

O processo de reabilitação de umas Antigas Casas Nobres na Rua da Esperança em Lisboa

Bernardo Moura Esteves Gomes Pereira

Dissertação para a obtenção do Grau de Mestre em

Arquitetura

Orientadores

Professora Doutora Maria Alexandra de Lacerda Nave Alegre

Professor Doutor João Guilherme Pontes Appleton

Júri

Presidente: Professor Doutor António Salvador de Matos Ricardo Costa

Orientador: Professora Doutora Maria Alexandra de Lacerda Nave Alegre

Vogal: Professor Doutor João Rosa Vieira Caldas

Maio 2022

Declaração

Declaro que o presente documento é um trabalho original da minha autoria e que cumpre todos os requisitos do Código de Conduta e Boas Práticas da Universidade de Lisboa.

Agradecimentos

Ao grupo DOME Invest por ter permitido e autorizado o acompanhamento presencial desta obra num período de incertezas devido à pandemia,

aos profissionais, entidades e empresas que facultaram material de apoio e que foi crucial para o desenvolvimento do trabalho: 18 – 25 Studio; Appleton & Domingos Arquitetos; EON - Indústrias Criativas, em particular, a Dr.^a Fátima Costa; Prof. João Vieira Caldas,

aos intervenientes que se disponibilizaram de forma imediata em contribuir com o seu valioso testemunho: o Eng.^o Ricardo Ascensão, o Eng.^o João Carvalho, a Arq.^a Catarina Almada Negreiros e o Eng.^o Rui Silveiras,

ao Arq.^o João Almeida, pela disponibilidade e simpatia constantes,

ao Eng.^o Paulo Barradas, não só pelo acompanhamento em tantas visitas à obra, como pelas explicações e bons conselhos durante estes meses,

ao Professor João Vieira Caldas pelas “lições de coisas” e pelo entusiasmo e prontidão com que aceitou sustentar parte desta dissertação,

à Professora Alexandra e ao Professor João, um especial obrigado por todo o apoio, conhecimento e confiança que depositaram, pelas boas conversas e muitas horas de acompanhamento, e que, sempre entusiasmados, foram aderindo ao desafio de orientar a dissertação nestes moldes,

aos meus colegas e amigos, pelo acompanhamento durante este percurso, em especial, aos três da vida-airada pelas muitas e boas horas de trabalho, de paciência e, porque só faz sentido se nos divertirmos, de galhofa,

a toda a minha família pela motivação e apoio constantes, com uma lembrança particular ao tio PGP pelos bons conselhos e sempre disponível para me encaminhar, e, aos Barrento, pelas sempre boas e animadas lufadas de ar fresco por entre os momentos de trabalho,

aos meus pais, por serem o meu apoio e modelo para tudo,

a todos, muito obrigado.

Resumo

A presente dissertação visa documentar o impacto que os valores de significado cultural têm no processo de reabilitação de um edifício antigo de habitação, situado na Rua da Esperança, outrora o principal eixo de ligação da cidade de Lisboa ao território a poente. O edifício inspira-se - quanto à sua génese e características - numa tipologia palaciana que se vê proliferar como consequência do regresso progressivo das famílias da corte portuguesa à capital do Reino, imediatamente após a restauração da independência sobre o período de governação castelhano.

Composta por duas partes, estando a primeira relacionada com o enquadramento histórico do caso de estudo onde se procede à identificação de um conjunto de valores e à apresentação do mesmo, a dissertação contém uma segunda parte que vem debruçar-se especificamente sobre o processo da obra. O foco recai assim nos principais intervenientes presentes em obra cujo testemunho foi recolhido através de entrevistas individuais. Estas incidem sobre o papel que estes profissionais desempenham em obra e nas maiores adversidades que enfrentam no seu decorrer, explorando não só o seu entendimento no que concerne aos valores de significado cultural presentes no sítio, como o impacto que estes – os valores previamente identificados – tiveram sobre as decisões tomadas.

No final, procede-se a uma reflexão sobre a qualidade da intervenção arquitetónica face à preservação e manutenção desses valores culturais que foram levantados, evidenciando os motivos que dificultaram a comunhão entre esses valores identitários e a modernidade que lhe é imposta.

Palavras-chave: valores de significado cultural, casas nobres, reabilitação de edifícios antigos, habitação em Lisboa, século XVIII.

Abstract

This dissertation aims to document the impact that the values of cultural significance have on the rehabilitation process of an old residential building located on Rua da Esperança, once the main axis connecting the city of Lisbon to the territory to the west. The building is inspired - as to its genesis and characteristics - by a palace typology that was seen to proliferate as a consequence of the sudden return of the Portuguese court families to the capital of the Kingdom, immediately after the restoration of independence over the period of Spanish government.

Composed of two parts, and being the first related to the historical framework of the case study where a set of values is identified and presented, the dissertation also contains a second part that focuses specifically on the process of the work. The focus is thus on the main players present in the work whose testimony was collected through individual interviews. These focus on the role that these professionals play in the site and the major adversities they face during its course, exploring not only their understanding of the values of cultural significance present in the site, but also the impact that these - previously identified values - had on the decisions taken.

At the end, a reflection is made on the quality of the architectural intervention in relation to the preservation and maintenance of these cultural values that were raised, highlighting the reasons that hindered the communion between these identity values and the modernity that is imposed on it.

Keywords: values of cultural significance, noble households, heritage building rehabilitation, Lisbon housing, 18th century.

Resumo, p. i

Abstract, p. iii

Índice Geral, p. v

Índice de Figuras, p. vii

Índice de Acrónimos e abreviaturas, p. x

Definições e anotações relevantes, p. x

I. Introdução, p. 1

I. Tema e Motivação, p. 1

II. Objetivos, p. 2

III. Metodologia de Investigação, p. 3

IV. Estrutura, p. 4

II. Enquadramento geral, p. 6

I. Identificação do caso de estudo, p.6

II. A cidade de Lisboa: Enquadramento histórico, social e arquitetónico, p.10

III. O caso de estudo, p.15

I. A tipologia, p.15

II. O número 116-126 da Rua da Esperança, p. 17

III. Descrição do imóvel, p. 19

IV. Valores a assinalar, p. 26

III. Estrutura das entrevistas, p. 27

I. Na perspetiva de..., p.29

I. João Vieira Caldas como investigador, p. 29

II. Ricardo Ascensão como promotor, p. 37

III. João Appleton como projetista de arquitetura, p. 44

IV. João Carvalho como projetista de estabilidade, p.56

V. Catarina Almada Negreiros como projetista azulejar, p. 63

VI. Rui Silveiras como diretor de obra (empreiteiro), p.68

VII. Paulo Barradas como responsável pela fiscalização, p.73

IV. Conclusões, p.78

V. Bibliografia, p.82

Índice de figuras

1. Vista aérea de Lisboa, p. 6

(Fonte: Google Earth, 18.10.21)

2. Vista aérea da R. da Esperança e da sua envolvente, p. 8

(Fonte: Google Earth, 18.10.21)

3. Vista aérea do quarteirão do caso de estudo, p. 8

(Fonte: Google Earth, 18.10.21)

4. Fachada principal do caso em estudo a partir da R. da Esperança, p. 9

(Fonte: Hélia Silva, 2016)

5. Fachada da Tv. da Isabéis, p. 9

(Fonte: Hélia Silva, 2016)

6. Mapa mundo das rotas comerciais ibéricas no século XVI, p. 10

(Fonte: Porto Editora, “Comércio Português e Espanhol no século XVI, 15.10.21)

7. Planta do centro da cidade de Lisboa em 1650, p. 11

(Fonte: João Nunes Tinoco (1650), Biblioteca Digital, URL: <https://purl.pt/4503>)

8. “Planta Topographica de Lisboa – 1780” com a zona a ocidente já urbanizada no pós-terramoto, p. 15

(Fonte: Autor Desconhecido, em Lisboa Interativa, 12.10.21)

9. Palácio Azurara, p. 15

(Fonte: Autor Desconhecido)

10. Palácio da Independência, p. 15

(Fonte: Autor Desconhecido)

11. Entablamento do caso de estudo, p. 20

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

12. Cunhal, “1721”, p. 20

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

13. Vista da R. da Esperança ao nível térreo, p. 20

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

14. Vista da Tv. das Isabéis em direção à R. da Esperança, p. 21

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

15. Vista aproximada da fachada principal, p. 21

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

16. Vãos assimétricos e com diferentes materialidades para o saguão, p. 21

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

17. Corpo balanceado no tardo do edifício, p. 21

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

18. Passagem para o exterior do saguão no 2º piso, p. 21

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

19. Espaço comercial antiga sapataria, p. 22

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

20. Compartimento norte do espaço Caracóis da Esperança, p. 22

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

21. Espaço da antiga Merceria da Esperança, p. 22

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

22. Vista do primeiro lanço de escadas com vista para a porta principal, p. 23

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

23. Vista do segundo lanço de escadas com vista para o patamar intermédio, p. 23

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

24. Último patamar como zona de distribuição do piso 2, p. 23

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

25. Teto na zona do final do segundo lanço de escadas onde é evidente a adaptação grosseira de uma clarabóia, p. 23

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

26. Salão do fogo cuja entrada é independente pela Tv. das Isabéis, p. 24

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

27. Corredor de distribuição da fração que acompanha a travessa, p. 24

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

28. Zona da antiga cozinha com a grande chaminé, p. 24

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

29. Cozinha do segundo andar totalmente forrada por azulejos, p. 25

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

30. Salão com masseira que preenche o gaveto do piso 2, p. 25

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

31. Portadas em madeira que pontuam muitos dos vãos do piso 2, p. 25

(Fonte: Appleton & Domingos Arquitetos)

Índice de acrónimos e abreviaturas

DGPC - Direção Geral do Património Cultural

PUNHM - Plano de Urbanização no Núcleo Histórico da Madragoa

ZEP - Zona Especial de Proteção

PDM - Plano Diretor Municipal

CML - Câmara Municipal de Lisboa

PIP - Pedido de Informações Prévio

ICOMOS - International Council on Monuments and Sites

SPT - Standard Penetration Test

R. - Rua

Tv. - Travessa

Alt. - altitude

Mts. - metros

Proj. - projetistas

Definições e anotações relevantes

“1.1 *Sítio* significa lugar, área, terreno, paisagem, edifício e outras obras, grupo de edifícios ou de outras obras, e pode incluir componentes, conteúdos, espaços e vistas.

1.2 *Significado cultural* significa valor estético, histórico, científico, social ou espiritual para as gerações passadas, atual ou futuras.

O significado cultural está incorporado no próprio *sítio*, na sua *fábrica*, na sua *envolvente*, na sua *utilização*, nas suas *associações*, nos seus registos, nos *sítios* e *objetos relacionados*.

Os *sítios* podem ter variações de valor para indivíduos ou grupos diferentes.

1.3 *Fábrica* significa todo o material físico do *sítio* incluindo os componentes, os acessórios, os conteúdos e os objetos.

Notas explicativas [adicionadas pelo ICOMOS Austrália em 2013]:

1.2 A expressão significado cultural é sinónima de significado patrimonial e de valor cultural. O significado cultural pode alterar-se em consequência da continuidade da história do *sítio*. A compreensão do significado cultural pode alterar-se em consequência de novas informações.

1.3 A *fábrica* inclui os interiores dos edifícios e os vestígios enterrados, assim como os materiais escavados. A *fábrica* pode definir espaços e estes espaços podem ser elementos importantes do significado do *sítio*.” Retirado de: *A Carta de Burra* (1999), Carta adotada pelo ICOMOS da Austrália.

I. Introdução

I.I. Tema e Motivação

O reconhecimento da existência de significado cultural num determinado edifício, é fundamental para que a concretização de qualquer intervenção que aí se venha a realizar - nomeadamente de reabilitação - seja bem-sucedida. Com significado cultural, entenda-se qualquer **valor** estético, histórico, social ou espiritual que possa haver para gerações passadas, presentes ou futuras (Carta de Burra, ICOMOS 1999). Por outro lado, é importante esclarecer que neste trabalho se considerou uma definição de valor que extravasa o significado cultural, no sentido de abranger aspetos que confinam com as questões de desempenho, como são, por exemplo, o conforto ou o ambiente ainda que, de forma menos direta, até se lhes possa reconhecer alguma relação com o valor social também referido na Carta de Burra.

Retomando a ideia de uma intervenção com sucesso, pressupõe-se que as suas diretrizes são fundamentadas nesses valores intrínsecos ao edifício e que, para serem preservados – uma vez que asseguram a qualidade do significado cultural que lhe é inerente – necessitam, antes de mais, de ser identificados. Por outro lado, será oportuno sublinhar o impacto que a consciencialização dos profissionais desta área tem não só para o entendimento desta importância cultural, como, para as próprias relações entre os intervenientes na obra que tanto moldam a qualidade e a eficácia do edifício reabilitado, tanto durante a duração dos trabalhos, mas também, mais tarde no seu uso. Sobre a importância da obra, constata-se que existe uma lacuna flagrante na formação do arquiteto enquanto peça ativa e crucial nessa fase de concretização do projeto já que, durante os anos de formação, são privilegiadas as componentes projetual e teórica que se sobrepõem à realidade da profissão que é, em todo o caso, uma atividade prática e multidisciplinar que implica o conhecimento *in loco* para que o seu contributo seja atingido em plenitude.

Naturalmente, a variedade de estilos arquitetónicos e a extensa linha cronológica a que pertencem os edifícios antigos de Lisboa, constituem argumentos suficientes para esclarecer a dificuldade existente em reunir à priori o conhecimento necessário, o que leva, subsequentemente, a uma maior exigência quanto à qualidade do mesmo. Por outro lado, devido à complexidade inerente aos processos de reabilitação, surgem fatores técnicos, históricos, artísticos e/ou financeiros que acabam por influenciar as decisões. Nem sempre estas intervenções podem ser unânimes e satisfazer na totalidade as demais perspetivas. Todavia, pode afirmar-se que independentemente do ponto de vista, a imposição de uma imagem e a procura de níveis de desempenho contemporâneos não devem sobrepor-se ao pré-existente.

Entendendo a reabilitação¹ do edificado enquanto ferramenta de regeneração de um tecido urbano já decadente, ou seja, de reabilitação urbana, gera-se, sobre este binómio – reabilitação/reabilitação urbana – a premissa estimulante para o aprofundar deste tema. Não só em Lisboa como noutros grandes núcleos urbanos, tem-se vindo a assistir ao protagonismo destas intervenções no sentido de

¹ A reabilitação de um edifício consiste numa série de operações que visam conferir-lhe novamente, as qualidades necessárias para a sua reutilização segundo as exigências e legislações atuais quanto à segurança, ao conforto e à salubridade dos espaços. A reabilitação urbana, embora esteja fortemente dependente desta última, envolve um conjunto de outras ações no contexto urbano que sob uma estratégia generalizada a diferentes escalas, prometem valorizar a qualidade de vida e o ambiente urbano, salvaguardando o património edificado e promovendo a equidade social bem como a inclusão dos cidadãos neste processo.

requalificar zonas em declínio pela capacidade de reintegrar estes espaços de volta num mercado imobiliário, procurando reabitar a cidade. Por vezes com resultados perversos, pela dificuldade de captar de novo as antigas populações residentes devido, entre outros motivos, aos preços praticados no centro. O edifício na Esperança, o caso em estudo, é um bom exemplo disto, sem qualquer português entre os novos proprietários, e vários não residentes não permanentes. Poderá ser necessária a intervenção do estado² para procurar regular o acesso de classes sociais diversas à habitação no centro das cidades.

I.II. Objetivos

A presente dissertação tem como **principal objetivo** compreender o impacto que os valores arquitetónicos com significado cultural – e outros elementos identitários – têm no desenrolar do processo de reabilitação de um edifício antigo, tanto no contexto do projeto de arquitetura como nos restantes trabalhos a realizar em obra pelos diversos intervenientes. Com esse objetivo em vista e num primeiro plano, a dissertação arranca com a apresentação do caso de estudo e a identificação dos seus **valores** (que contribuem para o tal significado cultural) para, posteriormente, esclarecer não só a abordagem relativa a estes, por parte dos diversos profissionais aliados ao processo de reabilitação, como para desvendar os maiores constrangimentos que advêm da sua identificação e desejável preservação e, ainda, de que forma esses mesmos constrangimentos foram ultrapassados. Neste âmbito, procura-se interpretar o conceito de “valor” sob as demais óticas presentes em obra, verificando se os valores identificados pelo autor na parte introdutória do documento (quer pela revisão da literatura como pela recolha do testemunho de um investigador e especialista no tema) vão de encontro com aqueles que são os valores reconhecidos pelos demais entrevistados. Importa, pois, numa abordagem conclusiva, e para que a presente dissertação possa constituir-se como um documento útil e auxiliar para a construção de conhecimento, responder às questões a ter em conta de antemão em edifícios com características e constrangimentos semelhantes. Assim sendo, será relevante abordar dois aspetos. Primeiro, um relacionado com o projeto e como este trata a questão da manutenção dos valores, analisando de que forma seria possível **mitigar** a descaracterização do caso de estudo. Em segundo lugar, no campo da obra e conhecidas as maiores dificuldades que aí se ultrapassaram, estabelecer estratégias que possam otimizar e **prevenir** tais acontecimentos noutras intervenções.

As questões da investigação vão assentar em três grandes pontos:

1. Quais os valores identificados pela revisão da literatura e pelo investigador (originais e antes da intervenção)? Quais os valores identificados pelos diferentes intervenientes do processo de reabilitação? Quais os valores acrescentados com a intervenção? Como se comparam com os valores identificados pelo investigador? Foram identificados novos valores?
2. Quais as dificuldades sentidas na execução das tarefas de cada um dos intervenientes, em particular na relação com a manutenção (ou não) dos valores subjacentes ao edifício (com

² Apesar dos esforços que vão surgindo como os programas de rendas acessíveis e/ou similares, constata-se que grande parte desta população que continua a chegar aos núcleos antigos da cidade são efetivamente novos habitantes pelo que, a população realmente local, continua a procurar habitação em zonas periféricas (subúrbios) devido aos preços praticados (€/m²) na capital.

especial foco nos obstáculos que estes levantaram no decurso da obra, a nível técnico ou outro)?

3. De que modo a interação entre as distintas especialidades e intervenientes no decurso da obra (trabalho multidisciplinar) foi determinante para a manutenção, ou não, dos valores identificados?

I.III. Metodologia de investigação

O método de investigação relativo à recolha de informação dividiu-se, grosso modo, entre pesquisas teóricas em fontes bibliográficas e testemunhos orais recolhidos a investigadores e profissionais da área de estudo.

Pretendeu-se, numa abordagem mais histórica, descortinar a extensa “biografia” deste edifício que se enquadra numa tipologia de moradas nobres e urbanas do século XVII e XVIII espoletadas pelo regresso progressivo da corte à capital do Reino após o regime filipino. Para tal, foi essencial complementar as fontes bibliográficas com uma primeira entrevista ao Investigador e Professor João Vieira Caldas cujo foco foi o enquadramento do caso de estudo, urbanística e socialmente, numa Lisboa setecentista.

Nesse sentido, após a apresentação do caso de estudo e um enquadramento histórico e geográfico do mesmo, seguiu-se a identificação dos seus valores de significado cultural e outros elementos identitários e que é, notoriamente, o primeiro passo em direção ao objetivo maior. Essa identificação dos valores baseou-se na consulta de bibliografia relevante e, novamente, através do testemunho do Professor João Vieira Caldas numa segunda entrevista, que incidiu tanto sobre o conceito de valor, como, de seguida, sobre o caso de estudo propriamente dito.

A recolha da bibliografia base e de cariz mais teórico no princípio de todo este processo foi facilitada por vários fatores. Em primeiro lugar, o facto do edifício em questão estar, em paralelo com a realização da dissertação, a ser alvo de uma intervenção. Tal significa que, e partindo do pressuposto que houve da parte do projetista o cuidado em reunir toda a informação indispensável para a realização de uma intervenção consciente, grande parte desses elementos e dessas informações já estariam todas reunidas e na posse deste interveniente. Mais ainda, devido ao carácter eminentemente nobre do imóvel em questão, à sua inserção dentro do limite de uma zona de proteção e ainda por constar numa lista de imóveis de interesse histórico e patrimonial da CML, houve um esforço redobrado. Todos estes fatores fizeram com que o dono de obra optasse por contratar uma equipa de historiadores e arqueólogos (EON Indústrias Criativas Lda.) para melhor documentar de forma exaustiva (escrita e graficamente) o estado do imóvel antes de qualquer intervenção, complementando as fontes arquivísticas disponíveis no Arquivo Municipal de Lisboa. E, portanto, assim que autorizados pelo dono de obra a ceder as informações em sua posse, o atelier Appleton & Domingos pôde partilhar essa informação³ que foi, no desenvolver desta dissertação, um ponto de partida vantajado devido ao vastíssimo conjunto de desenhos e dados que o constituíam.

³ Desde os desenhos do levantamento, os estudos de caracterização, os desenhos técnicos de todas as fases de projeto e ainda os documentos entregues à CML como o licenciamento e o projeto de execução. Todos os documentos estão devidamente assinalados na bibliografia do documento.

Posteriormente, numa vertente mais prática, seguiu-se a recolha de informação através da realização de observações em visitas à obra de reabilitação a decorrer. foi uma mais-valia ter contado com a permissão para visitar a obra de forma regular e de poder assistir, desde o início do processo, a uma série de reuniões e discussões que foram cruciais para uma perceção daqueles que iam sendo os problemas em obra e como se procedeu às respetivas resoluções. No fundo, foi fulcral para obter uma perceção da dinâmica implícita à obra. Este acompanhamento mais assíduo e próximo dos intervenientes foi também um dos principais motivos que me levou a optar por estes moldes da dissertação que visam colmatar o percurso académico pelo adquirir de um conjunto de novas competências essenciais ao trabalho do arquiteto.

Por fim, depois de consolidada toda a informação que foi reunida, procedeu-se à recolha de testemunhos por entre os intervenientes da obra no caso de estudo através de entrevistas. Estas procuram compreender, entre outros aspetos, o contributo de cada interveniente para a obra e as respetivas conceções do conceito de valor, esclarecendo a perspetiva dos mesmos profissionais sobre o que deveria ser considerado como valor(es) no caso em estudo, as maiores adversidades provenientes da sua manutenção e de que forma as relações em obra podem ser relevantes para este processo de preservação dos mesmos.

I.IV. Estrutura

Partindo da mesma lógica proveniente da metodologia, a dissertação divide-se em dois grandes capítulos: um de cariz teórico e outro mais prático onde o foco são os intervenientes e a obra. No primeiro, é apresentado o caso de estudo numa leitura do geral (cidade) para o particular (edifício).

A partir do século XVI, Lisboa ganha notoriedade devido à sua posição geográfica e por se tornar um importante mercado global. O seu desenvolvimento dá azo a uma série de questões urbanísticas que são abordadas na primeira parte da dissertação, aproximando o leitor da zona ribeirinha onde está implantado o caso de estudo. Sobre este lugar, são aflorados os aspetos sociais, culturais e históricos que espoletam as condições para o surgimento do caso de estudo e que caracterizam a sua zona envolvente. Entendidas as condições que permitem a perceção indispensável do local, foca-se, de seguida, a tipologia do imóvel mediante uma análise profunda onde se compreende o seu aparecimento e se caracteriza este tipo de casas. Finaliza-se este capítulo com a sua descrição mais detalhada onde é evidenciado o seu mau estado de conservação antes de se iniciar o processo de reabilitação.

No segundo capítulo, direciona-se o foco para a componente prática retirando o máximo de partido de um acompanhamento regular à obra e do testemunho dos seus intervenientes. O testemunho de cada interveniente é recolhido através de entrevistas e é apresentado individualmente, onde cada um deles constitui um subcapítulo. Perfazem um total de sete testemunhos: investigador, dono de obra, projetista de arquitetura, projetista de estabilidade, projetista de azulejaria, fiscalização e empreiteiro. Abordam, na sua ótica, questões fundamentais e intrínsecas ao edifício desde a sua génese, a aquisição pelo promotor, as fases de projeto e obra, até ao momento em que foi possível acompanhar esta última.

