação urbana – RJRU]. **Diário da República**, 1.ª Série. N.º 206 (2009-10-23) pp. 7956-7975.
[26] LOPES, Flávio – **Lisboa, Arquitetura contemporânea e cidade antiga**. Lisboa: Caleidoscópio – Edição e Artes Gráficas, 2020.
[27] UNESCO, ICCROM, ICOMOS – **Documento de Nara sobre a Autenticidade do Património Cultural**, 1994.
[28] AAVV – **Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a conservação e o restauro do património construído**, 2000, p. 4.

A aplicação deste conceito ao espaço habitacional (*i.e.,* ao interior dos edifícios antigos de uso habitacional) que se encontra, por natureza, em constante mudança e adaptação torna-se particularmente desafiante. À dificuldade de identificar objetivamente quais as *características substantivas* que representam atributos de autenticidade de um determinado edifício, acresce a inexistência de critérios bem definidos para a intervenção neste tipo de edificado resultando num *"*conjunto de intervenções que se diferenciam de acordo com os programas, as motivações e os períodos de evolução dos conceitos*"*[29]. De facto, o interior dos edifícios habitacionais antigos constituí um espaço frequentemente sujeito a múltiplas intervenções ao longo da sua vida útil *"*sem que das mesmas, em regra, exista um registo documental satisfatório*"*[30].

Contrariamente ao que acontece com o património monumental, que tende a permanecer estático e inalterado ao longo dos anos, o património arquitetónico corrente, onde se inserem os edifícios habitacionais antigos, tem um caracter dinâmico e em permanente mudança. No caso dos edifícios habitacionais, a preservação dos valores presentes pode ser comprometida por intervenções pontuais (*i.e.*, fração-a-fração), alterações funcionais no interior das habitações ou obras de manutenção que, ao longo do tempo, substituem materiais e elementos construtivos originais por soluções contemporâneas.

Atendendo à sua natureza e ao conjunto de intervenções sofridas ao longo do seu ciclo de vida, é frequente encontrar, no interior dos edifícios habitacionais antigos, uma realidade complexa e variada relativamente aos níveis de autenticidade de cada fração habitacional. Com base na análise de um conjunto alargado de imagens do interior destes edifícios[31] verificou-se, entre outros aspetos, que *i)* as soluções adotadas nas intervenções sobre património edificado em análise são muito variadas; e, *ii)* o grau de autenticidade da organização espacial interior e dos elementos construtivos das frações objeto de reabilitação varia significativamente. Importa referir que as duas situações se podem verificar em diferentes frações de um mesmo edifício.

Como exemplo, ilustra-se a forma como a fachada una e coerente de um edifício pode ocultar uma diversidade de práticas de reabilitação (Figura 3). Neste caso, as diferentes frações evidenciam intervenções orientadas por princípios distintos:

1) Na fração do piso 2, observa-se uma abordagem próxima dos princípios da conservação, tendo sido preservada a organização espacial interna, salvo alterações pontuais, bem como parte significativa da materialidade original (Figura 4);
2) No piso 3, uma das frações aparenta resultar da divisão de uma fração maior, registando-se alterações substanciais na organização espacial interna e uma

[29] TOMÉ, Miguel – **Património e restauro em Portugal (1920-1995)**. Porto: FAUP Publicações, 2002, p.69. Tese de Doutoramento.

[30] PÓVOAS, Rui; TEIXEIRA, Joaquim; GIACOMINI, Fernanda – Reabilitação de edifícios correntes de valor patrimonial – Uma proposta de aproximação metodológica. In **Livro de Atas do Seminário "Cuidar das casas. A manutenção do património corrente"**. Porto, 2011. 1-8, p. 2.

[31] VICENTE, Marta; ANDRÉ, Paula; PEDRO, J. Branco – O alojamento local e a reabilitação de edifícios habitacionais em Lisboa: exploração a partir de casos na Sétima Colina. *In* ANDRÉ, Paula – **Antologia de Ensaios do Laboratório Colaborativo: Dinâmicas Urbanas, Património, Artes. IX Seminário de Investigação, Ensino e Difusão**. Lisboa: DINÂMIA'CET-ISCTE, 2023. 289-311.