O trabalho culmina com uma série de considerações que, sob um olhar amplo do processo por inteiro, respondem não só às questões levantadas ao princípio, como, procuram refletir sobre a importância do papel do arquiteto neste processo, nomeadamente na manutenção da identidade do edifício.

II. Enquadramento geral

II.I. Identificação do caso de estudo

O edifício em estudo localiza-se em Lisboa, na Rua da Esperança da antiga freguesia de Santos-o-Velho⁴. Em 2017 a propriedade é adquirida em mau estado geral de conservação pelo grupo DOME Invest que, no mesmo ano, deixam o projeto a cargo do atelier Appleton e Domingos. A obra de reabilitação do imóvel está em curso desde Novembro de 2020 e está previsto ser terminada durante o primeiro semestre de 2022.

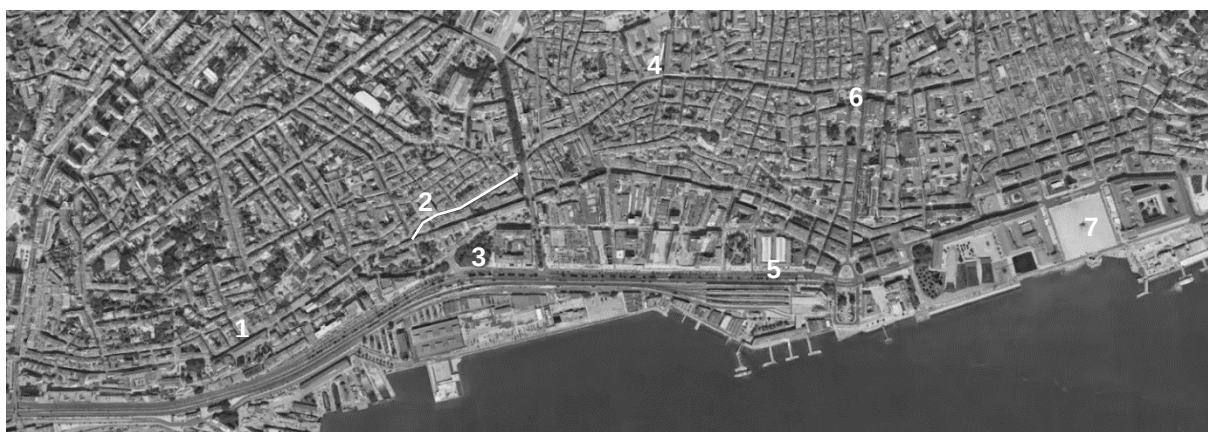


Figura 1 - Vista aérea de Lisboa. A linha branca representa a Rua da Esperança. 1. Chafariz das Janelas Verdes. 2. Convento das Bernardas, atual Museu da Marioneta. 3. Jardim de Nuno Álvares (Santos). 4. Assembleia da República. 5. Mercado da Ribeira. 6. Praça Luís de Camões. 7. Terreiro do Paço. (Fonte: Google Earth, 18.10.21)

Dada a sua localização, o edifício fica abrangido por diversos planos (ou zonas) de proteção: Zona de Proteção de Imóveis da Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), no Plano de Urbanização do Núcleo Histórico da Madragoa⁵ (PUNHM) e ainda em Zona Especial de Proteção (ZEP)⁶ conjunta do Museu Nacional de Arte Antiga e imóveis classificados (ou a classificar) na sua envolvente. Segundo o Plano Diretor Municipal de Lisboa, enquadra-se num Espaço Central Residencial (de traçado urbano A consolidado) e integra, sob a denominação de “palácio”, a lista de “Bens de interesse municipal e outros bens culturais imóveis” que consta no regulamento do mesmo associado ao número 37.44⁷. À data de aquisição do imóvel não constava a existência de qualquer Pedido de Informação Prévia (PIP)⁸ ou Projeto de Licenciamento válido. Ainda assim, interessa salientar a ocorrência de inúmeras vistorias levadas a cabo pela CML entre 1986 e 2006 que originaram um auto de “Valor Histórico-Patrimonial”⁹. Este auto vem demonstrar (e reforçar) a necessidade de preservar certos valores inerentes a este

⁴ Freguesia extinta que integrou em 2013 a nova estrutura territorial da Freguesia da Estrela com a agregação desta com a Freguesia da Lapa e dos Prazeres.

⁵ PUNHM. Plano que terá entrado em vigor em 1997 na sequência da publicação do PDM94. Mais recentemente foi complementado pelo Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana da Madragoa.

⁶ A Zona Especial de Proteção protege bens imóveis classificados com o objetivo de assegurar o enquadramento arquitetónico e paisagístico através de uma distância estipulada pelos órgãos competentes.

⁷ Regulamento do Plano Diretor Municipal de Lisboa, anexo III (do regulamento), p. 292.

⁸ Um Pedido de Informação Prévia (ou PIP) pretende avaliar a viabilidade da realização de determinada operação urbanística estando associado a questões relacionadas com condicionamentos legais desde as áreas e índices estipulados aos programas de utilização que ali se admitem pelos instrumentos da política de ordenamento do território.

⁹ Auto de “Valor Histórico-Patrimonial” requerido pela CML.

imóvel que lhe conferem a sua identidade e que, por consequência de um estado de inações que foi perdurando durante uma série de anos, são hoje postos em causa. São também estes valores que o tornam, efetivamente, num exemplar único e já pouco abundante desta tipologia arquitetónica e urbana lisboeta.

Em pleno século XVI, a zona de Santos atraía a atenção por se situar nos arredores da cidade de Lisboa e não ser apenas além muralhas como era o caso do Bairro Alto e a da atual zona da Bica. Estes locais encontrar-se-iam fora dos limites amuralhados da cidade em áreas pouco urbanizadas. Apenas com a expansão da cidade e após experiências como o Bairro Alto, é que o Bairro de Santos se tornaria “num dos bairros mais frequentados e populares da capital”¹⁰ também impulsionado pela própria Rua da Esperança que era, à época, o único caminho de saída do centro de Lisboa em direção a Belém passando antes na zona de Alcântara. Simultaneamente era uma das vias de maior importância para o abastecimento da cidade de Lisboa, o segundo mais movimentado depois do acesso pela porta de Santo Antão¹¹. O alavancar social e económico desta zona não só se deveu ao surgimento de inúmeras casas religiosas e ao crescimento das atividades de cariz marítimo, mas, de igual forma, à própria localização privilegiada e tão movimentada que esta dispunha. Ainda assim, será pertinente abordar o motivo que, segundo o Arq.º João Vieira Caldas¹², terá tido um peso maior no despoletar desta transformação do lugar: a consolidação de um palácio real. Ora, apesar de uma estrada de saída do centro da cidade já ser por si um local de atração, com a implantação de um palácio real, esse destaque seria ainda mais acentuado. Quer isto dizer que não seria de todo invulgar ver palácios, conventos e outro tipo de casas de carácter mais nobre nestas localizações, justificando, do mesmo modo, a presença do próprio caso de estudo nesse lugar. Nos séculos que se seguem, pode constatar-se através de determinados mapas¹³ o quão extensa seria a Rua da Esperança. Na verdade, dada a escala e o tráfego da mesma, tratar-se-ia de uma estrada e não de uma simples rua. A sua continuidade não seria sequer interrompida pela atual Av. D. Carlos I que prosseguiria, presumivelmente, pela Calçada do Combro em direção à zona da Baixa. No sentido oposto, em direção à periferia, passavam-se as atuais ruas de Santos-o-Velho e das Janelas Verdes, entre outras, até se chegar a Belém. Esta zona seria já marcada não só por quintas de recreio – entre elas aquela que deu mais tarde espaço ao atual Palácio de Belém – como por uma das mais grandiosas obras do séc. XVI, o Mosteiro dos Jerónimos.

Hoje, a Rua da Esperança liga o largo do chafariz - também da Esperança - à interseção da mesma com a Rua das Trinas, imediatamente após a passagem pelo antigo Convento das Bernardas, agora Museu da Marioneta. Subindo a rua, no sentido Chafariz da Esperança (alt. 8 mts.) - R. das Trinas (alt. 23 mts.), contam-se, do lado direito, três interrupções ao longo da fachada e que dão acesso a pequenas vielas: a Tv. do Pasteleiro, a Tv. das Isabéis e a Calçada Castelo Picão. Mais perto do topo, no bloco de edifícios anterior ao Museu da Marioneta, cruza-se a Rua da Esperança com a Tv. das Isabéis, formando o gaveto onde se insere o caso de estudo referente ao presente documento. O

¹⁰ Mesquita, A. (1902) – Portugal Pittoresco e Ilustrado – Lisboa. Lisboa, p. 354.

¹¹ Frei Nicolau de Oliveira assinala que por ali passavam “mais de mil e duzentas (cavalgadas) carregadas ou de farinha dos moinhos, (...) ou de frutas, hortalças e outros alimentos (...) não falando da grande quantidade de pessoas”. Em *O Mocambo e a Esperança*, de José Silva Carvalho (p.139).

¹² Em entrevista no dia 27 de Julho de 2021.

¹³ Cartografia como a de João Nunes Tinoco em 1650 e outras presentes na cartografia histórica da CML.

imóvel, por estar assim implantado, beneficia de duas frentes de rua: a fachada principal voltada à Rua da Esperança e pela qual se realiza a entrada para o edifício - tanto para os pisos superiores como para os estabelecimentos comerciais, - e a fachada para a Tv. das Isabéis de carácter secundário uma vez que se apresenta com dimensões mais reduzidas e a partir da qual apenas existe acesso ao estabelecimento comercial e a um dos três fogos do primeiro andar. Esta situação deve-se ao facto de na referida travessa haver um ganho de cota considerável que faz equivaler, no final da extensão do imóvel, o nível térreo ao primeiro andar do imóvel. Quer isto dizer que, a partir de certo ponto, o piso de entrada passa a estar abaixo do nível do solo na travessa que o ladeia, tratando-se por essa razão de uma meia-cave.



Figura 2 - Vista aérea da R. da Esperança e da sua envolvente 1. Caso de estudo: Rua da Esperança 116-126, Tv. das Isabéis 1-3. 2. Convento das Bernardas (Museu da Marioneta), 3. Av. D. Carlos I. (Fonte: Google Earth, 18.10.21)

Através das vistas aéreas é possível distinguir algumas características do imóvel. Primeiramente, o facto de se destacar de forma tão evidente dos demais edifícios dada a sua área invulgarmente extensa de implantação ($450m^2$). Inclusive, o desenhar do próprio lote segue um contorno trapezoidal, espontâneo, resultante do traçado urbano existente. Ainda, através das águas do telhado e respetivas cumeeiras que, apesar de terem cotas semelhantes, não evidenciam sinais de terem sido projetadas conjuntamente. Daí poderá deduzir-se que estamos na presença de dois corpos distintos (figura 3), e que terão sofrido, em data incerta, uma ação unificadora onde passaram a constituir uma só residência. O corpo A dispõe-se sobre o comprido e preenche o gaveto por inteiro. Para a rua principal tem uma frente reduzida quando comparada com o outro volume. No entanto, corresponde a toda a fachada da Tv. das Isabéis. À esquerda, o corpo apresenta dimensões da mesma grandeza embora mais quadrangular. É, à semelhança do outro, enviesado, e confina com o edifício adjacente.



Figura 3 - Vista aérea do quarteirão onde se enquadra o caso de estudo (Fonte: Google Earth, 18.10.21)

Do exterior, partindo de uma visão ao nível térreo, é também perceptível a ocorrência dessa mesma unificação dos dois volumes que terá tido lugar noutros tempos pela existência de uma pilastra em fachada. Não que este tipo de elementos fosse invulgar entre edifícios coevos e de tipologias similares. Antes pelo contrário. É sim, a sua localização literal na fachada que nos sugere, por motivos diversos, que aqueles dois volumes poderão ter coexistido de forma independente no passado. De igual forma, pelas figuras 4 e 5, pode constatar-se a existência de três pisos ao longo de toda a extensão do imóvel. O piso de entrada, ao nível do rés-do-chão, estava destinado a atividades comerciais. Os últimos estabelecimentos a funcionar nestes espaços antes da aquisição do imóvel seriam um restaurante e uma sapataria. No compartimento em gaveto, permanecia a estrutura em madeira de uma antiga mercearia (Mercearia da Esperança) associada aos números de polícia 116-118. Logo depois, o restaurante Caracóis da Esperança, correspondia unicamente ao número de polícia 120. Os restantes, 122 e 124-126, correspondiam, respetivamente, à entrada do edifício e ao outro estabelecimento comercial, a sapataria.



Figura 4 - Fachada principal do caso de estudo a partir da R. da Esperança (Fonte: Hélia Silva, 2016)



Figura 5 - Fachada da Tv. das Isabéis (Fonte: Hélia Silva, 2016)

Apenas após os primeiros registos contemporâneos sobre o imóvel, corria o ano de 1924, é que se torna possível e consequentemente, menos falível, tentar deduzir quais terão sido os principais momentos da “vida” do imóvel. Por agora, num breve enquadramento, debruçar-nos-emos sobre a fase que chegou até aos dias de hoje e que antecedeu à sua ação de reabilitação (Anexo I). O acesso ao primeiro piso fazia-se através de uma escada de tiro assimétrica em planta sendo o primeiro lanço ortogonal à rua. Este, servia de acesso a dois dos três fogos existentes. Contudo, este primeiro lanço de escadas não seria exclusivo já que o acesso ao segundo piso é lançado a partir da mesma zona comum por onde se realiza a entrada das referidas frações. Exclusivo seria o acesso à fração independente cuja entrada se realizava por um pequeno pátio correspondente ao número 3 de polícia da Tv. das Isabéis. Retomando ao espaço comum das frações anteriores, daí se vê partir um outro lanço de escadas também em tiro. Estas, embora fossem centrais, quebram com a direção do lanço anterior e tomam uma orientação paralela à rua principal (em direção a nascente). No andar superior funcionou durante um longo período de tempo uma creche (ATL), programa que terá levado à adaptação ordinária e descuidada do respetivo piso de forma a fazer cumprir aqueles que seriam os requisitos. Nomeadamente: espaços amplos de ensino, zona de arquivo, espaço de refeições e

instalações sanitárias adequadas e em maior número. Estas últimas terão tido lugar num corpo balanceado a tardoz que veio - ainda mais - contribuir para uma fachada totalmente irrefletida, de cariz eminentemente funcional. Apesar disso, é neste piso que se situam os salões nobres do imóvel. Contavam-se, antes da intervenção, cinco tetos em masseira, todos eles confinantes ou com a Rua da Esperança, ou com a Tv. das Isabéis. Acrescidamente e um pouco por todo o piso, são inumeráveis as peças de azulejaria que vão ornamentando quer os grandes salões como outros compartimentos de serviço, nomeadamente as cozinhas.

II.II. A cidade de Lisboa: Enquadramento histórico, social e arquitetónico

Lisboa ocupava durante o século XVI uma posição de destaque no comércio à escala global. Era, por entre as capitais europeias, uma das favoritas para aqueles que por ali passavam¹⁴, fosse em comércio ou em lazer. Como diz Irisalva Moita, “ao escrever sobre Lisboa do séc. XVI não é possível dissociá-la dos descobrimentos marítimos portugueses”¹⁵. Esta Lisboa foi, simultaneamente, um dos pontos fulcrais para as trocas comerciais com o Oriente pela descoberta, entre outros, do caminho marítimo para a Índia através da rota do cabo. A coroa portuguesa não tardou a reivindicar o direito de proceder à sua exploração (figura 6). De igual modo, a vizinha Espanha co-protagoniza esta expansão ibérica, pois através da descoberta fortuita da América, encarregou-se da importação para a Europa de bens como os metais preciosos, o açúcar e o tabaco. Esta riqueza acelerou o desenvolvimento de ambos os reinos o que envolveu, como consequência, as questões urbanas, nomeadamente o emergir dos dois pontos de comércio de eleição na Península Ibérica: as cidades de Lisboa¹⁶ e de Sevilha. Dos portos destas cidades, os produtos seguiam até ao Antigo Condado de Flandres (866-1795), mais concretamente até Antuérpia, cidade que os comercializava pelo restante continente europeu.

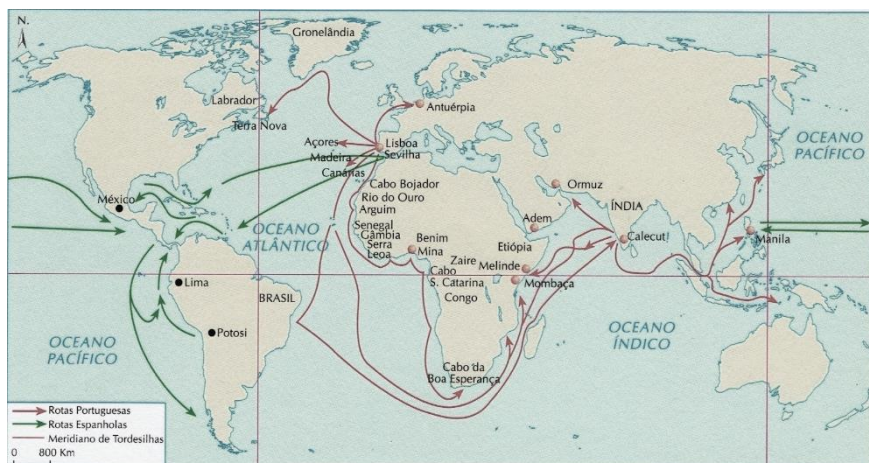


Figura 6 - Mapa das rotas comerciais ibéricas durante o séc. XVI. (Fonte: Porto Editora, 5.11.2021)

¹⁴De seguida, um dos muitos elogios que se refere à cidade de Lisboa. Este terá sido proferido pelo Conde de Oxenstierna da Suécia: “A capital de Portugal tem, certamente, vista desse lado (do rio), a mais deliciosa aparência do mundo, edificada como está sobre as colinas à beira do Tejo, o qual é aí um rio larguíssimo e donde ela nos surge em forma de anfiteatro”. BRANCO, Fernando Castelo – *Lisboa Seiscentista* (4ª ed.). Lisboa: Livros Horizonte, 1990, p. 22.

¹⁵ MOITA, Irisalva – *O Livro de Lisboa* (1ª ed.). Lisboa: Livros Horizonte, 1994, p.139.

¹⁶ Quanto à dimensão da capital portuguesa mesmo face a outras cidades europeias, John Stevens deixa clara a sua grandiosidade ao escrever “Lisbon is certainly not to compare for highness either with London or Paris, being worthy inferior to them both in extent, but excepting those two it is much bigger than any other city either in France or England”. STEVENS, John – *The Ancient and Present State of Portugal*, <https://purl.pt/17110/1706>, p.182.

De regresso a Lisboa e agora conhecidas as premissas que a levaram à obtenção de tal estatuto de metrópole comercial, torna-se evidente - e mais fácil - imaginar o tráfego que existiria no porto da cidade e todas as embarcações que se fundeavam naquele estuário que o grande anfiteatro (como o denomina o fidalgo sueco¹) da cidade de Lisboa desenha no Tejo. Todavia, este tráfego não seria exclusivo do mar da palha. Na verdade, era um problema relativo a toda a cidade, e em especial na sua rede viária. Ter-se-ão dado situações tão graves e com desfechos violentos, que terão procedido à interdição de algumas delas¹⁷. Tal se justifica por Lisboa albergar, simultaneamente ao grande porto, as sedes das mais importantes instituições do reino: a Casa Real, os órgãos de justiça (nomeadamente o Supremo Tribunal) e ainda a Inquisição. Estas situações referentes ao tráfego excessivo foram-se tornando cada vez mais comuns pelo surgimento dos coches e respetiva proliferação¹⁸ o que, para as estreitas e sinuosas ruas de Lisboa, foi indubitavelmente problemático. Mas não só eram estas deficientes e desprovidas de qualquer lógica, como o era a restante cidade. As geometrias dos próprios quarteirões e a localização dos principais equipamentos da cidade, todas essas foram prejudicadas pelo crescimento abrupto da capital que se deu durante esta época e onde se torna evidente a falta de planeamento e de diretrizes que dirigissem essa expansão. Veja-se, de seguida, a planta do centro da cidade de Lisboa datada de meio do séc. XVII e que ilustra bem esses aspetos.



Figura 7 - Planta do centro da cidade de Lisboa em 1650. Por João Nunes Tinoco. (Fonte: Biblioteca Nacional Digital, https://purl.pt/4503_5.11.2021)

¹⁷ “Assim, havia artérias nas quais não era permitido o trânsito de coches ou liteiras, como por um beco que fora vedado por uma cancela e daí chamarem-lhe o beco da Cancela. Em contrapartida, circulavam os peões tão livremente dentro de certas casas, como na rua.” BRANCO, Fernando Castelo – *Lisboa Seiscentista* (4ª ed.). Lisboa: Livros Horizonte, 1990, p. 41.

¹⁸ Os primeiros coches chegam a Portugal ainda durante o reinado de D. Sebastião (1557-1578) mas apenas no início de seiscentos é que se começa a generalizar a sua utilização.

Das ruas aqui delineadas pode depreender-se a extrema irregularidade que é resultante de uma adaptação, em esforço, à difícil topografia da cidade. Tratar-se-ia efetivamente de um paradoxo, na medida em que aquilo que distinguia e alimentava a cidade era, de igual forma, um dos seus maiores inconvenientes e desafios. Por contraste, podem evidenciar-se duas zonas planas e muito generosas, as praças, que seriam certamente os grandes núcleos de atração da cidade para a vida social: o Terreiro do Paço e o Rossio. A importância das mesmas era reforçada por dois motivos. O primeiro pela escassez de espaços amplos ao ar livre que pudessem contrariar a compacidade do tecido medieval e contribuir para a melhoria dos níveis de salubridade da população. O segundo relacionado com a capacidade das mesmas de albergarem eventos de maiores dimensões das mais variadas áreas: políticos, sociais, religiosos e culturais como, aliás, acontecia no Terreiro do Paço. Eram exemplos disso as touradas, os autos de fé, as entradas e/ou despedidas de figuras maiores como Filipe II ou D. Catarina, entre tantos outros¹⁹. No ano de 1622, Pedro Teixeira Albernaz vem atestar esta relevância através de um elogio à capital do reino, referindo a “capacidad y seguridad de su hermoso puerto”²⁰ mas sem nunca esquecer a grande praça que o introduz à cidade e onde o próprio salienta a riqueza multicultural que lá se costuma reunir fruto das trocas comerciais: “con su rico trato una plaza universal de todo el orbe frecuentado de varias naciones que en ella se juntan que parece un mundo abreviado”²¹. Partindo desta zona marginal, que serviu de inspiração a diversas gravuras, a silhueta de Lisboa afirmava-se pelas exceções que se destacam do imenso casario. Este vai ocultando as encostas das demais colinas e resta-nos, pelas cumeeiras do edificado, adivinhar os percursos que, mais abaixo, se iam formando nos interstícios do mesmo. Dessas exceções, para além do torreão do Paço da Ribeira, destaca-se o Convento do Carmo e de S. Vicente de Fora. E, referindo estas peças maciças e assertivas no panorama da cidade - peças de contraste face a uma envolvente comedida - ficam por mencionar as muralhas do castelo de S. Jorge que coroam a mais alta das colinas. Como se pode depreender, salvo raras exceções - como a Casa Real ou residências de outros grandes títulos²²-, o principal ornamento da cidade de Lisboa, à época, eram precisamente as casas religiosas. Valia-lhes não só a qualidade construtiva, mas, sobretudo, a forte presença por toda a capital em lugares privilegiados.

Novamente, voltando à planta e às ruas de Lisboa, pode verificar-se que a zona da baixa não está ainda desenhada segundo o plano de Marquês de Pombal que só será implementado, após o terramoto de 1755, quase um século depois da planta de João Nunes Tinoco. A oeste, na mesma planta, observa-se o núcleo da Vila Nova de Andrade²³. Autorizada por D. Manuel I em 1513, esta urbanização foi pioneira não só pela malha urbana que tanto contrasta com a restante (devido à sua ortogonalidade e proporcionalidade), mas também por se ter demarcado dos limites rotineiros da cidade, a muralha medieval. Este caso terá alavancado a urbanização da restante zona ocidental exterior à mesma e

¹⁹ E tantos outros que Fernando Castelo-Branco menciona de forma detalhada no capítulo II de seu livro “Lisboa Seiscentista”.

²⁰ Cit. por Fernando Castelo-Branco, *Lisboa Seiscentista* (4ª ed.). Lisboa: Livros Horizonte, 1990, p. 20.

²¹ Idem.

²² A título exemplificativo refira-se o palácio Corte-Real ou dos Duques de Aveiro, ambos situados na zona ribeirinha e possuidores de uma traça imponente.

²³ Com a instalação dos jesuítas, após a construção da igreja de S. Roque, surge a designação de Bairro Alto de S. Roque e que vai atrair alguma nobreza, juntando-se esta a uma população maioritariamente ligada às atividades marítimas.

será, neste preciso eixo de expansão, que se irá situar o caso de estudo. O bairro onde este se insere é, em muito, semelhante ao anterior. Embora não tenha os quarteirões no sentido longitudinal ao Tejo como os tem o Bairro Alto, ou até as mesmas dimensões, partilham-se as formalidades. Com base na planta descoberta recentemente na Biblioteca do Rio de Janeiro (Anexo II), o investigador e arquiteto João Vieira Caldas afirma em entrevista²⁴ que, se a construção deste bairro não foi paralela à do Bairro Alto, não terá ocorrido num intervalo temporal muito desfasado. E, portanto, a zona da sua envolvente, que se aproxima na sua génese à zona onde se enquadra também o imóvel em estudo, está associada a uma nova dinâmica do desenvolvimento urbano fortemente relacionada com o acentuado crescimento demográfico²⁵ que se fez sentir entre séculos (XVI e XVII). Ainda sobre esta planta (Anexo II), podem sublinhar-se dois aspetos: o primeiro relacionado com as vias de trânsito e os eixos da cidade; o segundo com a localização de várias casas religiosas nesta zona periférica (Anexo III). Apesar de não aparentarem quaisquer ligações diretas, estes dois motivos estavam efetivamente relacionados. Ainda que não fosse raro nesta época verem-se surgir comunidades religiosas afastadas do meio urbano, como era aliás regra durante a Idade Média, vê-las emergir junto das principais artérias de entrada e saída da cidade foi sendo cada vez mais comum depois do século XVI, consequências do Concílio de Trento. Este fenómeno não é exclusivo da cidade de Lisboa nem tampouco de Portugal. Veja-se, por exemplo, a partir do Rossio e seguindo a Rua das Portas de Santo Antão, um percurso contínuo até à atual Fundação Gulbenkian onde, apesar da rua ir mudando de nome, poderá verificar-se a existência de vários conventos e palácios. Assim, pode atestar-se a preferência pelas zonas de entrada e de saída da cidade que seriam eixos importantes de urbanização. Ainda, na figura 5. do Anexo III, comprova-se bem a situação acima descrita em particular com as casas religiosas. Atentando (novamente no Anexo II) à envolvente do caso de estudo junto ao Largo da Esperança, isto é, a pequena praça que se forma à cota mais baixa da Rua da Esperança e que serve de intermediária para a Rua do Poço dos Negros ou para a Rua do Merca-Tudo, vê-se que era encabeçada pelo imponente Convento da Esperança²⁶ e pelo palácio dos Duques de Aveiro²⁷. Este segundo demonstra, desde já, o enobrecer desta zona. Se, aos olhos da segunda casa mais importante do reino o lugar era digno de erguer um palácio, então também o seria para qualquer outro qualquer que fosse o seu estatuto. Do lado oposto, no topo da mesma rua, o remate era feito pelo antigo Convento de Santos-o-Velho²⁸. Portanto, apenas na extensão desta rua estamos na presença de duas casas religiosas com dimensões significativas. Este último convento terá sido, durante o século anterior, transferido para lá de Santa Apolónia, fruto de uma negociação entre o rei D. João II e as Comendadeiras de Santiago. Apesar de implantado no mesmo local onde hoje se encontra o Convento de Santos-o-Novo, trata-se, todavia, de

²⁴ Entrevista realizada ao Arq.º João Vieira Caldas na data 24 de Julho de 2021.

²⁵ Do início do séc. XVI ao final do séc. XVII, segundo algumas estimativas de população apresentadas pela Prof.ª Dr.ª Teresa Rodrigues no documento do CEPESE “População e Perspectiva”, a mesma terá aumentado de 1.000.000 para 2.050.000 milhões neste intervalo.

²⁶ O Mosteiro da Esperança, como assim ficou conhecido, foi mandado erguer em 1527 por D. Isabel de Mendanha. Este convento, embora tenha sido destinado a senhoras aristocratas, teve uma maior aceitação por parte das gentes que estariam ligadas à faina marítima. Precisamente por isso é que se dá a vulgarização do nome da Esperança, ligado à devoção destes fiéis que, sempre que o mar não estava de feição, tentavam ali obter através de preces algum auxílio. Consultar o Anexo III.

²⁷ O palácio dos Duques de Aveiro terá sido confiscado pela Coroa e demolido em 1759 pelo envolvimento de José Mascarenhas, 8º Duque de Aveiro, no Processo dos Távoras. Consultar o Anexo III.

²⁸ O convento situava-se na atual embaixada francesa.

uma construção posterior à original. Esta negociação provém da vontade de D. João II em construir na zona de Santos uma residência de lazer. Tal acabou por acontecer através da transformação desse convento num palácio real. Esta localização em Santos traria diversas benesses ao rei enquanto destino de repouso nomeadamente, por se localizar numa zona de lazer realmente aprazível e numa periferia tão próxima do que seria a sua residência principal, o Paço da Alcáçova. Por outro lado, a zona de Santos não seria tão urbanizada por se situar no limite do que seria a cidade sendo essa o que a diferenciava das restantes urbanizações exteriores ao perímetro amuralhado tal como seria o Bairro Alto. Além disso, e ainda que difícil de imaginar, seria inclusive uma zona onde era possível frequentar a praia de Santos que confinava com o próprio palácio real e que, segundo o investigador João Vieira Caldas, seria bem frequentada nos tempos que se seguiram apesar de estar na vizinhança dos bairros típicos da faina marítima e de outras classes mais baixas como seria exemplo o Bairro do Mocambo²⁹. Contudo, e apesar de ser uma zona dos arredores, assim que o rei lá implantou a sua habitação de recreio³⁰, houve uma valorização e um enobrecer do lugar quase imediato. Como já referido, a pré-existência de grandes casas religiosas como os dois conventos e ainda o palácio dos Duques de Aveiro (mesmo sendo este posterior) frisavam já essa ideia de exclusividade e, simultaneamente, da excelência da zona de Santos. Portanto, estas razões, aliadas ao facto deste eixo constituir-se como um dos principais acessos ao centro da cidade, aceleraram este processo de urbanização.

A ocupação desta foi sendo feita de forma gradual e sistemática. Este desenvolvimento da cidade para lá da cerca Fernandina em direção ao ocidente, acompanhou os principais eixos da cidade e pode dividir-se em dois momentos distintos: um que vai dando conta do recobrir das encostas das Chagas e de Sta. Catarina - especialmente procuradas por marinheiros associados à nova rota da Índia – e que se mantém relevante e mais ou menos consistente até à zona da Esperança; o segundo momento restringe-se a uma estreita faixa ribeirinha e que segue adiante perdendo-se nos confins do Restelo, passando pequenos núcleos populacionais, quintas de recreio, palácios e até conventos. A certo ponto, os dois haviam-se cruzado algures na zona da Esperança onde não tardou a ser consolidada a zona intersticial entre ambos. A nordeste, na zona do Bairro Alto, houve desde cedo uma grande cumplicidade entre os diversos estratos sociais. Era comum haver palácios ou outro tipo de moradas nobres contrapostas por edifícios menos abastados porque, a par da nobreza, muitos recém-chegados à capital aí se fixaram para trabalhar em atividades de cariz marítimo. Era também frequente haver a partilha de algum edificado entre os vários estratos sociais. Dessa partilha resultou uma tipologia onde se via surgir uma espécie de pátios que faziam a distribuição para pequenos fogos ao nível do rés-do-chão que, frequentemente, nem janelas tinham. No fundo, o piso inferior funcionava de forma idêntica às vilas operárias. No mesmo prédio, nos pisos superiores, habitava a burguesia ou as classes com mais poder económico. No Mocambo, a situação seria diferente. Desde a sua génese que esse bairro

²⁹ Tal como outros bairros da época - o Bairro Alto ou a Bica, também o Mocambo se começou a desenvolver em meados do séc. XVI. Irisalva Moita descreve este fenómeno como resposta ao “significativo aumento da população (...)” e que este “continuava mais ou menos intenso até às imediações do convento da Esperança e do palácio real de Santos (...)” habitados por “gente humilde, vivendo da pesca e de atividades ligadas ao rio (...)”. MOITA, Irisalva – O Livro de Lisboa (1ª ed.). Lisboa: Livros Horizonte, 1994, p.141.

³⁰ Esta habitação remonta ao reinado de D. João II estando a sua génese associada a uma janela temporal anterior – finais do séc. XV.

estava mais conotado a classes baixas, sobretudo negros ou pessoas de fora. Já na Rua da Esperança, o fenómeno foi similar ao sucedido no Bairro Alto. Apesar da presença de um palácio real e uma casa ducal, a zona foi recebendo todo o tipo de habitantes desde gente ligada ao comércio até às leis e, portanto, com outro tipo de domínio - como seria o proprietário do caso de estudo³¹, ou classes de menos posses como pescadores e varinas que rapidamente foram ocupando o local através de edifícios ordinários como seriam na sua maioria.



Figura 8 - "Planta Topographica de Lisboa - 1780" com a zona a ocidente já urbanizada no pós-terramoto (Desconhecido, Fonte: Lisboa interativa, 12.10.21)

II.III. O caso de estudo

II.III.I. A tipologia

A tipologia em que é inspirado o caso de estudo é eminentemente palaciana, ainda que, como constata Júlio de Castilho, “os palácios das classes altas em Lisboa nunca brilharam pelos primores arquitetónicos”³². E, talvez por essa razão, nos seja mais difícil traçar uma linha clara que distingue o palácio e a casa nobre, uma vez que ambas seguem as mesmas diretrizes e que, a existência de pormenores é deveras escassa mesmo nos palácios mais abastados. Observe-se nas figuras seguintes dois palácios coevos do caso de estudo.



Figura 9 - Palácio Azurara (Fonte: desconhecido, 12.10.21)



Figura 10 - Palácio da Independência (Fonte: desconhecido, 12.10.21)

³¹ O proprietário do caso de estudo enquadra-se nesta nobreza emergente, a nobreza de toga já que seria um desembargador. Mais tarde ter-se-á tornado oficial do exército.

³² CASTILHO, Júlio de - Lisboa Antiga: Bairro Alto (2ª edição). Lisboa: Bertrand, Vol. II, 1903, p.109.

Como se poderá depreender pelas figuras, quer do Palácio Azurara, quer do Palácio da Independência, Lisboa não fazia jus à grande capital que seria no que concerne ao edificado mais nobre. Não que estes palácios do século XVII e XVIII não fossem imponentes, porque o eram efetivamente. Contudo, e como se vem a atestar em diversos documentos - nomeadamente através de inventários de bens, estes edifícios – mesmo aqueles que pertenciam às famílias da corte – mais não eram do que “grandes casarões contendo um recheio reduzidíssimo, circunscrito a um pequeno número de salas”³³ cuja nobreza era evidenciada maioritariamente pelos elaborados portais de cantarias e portas de folhas duplas. Corroborando este facto, José Augusto França sublinha a importância dos mesmos neste tipo de “arquitetura de fachada” uma vez que se trata de um elemento essencial e de distinção. Refere ainda que, já Manuel da Maia (1677-1768) na sua época, “aconselhava adicionar portais cuidados aos prédios de rendimento, para obter casas nobres [pois] na sua opinião era o portal que fazia o palácio...”³⁴. Face a toda esta assertividade que posicionam - desde a génese da tipologia - os portais num patamar de importância ímpar na sua constituição, o Arq.^o João Appleton deixa um alerta sobre a preocupação atual por parte da CML no tratamento desses elementos, assumindo que será certamente uma constante para o deferimento (ou não) dos licenciamentos nos prédios de rendimento. Mesmo em palácios maiores como seria o caso do Palácio Corte Real junto ao Tejo, esta condição da escassez de ornamento era verificada. Este palácio integra uma escassa lista de palácios que foram edificados numa fase imediatamente anterior ao final da Guerra da Restauração e da resultante tomada de poder por D. Pedro II em 1667. A partir desta data, foi-se assistindo “(...) à efetiva, completa e definitiva deslocação da primeira nobreza para a corte cuja sede passou a ser indiscutivelmente a capital”³⁵. Apenas após a fixação da nobreza de corte na cidade de Lisboa, é que esta começa a sentir uma necessidade veemente - e, diga-se até, imediata - de proceder a obras nas suas casas para que estas refletissem o seu poder e alguns deles (os “restauradores”) o seu mérito na frente de batalha pela independência do reino de Portugal. Terá sido, portanto, uma época em que a nobreza terá colocado grande empenho e investido avultadas quantias no melhoramento das suas habitações lisboetas (ou mesmo no edificar de novas), uma vez que passariam, muitas delas, a constituírem-se como residências principais e não somente de curtas estadias.³⁶ Fossem estas obras de ampliação e regularização das fachadas, de unificação de partes desconexas ou até mesmo de raiz, o que se pode constatar é que todas acabariam por seguir os mesmos traços e as mesmas convicções, resultando em exteriores coerentes, regrados pelo alinhamento e pela repetição. No que respeita à fachada, não há muitos elementos decorativos a apontar. Na realidade, era através da métrica e da própria monumentalidade que o conjunto sobressaía e não propriamente pelo ornamento minucioso ou pela presença de um elevado número de elementos. Exceto raras exceções, a fachada seria

³³ BRANCO, Fernando Castelo – Lisboa Seiscentista. A maioria das informações que chegam até aos dias de hoje relativas ao recheio dos imóveis acontecem por meio de inventários. Fica, a partir destes, a ideia de que se trataria efetivamente de grandes casarões, mas muito pobres ao nível de decoração. Ainda assim, e sendo estas casas tão extensas, seria expectável um elevado número de criados. Tal poderá explicar um pouco a situação da pouca quantidade de mobiliário dado que nos quartos dedicados à criadagem haveria certamente muito pouco a apontar.

³⁴ FRANÇA, José Augusto – Lisboa Pombalina e o Iluminismo, (3ª edição). Bertrand Editora, 1987, p.179.

³⁵ CALDAS, João Vieira – “João Antunes e a casa nobre do seu tempo”. Texto por publicar, p.6.

³⁶ “As casas que a alta nobreza possuía em Lisboa até final de quinhentos não constituíam, portanto, nem a sua residência permanente nem sequer a principal.” CALDAS, João Vieira – “João Antunes e a casa nobre do seu tempo”, p.6.

“cenograficamente regrada”³⁷ com poucas ou nenhuma perturbações como, aliás, se pode constatar tanto pelo caso de estudo e pelas figuras 9. e 10. Paralelamente, e relacionado com esta norma, é frequente que as grandes fachadas e especialmente aquelas voltadas aos pontos de interesse sejam de uma simetria notável. Regra geral, estaremos na presença de edifícios maciços e de uma vincada horizontalidade com três pisos³⁸ embora também os haja com mais, como é caso o Palácio de Tancos ou o Palácio Azurara. Emolduradas por cunhais imponentes na lateral e a cornija ao topo, as fachadas dividem-se deliberadamente em dois momentos por meio de uma faixa saliente também em cantaria. No lado de cima dessa (habitualmente entre o segundo e terceiro piso) fica o andar nobre onde se repetem exaustivamente as sacadas e que são rematadas no exterior por trabalhos em ferro, mais ou menos complexos, mas que são um dos poucos ornamentos a considerar nesta tipologia tão sóbria; em baixo os vãos dos pisos de serviço - estes de dimensão reduzida - são possuidores de entablamentos consideravelmente mais simples tratando-se quase sempre de peças lisas e regulares. Já as janelas de sacada são guarnecidas por molduras em cantarias lisas e “quase sempre encimadas pelo que tem sido descrito como duplo lintel e cornija”³⁹. Em suma, o exterior destes palácios vem distinguir-se das casas nobres que os antecederam não só pela uniformização dos vãos como, simultaneamente, pela regularidade da distribuição dos mesmos. Ao nível de ornamentos pouco há a mencionar para além dos já referidos trabalhos em ferro nas janelas de sacada. Contudo, pode ainda enumerar-se os portais que, quando existem, exibem linhas mais complexas constituindo-se como o elemento mais trabalhado em fachada, habitualmente encimado pela pedra de armas da família.

Ao nível do interior deve destacar-se o protagonismo que o azulejo assumiu nos revestimentos dos mais variados espaços e a existência, no piso nobre, de grandes salões com tetos em masseira ou em falsa abóbada, que tentavam estabelecer outro tipo de qualidades ao espaço pela busca de um pé-direito superior. Por vezes poderia dar-se o caso de existir ainda um outro andar de mezaninos que seria sobreposto ao andar nobre - nos interstícios destes tetos altos, ou seja, apenas onde os tetos do piso nobre fossem planos. Este andar seria quase sempre mal iluminado e direcionado a áreas de serviço. Como tal, era comum vê-los mal situados em zonas posteriores ou laterais às fachadas.

II.III.II. O número 116-126 da Rua da Esperança

Abordada a tipologia que serve de inspiração, e apesar do edifício ser mencionado diversas vezes no relatório de estudo Histórico-Patrimonial como “palácio”, este tratar-se-ia, com maior justeza, de uma morada de casas nobres. Aquilo a que se chamaria de casa nobre não implicava que os seus habitantes pertencessem realmente à nobreza ou, pelo menos, à nobreza tradicional, de espada. Significava antes, que as casas em si é que eram nobres e providas de certas características diferenciadoras do edificado comum.

O investigador João Vieira Caldas vem corroborar esta denominação afirmando que o primeiro proprietário do imóvel de que se tem conhecimento data da segunda metade do século XVIII e era um

³⁷ CALDAS, João Vieira – “João Antunes e a casa nobre do seu tempo”, p.15.

³⁸ Embora se tenha generalizado a ideia de que a casa nobre portuguesa tem dois pisos, que é geralmente verdade em solares, quintas de recreio ou casas urbanas de certas cidades mais pequenas, o habitual seria ver o palácio urbano de Lisboa com três pisos. (CALDAS, João Vieira, 2020)

³⁹ CALDAS, João Vieira – “João Antunes e a casa nobre do seu tempo”, p.15.

desembargador, neste caso alguém ligado à justiça embora pudesse estar simultaneamente ligado ao comércio. Contudo, não era um nobre de nascimento, mas sim uma pessoa que através dos estudos e da sua profissão, veio a adquirir alguns privilégios como era, aliás, comum a esta época, onde se deu a emancipação da nobreza de toga. Acrescidamente, salienta a inexistência de quaisquer brasões ou pedras de armas que, no caso de ser um palácio, seriam inevitavelmente visíveis nalgum elemento da fachada. O mais comum era ver esses elementos centrados ao topo dos grandes portais. Esta situação vem comprovar o ponto de vista aqui enunciado de não se tratar de um palácio, mas de uma morada enobrecida que poderia estar associado à tal burguesia da época e que viu o seu poder ser alimentado pela distribuição de alguns monopólios comerciais durante a época de gestão de Marquês de Pombal. Assim, mesmo através da citação da expressão “quartos nobres”⁴⁰, entende-se que a tipologia aqui presente possui divisões distintas de acordo com a qualidade arquitetónica do edifício e que, novamente, nada tem a ver com a qualidade dos seus habitantes.

Sem dados sobre a sua génese, é de supor que o imóvel terá sido mandado erguer por determinada família burguesa que, ainda que tivesse posses, não seria tão abastada ao ponto de fazer cumprir na totalidade todos os requisitos e, consequentemente, a imagem própria do palácio da época. Outra hipótese, esta mais verosímil, é que o mesmo não foi construído de raiz. Poderá ter-se tratado de uma reestruturação⁴¹ a partir de algumas pré-existências de modo a alcançar, tanto quanto possível, os principais traços de moradas realmente nobres dessa época. Entenda-se que, fazer o melhor possível seria olhar para a tipologia da alta nobreza e copiar aquilo que eram - estes sim, - os palácios. Esta segunda suposição que defende que o imóvel terá sofrido uma ação unificadora num determinado ano - possivelmente em 1721 dado que é o ano que se encontra gravado no cunhal do edifício - está assente em diversos fatores: a existência de uma pilastra não centrada⁴² localizada na fachada principal; o facto de existir uma parede estrutural (paralela à Tv. das Isabéis) situada atrás da mesma pilastra e de dimensões superiores (em espessura) a quaisquer outras paredes no edifício (bem perceptível nas plantas do Anexo I); e construtivamente, ainda que já pudessem ter ocorrido inúmeras alterações ao longo do tempo, o corpo inserido no gaveto é possuidor de um tipo de materiais distinto e de elevada qualidade comparativamente ao outro. Nomeadamente, destaca-se o soalho do compartimento maior (inserido na esquina) em madeira exótica composto por pranchas únicas a todo o comprimento e com larguras variáveis, mas generosas tal como as dimensões das secções das vigas que o sustentam. Nesse fogo que ladeia a Tv. das Isabéis, encontram-se ainda portas almofadadas e portadas de postigo, que poderão remontar à transição entre séculos XVII e XVIII. Na cozinha, o destaque vai para o pavimento em lajedo de calcário (idêntico ao da entrada) e para a qualidade das cantarias que constituem a imponente chaminé composta por um arco abatido e que descarrega em cunhais também de calcário.

⁴⁰ Cit. do relatório da Rua da Esperança. EON Indústrias criativas, 2017. p.7.

⁴¹ Não se trata, contudo, de um caso singular se se tratar efetivamente de uma reestruturação de dois corpos pré-existent. Mais notável e numa escala maior, o palácio Marquês de Tancos não foi mais do que uma adaptação e uniformização de um conjunto de casarios consequentes. (Complementado por nota de rodapé ⁴¹).

⁴² A haver apenas uma pilastra, assume-se que o valor de simetria seria tido em conta e, nesse sentido, teria sido colocada ao centro. No caso de haver mais do que uma, novamente, seria de esperar encontrar uma simétrica na fachada. Ora, não se tratando nem do primeiro nem do segundo caso, a pilastra deverá ter sido introduzida para atenuar possíveis falhas na junção entre os dois corpos.

II.III.III. Descrição do imóvel

No caso em estudo, sito na Rua da Esperança (números 116-126), podem decifrar-se as parecenças da sua traça face à tipologia anteriormente explorada. Apesar de já referido que não se deve tratar palácios e casas nobres de igual modo - por se estar na presença de modelos arquitetónicos distintos, também já se justificou a possibilidade destas situações ocorrerem pela dificuldade em definir de forma clara os limites incumbidos a cada uma dessas. Ainda assim, é possível assinalar no caso de estudo muitas características partilhadas com o edificado palaciano⁴³. De relance, pressente-se a horizontalidade do bloco que é composto por dois corpos formando um “L” e que tanto contrasta com uma envolvente urbana mais ordinária e contida. Apesar de não ser tão extenso como o Palácio de Tancos, por exemplo, aproxima-se (em comprimento) de outros palácios como o da Azurara ou até dos Almada-Carvalhais. Pelo contrário, e como já alegado quanto à sua génese, é muito provável que esta tenha decorrido de forma similar ao Palácio dos Condes da Atalaia⁴⁴, ainda que em escalas e tempos ligeiramente desencontrados. Quer isto dizer que o processo terá sido baseado numa regularização e unificação dos corpos pré-existentes. A primeira ao nível das fachadas para que estas tivessem continuidade e fossem lidas como um todo já que eram o primeiro impacto da demonstração do poder e riqueza de cada família. A segunda relacionada com a organização espacial interna destes palácios onde por vezes era perceptível a existência de paredes enviesadas ou a formalização de compartimentos irregulares, consequência deste tipo de adaptações. Certamente terão ocorrido outros tipos de acontecimentos singulares dado que cada caso terá a sua própria morfologia, os seus materiais, entre outras particularidades... No caso de estudo, para além de sobressair à vista o enviesamento de inúmeras paredes, é ainda possível observar em planta (Anexo I) a existência da já mencionada parede mestra, em alvenaria mista, que seria mais espessa que todas as demais e que é comum a todos os pisos. Esta sugere-nos, juntamente com a pilastra que por aqui se alinha - e que é visível pelo exterior - que de facto esta seria a “aresta” de confluência entre os dois volumes pré-existentes. Do lado de fora, são visíveis os elementos em cantaria que sublinham as influências palacianas: o cunhal do lado da Tv. das Isabéis com a inscrição do ano de “1721” (ver figura 12), a já referida pilastra que materializa a junta de união dos edifícios pré-existentes, a faixa sob o comprido que sinaliza o andar nobre e, no topo, a cornija já mais complexa que remata o imóvel a toda a volta (figura 11). Junto ao pavimento, é também possível observar a presença de um soco por toda a parte inferior da fachada. Acompanhando ainda pelo exterior, pode verificar-se a existência de dois tipos de janelas: de peito e de sacada (figura 13). As de sacada, como já visto, fazem-se equivaler ao piso nobre (2º piso) e, tal como nos palácios, encontram-se uniformemente distribuídas e equidistantes entre si. No escasso varandim que irrompe através destas, existe um gradeamento que pouco se destaca mesmo existindo uma modesta

⁴³ De referir que o mais correto será pensar no caso de estudo como uma casa que assenta na tipologia comum da época que, por pertencer a pessoas de posses, acaba por desenvolver certas características mais exclusivas. Contrariamente, afasta-se de forma significativa da tipologia palaciana, desde logo pelas suas dimensões.