*"*exibição*"* deliberada dos elementos construtivos das paredes interiores (*i.e.*, tabiques), comprometendo em certa medida a sua materialidade (Figura 5);

3) No sótão, o desvão da cobertura, originalmente destinado a arrecadações, foi convertido numa habitação, implicando uma mudança de uso e a criação de nova compartimentação (Figura 6).

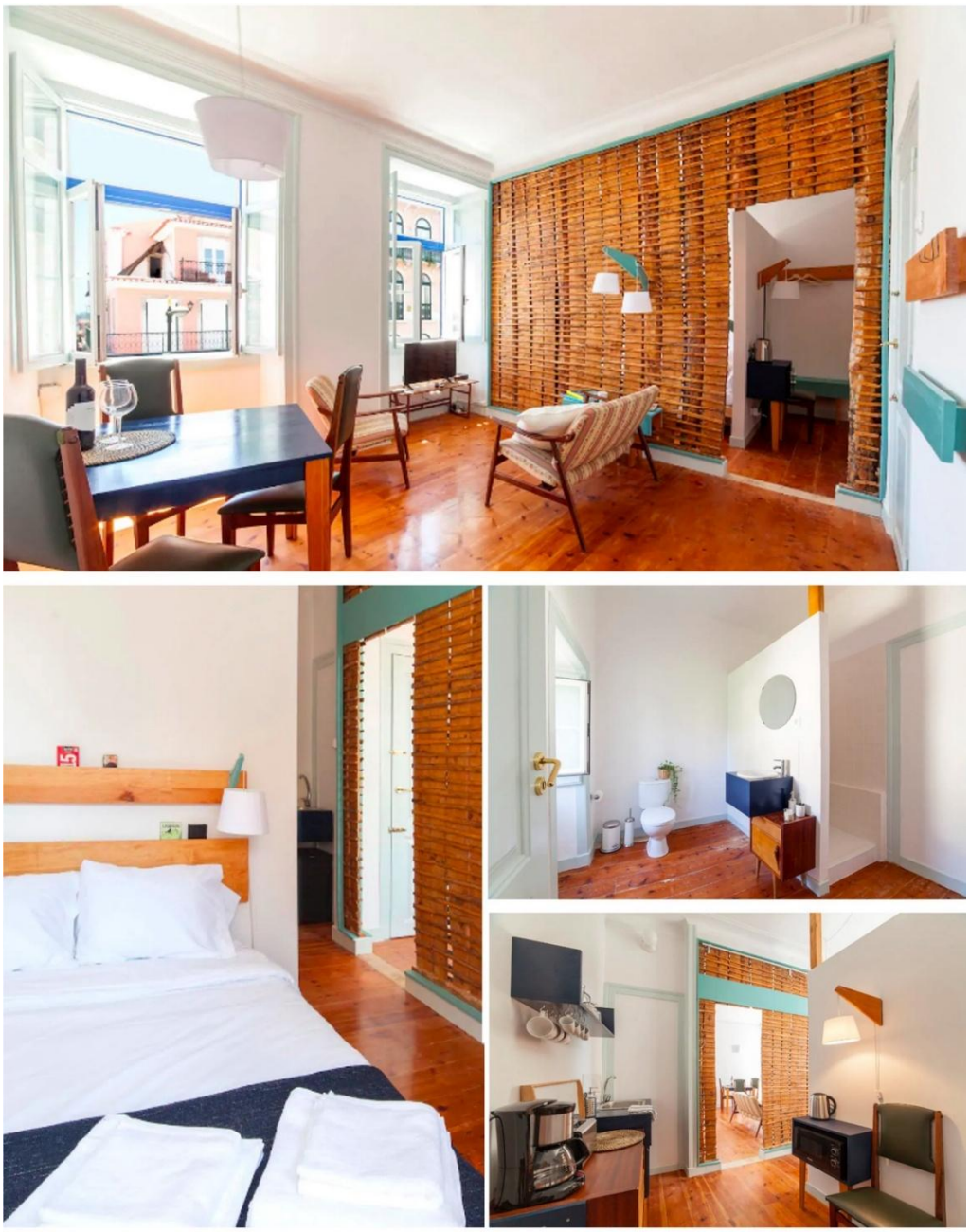


Figura 3 – Fachada de edifício antigo, de uso predominantemente habitacional, localizado na Rua da Escola Politécnica, em Lisboa (fonte: EastBanc, 2021)



Fração 1 (F1) – O **uso** da fração mantém-se. A **organização espacial** coincide com a original. As alterações realizadas são pontuais, mantendo a distrbuição de divisões/funções tal como previsto no projeto de construção incial (1901). A intervenção privilegia a manutenção e recuperação dos **materiais** originais existentes na fração e mantém todas as paredes divisórias interiores. Os novos materiais introduzidos alinham-se com os materiais pré-existentes.