⁴⁴ No final do séc. XVII, D. João Manuel de Noronha, 1º Marquês de Tancos, procede às obras de transformação da casa quinhentista num palácio. O projeto terá contado com a assinatura do arquiteto régio, João Antunes. Antes disso, a família dos condes da Atalaia teria apenas um conjunto de casas nobres no lugar ou, ainda que fosse já um palácio, não teria a mesma imagem do que aquela que nos chegou. Consultar Anexo III.

decoração que nos remete para elementos vegetalistas. As janelas de peito, referentes ao nível inferior (1º piso), encontram-se alinhadas com as de sacada e vêm, por essa razão, acentuar a regularidade e harmonia da fachada. Entre elas, todas possuem as mesmas dimensões com a exceção do último vão



Figura 11 – Entablamento do caso de estudo (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 12 - Cunhal, "1721" (Por Appleton & Domingos Arquitetos.)



Figura 13 - Vista da R. da Esperança ao nível térreo (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

na Tv. das Isabéis que tem uma altura inferior às restantes janelas de peito possivelmente devido ao aumento da cota da rua ao longo desta via.

No rés-de-chão existem sete aberturas para a R. da Esperança (números de polícia 116-126) e três na lateral para a travessa (números 1-3). Estas não se regem por nenhuma regra em particular. Ora coincidem com os eixos dos vãos, ora quebram a métrica, discordando entre si até sobre as dimensões. Trata-se, porém, de um piso de caráter mais funcional e que terá sofrido inúmeras alterações ao longo do tempo por parte dos proprietários dos estabelecimentos comerciais que lá funcionaram. Contudo, há uma característica que é comum a todos os vãos desde o rés-do-chão ao segundo andar sendo apenas exceção o vão com o número de polícia 120 que possui um pequeno friso e que, por esse motivo, permite pôr a hipótese de outrora já ter correspondido ao portal de entrada ainda que muito simplificado em comparação com um portal palaciano. Todos eles se encontram guarnecidos por molduras de cantaria lisa mesmo as janelas do piso nobre onde era habitual verem-se encimadas por “um entablamento simplificado, em que o primeiro lintel corresponde à arquitrave e o segundo lintel substitui o friso”⁴⁵. Estas molduras em cantaria que guarnecem os vãos são, na sua maioria, de boa qualidade (mais claras), pertencentes à família do lioz. As que não o são, associam-se maioritariamente a intervenções mais recentes embora pertençam também aos calcários (amarelos e cinzentos) de menor qualidade. Contudo, através da observação de fotografias que apresentem ambas as qualidades de cantarias, é bem visível pela cor a distinção entre elas (figura 15). A exceção enumerada há pouco, associada ao vão de número 120, é também visível na mesma figura. Observando, pode reparar-se num friso estreito a toda a largura do mesmo imediatamente em cima da tal moldura que é comum entre os demais vãos. Sendo este o único elemento diferenciador e que acrescenta – ainda que discretamente - algum ornamento a este vão, pode pôr-se a hipótese do friso constituir-se como uma afirmação do mesmo, fazendo-o corresponder ao portal de entrada da morada nobre. Por comparação com outros portais, se este fosse validado como tal, seria evidentemente uma versão simplificada quando posto lado-a-lado com um desses de raízes palacianas.

⁴⁵ CALDAS, João Vieira – “João Antunes e a casa nobre do seu tempo”. Texto por publicar, p.18.



Figura 14 - Vista da Tv. das Isabéis em direção à R. da Esperança (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 15 - Vista aproximada da fachada principal (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

Contrariamente à fachada principal, a fachada tardoz abandona qualquer tipo de regra (figura 16) focando-se, de forma assumida, na funcionalidade. Tal é reforçado pela existência de um corpo balançado (figura 17) que aí terá sido construído muito posteriormente à origem das restantes partes da casa nobre. Seria, muito possivelmente, o espaço destinado às pias de despejo ou às latrinas. Um dos vãos ali abertos não se encontra sequer guarnecido por cantarias o que evidencia, antes de mais, o caráter funcional desta zona tardoz do imóvel que reforça, por consequência, o pouco cuidado em transparecer uma imagem de demonstração de riqueza ou poder. Paralelamente, através das figuras abaixo, pode entender-se algum descuro no que respeita à componente construtiva desta parte do edifício. Nomeadamente, a falta de qualidade na cobertura desse corpo balançado onde se pode até apontar um madeiramento já podre (figura 17) ou, o caixilho utilizado e a própria porta de acesso (figura 18) que, quando comparadas com as restantes janelas e portadas, têm uma qualidade inferior.



Figura 16 - Vãos assimétricos e com diferentes materialidades para o saguão (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 17 - Corpo balançado no tardoz do edifício (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

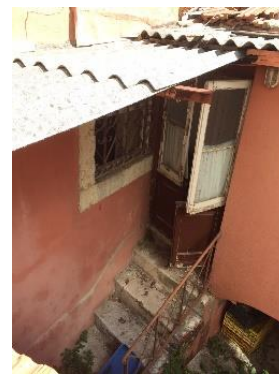


Figura 18 - Passagem para o exterior do saguão no 2º piso (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

Em contraste com o exterior, dentro do imóvel, as alterações realizadas (ou grande parte) já estão efetivamente licenciadas pela CML podendo os registos das mesmas ser consultados em arquivo. São alterações pouco profundas e, por esse motivo, facilmente reversíveis. A maioria dessas intervenções localizam-se, grosso modo, no piso 0 onde funcionaram os estabelecimentos comerciais que, pelo evoluir dos tempos (e programas), tiveram de dar resposta a novas necessidades. Consultando esses arquivos da CML onde constam os desenhos e descrições relativos às mesmas, entende-se que muitos

deles mais não são do que a compartimentação de espaços maiores. Aliás, tal acontece também em alguns compartimentos dos pisos superiores que, ainda que sejam alterações mais recentes ao corpo original, por motivo desconhecido não foram de igual forma assimiladas junto da CML. Por esta razão (de se tratar de ações superficiais), pode facilmente reconhecer-se em planta (Anexo I) quais seriam os moldes originais dos espaços comerciais. Com auxílio ao mesmo anexo, acompanhe-se o seguinte percurso. A antiga sapataria que correspondia aos números de polícia 124 e 126, ocupava, a todo o comprido, esse lado da propriedade que é oposto à Tv. das Isabéis. A meio, encontrava-se dividido por uma estrutura composta por vidro e madeira (figura 19) que lá terá sido instalada noutros tempos que não do edifício original. Assim se mediavam as duas zonas: do público (os clientes) e o armazém onde, num dos cantos, se situava uma pequena cabine sanitária. A dividir o espaço de armazém existia ainda um grande arco a toda a largura do compartimento. O estabelecimento é o restaurante *Caracóis da Esperança*. A entrada era feita através da R. da Esperança - pelo número 120 - lado a lado com um outro vão pertencente ao mesmo estabelecimento. Era composto por duas salas principais que careciam de qualquer apontamento decorativo relevante. A sala de entrada tinha o balcão do lado esquerdo e, à frente, a passagem para o segundo compartimento. Do lado direito haveria passagem para o estabelecimento adjacente. A sala posterior era ampla e possuía do lado direito um acesso às instalações sanitárias do restaurante. O teto da sala era forrado por uma estrutura em madeira e as instalações sanitárias forradas a azulejo até pouco mais de meia altura (figura 20).



Figura 19 - Espaço comercial, antiga sapataria (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 20 - Compartimento norte do espaço *Caracóis da Esperança* (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 21 - Espaço da antiga *Mercearia da Esperança* (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

O último espaço comercial, a *Mercearia da Esperança*, teria uma passagem (como se refere anteriormente) para o primeiro compartimento do restaurante *Caracóis da Esperança*. Esta estaria compartimentada em duas zonas: junto à fachada a mercearia propriamente dita e onde ainda hoje se podem observar os antigos armários em madeira e a decoração no teto. A segunda zona, posterior em planta, é provável que estivesse relacionada com o armazenamento dos produtos e poderá ter sido utilizada nos últimos tempos - pelos proprietários do restaurante - com a mesma função. Entre os dois espaços é de salientar uma pequena área vestibular que as acompanha em largura e que, para além de os conectar, tem uma terceira ligação ao exterior para a Tv. das Isabéis. Esta loja chegou até aos dias de hoje intacta apesar do mau estado dos armários em madeira que forram as paredes da mesma. Aqui, é de realçar o pormenor destas peças onde, para além de haver portas de folhas móveis envidraçadas, acompanham a curvatura do compartimento nos cantos. No teto estucado, o ornamento é feito através de frisos e de um elemento central, um medalhão.

Para aceder ao primeiro piso, onde estava localizado o programa de habitação deste imóvel, seria necessário subir o lanço de escadas (figura 22) de tiro - em pedra - que se dá conta assim que se entra ao número 122 de polícia. Presume-se que os degraus da escadaria recuem até aos primórdios desta casa nobre, e que teria, “na sua lógica espacial e distributiva (...) uma função de núcleo gerador de todo o programa arquitetónico”⁴⁶. Ainda assim, durante a obra, quando foram picadas algumas paredes junto da mesma, foram descobertos uma série de vãos que seriam interrompidos pelo decurso dessa escadaria. Tal poderá significar que, num determinado momento anterior à unificação dos dois corpos, essa escada não estivesse de facto na localização atual. Portanto, não sendo possível confirmar a sua posição, ou se se tratam sequer das escadas de origem, o que se pode constatar são uma série de alterações ao seu acesso e respetiva utilização face aquelas que seriam as opções mais comuns à época. Ao nível do rés do chão, seria expectável haver uma zona vestibular ampla⁴⁷ que poderia, ou não, ser equivalente em área ao compartimento sobreposto do piso nobre. Já nesse piso, Carita (2015) afirma ser comum vê-las emergir num último patim (figura 23 e 24, com vistas opostas) que, por sua vez, daria acesso ao(s) salão(ões)⁴⁸. Ora, esta constatação vem corroborar a visão do arquiteto João Vieira Caldas que, equacionando duas hipóteses para este troço superior - o seguimento em frente na continuação do primeiro lance ou a viragem à direita no patim intermédio, opta pela segunda. Justifica que, no caso de se tratar da primeira hipótese, estaríamos a supor a existência de um complemento ao edifício no tardo e que poderia nem sequer estar diretamente ligado à casa. Assim sendo, a viragem à direita tal como acontece atualmente, parece estar em concordância com as visões de ambos os historiadores ainda que não se possa garantir que não tenham ocorrido ligeiras alterações no decorrer do tempo. Inclusive, uma vez que são em madeira, pode pôr-se a hipótese destas já terem sido refeitas posteriormente como, aliás, é indicado na memória descritiva dos projetistas onde afirmam que “Através da observação do teto percebe-se que houve uma alteração significativa no desenho da escada (...)”⁴⁹, tratando-se nesse caso, de um elemento posterior. Constata-se ainda a existência de uma entrada de luz zenital de fraca qualidade construtiva (figura 25).

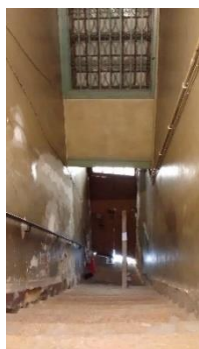


Figura 22 - Vista do primeiro lanço de escadas com vista para a porta principal
(Por Appleton & Domingos)



Figura 23 - Vista do segundo lanço de escadas com vista para o patamar intermédio
(Por Appleton & Domingos Arquitectos)



Figura 24 - Último patamar como zona de distribuição do piso 2
(Por Appleton & Domingos Arquitectos)



Figura 25 - Zona do segundo lanço de escadas onde é evidente a adaptação grosseira de uma clarabóia
(Por Appleton & Domingos Arquitectos)

⁴⁶ CARITA, Hélder – A Casa Senhorial em Portugal: Modelos, Tipologias, Programas Interiores e Equipamento. Lisboa: LEYA, p.240

⁴⁷ “Como afirmámos anteriormente, na sua estrutura funcional, estas escadas articulam-se ao nível do rés-do-chão com um grande vestíbulo (...)”. CARITA, Hélder – A Casa Senhorial em Portugal: Modelos, Tipologias, Programas Interiores e Equipamento. Lisboa: LEYA, p.243

⁴⁸ CARITA, Hélder – A Casa Senhorial em Portugal: Modelos, Tipologias, Programas Interiores e Equipamento. Lisboa: LEYA, p.241

⁴⁹ Memória descritiva realizada pelo atelier projetista Appleton & Domingos Arquitectos.

O primeiro piso que apenas acolhe o programa habitacional é composto por três frações, sendo uma delas independente e de acesso exclusivo por meio da Tv. das Isabéis (número de polícia 3) uma vez que esta já se encontra à cota do piso 1 no pátio de entrada para o fogo (acompanhar no Anexo I). Esta fração independente ocupa toda a área do gaveto e estende-se até ao final da propriedade pela mesma travessa. Desenvolve-se linearmente o que faz com que a passagem entre compartimentos seja realizada por um único corredor (figura 27) que, diga-se, surge como resultado de um conjunto de compartimentações realizadas denunciadas “pelo facto da parede de compartimentação cortar o forro em madeira do teto”⁵⁰. O primeiro desses compartimentos seria o local da antiga e principal cozinha da casa nobre (figura 28), onde ainda hoje é possível observar a imponente chaminé encostada à parede norte. Esse percurso iria culminar na zona da sala, um dos maiores compartimentos do imóvel (figura 26). Trata-se, efetivamente, de uma sala imponente, com três vãos interiores que são compostos por três portas almofadadas e mais três exteriores de peito de eixo vertical e duas folhas. O vão interior que faria ligação com o outro volume encontra-se emparedado por um pano de tijolo. O pavimento deste compartimento apesar de ter sido primeiramente identificado (segundo o relatório das análises organoléticas e xilológicas) como sendo de Nogueira-comum, foi mais tarde constatado que tais dimensões só seriam possíveis com algum tipo de madeira exótica. Este soalho (figura 26) destaca-se por ser constituído por pranchas únicas e de largura bastante considerável que, a partir da utilização de pregos de manufatura manual em aço forjado, poderá admitir-se a hipótese deste ser contemporâneo à construção (ou unificação) deste corpo arquitetónico. Aliás, uma vez que o mesmo soalho foi encontrado no piso superior e apenas no corpo que acompanha a Tv. das Isabéis, pode supor-se que este seja até anterior à própria génese da morada nobre. Do lado oposto, coincidente com a antiga sapataria, sobrepõe-se uma das outras frações. Esta preenche três dos oito vãos da fachada principal e estava dividida em seis compartimentos principais, sendo que no último haveria um vão para o saguão a tardoz. Por fim, ao centro, fica a outra fração dividida em sete compartimentos e que apenas contava com três vãos para a R. da Esperança. No compartimento com dois desses vãos é que se viu emparedada a já referida passagem entre este volume e o volume do gaveto. De referir ainda que, as duas frações do lado oposto à Tv. das Isabéis que partilham a caixa de escadas com o restante edifício (as últimas a serem abordadas), sofreram durante o séc. XX diversas alterações de modo a torná-las independentes. Nesse processo, todos os elementos secundários e revestimentos foram substituídos (portas e pavimentos, revestimentos, entre outros).



Figura 26 - Salão do fogo cuja entrada é independente pela Tv. das Isabéis (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 27 - Corredor de distribuição da fração que acompanha a travessa. (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 28 - Zona da antiga cozinha com a grande chaminé (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

⁵⁰ Estudo de caracterização patrimonial, EON Indústrias Criativas Lda., p.37.

No andar nobre, o destaque vai essencialmente para os grandes salões. Por um lado, porque a espacialidade que se faz sentir pela introdução do elemento da masseira evoca um sentido de qualidade que se distingue dos compartimentos comuns cujo pé-direito é consideravelmente inferior. Por outro, estes compartimentos estão - tal como se depreende pelo que refere João Vieira Caldas - quase sempre bem situados⁵¹. E isso significa que na grande maioria dos casos estamos a falar de compartimentos junto das fachadas, que têm, conseqüentemente, outro tipo de iluminação fruto do número generoso de vãos. Acrescidamente, estas salas eram muitas vezes dotadas de admiráveis silhares de azulejos que enriqueciam as paredes até meia altura (figura 30). Junto das fachadas, todos os compartimentos - com a exceção do que se encontra do lado oposto ao gaveto em direção à R. da Esperança - chegaram até aos dias de hoje com o teto em masseira. Quanto aos restantes espaços, seriam provavelmente espaços de serviço ou, pelo menos, não de caráter nobre. Nestes, inclui-se uma cozinha de menores dimensões do que a do rés-do-chão, o que sugere que teria sido ali estabelecida em tempos posteriores e onde tinham sido reaplicados muitos dos azulejos antigos (figura 29). Comparativamente ao piso inferior, repare-se, existe uma menor compartimentação, tendo-se mantido os traços gerais face ao que teria sido enquanto casa nobre. Todavia, entende-se que a zona central onde o patim recebe o lanço de escadas proveniente do primeiro piso sofreu bastantes alterações. Desde aquelas que já foram enumeradas relativas às escadas em madeira até à colocação das estruturas divisórias que definem o espaço. Já fora desse núcleo, apenas acontece de maior relevo, durante o século XX, a demolição da parede que separa o compartimento em gaveto do seu consecutivo em direção a norte. Esta estaria provida de centenas de azulejos que, ou foram retirados do edifício, ou rumaram até diferentes zonas do imóvel, tendo ficado, por esta razão, dispersos. Por fim, deve ainda ser mencionada a presença de portadas com postigos (figura 31) por todo o andar - algumas em pinho e outras em madeiras exóticas - e que foram, desde o princípio, uma preocupação por parte dos projetistas no sentido de serem recuperadas e mantidas nos vãos originais. Este trabalho foi realizado por uma equipa especializada da empresa Conservação ao Quadrado.



Figura 29 - Cozinha do segundo totalmente forrada por azulejos (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 30 - Salão com masseira que preenche o gaveto do piso 2 (Por Appleton & Domingos Arquitetos)



Figura 31 - Portadas em madeira que pontuam muitos dos vãos do segundo piso (Por Appleton & Domingos Arquitetos)

⁵¹ JVC ao explicar o conceito dos mezaninos, refere que estes ocupam “geralmente as zonas viradas a tardoz, podendo estender-se até aos extremos laterais da fachada principal onde a sua baixa altura é compensada pelo aproveitamento parcial do vão do telhado.” CALDAS, João Vieira – “João Antunes e a casa nobre do seu tempo”, p.19.

II.IV. Valores

Os valores identificados provenientes desta primeira análise enquadram-se sobretudo em duas categorias que se relacionam com valores estéticos, históricos e técnicos (construtivos).

Numa vertente urbana, a manutenção de uma imagem autêntica do edifício contribui desde logo para uma coerência visual entre este e a sua envolvente. E, portanto, essa uniformização garante-lhe essa mesma unidade que pode ser sentida por diversos motivos, sendo um dos mais óbvios, por exemplo, a existência de portas de folha dupla na grande maioria dos vãos principais de entrada nesta zona, fator este que acabou por ditar o reaproveitamento dessa peça no caso de estudo. Ou, menos perceptível, as próprias caixilharias que, estando em tão mau estado de conservação, foram substituídas por peças novas onde se procurou uma opção que acentuasse esta consistência com os edifícios circundantes e onde a sua materialidade (madeira) transparecesse tanto quanto possível. Para além da simetria e dos vãos quase excessivamente regrados, outra questão que se põe e que se deve atentar é a horizontalidade tão vincada do edifício que tanto o destaca por entre um edificado, regra geral, consideravelmente mais estreito.

Arquitetonicamente, englobar-se-ão alguns assuntos construtivos como elementos ou materiais (singulares) e ainda momentos distintos na espacialidade quando assim for relevante. Genericamente, o destaque da construção irá incidir sobretudo em elementos de madeira e pedra. Das cantarias destacam-se, em particular, as peças que guarnecem quer os vãos interiores quer os exteriores. Nos interiores, por oposição aos vãos que se encontram na fachada, nem todos são guarnecidos por estes elementos. A chaminé da antiga cozinha é outro desses elementos a considerar como valor, seja pela qualidade da própria pedra, como pela qualidade dos trabalhos aí realizados pelo canteiro. No exterior, os frisos, a pilastra, o entablamento sóbrio no portal de entrada, os varandins e respetivo gradeamento que sucedem às sacadas e até o cunhal podem também listar-se como tal. Quanto às madeiras, pôde constatar-se que num dos volumes (aquele que acompanha a Tv. das Isabéis) subsistiram até hoje madeiras de elevada qualidade cujas dimensões (pavimento) só poderiam ser possíveis em madeira exótica. Nalguns dos vãos, e sobretudo no piso 1, as portas almofadadas e as portadas com postigo são elementos incontornáveis. No último piso (piso 2), para além destes pavimentos pontuais e de enorme riqueza, tem-se as estruturas em masseira que pertencem simultaneamente a uma vertente espacial e construtiva. Estes compartimentos são enobrecidos pelos grandes painéis de azulejos aí localizados cujo próprio valor é também ele incontestável e portadas de postigo também elas de grande qualidade e de carácter ancestral. Quanto à tipologia propriamente dita, era habitual observar-se uma métrica regular e o mais simétrica possível. No interior, as paredes espessas em alvenaria mista eram muitas vezes enviesadas. Todavia, estas não quebravam o sentido de continuidade espacial, característica esta intrínseca e essencial ao piso nobre. A escada em pedra é, embora não remonte ao período genesíaco, um valor a considerar, pois, logo por ser em pedra, distingue-se do que seria habitual encontrar no edifício comum da época. Por último, deve assinalar-se todo o espaço da antiga mercearia que se constitui como um marco diferenciador, mas identitário neste conjunto pela autenticidade global do compartimento, destes os arranjos no teto aos trabalhos em madeira.

III. Estrutura das entrevistas

Para a compreensão do desempenho dos diferentes intervenientes no processo de reabilitação, propõem-se uma metodologia de recolha de informação baseada no contacto direto com os profissionais responsáveis pela ação de reabilitação em curso no caso de estudo. Surge, desse modo, a necessidade de proceder à realização de um conjunto de entrevistas em que estas se pudessem constituir não só como fontes-primárias e verosímeis, mas, simultaneamente, como elementos estruturantes deste capítulo.