Figura 4 – Interior de uma das frações habitacionais do edifício localizado na Rua da Escola Politécnica, em Lisboa (Elaborado pelos autores a partir de EastBanc, 2021).



Fração 2 (F2) – O **uso** da fração mantém-se. A **organização espacial** é profundamente alterada face à original, dando a entender a divisão de uma fração habitacional em duas frações autónomas. As alterações realizadas são marcantes, reconfigurando a distrbuição de divisões/funções face ao projeto de construção inicial (1901). A intervenção altera os **materiais** originais, retirando os reveistimentos de paredes divisórias interiores para exibição da sua estrutura em madeira. As paredes divisórias interiores sofrem alterações. Os novos materiais introduzidos alinham-se com os materiais pré-existentes.

Figura 5 – Interior de uma das frações habitacionais do edifício localizado na Rua da Escola Politécnica, em Lisboa (Elaborado pelos autores a partir de Airbnb, 2020).



Fração 3 (F3) – O **uso** da fração altera-se, passando de arrecadação para habitação. A **organização espacial** é alterada face à original, aumentando o número de divisões e introduzindo zona de cozinha e instalação sanitária. As alterações realizadas são marcantes, reconfigurando a distrbuição de divisões/funções face ao projeto de construção incial (1911). A intervenção introduz novos **materiais**, para a introdução de paredes e tectos falsos. Os novos materiais introduzidos são dissonantes dos materiais pré-existentes.

Figura 6 – Interior de uma das frações habitacionais do edifício localizado na Rua da Escola Politécnica, em Lisboa (Elaborado pelos autores a partir de Idealista, 2025).

Apesar de serem as alterações no edificado que permitem a sua contínua utilização e a consequente atribuição de significado a este património, *no presente* e *para o presente*[32], essas alterações colocam o desafio de identificar quais os elementos genuinamente portadores de autenticidade e representativos da autenticidade a salvaguardar segundo as normas internacionais.

A resposta a esse desafio depende da capacidade de compreender, entre outros aspetos, as transformações no uso, na organização espacial e na materialidade. Para o efeito, cada um destes aspetos pode ser avaliado quanto ao grau em que se encontra mantido (*i.e.*, características originais presentes e inalteradas), alterado (*i.e.*, características originais adaptados, mas que permanecem credíveis/reconhecíveis) ou comprometido (*i.e.*, características que foram eliminadas ou alteradas de forma irrecuperável) (Tabela 3).

A avaliação da autenticidade das várias frações do edifício em análise, de acordo com algumas das dimensões definidas pela UNESCO[33], evidencia que a autenticidade não reside apenas na sua proximidade à configuração original, mas admite as várias transformações que, ao longo do tempo, permitiram a sua utilização. Porém, tais transformações não devem comprometer os valores originais[34].

Tabela 3 – Avaliação de autenticidade do interior de três frações habitacionais a partir de três das dimensões indicadas pela UNESCO em *World Heritage Conservation – Operational Guidelines 2023* (Elaborado pelos autores)

Frações	*Dimensões*	*Mantido*	*Alterado*	*Comprometido*
F1	Uso	■	☐	☐
	Organização esp.	■	☐	☐
	Materialidade	■	☐	☐
F2	Uso	■	☐	☐
	Organização esp.	☐	■	☐
	Materialidade	☐	■	☐
F3	Uso	☐	■	☐
	Organização esp.	☐	■	☐
	Materialidade	☐	■	☐

A identificação dos valores patrimoniais a preservar no interior dos edifícios correntes coloca desafios particulares. Devido à sua função predominantemente habitacional, estes edifícios

[32] SMITH, Laurajane – **Uses of Heritage**. Londres: Routledge, 2006.
[33] UNESCO – **World Heritage Conservation – Operational Guidelines**, 2023.
[34] JOKILEHTO, Jukka – **A History of Architectural Conservation**. Inglaterra: The University of York, 1986. Tese de Doutoramento.
UNESCO, ICCROM, ICOMOS – **Documento de Nara sobre a Autenticidade do Património Cultural**, 1994.

são, tendencialmente, objeto de numerosas e pontuais intervenções, destinadas a adaptá-los às necessidades específicas de cada residente em diferentes momentos do tempo. Acresce que, sendo muitas vezes os edifícios antigos e compostos por várias frações habitacionais, o número de alterações a que foram sujeitos ao longo do seu prolongado ciclo de vida é particularmente elevado. Esta condição de constante transformação, inerente ao interior do património edificado corrente, pode dificultar a aplicação do conceito de autenticidade. Por oposição ao que acontece com as fachadas destes edifícios, que tendem a permanecer próximas do seu estado original, quando consideramos o lado interior destes edifícios, torna-se necessário compreender que a autenticidade não reside apenas na preservação da materialidade original, mas também na forma como os seus diversos elementos se foram moldando às mudanças nos modos de habitar. Esta perspetiva implica ultrapassar uma visão ancorada nos princípios da conservação, enquanto disciplina, reconhecendo-se que o interior dos edifícios antigos representa uma realidade viva, resultado de práticas culturais, usos quotidianos e adaptações sucessivas às exigências de cada época.

Considerações finais

O interior dos edifícios antigos de uso habitacional é identificado pelos documentos normativos internacionais como um dos aspetos representativos da autenticidade e do valor patrimonial das cidades e conjuntos históricos. Uma análise temporal permite sobrepor a consagração do interior dos edifícios correntes como parte do património a salvaguardar, com a primeira definição formal do conceito de reabilitação, em 1976. Esse conceito, por sua vez, tem vindo a evoluir ao longo tempo, conhecendo um conjunto de subtis variações que se traduzem em mudanças de foco: de abordagens mais orientadas para a necessidade de identificação e preservação de valores culturais; para abordagens que privilegiam a melhoria do desempenho funcional. Os vários conceitos de reabilitação de edifícios têm conseguido manter um denominador comum: o edifício antigo de uso habitacional e, em particular, o seu interior como principal alvo de intervenção.

Em todo o caso, enquanto as definições analisadas tendem a referir-se ao interior do edifício como um todo, pressupondo uma lógica de intervenção global, uma breve análise a um conjunto de frações de um edifício antigo de uso habitacional evidência a realização de intervenções de reabilitação pontuais: fração-a-fração. Perante esse cenário, e antecipando que ele é representativo da realidade da reabilitação do interior deste tipo de edifícios, colocam-se desafios relacionados com a capacidade de reconhecer a presença de valores culturais em frações distintas, reabilitadas de formas distintas (*i.e.*, orientadas por diferentes conjuntos de valores). A este propósito, e a partir da recuperação do conceito de autenticidade tal como definido na Carta de Cracóvia (2000), procede-se a uma avaliação da autenticidade a partir de dimensões-chave da intervenção no interior de frações habitacionais: o *uso*, a *organização espacial* e a *materialidade*. Os resultados desta avaliação colocam em evidência que:

- O reconhecimento do nível de autenticidade do interior de frações habitacionais de edifícios antigos não é imediato, colocando um conjunto de desafios no momento de planear intervenções de reabilitação;
- O conceito de autenticidade, tal como definido na Carta de Cracóvia, alinha-se com a natureza das intervenções de reabilitação do interior de edifícios antigos de uso habitacional;

— Mesmo intervenções de reabilitação, conduzidas por diferentes indivíduos e orientadas por diferentes conjuntos de valores, conseguem não comprometer aspetos representativos da autenticidade de um edifício antigo.

Conclui-se que, atendendo às características do interior dos edifícios antigos de uso habitacional e às suas contínuas necessidades de adaptação, a avaliação da sua autenticidade representa um desafio complexo e que supera os desafios que se colocam no âmbito do património monumental. Apesar de se identificarem valores a salvaguardar em intervenções neste tipo de património construído, os documentos normativos internacionais, e a legislação nacional que delas advém, deixam relativamente aberto o campo de ação no domínio da reabilitação. Essa abertura resulta em intervenções orientadas por valores e princípios distintos entre si, ainda que todas pareçam concorrer para o desígnio estabelecido nas definições do conceito de reabilitação.