As entrevistas levadas a cabo ocorreram sob uma ótica mais informal o que enriqueceu o seu conteúdo uma vez que não estavam dependentes de uma matriz rígida. Pelo contrário, embora a base fosse pré-definida e transversal a todas – o que permite realizar uma leitura cruzada entre entrevistas, o foco foi ajustado mediante aquele que seria o interveniente a abordar. Todavia, as entrevistas seguiram um guião assente em três tópicos:

- a) a função do interveniente em obra⁵² e as mais-valias da sua presença: esclarecer, sob a ótica de cada interveniente quais são os valores inerentes ao edifício: antes ou depois da intervenção, avaliando se os valores que foram inventariados ao longo do primeiro capítulo são consensuais ou se há outros a considerar e, evidentemente compreender os diversos pontos de vista;
- b) a procura pelas dificuldades sentidas na execução das suas tarefas e de que forma é que os valores subjacentes ao edifício interferiram (ou deveriam ter interferido) nas funções de cada um (com especial foco nos obstáculos que estes levantaram no decorrer da obra, tanto num nível técnico como pessoal);
- c) e, por fim, foi importante tentar compreender de que modo as relações em obra foram sendo moldadas e se estas, de algum modo, são afetadas pela manutenção desses valores ou se, em detrimento, existem obstáculos ou situações que afetem mais esta componente durante o processo.

Este capítulo é repartido em várias partes. A cada subcapítulo corresponde uma só entrevista. Pontualmente, são transcritas ideias-chave (ou outros pontos importantes de cada depoimento). Estas transcrições aparecem centradas e com uma formatação distinta, sendo que todas elas foram retiradas dos respetivos testemunhos orais. Por este motivo, foi também difícil garantir o mesmo fio condutor na apresentação do resultado das entrevistas, já que partem de uma leitura pessoal, ainda que tenha havido uma tentativa de os organizar segundo os tópicos acima alistados. A partir dos trechos selecionados e da sua interpretação, desenvolvem-se os temas complementando com informações recolhidas em obra ou a partir de outras fontes.

⁵² Com a exceção da entrevista ao Professor Doutor João Vieira Caldas que, efetivamente, não se trata de um interveniente presente em obra, mas sim de um estudioso e investigador sobre as demais matérias em estudo. Os pontos fundamentais do seu guião são descritos no subcapítulo concernente ao próprio. Para o projetista de arquitetura, e porque é esta a disciplina central e de confluência entre as restantes, durante esta entrevista serão aprofundados estes tópicos procurando expor outras questões pertinentes que são indissociáveis das tarefas exigidas a esta equipa.

De seguida, e por ordem de influência no processo (sabendo que evidentemente todos os intervenientes são fundamentais), fica a lista daqueles que contribuíram para a realização deste documento onde constam as seguintes informações: (1) a área em que se enquadra o entrevistado; (2) o nome do interveniente; (3) a data e o local da sua realização:

- **Investigador**; Prof. Doutor João Vieira Caldas (Instituto Superior Técnico); 10 de Agosto de 2021, videochamada (via Zoom).
- **Dono de obra**; Eng.º Ricardo Ascensão (DOME Invest); 27 de Janeiro de 2022, videochamada (via Zoom);
- **Projetista de Arquitetura**; Arq.º João Appleton (Appleton & Domingos); 18 de Março de 2022, videochamada (via Zoom);
- **Projetista de Estabilidade**: Eng.º João Carvalho (Teixeira Trigo); 17 de Dezembro de 2021, escritórios da empresa Teixeira Trigo;
- **Projetista Azulejar**: Arq.^a Catarina Almada Negreiros (CANRAN); 9 de Fevereiro de 2022, videochamada (via Zoom);
- **Empreiteiro**: Eng.º Rui Silves (ENGCON); 18 de Fevereiro de 2022, em obra (no caso de estudo);
- **Fiscalização**: Eng.º Paulo Barradas (FICOPE); 17 de Dezembro de 2021, em obra (no caso de estudo).

III.I. Na perspectiva de...

III.I.I. João Vieira Caldas como investigador, IST

João Vieira Caldas, licenciado pela Escola Superior de Belas Artes de Lisboa em Arquitetura (1977) e Mestre em História da Arte pela Faculdade de Ciências Sociais e Humanas (1988), embora tenha, mais recentemente, enveredado sobretudo pelo ensino e pela investigação, já terá feito parte da sua atividade a prática da arquitetura e a crítica da mesma. Autor de livros e diversos artigos, possui uma base sólida em projetos e estudos no campo do Património Arquitetónico e Urbano. Atualmente, entre outras funções, leciona várias unidades curriculares da História da Arquitetura no Instituto Superior Técnico onde se doutorou em 2007.

Uma vez que se trata do único interveniente exterior à esfera de contacto direto com a obra – embora já tenha inclusivamente visitado o respetivo caso de estudo, o guião foi ajustado para que as questões no âmbito da obra fossem contornadas e o foco fosse dirigido a uma componente mais teórica, onde se refletisse particularmente sobre a questão do valor e as decisões tomadas em projeto. Portanto, tentou-se que o guião se centrasse em 3 pontos:

- a) Quanto à qualidade de valor e onde se procura objetivar, na medida dos possíveis, este termo através da definição de contornos e parâmetros mais concretos;
- b) A relevância do papel do arquiteto no embate com as exigências do dono de obra e com as restrições/limitações impostas por entidades competentes: procurando esclarecer que ações estão ao seu alcance não só na sua defesa como na defesa do próprio património construído;
- c) Por fim, debruçados sobre o caso de estudo, que se procurasse identificar os valores a ele inerentes – permitindo um entendimento do seu estado de autenticidade – e, nessa base, analisar o projeto como agente de manutenção dos mesmos ou não.

O texto síntese da entrevista estrutura-se a partir das ideias-chave (apresentadas em citações) defendidas pelo Professor João Vieira Caldas durante a sua entrevista.

*“O valor é a questão mais complexa de tudo aquilo que tem a ver com a arquitetura - em geral - e com o património - em particular, já que não existem valores absolutos. Os valores são sempre **VALORES RELATIVOS** e, portanto, dependem um pouco do objetivo dessa classificação. Com base nessa classificação, poderá tentar-se impor alguns limites, embora esses limites sejam sempre **SUBJETIVOS**. (...) Portanto, o caráter de um certo edifício baseia-se num conjunto de valores e pode estar em risco a partir do momento em que a intervenção atenta contra o mesmo. Aí deixa de ser uma intervenção qualificada por ir contra os valores que o edifício tem.”*

A definição de valor não segue uma linha consensual. Aliás, como refere o investigador, trata-se de um tema cujos contornos são meramente **subjetivos**, e que, consequentemente, exige um tipo de abordagem específico para o seu entendimento. Antes de mais, será importante apurar as razões pelas quais há necessidade em proceder à sua classificação. Isto porque, dependendo do objetivo pelo qual se deseja traçar estes valores, também eles terão princípios distintos. Falando em valores, e porque são conceitos indissociáveis, surge a questão de **património**. Independentemente de ser património imóvel (como o caso de estudo), património monetário, em terras ou até em ações... Sucintamente, a percepção que transparece tanto do ponto de vista do investigador como pelos pontos que enumera, é que, à primeira vista, se está efetivamente na presença comum de um valor sobretudo pecuniário e

relacionado com as atividades humanas. Todavia, e como alega JVC, surgem outros tipos de valores inerentes a este, nomeadamente os **valores culturais** (com significado cultural⁵³) e que podem divergir, por entre valores históricos, artísticos, de exemplaridade⁵⁴, e tantos outros. Inclusive, podem ser valores que em muitos casos se sobrepõem ao próprio valor pecuniário dada a sua exclusividade, seja pela sua raridade ou pelo facto de não poderem ser reproduzidos novamente.

Em relação ao património imóvel, e justificando a necessidade já referida de uma abordagem alternativa que auxilie o balizamento dos seus valores, o autor aponta a parametrização como uma possível solução para o seu entendimento. Nomeadamente, a imposição de limites - quer cronológicos quer tipológicos - no sentido de auxiliar o trabalho das equipas responsáveis na identificação e enumeração dos valores a preservar em cada edifício. Mais, é preciso alertar que a identificação dos valores, por mais ou menos vagos que sejam, não obedecem a nenhum critério exato o que reforça a sua relatividade. Relativos na medida em que nós estabelecemos para tudo um valor em relação a qualquer coisa ainda que não estejamos consciencializados ou que não consigamos nomear, alerta o investigador. Como tal, estamos perante a presença assídua de uma forte componente **subjéctiva**. Para combater este fator, é normal estas equipas serem constituídas pelas mais diversas áreas disciplinares. Só assim se pode ir ao encontro de uma solução ótima e que seja, tanto quanto possível, consensual entre as demais áreas. Quando se trata de um edifício onde será necessário intervir, esta questão torna-se ainda mais determinante na medida em que se irá proceder a obras de requalificação onde muito provavelmente não será possível manter tudo o que seria desejável.

*“Mantendo a ideia de que os valores são vários e são relativos, há outra questão que se põe e que é menos consensual, mas que é, para mim, fundamental: o **VALOR DO CONJUNTO**. (...) Antigamente classificava-se, por exemplo, os azulejos do edifício tal e os mesmos não vivem sem o edifício. Um primeiro princípio é que as coisas só valem no seu lugar e enquanto conjunto. Outro [princípio], é que há valores que são ainda menos mensuráveis do que os tais valores que foram já enumerados. Mas há **DOIS CRITÉRIOS** que não estão lá e que para mim são, não só os fundamentais, como os mais subjéctivos.”*

Este valor da obra como um todo tem vindo a ser trabalhado desde há longos séculos. Vitruvius introduziu-o pioneiramente, mas ainda longe do modelo dos dias de hoje. Estabeleceu que se devia experimentar a proporção e o equilíbrio entre as demais partes (em determinada obra), e que estas, na sua relação entre si, devessem formar uma unidade consistente⁵⁵. Ora, com a evolução deste conceito pode referir-se “obra” num sentido exclusivo a um edifício ou, por outro lado, até ao conjunto deles (como os conjuntos históricos). Como nos alerta o investigador, quando se procede à classificação de determinado elemento de um edifício, por exemplo, como tem acontecido com silhares de azulejos, incorre-se num erro. Porque, embora antigamente fosse comum classificar-se somente os azulejos está-se a dar ênfase a um elemento que por si só não tem relevância alguma, e que inclusivamente criou durante décadas inúmeros problemas relacionados com roubos de azulejos – ainda que o seu valor individual e material fosse insignificante. Seria como estar a vender pedaços da pintura de uma parede ou elementos em gesso dos tetos, compara JVC. Pensando em conjuntos históricos, este

⁵³ ICOMOS. Carta de Burra: Carta do ICOMOS da Austrália para a conservação dos sítios com Significado Cultural.

⁵⁴ Entenda-se por valores de exemplaridade determinadas obras, não necessariamente arquitetónicas, que transmitem os ideais fundamentais de uma dada corrente, estilo ou época.

⁵⁵ D’Agostinho, Mário Henrique S., A Beleza e o Mármore: O tratado de Architectura de Vitruvius e o Renascimento, Imprensa da Universidade de Coimbra; Annablume, p.97.

conceito pode ser interpretado exatamente no mesmo sentido. Em conjuntos classificados como os são o Campo dos Mártires da Pátria ou a Baixa Pombalina, qualquer transformação que se leve a cabo poderá constituir-se como uma ameaça à identidade do local pela perda de um significado cultural.

Os dois critérios referidos no final da última ideia transcrita são a **expressão e a proporção**. A primeira relaciona-se com as características subjetivas de um dado edifício. Segundo um olhar crítico e experiente - afirma JVC, é possível questionar a sua genuinidade através de determinados traços que, em conjunto, acabam por lhe conferir uma **expressão**. Isto é possível porque cada edifício tem os seus. Ainda que, à partida, essa expressão possa e deva diferir de edifício para edifício enquanto um todo (quando não se trata de conjuntos uniformizados)⁵⁶. As caixilharias, a métrica, as coberturas e os remates junto das mesmas ou a própria cor do edifício são exemplos disso. No fundo, são este tipo de elementos que nos permitem conceber uma primeira ideia sobre a época e a identidade do edifício. O investigador compara esta questão com a expressão do traço e a forma como nós acabamos por desenvolver de forma inconsciente uma linguagem própria. É possível que, através desta, se reconheça a expressão desse traço e que, em casos deveras expressivos (e onde existe uma sensibilidade acrescida por parte do observador), se consiga reconhecer o traço de determinado indivíduo. A título exemplificativo, refira-se um dos casos mais flagrantes, o traço do arquiteto Álvaro Siza.

Quanto à segunda, a **proporção**, o arquiteto João Vieira Caldas defende a existência de duas vertentes e sublinha que se trata de algo absolutamente subjetivo, podendo tratar-se de questões associadas à aprendizagem ou da própria perceção individual. Uma vertente, explica, é quando ao observar determinado objeto ou espaço se tem um sentimento de agrado, que é aprazível. Embora se trate de uma espécie de sensação e, como se depreende, algo subjetivo, não deve ser descartada já que em diversos momentos da civilização terá sido motivo de preocupação. Foi para os gregos, que já demonstravam uma imensa preocupação pela relação entre as partes nas várias artes; foi para Alberti no século XV quando escreve a primeira verdadeira teoria da arquitetura onde defende o alcançar da beleza através da proporção; ou, já mais próximo do nosso tempo, durante o século XX, com Le Corbusier a desenvolver o *Modulor* na procura pela proporção perfeita para as novas construções modernas. A segunda vertente, relaciona-se com a reabilitação de um edifício e daquilo que realmente lá existe. O investigador exemplifica através do que acontece com as aberturas para as garagens que, no caso dos edifícios antigos, tornam-se difíceis de enquadrar com os restantes vãos já que estas aberturas seguem “um princípio de composição completamente diverso daquele que presidiu à fachada do edifício”⁵⁷. Rematando, a transcrição abaixo frisa a dificuldade patente na manutenção destas questões.

*“Eu repito, [a proporção e a expressão] são as componentes mais difíceis de **AVALIAR**, as mais difíceis de trabalhar e ainda de **MANTER**. (...) A questão não está naquilo em que não se pode mexer. A questão está em, sabendo que é preciso mexer, mexer com sentido.”*

Ainda sobre a reabilitação de certos edifícios antigos, JVC evidencia (nas últimas linhas da transcrição acima) a dificuldade de alguns projetistas em enquadrar todos os elementos – desde os pré-existentes

⁵⁶ Os conjuntos uniformizados como é, por exemplo, o Bairro da Estacas, vale pela sua coerência e, nesse sentido, é de interesse cultural vê-lo manter esse aspeto. Isto é, que as características transversais a todo o edificado sejam preservadas.

⁵⁷ Citação retirada da entrevista ao Prof. Doutor João Vieira Caldas no dia 10 de Agosto de 2021.

aos da nova proposta. Afirma que, no geral, predomina a preocupação do que pode ou não ser alterado, ao invés do foco incidir na reintegração desses no todo, amenizando as discrepâncias ou interrupções entre partes. Uma vez que a verdadeira complexidade da reabilitação de um edifício reside na comunhão de todos os elementos (do pré-existente à nova proposta), ao ignorar a existência daqueles que já existem potencia-se situações onde “alguns elementos ficam ‘congelados’ nuns cantos”⁵⁸. Esta situação deve-se, essencialmente, à falta de sensibilidade face à linguagem geral do próprio edifício, o que conduz à descaracterização dessa e consequente desvalorização (cultural). A verdade é que, por vezes, para satisfazer certos níveis de requisitos e exigências, torna-se impossível fazê-lo sem que se ponha em causa algum tipo de valor⁵⁹, nomeadamente quando se trata de casos complexos. Ainda assim, nesse caso, deverá proceder-se a uma reflexão ponderada com o intuito de minimizar as perdas de valores e, através da **hierarquização**, identificar aqueles que são mais determinantes para a sua identidade ou mais facilmente reversíveis.

*“E aí, dentro dessa série de escolhas [hierarquização], também não somos livres porque infelizmente esses edifícios pertencem a um proprietário que tem uma intenção. É habitual haver **DOIS TIPOS DE CONSTRANGIMENTOS E UMA TERCEIRA FORÇA**. Um constrangimento é aquilo que o proprietário quer ou julga que se pode fazer ali. O outro, são uma série de regras, nomeadamente de segurança (...) Por fim, há a força que passa pelo papel do arquiteto e que deve tentar estabelecer uma relação entre todas.”*

Partindo do pressuposto de que na esmagadora maioria das vezes o proprietário/promotor foca-se sobretudo nas suas necessidades e objetivos, é natural que estes acabem por entrar em conflito com aquilo que realmente lhes é permitido fazer e que está, por lei, estipulado para determinada zona ou edifício. Para não referir sequer as conflitualidades face à questão da descaracterização do património arquitetónico. Ainda que caiba ao arquiteto concretizar as ligações entre este triângulo pela compreensão das intenções do proprietário e a integração destas numa solução sustentável, este é muitas vezes incapaz de incutir algumas noções básicas dessas legislações e daquele que será um princípio de valor. Incapaz no sentido do arquiteto em Portugal, com a exceção de uma escassa lista de nomes, não ter possibilidades (financeiras) para recusar clientes por não concordar com uma série de exigências ou com o programa estabelecido pelo proprietário ainda que estes vão contra um conjunto de valores e de crenças do próprio. Eventualmente, muitos dos arquitetos acabam por aceitar este tipo de clientes com plena noção que, no caso de recusarem, o dono de obra procurará um projetista que o faça naqueles moldes. E claro, associada à precariedade atual das condições de trabalho da profissão, a recusa prolongada de projetos é inevitavelmente prejudicial⁶⁰. Não sendo oportuno o desenvolvimento deste tópico aqui, fica o reconhecimento da necessidade de o debater. Por razões já mencionadas e, acima de tudo, porque iria promover uma equidade e um sentido muito mais competitivo entre profissionais na área da arquitetura, seria pertinente haver - por parte das autoridades oficiais – uma presença muito mais assídua que defendesse os interesses da população,

⁵⁸ Citação retirada da entrevista ao Prof. Doutor João Vieira Caldas no dia 10 de Agosto de 2021.

⁵⁹ As exigências que se impõem aos casos de obras de reabilitação não são, ao contrário do que acontece nos edifícios novos, facilmente implementadas. Tornam-se, por essa razão, em grandes constrangimentos que podem até ser impeditivos ou prejudiciais nos fatores de decisão do dono de obra, demovendo-os de realizar este tipo de obras sabendo nós da dependência existente destes para os avanços de reabilitação urbana.

⁶⁰ Potencia os riscos financeiros imediatos pela não aceitação do projeto e a longo prazo, na eventual perda de um cliente que pudesse vir a encomendar outros trabalhos.

do próprio património⁶¹ e o respetivo caráter. Aliás, como já existiu anteriormente com os Gabinetes Técnicos Locais que vigoraram durante duas décadas e que, segundo o entrevistado, demonstraram plena capacidade de fazer florescer as zonas onde atuavam, tendo sido, por essa razão, uma ferramenta importante para o nortear dos esforços da CML, tornando-os eficazes e objetivos, face às necessidades dos seus. Ainda, e de igual relevância, que estes pudessem fazer um acompanhamento mais diligente das questões levantadas na transcrição que se segue acerca do binómio **programa-edifício**.

*“Isto é, se se quer manter um edifício com o seu caráter, com os seus valores e as suas qualidades, o programa que esse edifício admite não é um programa qualquer. O tipo de **EDIFÍCIO É QUE DEVE DETERMINAR O PROGRAMA** e não o contrário, e isto raramente acontece. Raramente acontece porque quem está capacitado para perceber isso e explicá-lo é, em geral, o arquiteto que tem uma relação de **DEPENDÊNCIA** com o proprietário e com as entidades oficiais. (...) Não é qualquer programa que serve determinado edifício. Não se pode fazer um hotel numa casa de dois pisos e duas janelas de frente tal como não se devia fazer um hotel numa casa que tem salões imensos para serem todos subdivididos em quartos.”*

Esta questão de se adaptar ou, como deveria ser feito, avaliar à priori a pertinência de certo programa (que é ambicionado pelo promotor), é também ela uma questão relevante levantada pelo investigador JVC no panorama atual da reabilitação urbana e merecedora de reflexão. Mas, mais uma vez esta encontra-se na linha do que já foi referido relativamente à incapacidade do arquiteto de gerir esta ambição dos donos de obra por falta de força e meios. Conclui que, antes de haver investimentos e outros custos, faria sentido promover os pedidos de viabilidade para que se evitassem situações como o caso de estudo e que, desse modo, as entidades reguladoras (neste caso a CML) tivessem um papel mais ativo e preventivo. Há situações onde se realizam remodelações completas ao edifício e onde é totalmente indiferente se forem subdivididos em pequenas frações. Então, nesses casos é que se devia procurar adaptá-las a tipologias inferiores. Ou ainda, em edifícios com duas ou três janelas à largura. Contrariamente, no caso de estudo, o ideal seria procurar criar tipologias maiores, de luxo, para que se fugisse à questão da **compartimentação**.

*“Eu, para entrar naquilo que penso serem os valores concretos do edifício tenho sempre tendência para tentar entender como é que o edifício seria na **ORIGEM**. Ou, se calhar não era o que querias ouvir, uma possível origem.”*

Quanto ao **caso de estudo** propriamente dito, o investigador alerta que os valores não serão tanto de cariz construtivo, mas antes, mais focados nos aspetos formais. Defende ser necessário decifrar o que ainda é autêntico no edifício pois isso ajuda a compreender a existência de certos elementos e o porquê desses se localizarem em determinados locais. Simultaneamente, esta retrospectiva pode auxiliar o projetista nas suas decisões uma vez que o seu papel devia passar por manter o autêntico do edifício na medida do possível. Como já referido na parte introdutória do documento, a principal tese sobre as moradas nobres desta época (muito inspiradas nos palácios coevos) é que, embora sejam todos muito semelhantes ao nível dos elementos que os compõem, as fachadas e os seus formatos não são tão idênticos. Não o são porque a sua génese esteve diversas vezes associada a ações de uniformização

⁶¹ Ao referir património, recorde-se, todo o tipo de edificado que traz consigo, associado a uma época específica, determinadas características singulares. Não é, nem deve ser considerado, apenas aquele património classificado ou em vias de.

que partiam de um edificado (ou um conjunto deles como foi o caso do Palácio do Marquês de Tancos). Isso trouxe, desde logo, diferentes formatos. O que houve, e que é evidente pela observação destes modelos que chegaram até nós, foi a tentativa de **regrear o edifício**. Este é um dos primeiros aspetos a realçar e que tem força e legitimidade suficiente para se constituir como valor. Tão imediato quanto essas questões que derivam da regularização da fachada, outro aspeto que atrai atenção é a **dimensão do próprio imóvel**. Não que fosse de dimensões exageradas à semelhança de outros palácios da época como o Palácio da Bemposta⁶² mas, pela simples razão de ser, em toda a extensão da rua, um dos poucos edifícios que foge à regra das duas ou três janelas em banda. Seguem-se as transformações nas lojas que podem, segundo o investigador, originar espaços com potencial para virem a ser constituídos como valores⁶³. Não será o caso do espaço dos Caracóis da Esperança ou da sapataria não aí sobressaiu nada com particular interesse. Já da Merceria da Esperança pode haver uma leitura distinta que, para o investigador, assume-se desde logo como um desses casos onde a sua preservação certamente vai ter um impacto positivo na valorização do imóvel. Ainda no rés-de-chão, João Vieira Caldas destaca outro acontecimento que, na sua ótica, seria importante restituir: o espaço de **entrada**. Põe a hipótese desta se ter realizado noutros tempos por uma porta maior, apontando o vão mais largo do estabelecimento *Caracóis da Esperança* como sendo o mais provável. E portanto, seria expectável haver um compartimento coincidente ao grande salão do segundo piso que se constituía um espaço generoso de entrada e que tanto contrasta com a solução que chegou até aos dias de hoje. As escadas estariam do lado esquerdo, tal como estão atualmente sendo que, antes da ação de unificação, é provável terem tido outra localização. Contudo, a porta principal do edifício situada em frente ao primeiro lanço de escadas, poderá ter sido fruto de uma alteração, já que a ligação do compartimento de entrada com o das escadas já teria existido e esteve emparedado até ao decorrer da obra. Tal acontecimento corrobora a hipótese de um grande salão de entrada. No lugar da atual porta principal não seria inusitada a existência de uma janela que conferisse alguma iluminação a esse compartimento.