A partir do reconhecimento do interior dos edifícios antigos de uso habitacional como parte do património a salvaguardar e da identificação da reabilitação como forma de intervenção privilegiada, é possível antecipar uma grande variedade de soluções de intervenção além-fachada. No âmbito do estudo de doutoramento *Culturas de reabilitação de edifícios antigos (1980-2020): o caso do eixo Cais do Sodré – Rato* procura-se revelar, sistematizar e analisar essa variedade de intervenções que têm resultado da aplicação do conceito de reabilitação de edifícios e identificando as formas como o interior destes edifícios tem vindo a ser adaptado, atualizado e (re)utilizado.

Agradecimentos

O presente ensaio resulta do trabalho financiado por fundos nacionais através da FCT – Fundação para a Ciência e a Tecnologia, I.P., no âmbito do projeto com o identificador DOI https://doi.org/10.54499/2022.13799.BD e do LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil, I.P..

Bibliografia

AAVV – **Carta de Cracóvia 2000 – Princípios para a conservação e o restauro do património construído**, 2000.

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

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

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

Comité de Ministros do Conselho da Europa – **Resolution (76) 28 – Concerning the adaptation of laws and regulations to the requirements of integrated conservation of the architectural heritage**, 1976.

Conselho da Europa – **Carta Europeia do Património Arquitetónico**, 1975.

Conselho da Europa – **Declaração de Amesterdão – Conclusões do Congresso Sobre o Património Arquitetónico Europeu**, 1975.

Conselho da Europa – **Recomendação n.º (91) 13 sobre a Proteção do Património Arquitetónico do Século XX**, 1991.

CHOAY, Françoise – **Alegoria do património**. Coimbra: Edições 70, Lda., 2014.

Decreto-Lei n.º 307/2009 [*Aprova o regime jurídico da reabilitação urbana – RJRU*]. **Diário da República**, 1.ª Série. N.º 206 (2009-10-23) pp. 7956-7975.

FEILDEN, Bernard – **Conservation of Historic Buildings**. Londres: Butterworth & Co, 1982.

ICOMOS – **Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios**, 1964.

ICOMOS – **Carta Internacional sobre a Salvaguarda das Cidades Históricas**, 1987.

ICOMOS – **Princípios de La Valetta sobre a Salvaguarda e Gestão das Cidades e dos Conjuntos Históricos Urbanos**, 2011.

JOKILEHTO, Jukka – **A History of Architectural Conservation**. Inglaterra: The University of York, 1986. Tese de Doutoramento.

LOPES, Flávio – **Lisboa, Arquitetura contemporânea e cidade antiga**. Lisboa: Caleidoscópio – Edição e Artes Gráficas, 2020.

LOPES, Flávio; CORREIA, M. Brito – **Património Cultural – Critérios e Normas Internacionais de Proteção**. Lisboa: Caleidoscópio – Edição e Artes Gráficas, 2014.

PÓVOAS, Rui; TEIXEIRA, Joaquim; GIACOMINI, Fernanda – Reabilitação de edifícios correntes de valor patrimonial – Uma proposta de aproximação metodológica. In **Livro de Atas do Seminário "Cuidar das casas. A manutenção do património corrente".** Porto, 2011. 1-8.

SMITH, Laurajane – **Uses of Heritage**. Londres: Routledge, 2006.

TOMÉ, Miguel – **Património e restauro em Portugal (1920-1995)**. Porto: FAUP Publicações, 2002. Tese de Doutoramento.

UNESCO – **World Heritage Conservation – Operational Guidelines**, 2023.

UNESCO – **Recomendação sobre as Paisagens Urbanas Históricas**, 2011.

UNESCO – **Recomendação sobre a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea**, 1976.

UNESCO, ICCROM, ICOMOS – **Documento de Nara sobre a Autenticidade do Património Cultural**, 1994.

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

VICENTE, Marta; ANDRÉ, Paula; PEDRO, J. Branco – O alojamento local e a reabilitação de edifícios habitacionais em Lisboa: exploração a partir de casos na Sétima Colina. In ANDRÉ, Paula – **Antologia de Ensaios do Laboratório Colaborativo: Dinâmicas Urbanas, Património, Artes. IX Seminário de Investigação, Ensino e Difusão**. Lisboa: DINÂMIA'CET-ISCTE, 2023. 289-311.

VIÑAS, S. Muñoz – **Contemporary Theory of Conservation**. Elsevier Butterworth-Heinemann, 2005.