No piso seguinte (piso 1) o destaque vai para a fração do lado direito que se distingue por albergar dois dos espaços de caráter mais **nobre** do edifício: a grande cozinha que é também a mais antiga e um os salões de maior destaque, senão aquele que mais atenção merece. Quanto à primeira e que se situa na faixa a norte, é perceptível em planta a interrupção da parede mais larga o que sugere que esta tenha sido ou acrescentada na tal ação de uniformização ou que tenha sido integrada no restante edifício no caso de, noutros tempos, ter tido acesso pelo exterior. Esta anexação fica justificada pela dimensão do imóvel que passa a necessitar de uma cozinha que desse resposta a uma casa desta escala. A

⁶² Para que conste, e porque o seu contributo no desenvolvimento desta tipologia é deveras notável, refira-se que este palácio no Paço da Rainha foi projetado pelo Arq.º João Antunes depois da chegada de D. Catarina de Bragança em 1693. Todavia, a traça que vemos hoje provém da reconstrução do século XVIII, dirigida pelo Arq.º Manuel Caetano de Sousa após o desastre de 1755 que muito danificou esta morada.

⁶³ “Na Baixa, cada vez que se intervém num edifício, deve refazer-se o rés-do-chão como se supõe que eles seriam. Devem seguir-se, portanto, os projetos antigos daquelas ruas embora não se os tenha das ruas todas. Há prédios que estão a ser intervencionados na Baixa que têm lojas de bons arquitetos e que são muito mais interessantes do que os vãos pombalinos todos iguais por ali fora. São valores que se sobrepuseram aos valores que já lá estavam. Por isso deviam ser valores a conservar.” Citação retirada da entrevista ao Prof. Doutor João Vieira Caldas no dia 10 de Agosto de 2021.

imponência desta cozinha e a forma como chegou até hoje caracterizada⁶⁴, fazem dela um valor também a ser considerado. Já no compartimento em gaveto, o salão anteriormente referido, é tido pelo investigador como aquele que mais se aproxima do genuíno a todos os níveis. Fosse pela disposição dos vãos, pelos materiais ou por elementos como as grandes portadas, todas indiciavam que este fosse o mais próximo do que o edifício estaria do seu estado original. De referir ainda a menção que é feita da escada de tiro em pedra e que faz a transição do rés-do-chão até ao primeiro andar. Embora JVC admita que estas possam já ter tido modificações, poderão ser um elemento de valor também a refletir.

*“Claro que estas **MASSEIRAS** já não eram originais porque elas estão feitas em estuque e, portanto, na verdade estão é a aproveitar a estrutura que lá estava. Se fossem verdadeiras tinham de ser em madeira que seria o habitual. Aliás, aquela do compartimento do meio ainda tem uns vestígios. Percebe-se também que havia aqui uma hierarquia nos próprios **AZULEJOS**. Eu acho que o **BUSÍLIS** desta transformação e as principais opções faziam-se aqui neste piso.”*

Como se pode depreender pelo excerto acima, para além dos **tetos em masseira** que são, por si só, elementos diferenciadores e que evidenciam um outro tipo de espacialidade mais rica e complexa, alguns destes salões são revestidos até meia altura por silhares de azulejos. Esta junção de vários elementos confere um forte impacto aos espaços, mas, ainda assim, não se trata apenas de “deixar os azulejos à vista e o volume das masseiras”⁶⁵, é importante que o **ambiente e a proporção** nos compartimentos internos seja o mais preservada possível. Nestes compartimentos de maior dimensão, era de grande relevância evitar que em planta essas geometrias (losangos e paralelogramos) fossem subdivididas. Isto, pois, a consequente compartimentação é também ela um fator que descaracteriza o imóvel e quebra a leitura. De modo a evitar este tipo de situações - que são indubitavelmente prejudiciais ao valor do conjunto - o investigador reforça a importância já referida para que haja uma maior presença e aconselhamento por parte da câmara em relação aos proprietários.

*“Em princípio, se este andar tinha todo masseiras, não havia sótão. Por isso, o sótão que estão a fazer agora é absolutamente **ARTIFICIAL** para fazer aqui dois ou três duplexes. (...) Em todo o caso, eu aproveitaria a parte de trás sim. Mas aqui na parte da frente acho que evitaria fazer uma varandinha destas.”*

Por fim, o arquiteto JVC aborda questões inerentes ao último piso. Afirma que, se o segundo piso era todo composto por masseiras (junto das fachadas), dificilmente haveria sótão, ou pelo menos um espaço com potencial habitável. Portanto, à partida, qualquer decisão aqui tomada deveria ter como prioridade linhas discretas e sóbrias que salvaguardem a imagem antiga do edifício. Embora fosse comum o aproveitamento do espaço entre masseiras (normalmente associado a zonas de serviço) e ainda que o mesmo não rejeite por completo a sua utilização também neste projeto, é necessário entender que o “quinto alçado”⁶⁶ de um edifício não deve ser menosprezado já que é cada vez mais comum a sua visualização. Por esta questão, é também algo a refletir se se justifica a existência de um sótão totalmente **artificial** ainda que tenha sido, supõe o arquiteto, uma opção resultante de pressão

⁶⁴ Formalmente, o espaço é destacado pela dimensão da própria chaminé. Contudo, apesar das cantarias de qualidade que a envolvem e do lajedo em calcário no pavimento, outras alterações como o revestimento das paredes até meia altura por azulejos consideravelmente mais recentes não abonam tanto a favor dessa memória de um espaço a valorizar. Ainda assim trata-se de um espaço com potencial.

⁶⁵ Citação retirada da entrevista ao Prof. Doutor João Vieira Caldas no dia 10 de Agosto de 2021.

⁶⁶ Referente à vista aérea do imóvel. Citação retirada da entrevista ao Prof. Doutor João Vieira Caldas no dia 10 de Agosto de 2021.

do dono de obra e direcionada sob motivos financeiros. Ainda assim, desde que as trapeiras não fizessem frente para os principais acessos, o investigador julga aceitáveis a existência de pequenos vãos ao largo (que fossem controlados e assumidamente diferentes dos originais) evitando os pequenos varandins no seu seguimento. Pelo contrário, na zona a tardo, tratando-se desta uma zona já tão voltada à funcionalidade, poderia haver o seu aproveitamento para uma trapeira maior e talvez realizar essa vontade de ter uma fração que fosse um duplex. Contudo, sublinhe-se que a existência dessas trapeiras para o arquiteto João Vieira Caldas são opções que devem assumir uma linguagem distinta do restante edifício, demarcando-se do alinhamento e da proporção dos vãos inferiores já que, na sua ótica, a sua manutenção não traz qualquer vantagem. Conclui afirmando que teria tentado fazer essa força junto dos donos de obra para que as ações no piso superior fossem o mais controladas possível.

Sintetizando, podem-se apontar três campos principais ao longo deste subcapítulo: o conceito e a definição de valor sob a sua ótica; a sua percepção sobre o papel do arquiteto; e uma análise geral ao caso de estudo e respetivo projeto com especial foco nos valores.

A reflexão sobre a subjetividade deste conceito serve como ponto de partida. O conjunto destes valores de significado cultural potenciam a existência de património imóvel que não tem de ser, na ótica do especialista, realmente classificado ou em vias de. São sublinhados dois parâmetros – a expressão e a proporção – por se tratarem dos mais difíceis de avaliar e trabalhar e, consequentemente, de se verem mantidos em reabilitações. Aliás, é tanto mais difícil mantê-los quanto menor for a adequação de um programa ao edifício. Aproveita-se desta premissa para afirmar que dentro do “triângulo” inicial – proprietário, arquiteto e entidades competentes – cabe ao mesmo ser a “força” que direciona a intervenção manipulando os “dois constrangimentos” (as ambições do proprietário vs. a legislação para aquele local/edifício). Relembra a importância de uma assistência mais próxima que pudesse aconselhar e acompanhar de perto cada situação.

Quanto ao caso de estudo, são apontados desde elementos materiais (construtivos e ornamentais) a características mais formais (como a continuidade espacial) correspondendo essencialmente a valores históricos e estéticos. Desde logo sobressai a dimensão do imóvel, a sua horizontalidade e a sua métrica exageradamente irregular que lhe conferem uma imagem característica e de peso. Apesar de haver o espaço da Mercearia muito apreciado e singular no piso 0 ou a cozinha antiga e o salão nobre (muito bem conservado) no piso 1, é no piso 2 que o historiador afirma haver grandes decisões a tomar relativamente às masseiras e respetivos salões com azulejos. Fica patente alguma insatisfação por haver um aproveitamento – diga-se, “excessivo” – da zona de sótão que tem frente para a fachada principal.

III.I.II. Ricardo Ascensão como dono de obra, DOME Invest

O Eng.º Ricardo Ascensão termina em 2007 o seu percurso académico na Universidade Nova de Lisboa (FCT). Desde então tem vindo a trabalhar na área da engenharia civil tendo já integrado diversas empresas como a Mota-Engil, a Teixeira Duarte, por entre outros nomes. Em Fevereiro de 2019 passa a fazer parte da equipa da empresa Dome Invest como gestor de projetos. Este grupo atua exclusivamente sobre o centro da cidade de Lisboa onde se foca na procura por edifícios antigos e na respetiva requalificação de modo a responder a um conjunto de expectativas e necessidades dos seus clientes. O caso de estudo é precisamente um desses edifícios antigos que foi deixado à mercê do tempo e que foi vendo a sua identidade desvanecer-se com o decorrer dos anos e por inação dos proprietários...

O programa a implementar foi, na generalidade, desenvolvido pelo próprio promotor, nomeadamente pelo seu fundador Nicolas Dalibot, cujas origens francesas podem ter influenciado as suas opções como se irá constatar mais à frente no subcapítulo do projetista de arquitetura. Numa primeira aproximação aos mesmos projetistas, o promotor já estava bem ciente do que pretendia e do que seria possível levar a cabo no respetivo imóvel. O programa pretendido dependia simultaneamente da área que seria ganha ao sótão e das tipologias que iriam ser concebidas. No piso 0 há uma intenção inicial de o manter como espaço dedicado a estabelecimentos comerciais. Contudo, fica por estipular o número exato de lojas que, ao longo das várias fases de projeto, vai reduzindo até ficar apenas um único grande espaço comercial. Porém, antes disto, e por questões regulamentares, ainda se estudou a hipótese de ocupar parcialmente este piso com garagem. Nos restantes pisos, a ambição seria integrar o máximo de frações possível, idealmente entre 9 e 10 fogos de tipologias reduzidas desde o estúdio ao T2, prevendo, desde logo, a construção de um terceiro andar. Quanto ao núcleo de acesso das escadas, este foi sendo mantido na mesma localização com que se fez chegar até aos dias de hoje e onde foi, a seu lado, acrescentado o corredor de acesso ao núcleo do elevador. Todavia, ao princípio, o promotor ainda tentou ver a posição deste núcleo de distribuição alterada. Com o decorrer do projeto tanto o núcleo de elevadores como o núcleo de escadas mantiveram a sua localização. Já nos pisos de habitação, face a um programa relativamente denso que foi exigido pelo dono de obra aos projetistas e sob o qual se veem surgir os maiores constrangimentos projetuais, a resposta da arquitetura é pragmática e visa, desde o primeiro momento, uma distribuição muito equilibrada ainda que se trate de tipologias muito fragmentadas. No piso 1 são propostas quatro frações: 1 T0 (1A), 1 T1 (1D) e 2 T2 (1B e 1C). Na planta do piso 1 (Anexo IV), entende-se que as tipologias mais pequenas são resultantes de uma adaptação ao espaço pré-existente e que tiveram, por essa razão, um menor critério sobre a sua formalidade quanto à constituição dos espaços. Em detrimento, no lado fronteiro à Tv. das Isabéis, as tipologias que são propostas (os T2: 1B e 1C) são já de carácter mais tradicional por ser inequívoca a separação dos vários espaços e onde, portanto, já se verifica uma estrutura espacial mais comum. No piso 2 as transformações são mais consideráveis. Das primeiras intenções até ao projeto que avançou para obra, foram inúmeras as adaptações que foram sendo realizadas sem que se prejudicasse, todavia, o plano feito pela empresa DOME Invest. Este piso, segundo os primeiros esboços do projetista, propunha a existência de 2 T2 Duplex (2B e 2E), 2 T2. (2A e 2C) e assinalava a entrada de uma quinta fração, o 2D. Contudo, a venda antecipada de duas frações ao mesmo cliente

resultou na união das mesmas (2A+2E), possibilitando a substituição da sala no piso superior do duplex 2E por uma suite. Por último, no piso 3, que não era habitável na sua origem, contam-se dois acrescentos (dos duplexes anteriores) e, entre ambos, a existência de uma fração (2D) que aí se desenvolve por completo, com a exceção da entrada que é assinalada no piso inferior.

*“A matriz da DOME está muito vincada à **REABILITAÇÃO URBANA** e há esse gosto em particular que vem já desde o nosso fundador, também gerente da empresa. Podemos dizer que a DOME nasceu com esta questão em mente da reabilitação e, em especial, no centro da cidade de Lisboa. No fundo é essa matriz e é essa a nossa visão.”*

Será pertinente compreender o motivo que leva a DOME a optar por este tipo de obras uma vez que existe da sua parte um padrão evidente na escolha das propriedades adquiridas e muita assertividade quanto à sua missão. Esse padrão não só é visível quanto à localização das suas obras (somente dentro da cidade de Lisboa), mas quanto ao tipo de intervenções realizadas – grande parte trata-se de ações de reabilitação. Sabendo à priori que estas acarretam outro tipo de exigências e de trabalhos, desde um maior acompanhamento no local a uma maior disponibilidade financeira, e que tem, por consequência, outro tipo de riscos, o engenheiro esclarece que esta pretensão da DOME pelo reabilitar (ao invés de construções novas), é proveniente do seu fundador que tem “um gosto particular e uma apetência especial”⁶⁷ para a reabilitação de edifícios na zona histórica da cidade de Lisboa. No fundo, trata-se de uma resposta de elevada sensibilidade a um nicho muito específico do mercado imobiliário. Como se pode constatar até pelo caso em estudo, tem sido uma abordagem frutífera já que as vendas das frações se realizaram numa fase em que a obra estaria longe de terminada. Para além do próprio portfólio da DOME, que bem nos elucida sobre o tipo de produto que pretendem oferecer aos seus clientes, importa referir (e porque é também um dos fatores que auxilia largamente) que a escolha dos imóveis é feita de forma criteriosa. E isso leva-nos à primeira preocupação com que se debate o dono de obra: a escolha da propriedade indicada a adquirir, a “matéria-prima”. Importa claro, analisá-la quanto à sua **rentabilidade** e fiabilidade, avaliando os fatores de risco que podem estar associados: desde o seu estado de conservação à sua localização e a oferta existente no mercado imobiliário desse produto ou, ainda, as condições do próprio mercado.

*“O que ele [Nicolas Dalibot] me transmitiu foi que a partir do momento em que entrou dentro do imóvel, sentiu algo diferente e que era especial. Não só porque havia ali uma forte **VERTENTE HISTÓRICA** como era um edifício com **VALOR PATRIMONIAL** e com uma enorme potencialidade. Potencialidade não só para aproveitar o piso 1 e o piso 2, mas que se pudesse dar uso ao piso 3 no caso de termos os duplexes.”*

Embora o Eng.º Ricardo Ascensão não estivesse ainda presente na empresa (DOME Invest) durante o momento da aquisição do imóvel, alega neste trecho aquela que terá sido a percepção que lhe fora transmitida por parte do responsável pela escolha, Nicolas Dalibot, fundador da empresa. Ainda nesta passagem, pode atestar-se a primazia e preocupação que é conferida aos pisos de habitação (piso 1, 2 e 3) não só por esse tipo de tipologias se encontrarem em maior número, mas por terem, constate-se, maior preponderância nas contas da empresa. Face às questões abordadas relativas a uma vertente histórica e patrimonial, o entrevistado abriga-se essencialmente num conjunto de

⁶⁷ Retirado da entrevista ao Eng.º Ricardo Ascensão decorrida no dia 27 de Janeiro de 2022.

características materiais como resposta à questão sobre quais seriam (na sua ótica) os valores do edifício. Encabeça a lista com os azulejos onde enfatiza a antiguidade e a raridade dos mesmos. Seguiram-se os tetos em masseira e os restantes elementos em madeira que vão emergindo pelo edifício: pavimentos de madeiras exóticas e até os próprios vigamentos de secções generosas (algo incomuns), tetos saia e camisa e outros tetos em madeira, portas almofadadas e ainda portadas com postigo antigas. No piso 1, as portas pesadas e imponentes podem remontar ao séc. XVII como é indicado no relatório histórico-patrimonial⁶⁸. Finalizando os elementos de madeira, a própria porta de duas folhas da rua que, ao início, não foi consensual – relembra o engenheiro – devido à falta de praticabilidade para famílias modernas. Contudo, foi mantida por insistência do Arq.º João Appleton por ser fulcral para manter a linguagem da envolvente. Também a partir do exterior, refere o cunhal antigo situado no cruzamento entre a R. da Esperança e a Tv. das Isabéis onde se encontra gravado o ano de “1721”. Termina a lista enumerando não um elemento em específico, mas todo o espaço da antiga Mercearia da Esperança, nomeando-a como um dos “ex-líbris” da obra o que se compreende dada a manutenção das suas características que lhe conferem integridade e autenticidade, apesar de inicialmente não ter sido apontada como tal. São precisamente estes elementos que vão estar na base daquela que será estabelecida como a máxima a aplicar nesta intervenção: a preservação do maior número de elementos possível, contrariando, como afirma o engenheiro, o método do fachadismo que tem sido a opção mais rotineira⁶⁹ para muito do parque edificado em Lisboa alvo deste tipo de ações.

*“A questão da preservação desses elementos traz-nos [à empresa DOME] sempre um **CUSTO** acrescido. Por exemplo, aquilo que decidimos fazer com os azulejos... Seja pela catalogação e identificação dos mesmos ou pela contratação de uma projetista para fazer especificamente o projeto de azulejaria. Tudo isso nos encarece o processo embora parta de nós essa vontade.”*

É sabido que os custos deste tipo de obras podem ser mais elevados do que em construções novas. Para além dos custos que estão já previstos com a manutenção de certos elementos identitários como os elementos em madeira, os custos provenientes de imprevistos inerentes à própria obra são relevantes e devem ser tidos em conta na reflexão. Depreende-se, portanto, a importância de haver por parte do promotor alguma flexibilidade financeira no sentido de dar resposta a estas questões sem prejudicar a qualidade da obra. Por outro lado, é importante evidenciar que o **esforço** exigido em termos de trabalho e acompanhamento a todos os intervenientes é também ele significativo. Aliás, esse esforço é tanto maior quanto mais elementos se pretende manter. Contudo, e porque existe também esse gosto e atenção pela identidade do imóvel por parte do dono de obra, justifica-se a necessidade em contratar os **projetistas experientes**⁷⁰ para que os constrangimentos sejam resolvidos adequadamente, garantindo o enriquecimento do edifício através da manutenção destes elementos (por vezes “surpresa”) que valorizam o projeto enquanto um todo. Simultaneamente, este fator é relevante neste

⁶⁸ Relatório de caracterização patrimonial (anexo 2 do Aviso n.º 6905/2014 de 6 de Junho de 2014) elaborado pela empresa EON Indústrias Criativas.

⁶⁹ Este método da preservação das fachadas tem sido perigosamente comum nos grandes núcleos urbanos por potenciar a destruição maciça do interior, e a conseqüentemente perda (definitiva) das características originais.

⁷⁰ “Investimos em fazer um bom projeto e trazer os melhores intervenientes. Neste caso, trazendo a Arq.ª Catarina (Almada Negreiros) ou trazendo o atelier Appleton & Domingos. Portanto, nós também temos esse gosto, investimos e gastamos nesses aspetos, porque queremos chegar ao final e ver que todos nós estamos satisfeitos.” Retirado da entrevista ao Eng.º Ricardo Ascensão decorrida no dia 27 de Janeiro de 2022.

panorama económico já que a contratação de um projetista exclusivo à azulejaria reafirma a intenção do dono de obra de oferecer aos clientes um produto exclusivo e, como se espera, de elevada qualidade.

*“Do ponto de vista do entendimento em obra, eu sempre procurei e aliás, essa é uma das missões da parte do dono de obra, é procurar ter os **MELHORES INTERVENIENTES**. Ter um bom arquiteto, um bom atelier de arquitetura, bons projetistas a nível de estabilidade, e obviamente, nas restantes especialidades também.”*

Embora a área bruta de construção prevista pelo projeto não seja muito vasta (inferior a 1500m²), o engenheiro faz questão de realçar a importância de uma boa equipa de profissionais e clarifica como é que esta rede deve atuar para que tudo avance conforme previsto. Devido à **irregularidade** do edifício, é especialmente pertinente que exista coordenação e concordância entre as partes. Esta característica diminui a possibilidade de se padronizar qualquer elemento (desenhos ou outras peças) como é comum acontecer. De seguida, analisam-se as vantagens em ter especificamente um empreiteiro competente e com um quadro técnico que envolve um diretor de obra e preparador ambos a tempo inteiro – *in loco* – e com uma experiência profissional significativa. Experiência esta que foi também requerida pelo promotor no contrato com a ENGCON. Por um lado, a presença assídua do diretor de obra vem permitir a resolução de problemas de carácter prático no dia-a-dia de forma mais sucinta e permite, em simultâneo, haver uma maior perceção de onde deverão ser alocados os recursos da empresa (ENGCON) para que os mesmos possam ser otimizados. Por outro lado, a permanência do preparador desde o princípio, permitiu que este se mantivesse um passo à frente nas preparações, questionando e identificando possíveis incompatibilidades, evitando a suspensão de trabalhos enquanto se aguarda por esclarecimentos dos projetistas.

Estes últimos, os projetistas, são de igual forma fundamentais já que se responsabilizam pela qualidade dos projetos nas demais áreas e asseguram que os detalhes e informações necessárias para a sua realização estão devidamente expressas e são compreensíveis em obra. Neste caso, o projetista de arquitetura, de estabilidade (estruturas) e de azulejaria.

Sobre a fiscalização, o engenheiro ressalva a relevância deste papel, não só por ser o grande representante e defensor dos seus interesses em obra, mas por ser também o responsável pelo “filtro e [por] extrair o essencial das dúvidas”⁷¹ que vão surgindo em obra. Habitualmente estas surgem do lado do empreiteiro e precisam de ser esclarecidas junto dos projetistas. Muitas vezes, tratando-se de um fiscal com experiência, este tem facilidade de, em paralelo com os pedidos de esclarecimentos, prestar auxílio com pequenas dúvidas e no afinar de preparações, averiguando, juntamente com o diretor técnico, possíveis soluções para os problemas que vão surgindo, porque “a reabilitação é isso mesmo”⁷², esclarece o engenheiro.

⁷¹ Retirado da entrevista ao Eng.º Ricardo Ascensão decorrida no dia 27 de Janeiro de 2022.

⁷² Ao longo da entrevista, o engenheiro reitera que o aparecimento de “surpresas” é precisamente aquilo que caracteriza uma obra de reabilitação.

*“É uma obra onde flui muita **COMUNICAÇÃO**. Não digo isto por ser um exagero, porque não é. Não é uma obra muito grande, mas tem muitas **PARTICULARIDADES** e muito detalhe. Os apartamentos não são todos iguais. Pelo contrário, são todos completamente distintos. (...) E isso exige que todos – e reforço que são mesmo todos – arquiteto, fiscalização, empreiteiro, restantes projetistas e claro, do dono de obra, estejamos em sintonia para que as questões sejam acompanhadas, dialogadas e, obviamente, resolvidas de forma breve sem comprometer o prazo.”*

A comunicação é um ponto fulcral apontado pelo Eng.º Ricardo Ascensão para o sucesso de uma obra e nesta, em específico, pelas razões que descreve. Ou, pelo menos, será a maior garantia contra o aparecimento de problemas. Ao momento, mostrou-se satisfeito e acabou por revelar que tem sido decisiva a fluidez da comunicação entre fiscalização, empreiteiro e arquitetura. Reforça que não se trata de um edifício de construção nova nem, tampouco, será uma obra de reabilitação normal. O edifício é complexo, extremamente irregular e muito antigo. Foi adquirindo “camadas” de história e de intervenções que, se por um lado o descaracterizaram e até, nalguns casos, enfraqueceu a estrutura original (o que pode ter comprometido a sua segurança), por outro lado, algumas dessas alterações podem já fazer parte do que é hoje a sua identidade. Estes fatores reforçam a necessidade desta **cumplicidade** entre todas as partes, em particular da articulação com o projetista de estabilidade, que tem total responsabilidade sobre os níveis de segurança a serem assegurados. Ainda enquanto dono de obra, reforça que a aposta em ter intervenientes experientes é vantajosa no sentido de se encontrarem as soluções no tempo devido de modo a chegar ao final e apresentar o produto com a qualidade com que a DOME se propôs, seja construtivamente ou na forma como foi executado. Para além deste objetivo em cumprir com o que se propuseram – de forma a satisfazer aqueles clientes que já adquiriram os apartamentos, o engenheiro deixa bem assente a preocupação da empresa em prevenir quaisquer patologias no futuro para evitar os problemas pós-venda com os seus clientes.

*“O que mais **INFLUENCIOU** [o decurso da obra] foi uma questão referente à parte da estabilidade. Mais concretamente, quando se começou a desmontar as vigas de madeira, os tetos e revestimentos dos pavimentos – que também são em madeira, verificámos que grande parte das vigas de madeira estavam ou muito **DANIFICADAS** e **DETERIORADAS**, ou com bicho.”*

Quanto às patologias detetadas no decorrer da obra, segundo o engenheiro, aquela que se constituiu como o **maior** constrangimento na sua execução foi o mau estado de conservação dos madeiramentos. Este parecer é, como se irá constatar ao longo do documento, o mais consensual entre todos. Ainda que o aspeto exterior desses elementos (forros e sancas) pudessem estar num estado razoável de conservação (até porque não eram os originais), apenas serviram para encobrir a sua real condição de segurança: um estado perigoso de debilidade. Quando estes elementos superficiais – forros e sancas – foram retirados, entendeu-se que não seria de todo viável manter duas dessas estruturas. Para o promotor acabou por ser benéfico pela possibilidade de aproveitar o espaço no piso superior (piso 3) resultante da sua retirada. Nas masseiras de forma geral, as entregas das vigas estavam degradadas e, nalguns casos, eram quase inexistentes. Surge, daí, a necessidade de reforçar estas estruturas (aquelas que permaneceram) até porque, do ponto de vista do licenciamento, garantiu-se a preservação das mesmas bem como de grande parte dos pavimentos. Tal significa que, no caso de ser realmente necessário demolir algum dos referidos elementos após esta fase teria de haver uma justificação bem fundamentada e que a sua manutenção comprometesse verdadeiramente a segurança

ou a viabilidade da obra. Foi o caso das duas masseiras que foram demolidas. Acrescidamente, por diversas imposições técnicas e pelo motivo anterior, tiveram de ser manipulados alguns desses pavimentos que estavam previstos ser mantidos na íntegra. Nesses casos, procurou manter-se até as vigas antigas para que fosse preservada ao máximo a identidade do imóvel. O reforço consistiu em introduzir novas vigas entre as pré-existentes.

*“Toda esta situação [dos madeiramentos] teve um grande **IMPACTO** a nível de **CUSTOS** acrescidos que já não estávamos à espera, tanto a nível material como ao nível dos trabalhos. Estas obras de reabilitação para nós também têm sido muito exigentes ao nível do controlo e custos porque, apesar de ao início termos feito sondagens em paredes e nos pavimentos, é difícil **DESCORTINAR** todas as patologias que já lá existiam.”*

A recuperação dos madeiramentos, para além de ter sido aquela mais difícil tecnicamente, foi aquela que mais influenciou a calendarização dos trabalhos e que foi responsável por um aumento considerável dos custos que não estavam previstos para a execução da obra. A verdade é que, mesmo que ao início seja habitual proceder-se a **sondagens** tanto em paredes como em pavimentos, as mesmas são pontuais e, por esse motivo, como refere o engenheiro, “torna-se difícil descortinar todas as patologias”⁷³ existentes no edifício. Ainda assim, tratando-se os vigamentos das masseiras de questões estruturais (ainda que de elementos secundários), estes ficam à responsabilidade do projetista de estabilidade que assume como sendo vantajosa a realização de uma empreitada prévia. A realização desta traria ao de cima aquelas patologias que apenas foram emergindo no decorrer dos trabalhos. Também outros intervenientes como a fiscalização e o empreiteiro reforçam que, ao fim ao cabo e tudo pesado, o investimento deste tipo de empreitadas é compensado na maioria das vezes por antecipar um conjunto de problemas significativo, permitindo aos projetistas adaptar os respetivos projetos numa fase onde ainda não se prejudicará a calendarização da obra. Contudo, se por um lado cabe ao dono de obra aprovar este tipo de trabalhos prévios, então fica do lado do projetista de estruturas promover este tipo de trabalhos. E é nesse sentido que o promotor alega que “as sondagens que eles solicitaram foram realizadas”, afirmando que se fosse necessário mais sondagens ou visitas estariam certamente predispostos a aceitá-las. Afirma que tinha sido do interesse de todos estas terem avançado já que o custo das mesmas é, como já referido anteriormente, um custo muito pouco relevante quando comparado com aqueles imprevistos que podem e foram emergindo no decorrer já do processo. E, portanto, a posição do dono de obra sobre este aspeto passa por alguma deceção, porque embora não o descreva como um erro, “o projetista deveria ter sido mais precavido nesse aspeto”⁷⁴ pois questões como esta podem conduzir ao embargar da obra em última instância. Sublinha que fica também a **aprendizagem** desta situação para futuras obras da DOME Invest, alertando para a necessidade de mais prospeções ao edifício em causa.

*“Nenhuma obra é calma. Eu acho que isso não existe. As **OBRAS** são **DINÂMICAS** e são **EXIGENTES**. (...) Estamos lá todos para encontrar soluções que permitam cumprir os objetivos: terminar a obra na calendarização que está estipulada e com a qualidade que sempre nos debatemos.”*

No final, o Eng.º Ricardo Ascensão esclarece o seu ponto de vista quanto às relações dentro da obra. Demonstra algum ceticismo quanto à possibilidade de haver obras onde não surgem problemas porque

⁷³ Retirado da entrevista ao Eng.º Ricardo Ascensão decorrida no dia 27 de Janeiro de 2022.

⁷⁴ Retirado da entrevista ao Eng.º Ricardo Ascensão decorrida no dia 27 de Janeiro de 2022.

isso iria contra a natureza da obra e, mais ainda, do próprio processo de reabilitação. Refere a importância da consciencialização de cada profissional envolvido face à particularidade da obra e alerta que o papel a desenvolver por cada um não se baseia somente nos fundamentos teóricos provenientes da sua formação individual. Embora todos sejam de facto técnicos qualificados, o que se está a aplicar na prática “não é aquela engenharia ou arquitetura como aprendemos nas universidades”⁷⁵. Pelo contrário, explica que se enfrenta outro tipo de problemas, “do dia-a-dia”, e que, nesse sentido, a experiência e a partilha de conhecimento entre técnicos é insubstituível. É crucial que todos trabalhem para o mesmo fim – a finalização atempada da obra sem descurar a sua qualidade – e que todos saibam a sua função.

Em suma, estamos na presença do interveniente que é o grande impulsionador do processo e responsável pela escolha não só do programa como dos intervenientes a contratar. Pode atestar-se que as projeções realizadas de antemão pelo dono de obra foram, grosso modo, realistas, uma vez que permitiu inserir 8 a 10 frações neste imóvel. Ainda assim, não é de dispensar uma reflexão crítica sobre a densidade do programa. Contudo, pode ser feita uma leitura positiva por se ter feito um esforço em reaproveitar muito do pré-existente embora, evidentemente, tenha havido a inclusão de um novo piso com o intuito de aumentar a área de construção e, certamente, a rentabilização do investimento. É importante manter os investidores interessados nestes trabalhos para que continuem a auxiliar na reabilitação urbana e que se evite a descaracterização de tantos imóveis com interesse patrimonial.

De forma geral, quanto aos valores, este dono de obra demonstra muita sensibilidade e preocupação desde o princípio pela identidade do imóvel. Aliás, estes constituíram-se como um motivo fundamental para a aquisição desta propriedade. Durante a entrevista, salienta alguns desses valores nomeadamente aqueles de índole material como os azulejos, as masseiras e outros madeiramentos, passando mais despercebida no seu discurso a vertente direccionada a características mais subjetivas como a riqueza espacial, apesar da menção ainda da mercearia como um “ex-líbris” da obra.

Para este tipo de obras (de reabilitação) é referida a importância de ter intervenientes experientes para facilitar um processo que por si só já é complexo, e que é ainda dificultado pela irregularidade tão acentuada deste imóvel que exige de todas as partes muita comunicação.

No final, relacionado com os problemas que foram surgindo e que atrasaram consideravelmente a calendarização estipulada da obra, é abordada a questão de se efetuarem empreitadas prévias e o quão benéficas estas podem ser especialmente em obras deste tipo, onde as patologias principais podem estar cobertas até serem removidas já em obra. Se só forem descortinadas por essa altura, é inevitável que todos os trabalhos vindouros também eles se vão atrasando.

⁷⁵ Retirado da entrevista ao Eng.º Ricardo Ascensão decorrida no dia 27 de Janeiro de 2022.

III.I.III. João Appleton como proj. de arquitetura, Appleton & Domingos Arquitetos

Licenciado pela Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa (FAUTL) em 1992, torna-se, no ano de 2000, mestre em Construção pelo Instituto Superior Técnico (IST) e funda em 1999 o atelier Appleton & Domingos Arquitetos em conjunto com a Arq.^a Isabel Domingos. Em 2018 conclui o Doutoramento em Arquitetura (IST) onde se debruça sobre os prédios de rendimento lisboetas⁷⁶. No ano que se segue acumula funções, passando a lecionar a unidade curricular de projeto de arquitetura no Instituto Superior Técnico. A obra do atelier (Appleton & Domingos) é muito ampla e cobre uma vasta panóplia de tipos de edifícios, desde equipamentos públicos e privados à construção nova e de reabilitação, área reconhecida pelos prémios e distinções recebidas.

“O PROGRAMA já estava muito definido pelo dono de obra. Eles já tinham uma ideia do número e até das áreas para os apartamentos. E isso é uma coisa muito característica deste promotor. Basicamente o que nos disseram foi que queriam, no máximo, tipologias T2. Ou seja, entre o estúdio e o T2. E queriam lá pôr 8,9 ou 10 apartamentos. Não nos deram um desenho.”

O **programa** que foi inicialmente proposto pela DOME Invest e que terá chegado até aos projetistas de arquitetura (Appleton & Domingos), partia do pressuposto que iria haver um aproveitamento ainda considerável ao nível do piso 3, o sótão, que antes desta intervenção não era uma zona habitável. E, ainda assim, contando com esse acréscimo ao nível da área, tratou-se de um programa **denso** para que fosse cumprido confortavelmente pelos projetistas. O Arq.^o João Appleton revela que foi surpreendido pelas áreas sugeridas pelo promotor para as novas frações, constatando que todas elas seriam consideravelmente inferiores às aquelas “que nós [projetistas lisboetas] consideraríamos”⁷⁷. O arquiteto põe a hipótese de estas disparidades ao nível das áreas, poderem estar relacionadas com as origens do promotor. Em França, e mais concretamente em Paris, estão habituados a uma realidade muito específica devido ao preço médio por metro quadrado⁷⁸ que chega a ser três a quatro vezes superior ao de Lisboa⁷⁹, o que leva a uma redução das áreas das habitações para que os preços não sejam ainda mais elevados. E, portanto, ainda que face a esses preços se torne apetecível a grande racionalização da habitação – mesmo nos casos das reabilitações – através da sua excessiva compartimentação, no caso de Lisboa, não há tanto motivo para uma tão acentuada compartimentação o que vem atestar a perceção do arquiteto quando afirma que “o compartimentar fogos maiores (...) é algo que faz parte da cultura destes promotores e, muito incentivado pelos mediadores imobiliários”⁸⁰. Apesar do programa estar bem definido desde o princípio e do número de frações estar também este estipulado, o foco da arquitetura passou por definir a estratégia global de modo a albergar o máximo de frações naquela que era a área habitável do imóvel conferindo a cada uma delas valores presentes no edifício e que as pudessem qualificar. Algumas ideias provenientes do promotor foram postas de parte porque iriam requerer uma abordagem muitíssimo mais interventiva no interior e tal não era uma

⁷⁶ Appleton, J 2018, ‘A Avenida Almirante Reis, Uma História Construída do Prédio de Rendimento em Lisboa’, Tese de Doutoramento, Universidade de Lisboa – Instituto Superior Técnico, Lisboa.

⁷⁷ Em entrevista ao Arq.^o João Appleton a 18 de Março de 2022.

⁷⁸ Valores relativos a Janeiro de 2022. Dados retirados de <https://www.statista.com/statistics/744823/square-meter-price-housing-by-type-france/> a 28 de Março de 2022.

⁷⁹ Valores relativos ao 3º trimestre de 2021. Dados retirados de https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_destaques&DESTAQUESdest_boui=472940291&DESTAQUESmodo=2.

⁸⁰ Em entrevista ao Arq.^o João Appleton a 18 de Março de 2022.

opção para os projetistas. Pelo contrário, a procura pela valorização do existente como âncora para um novo projeto é que foi ditando e direcionando o caminho a seguir. Foi necessário aceitar o princípio da subdivisão (compartimentação) do grande imóvel de forma a responder ao mercado e claro, às intenções da DOME Invest. Porém, foi sempre garantido que essa subdivisão ocorria controladamente e que era feita adaptando-se ao edifício, nomeadamente, preservando o máximo número de elementos pré-existentes.

*“Convencer os clientes [o promotor] de que a **ESTRATÉGIA** mais indicada seria a atribuição a cada um dos apartamentos de um espaço especial. Ou seja, identificando quais eram os espaços com mais valor e aqueles que poderiam ter mais interesse. No fundo fazer com que cada uma das frações fosse buscar um desses espaços.”*

As masseiras foram, porventura, dos elementos mais complicados de conciliar com as intenções iniciais do promotor. Isto porque, se por um lado se pretendia manter estas estruturas, por outro, há sempre uma grande pressão por parte do dono de obra para que a arquitetura consiga criar mais área útil que é o que rentabiliza efetivamente a intervenção. E, uma vez que a estrutura das masseiras implica um pé-direito mais elevado, tal significa que, por cima, no sótão, não haja qualquer aproveitamento do espaço. Ou seja, o volume de uma masseira não equivale (em termos de rendimento) ao que podia ser o valor ganho pela implementação de dois pisos com pé-direito comum. No fundo, ao retirar-se estas estruturas poderia rentabilizar-se duas vezes a mesma área (no piso 2 onde está o teto em masseira e no piso seguinte, neste caso o piso 3), como ocorreu na situação que deu origem ao duplex 2B.

Ainda sobre a estratégia adotada pela arquitetura, entende-se que face a este programa, a principal ferramenta de composição fosse conceder, a cada fração, uma parte fortemente distintiva do edifício existente. Cada apartamento “(...) aproveitará uma das “casas nobres da casa nobre” que passará a funcionar como o seu espaço principal”⁸¹. A exceção à regra acontece nas duas frações mais pequenas (1A e 1D). Estas frações não competem com as restantes nesse aspeto de incluir espaços fortemente identitários do edifício antigo uma vez que se situam na zona que já teria sido amplamente modificada e, quase tudo o que daí restou (com exceção de algumas portadas), eram materiais e elementos com pouco interesse provenientes de uma época não muito distante, provavelmente entre os anos de 1940 e 1950, defende o projetista. E, portanto, desde o princípio que o corpo deste lado seria assumidamente alvo de intervenção sem tantos constrangimentos ao contrário do que iria acontecer no lado que faz fronteira com a Tv. das Isabéis.

*“E depois, face ao edifício existente, quanto mais **INTERESSE** ele tem, mais **CONSTRANGIDO** se está. Se o edifício não tiver interesse nenhum [significado cultural, valores históricos, artísticos, tecnológicos], pode-se mexer mais facilmente. Mas se tiver mais interesse, aí tem de se avaliar cuidadosamente. Se tiver valores a preservar, nesse caso tem-se efetivamente a obrigação de os preservar. (...) Não se pode ou não se devia poder trabalhar sobre edifícios existentes sem se reunir o máximo de **CONHECIMENTO** possível sobre eles de maneira a, pelo menos, evitar-se fazer grandes ‘asneiras’ (...) pois quanto mais conhecimento temos à partida sobre o edifício, menos **ERROS** se cometem.”*

São muitas as diferenças entre os procedimentos que se tem de realizar antes de uma obra de reabilitação e uma obra nova. Ainda assim, a maior diferença (e mais óbvia) é certamente a pré-

⁸¹ Retirado da memória descritiva do projeto de licenciamento realizado pelo atelier Appleton & Domingos datado de Janeiro de 2019.

existência de um edifício. Note-se, e como afirma o entrevistado, trabalhar sobre algo que já existe não se deve constituir como um constrangimento, bem pelo contrário. Na reabilitação o foco é (ou devia ser) o edifício em si, visando a preservação da sua identidade pela manutenção dos valores e elementos-chave, e, paralelamente, o repensar dos elementos dissonantes para que sejam incorporados no edifício enquanto um todo e potenciem uma leitura holística. Ou, citando da própria memória descritiva, “(...) procura-se entender os pontos fortes e os pontos fracos do existente, como oportunidades. Os primeiros como potencial de valorização, os segundos como potencial de transformação”.⁸² E, nesse sentido, é importante que, mediante o interesse do edifício em causa, se proceda a uma **análise profunda** que possa proporcionar tanta informação quanto possível. Esta pode ser compilada num relatório prévio que vem estabelecer um conjunto de peças e de estudos preliminares de suporte às decisões sobre o projeto e que é constituído por diversas áreas: os diagnósticos construtivos que são geralmente realizados por engenheiros de estabilidade; os levantamentos e relatórios de caracterização dos valores patrimoniais, históricos e culturais existentes levados a cabo por equipas multidisciplinares; ou ainda, pelos relatórios de arqueologia quando a implantação do edifício fica enquadrada numa zona de interesse arqueológico. Todas estas peças são vitais para o compreender do território e do corpo a intervir para que o “projeto seja o mais correto possível e, principalmente, muito mais ancorado e baseado naquilo que é o existente”⁸³. E há que respeitá-los a todos porque cada um traz diferentes “inputs” a ter em consideração. É evidente que o projetista de estruturas é essencial. Não se pode fugir do facto de se estar a intervir sobre uma estrutura que já existe e onde, portanto, é importante manter a sua integridade evitando mexer em paredes quando muitas delas são estruturais. É essencial garantir que esse “esqueleto do edifício” vai ter um bom desempenho, nomeadamente face a ações sísmicas.

*“Há muito essa ÊNFASE da vertente **ESTRUTURAL** nestas ações. Para já porque em Portugal essa área teve muito nas mãos dos engenheiros (...) Isto porque os arquitetos não se interessavam muito pela reabilitação, especialmente de edifícios correntes, com algumas exceções, como o caso do Távora, por exemplo... Para muitos [a reabilitação] era uma coisa de segunda linha e, portanto, sem muito interesse.”*

Como o arquiteto refere, entende-se que houve desde o princípio uma ligação importante dos engenheiros de estruturas com a prática da reabilitação dado o relevo que era dado na legislação às questões do desempenho e da segurança, sobrepondo-se aos **valores de significado cultural**. Com o passar do tempo, foi-se assistindo a uma mudança de mentalidade face à importância destes edifícios e o reconhecimento da importância da sua preservação no âmbito do **património** arquitetónico, que não é sinónimo de grandes obras ou exclusivamente alusivo a edifícios classificados. Pelo contrário, pode incluir diversos edifícios que pela sua tipologia, pela sua antiguidade ou época de construção, pelos métodos construtivos ou ainda por questões mais formais e menos tangíveis se considere de interesse. Mais recentemente a própria legislação vem reafirmar a necessidade do equilíbrio entre as “questões do desempenho e as questões cultural e artística que também elas são importantes”⁸⁴. Note-

⁸² Retirado da memória descritiva do projeto de licenciamento realizado pelo atelier Appleton & Domingos datado de Janeiro de 2019.

⁸³ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

⁸⁴ Idem.

se que, face ao próprio caso de estudo, o engenheiro de estabilidade refere, a certa altura durante a sua entrevista, que não vale tudo em função da segurança.

“Uma grande parte do trabalho nestes edifícios é exatamente o de coordenação. É garantir que todas as diferentes especialidades, são compatíveis entre elas e que não destroem o edifício. (...) No fundo a parte da compatibilização e da coordenação tem muito peso e é um trabalho considerável para o escritório de modo a garantirmos um elevado nível de controlo.”

Enquanto equipa coordenadora, cabe à de arquitetura garantir que são cumpridas uma série de questões. A partir da Lei n.º 31/2009, nomeadamente no artigo 3º, tem-se, sumariamente, as funções a levar a cabo pelo coordenador de projeto. Dessa lista, é evidente que há, para além dos que são evidenciados pelo arquiteto – a compatibilização e a coordenação, outras funções importantes. Nomeadamente algumas funções de natureza mais burocrática e que asseguram o cumprimento de todos os requisitos e exigências legais, tanto ao nível do próprio projeto de arquitetura como das demais especialidades. Apesar dos muitos problemas que têm surgido e da complexidade inerente a esta obra, o arquiteto considera que o processo tem sido bem coordenado e que, com o fim à vista, a maior parte das coisas têm sido conciliáveis e possíveis. Reforça que, sem margem para dúvidas, “a coordenação é uma peça essencial” e que implica muito trabalho de toda a equipa. “Como tens visto, aliás, o João [Arq.º João Almeida] tem de estar sempre em obra para responder a uma quantidade de questões acrescidas à quantidade de desenhos e de peças escritas que já nos é exigida na fase de projeto de execução”⁸⁵.

“Quanto ao papel do projetista de arquitetura é importante a capacidade de ANÁLISE e uma certa experiência. À medida que se vai ganhando experiência ou até conhecimento sobre este tipo de edifícios ou obras, também se tem uma maior facilidade em IDENTIFICAR quais são os tais VALORES que existem, que são importantes e que podem servir como âncora e de base para uma estratégia de projeto.”

A equipa projetista é a principal responsável por articular todas as especialidades, agregando-as num só projeto. A **multidisciplinariedade** caracteriza o projeto de arquitetura e o trabalho de coordenação que implica uma elevada dependência de um conjunto de outros agentes para a execução competente das suas tarefas. O Arq.º João Appleton afirma que só através de uma identificação criteriosa do conjunto de valores do edifício, é que será possível delinear uma estratégia válida e que respeite o existente. Reitera o quão fundamental é haver uma equipa pluridisciplinar que auxilie a estabelecer essa estratégia e que permita a criação de um projeto “a partir do existente e não contra o existente”⁸⁶. E, não descurando esta premissa, transformar edifícios com elevados níveis de obsolescência em habitações que cumprem efetivamente as exigências funcionais da habitação atuais bem como, evidentemente, os requisitos legais de conforto e salubridade contemporâneos. Partindo da preservação dos valores encontrados, a capacidade da equipa projetista consiste em equilibrar os valores patrimoniais e a modernidade.

⁸⁵ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

⁸⁶ Idem.

*“A partir da preservação dos valores que são encontrados, cabe aos projetistas, por um lado, **REINVENTAR** o edifício – porque se está sempre a reinventá-lo, independentemente do que se faça num edifício destes, seja quando se põe um elevador ou até uma cozinha. Está-se a reinventar e a fazer qualquer coisa de novo. Nunca consegues fugir ao teu **TEMPO**”*

Fica patente, ao longo do discurso do arquiteto, a necessidade de saber **reinventar** o edifício. Reinventar, neste contexto, é procurar realizar uma intervenção que preserve a continuidade introduzindo algo de novo. Quando na transcrição o projetista fala de um ponto de ancoragem, “servir como âncora”⁸⁷, refere-se aos valores desse pré-existente que podem **sustentar** a estratégia para o projeto e que podem, igualmente, conferir uma qualidade “que não tem preço [que consiste em] dar **tempo** a estas casas”⁸⁸. Ao contrário de uma casa nova que não tem tempo no sentido histórico, neste caso possibilita-se ao morador (comprador ou arrendatário) viver numa casa que tem, por exemplo, uma sala que foi concebida e construída há 300 anos. Neste caso trata-se de um compartimento que possui características dessa época, – a configuração do espaço, as portas e portadas, as cantarias, os revestimentos de pavimentos, tetos e paredes de azulejos – e que, por estes motivos, está “ancorado no tempo”⁸⁹ ainda que tenha sido reinventado para permitir um uso contemporâneo através do aumento dos níveis de desempenho, da resolução de anomalias e das faltas de material. Esta perceção do arquiteto é muito interessante e foi certamente um dos principais fatores que permitiu enfatizar nesta obra a qualidade e a antiguidade dos espaços.

Mesmo num edifício que estivesse excecionalmente bem conservado, e partindo do princípio que não precisaria de qualquer intervenção ao nível da estrutura ou de acabamentos, a verdade é que tal como acontece no caso de estudo, seria necessário proceder à sua **adaptação**, quanto mais não fosse para o dotar de um conjunto de respostas às necessidades da vida contemporânea. O arquiteto dá o exemplo do elevador e das cozinhas, mas outros seriam possíveis de enumerar. A questão que aqui se coloca, e que Cesare Brandi⁹⁰ levanta para o caso das obras de arte, é que mesmo que se pretenda replicar de forma perfeita determinada obra, tal não é possível uma vez que será realizada com os materiais contemporâneos e, possivelmente, também com outro tipo de técnicas, a mão não será a mesma e, no limite, existe sempre um olhar e um conhecimento que são contemporâneos e vão influenciar essa réplica que, no fundo, é uma reinvenção. E, portanto, por mais vontade que haja, torna-se tarefa árdua, se não impossível, demarcarmo-nos do nosso tempo. O paralelo é realizado pelo Arq.º João Appleton que se mune deste conceito como justificação para aquelas que foram as reinterpretações feitas pela arquitetura nos espaços do antigo edifício e nos elementos transformados: “Qualquer coisa que faças num edifício destes é sempre uma reinvenção”⁹¹. O que se pode afirmar é que esta reinvenção pode ser positiva se for capaz de preservar valor acrescentando novas “camadas”

⁸⁷ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

⁸⁸ Idem.

⁸⁹ Idem.

⁹⁰ Cesare Brandi (1906-1988) dedica-se essencialmente à crítica da Arte. Desenvolveu, juntamente com outros nomes, o conceito do Restauro Crítico. Escreveu várias obras sendo a principal o livro *Teoria del Restauro* (1963) onde aborda os temas da preservação e restauro de bens culturais. Brandi “considered restoration as a critical act, undertaken to recover the potential oneness of the work of art without producing a historic forgery but, at the same time, without limiting it to mere conservation. He did not exactly define what art is, but he recognized it as a reality with qualities that are independent from the functionality of other objects, based on the premise that restoration implicitly means the recognition of the work of art as such.” (Moreira, 2019) em https://www.iccrom.org/sites/default/files/publications/2020-05/cesare_brandi_and_contemporary_art.pdf.

⁹¹ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

ao edifício. Em alguns casos pode-se reinventar “esmagando o que existe e pondo lá uma grande assinatura”⁹², principalmente se o que existe já está muito adulterado, mas essas intervenções tendem a criar descontinuidades claras dentro dos edifícios ou estruturas a intervencionar. Ou, pode procurar-se introduzir as inovações necessárias de uma maneira muito mais subtil e delicada tentando conferir uma unidade que, ainda que permita a leitura da intervenção, não deixa de ser ajustada ao existente.

*“Seres capaz de olhar para essas características [dos edifícios], e conseguir **ELEGER** (...) de maneira que, no limite, até podemos admitir que sim, perderam-se algumas coisas, contudo aquilo que se ganhou é mais que aquilo que se perdeu. (...) É um exercício difícil, mas é possível. Os azulejos são um bom exemplo. O que se traz de novo ao azulejo é, na minha opinião, mais interessante do que, simplesmente, o que lá estava.”*

Esta escolha do que se pretende (e consegue) ou não manter, acaba por ser uma tarefa importante do projetista de arquitetura nas intervenções de reabilitação. É evidente que, como já foi analisado, convém antes disso adquirir o máximo de conhecimento sobre o objeto a intervir, nomeadamente através da identificação de potenciais valores e respetiva autenticidade.

Numa análise ao pré-existente, os valores e elementos de maior destaque e que foram registados pelos autores do projeto, formavam, logo à partida, uma lista numerosa como se irá enumerar de seguida. No rés-do-chão (piso 0), o destaque incide sobre os antigos espaços comerciais. Nomeadamente, vai recair sobre a antiga **Mercearia da Esperança**, o espaço que ocupava o gaveto da propriedade, e que é, um testemunho físico, e muito bem preservado, das antigas mercearias lisboetas das zonas antigas da cidade. Curiosamente, nas fases de estudo e análise do edifício, nomeadamente nas vistorias efetuadas pela CML, talvez pelos armários estarem desmontados, a mercearia não tinha sido identificada como espaço a preservar. E nesse sentido, assim que houve a perceção do seu interesse, foi estipulado que se iriam remontar e restaurar as suas estruturas de madeira. Felizmente, a mercearia que é um espaço autêntico e representativo de uma época, acabou por ser reintegrado no conjunto através do projeto de arquitetura. No teto, elementos decorativos vegetalistas e um grande medalhão (floral) ao centro enfatizam toda a atmosfera do espaço. Neste piso térreo, tal como nos restantes, há a constatar um lado construtivo e estrutural valioso também na ótica do arquiteto: as paredes de alvenaria espessas e as arcarias que podem, por si mesmas, ser consideradas como um valor do ponto de vista espacial mas também tecnológico. Antes de chegar ao piso seguinte, tem-se ainda as próprias escadas em pedra que o dono de obra equacionou demolir. Contudo, o desenvolvimento do projeto de arquitetura permitiu demonstrar que não só a sua localização era a mais adequada para permitir uma intervenção menos intrusiva, como as escadas tinham um carácter e uma vetustez que aconselhavam a sua preservação. Assim, tanto este lanço como o seguinte são mantidos na mesma localização ainda que apenas o primeiro (em pedra) tenha sido fisicamente preservado (o segundo teve de ser reconstruído devido ao seu mau estado de conservação verificado já durante a obra). São, simultaneamente, valores a apontar e que vão ao encontro da organização espacial que seria esperada neste tipo de moradas – apesar de no decorrer da obra se ter verificado que terá existido anteriormente uma escada localizada num outro local...

⁹² Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

No piso 1, os valores do pré-existente, e por razões já antes explicitadas⁹³, pendem todos para o corpo do lado direito, aquele que faz fronteira com a Tv. das Isabéis. Mais a norte, o pequeno **pátio** é certamente um valor a considerar pelo potencial de vir a complementar o programa social da fração e, especialmente, face a uma envolvente já tão densa e urbanizada. Desse pátio, faz-se a ligação à zona da **cozinha** da antiga casa nobre e que constitui facilmente um espaço singular do imóvel, essencialmente pela dimensão e geometria da grande chaminé que é adornada por peças cuidadas de cantaria e com tamanhos consideráveis. Apesar desta cozinha se apresentar já um pouco intervencionada à data do início do projeto – com revestimentos parietais colocados numa época relativamente próxima (algures no século XX) – a grande chaminé é preservada e constitui, por esse motivo, um elemento fundamental a manter na “lista” dos projetistas. Continuando no corpo desse lado, junto da travessa, observam-se vãos interiores e pavimentos de madeiras distintas. Até ao último compartimento constata-se diversas alterações face o que seria o edifício original. Pelo contrário, no salão do fundo, verificam-se inclusive **portas** (guarnecidas a cantarias) de proporções, espessuras e desenho que levam o arquiteto a levantar a hipótese de se constituírem como elementos ainda anteriores ao ano de 1721 – que aparece no cunhal e determina uma data em que este certamente já existia, embora possa ser mais antigo ou até ter tido outra feição, nessa altura. Também aí, observavam-se portadas de postigo que “remontam, pelo menos, à primeira metade do século XVIII”⁹⁴. Por fim, nesse enfiamento desde a cozinha até a essa sala de canto inclusive, “tudo aquilo são **madeiras exóticas**, mas com 300 anos que é uma coisa bastante invulgar nestes edifícios”⁹⁵. Invulgares pela qualidade da madeira e, ao mesmo tempo, pela sua aplicação em soalhos na sala de esquina e pela dimensão das tábuas que correm de um lado ao outro o compartimento. Os vigamentos que as sustentam são também eles de madeiras exóticas e de secções a ter em consideração e que muito contrastam com o que se observa nos restantes pavimentos do imóvel.

*“É evidente que [para além da sua qualidade espacial] as estruturas das masseiras também têm um valor como testemunho de técnicas de carpintaria já em desuso, e, portanto, há também esse lado **CONSTRUTIVO e ESTRUTURAL** que é valioso e que deve ser, tanto quanto possível preservado. Aliás, hoje em dia, é recomendado que estruturas e sistemas construtivos sejam efetivamente preservados. Depois há um conjunto de elementos secundários importantes – portas, portadas, cantarias, gradeamentos – e isso era bastante visível com muito, muito impacto.”*

No piso 2, a riqueza **espacial** é um valor transversal e quase de eleição pelo arquiteto. Os tetos em **masseira** com as respetivas estruturas surgem a encabeçar esta lista. São, sem dúvida, elementos marcantes da experiência do edifício embora, como o arquiteto e investigador João Vieira Caldas refere, não se trate de um elemento exclusivo a moradas nobres embora seja, de facto, nestas, mais recorrente a sua existência nestas. Prosseguindo, o projetista mostra-se surpreendido porque não foram encontradas (ou, pelo menos, não com relevância suficiente) revestimentos decorativos para além dos **azulejos**. A sua hipótese para não se terem encontrado pinturas valiosas, apenas alguns vestígios em

⁹³ O mau estado de conservação e a sobreposição de inúmeras intervenções desfasadas no tempo no corpo do lado esquerdo, acabaram por descaracterizá-lo quase por completo, não se reconhecendo qualquer valor nos seus elementos construtivos, decorativos ou espaciais, em concreto. Pode, contudo, apontar-se um potencial que se prende, precisamente, com o facto deste poder vir a ser intervencionado sem receios de ser demasiado intrusivo.

⁹⁴ Retirado da memória descritiva do projeto de licenciamento realizado pelo atelier Appleton & Domingos datado de Janeiro de 2019.

⁹⁵ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

mau estado de decorações e muito simples, ao contrário dos azulejos em que existem conjuntos de grande valor e que cobrem abundantemente as paredes deste piso, é que as mesmas já tivessem sido destruídas ou, que em determinada época, as mesmas não tivessem tido grande relevância no panorama da decoração. Por fim, e quanto aos valores de um pré-existente num último piso, não se pode apontar nada no antigo sótão, para além do extradorso das estruturas das masseiras que configuram os antigos telhados piramidais de tesouro. Pode-se assim, evidenciar a sua existência e, por conseguinte, a sua possível integração no espaço do sótão e que podem constituir-se como mais um valor se enquadradas e trabalhadas num novo projeto.

Como já foi referido anteriormente, a reinvenção é uma ferramenta inerente ao exercício da reabilitação. E, nesse sentido, o reinventar de certos elementos e espaços pode constituir-se, por si mesmo, como um mecanismo de transformação que, ao limite, pode ter a capacidade de os relançar como **novos valores** no edifício. Tal acontece com o projeto azulejar. As lacunas nos painéis e o facto de já terem sido relocados servem como premissas para uma nova interpretação dessas peças e como forma de legitimar as diferentes opções deste projeto específico. Ou seja, além daqueles que são os valores apontados pelo arquiteto e que se mantiveram no edifício desde o momento pré-intervenção até ao seu estado final, há outros que advêm de novas ações neste processo, por vontade dos projetistas de arquitetura – pela sua insistência e convicções – mas também dos outros intervenientes – promotor, especialidades, fiscalização e construtor.

*“Se consegues criar um **ESPAÇO** interessante e que está ligado ao que lá existe isso é um **VALOR**. (...) Nós não estamos a fazer só um sótão. Estamos a fazer um sótão todo desenhado em função destas pirâmides (a estrutura superior das masseiras) que lá existem e isso é interessante.”*

No sótão, é evidente que o facto de ser agora um espaço **habitável** permitiu complementar as lacunas de um programa denso e, nesse sentido, pode ser considerado como um desses ganhos. Ainda para mais porque, como ressalva o arquiteto, o espaço é geometricamente distinto pelas formas que surgem da adaptação do espaço ao extradorso das masseiras e pela possibilidade de ver (e tirar partido de) uma parte das masseiras que é habitualmente esquecida. A integração no novo espaço, e nomeadamente a zona que é criada entre as duas masseiras (fração 2D) é particularmente interessante desse ponto de vista de riqueza espacial já que resulta precisamente da interseção direta entre essas duas estruturas e a do telhado. De forma geral neste piso, pode atestar-se a qualidade dos espaços pelo pé-direito generoso, pela luz natural proveniente das entradas zenitais e das trapeiras (ou dos grandes “trapeirões” no caso das varandas), a já referida **complexidade espacial** ou ainda as vistas para a cidade que dali se desfrutam. Esta complexidade não é um valor que se ganha exclusivamente neste piso 3. Aliás, nos restantes, e especialmente no piso 2 onde foram criadas tipologias duplex, essa riqueza é muito particular. Também no piso 2, o arquiteto aborda a ideia de recuperar a entrada de luz no topo do segundo lanço de escadas que, embora ainda lá estivesse, foi subsistindo em moldes relativamente toscos. Logo, a recuperação da ideia desse vão no novo projeto é de forma clara, mais um proveito a registar. Tal como essa entrada zenital, outras vão aparecendo pontualmente na cobertura.

Contrariando o que seria expectável, o arquiteto refere ainda a potencialidade que a **compartimentação** (subdivisão) incute ao projeto e como esta pode ser vista como um valor

incrementado. Porque, se por um lado esta pode ser responsável por descaracterizar o edifício do ponto de vista tipológico, por outro permite a transformação de uma casa nobre onde todos os valores estavam concentrados numa única fração num conjunto de frações entre as quais foram redistribuídos esses valores. No relatório prévio pode ler-se que este projeto permite “que os valores que estavam concentrados numa ou duas frações sejam agora distribuídos por quase todas”. Outro local onde foi pertinente a utilização desta ferramenta, a compartimentação, foi no piso 2 entre a sala do gaveto e a adjacente a norte onde se constatava a falta dessa parede entre ambas. No novo projeto, prevê-se a construção de uma nova divisória, tirando partido da espessura da parede para acomodar a cozinha. Desse modo será conferida à sala de canto aquela que seria a forma original. Mais adiante, já encostado ao tardo, tem-se outro salão com masseira, mas que, em comparação com esta última em gaveto, tinha bastante menos iluminação natural. Na tentativa de a valorizar, através de alguma “criatividade, abrimos [projetistas] mais dois vãos no topo [a norte] que por acaso são bastante interessantes”⁹⁶. O objetivo destas modificações foi precisamente procurar conceder ao espaço em questão um caráter semelhante ao das restantes salas embora seja uma outra reinvenção, claramente assumida pela linguagem usada nas novas aberturas – sem guarnições e de desenho mais simples que os restantes vãos.

No piso inferior, o verdadeiro rés-do-chão do edifício, vê surgir como complemento ao estabelecimento comercial, pela escavação de uma zona no tardo, um pequeno **logradouro**. Este acaba por amenizar a sensação de semicave que se faz sentir nessa zona do edifício, trazendo melhores condições ao nível da ventilação e de luz natural. “No fundo, os pisos térreos e, simultaneamente, as coberturas, são espaços de grande oportunidade nestas intervenções para criar espaços exteriores”⁹⁷. No último piso, esta premissa é, à semelhança dos anteriores, aproveitada ao máximo. Especialmente na fachada voltada a norte, pois, como foi visto durante a análise, trata-se de uma fachada muito descaracterizada onde, portanto, foi possível manter o seu caráter prático e funcional dotando-a dessas grandes aberturas. Ainda que os novos espaços exteriores representem locais de “grande agradabilidade para estar ao ar livre”⁹⁸, o arquiteto sublinha que estes terraços ainda hoje são muito discutidos pela dificuldade da CML para os permitir. Defende que em Lisboa sempre se utilizou o tardo para este tipo de elementos (trapeiras de grandes dimensões) para ganhar espaço e melhores condições nessas zonas e, nesse sentido, conclui que não se trata de algo novo ou invulgar. Invoca ainda todo o cuidado que houve para, do lado oposto, não haver a descaracterização “daquele ar pesado comum em edifícios do século XVIII”⁹⁹ e que até se tentou acentuar através da **cor** e respetivo barramento, fator que deve também ele ser considerado como valor. No topo, do lado da fachada principal, as trapeiras são mais recuadas precisamente para manter esta imagem. Este reforço e cuidado sobre a manutenção dessa imagem exterior, poderá ser tomada como um ganho pela decadência em que se encontrava antes da reabilitação.

Por outro lado, e porque estas ações de reabilitação são essencialmente definidas por escolhas, é natural que tal como se criam valores durante o processo, também alguns se possam perder. O

⁹⁶ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

⁹⁷ Idem.

⁹⁸ Idem.

⁹⁹ Idem.

importante é que no final o balanço feito seja positivo. Num projeto complexo é inevitável a perda ou a transformação de certos valores em prol de outros.

*“O que se perde, e que do meu ponto de vista já pouco existia, é a leitura de como era a casa nobre original. E penso, como disse, que isso também já lá não estava. Por um lado, porque em baixo [piso 1] já tinha sido todo **DIVIDIDO** e, por outro, em cima [piso 2] estava muito **DESCARACTERIZADO** e destruído.”*

Com a implementação da compartimentação como ferramenta geradora de espaços, toda a continuidade e sequência dos compartimentos ao longo das fachadas do piso 2 (bem perceptível pelas plantas do pré-existente no Anexo I) é posta em causa. Contudo, para compensar essas interrupções, o projetista alerta para o esforço que houve em manter as ligações entre algumas das salas e quartos adjacentes, “não funcionalizando em demasia as habitações”¹⁰⁰. Ao mesmo tempo, e para aqueles vãos interiores em que não seria de todo possível manterem-se ativos (nomeadamente entre salões), existiu sempre a preocupação de, num dos lados, manter a memória dessa passagem conservando a porta e respetivos elementos (ombreiras, molduras, entre outros). Outra perda, aquela que mais custou ao arquiteto, foi “ter de prescindir daquelas duas masseiras” que dão lugar às suítes das frações 2B e 2D. Contudo, o mau estado de conservação em que se encontravam e a oportunidade de aumentar as áreas utilizáveis no sótão não favoreceram a sua manutenção.

*“Olha, uma delas foi o surgimento daqueles pavimentos que nós até então pensámos que só existiam no primeiro andar, mas que acabaram por aparecer também naquele canto do segundo [piso] e que vêm mostrar que é uma zona muito antiga. Eles vão ficar à vista que porque têm uma qualidade incrível. Isso, por exemplo, foi uma ótima **SURPRESA**.”*

A qualquer obra é-lhe atribuído um risco, quanto mais não seja pela imprevisibilidade inerente a estes processos de obra. Neste tipo de intervenção sobre o existente, então é ainda mais acentuado. E, portanto, durante o processo, e principalmente durante a fase de obra, é natural que se vá assistindo ao aparecimento de diversas “**surpresas**” que acabam por ter um impacto relevante, podendo algumas enriquecer o imóvel se bem enquadradas no novo projeto. Ainda assim, mesmo em situações positivas, os atrasos que se podem gerar por não terem sido previstas e as dificuldades que podem suscitar ao empreiteiro na execução desses trabalhos, faz com que nem sempre sejam entendidas como oportunidades por todos os intervenientes no processo de reabilitação.

Para além da descoberta no piso 2 dos pavimentos de madeiras exóticas, também nos pisos inferiores decorreram situações inesperadas. Nomeadamente, o aparecimento de alguns vãos de cantaria que, se por um lado causaram espanto, por outro revelaram traços do edifício que estariam escondidos há centenas de anos. Estes encontravam-se emparedados e com diversas camadas sobrepostas provenientes de barramentos com estuques ou outro tipo de massas. Porém, e porque são sempre peças que valorizam e enriquecem o caráter ancestral do edifício, foram mantidas ainda que estivessem bastante danificadas por terem sido aferroadas para garantirem a correta aderência dessas camadas superficiais, aquando da sua execução. Mas nem sempre essas surpresas foram positivas. Para além do caso da masseira norte que teve de ser reconstituída pelo mau estado de conservação em que a estrutura se encontrava, o mesmo aconteceu com o segundo lanço de escadas. A demolição destas

¹⁰⁰ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

vem no seguimento da obra quando se verificou que a parede de suporte estaria completamente podre. Deixando de parte estas, que são surpresas de carácter mais construtivo, o projetista ressalva que “há surpresas de outro género”¹⁰¹ e que, de certo modo, acabam por se tornar mais interessantes no sentido de serem resultantes da nova proposta. Como exemplo disso, o arquiteto aponta o caso de algumas trapeiras que, até terem sido executadas, não tinha sido possível confirmar qual a vista a partir das mesmas. Com o avanço da obra foi possível compreender que a vista daquele ponto seria até melhor do que aquela que se pensou. Apesar de haver um grande controlo sobre o projeto e de se visualizar a maioria das possibilidades, há casos que somente em obra é que se adquire a verdadeira percepção do que acontecerá. E, inclusivamente, há casos que “acabam por funcionar melhor do que estávamos à espera [e] (...) outras coisas que se decidem a meio do projeto”¹⁰². Confessa que “os projetos também são feitos dessas coincidências que acontecem muito e às vezes até por razões técnicas”¹⁰³.

*“Há uma grande dificuldade (...) que tem a ver com a **COMPATIBILIZAÇÃO** de todas as necessidades atuais: desde a resistência ao fogo, da segurança da estrutura, das questões acústicas e térmicas... A acústica, por exemplo, é terrível neste aspeto por implicar intervenções muito intrusivas nestes edifícios, o que dificulta muito a compatibilização e a coordenação de tudo.”*

Como já tinha sido referido, o aparecimento deste tipo de dificuldades técnicas acaba por se tornar no verdadeiro desafio face à conservação do pré-existente. Nomeadamente, em situações que derivam da acústica, o projetista refere determinados problemas como o “morder cantarias”, o rebaixamento de tetos até cotas completamente inconcebíveis (a nível de conforto e legislação) ou sobre os próprios revestimentos em paredes cujos espaços em projeto são já em si estreitos. Ao fim ao cabo, o que se depreende pelo acompanhamento sistemático e contínuo deste processo e das respetivas dificuldades, é que acaba por se tratar de um projeto que exige soluções quase exclusivas, “resolvidas ponto-a-ponto, cirúrgicas”¹⁰⁴ nota o projetista. E, quanto a esse aspeto, quando comparadas com uma obra nova em que é possível estabelecer soluções e repeti-las, e onde há um certo grau de **sistematização**, estas questões tornam-se consideravelmente mais exigentes quando se trabalha sobre o que já existe. Como se viu, na realidade as soluções técnicas mais difíceis são as menos visíveis e acabam por ser todas elas distintas ainda que haja por parte da arquitetura um esforço por uma linguagem comum.

*“Eu acho que há vários fatores. O primeiro fator de todos esses é ter uma equipa que funciona como tal. (...) Que estejam todos em **SINTONIA** e que tenham como principal preocupação a qualidade da obra. (...) Há bocado falávamos sobre a comunicação ser importante. Sim. Mas o excesso de informação também é **PREJUDICIAL** nas obras. Portanto, nas obras cada um só tem de saber o que é preciso, não tem de saber mais do que isso. E só tem de perguntar sobre o que precisa. Nada mais do que isso. O que é necessário é ser suficientemente informado. Cada um deve conhecer perfeitamente o seu papel dentro da obra.”*

A existência de uma série de intervenientes dentro do panorama da obra sugere, desde logo, uma realidade onde subsistem diversos interesses e inúmeras variáveis. Estes fatores podem espoletar alguma conflitualidade que o projetista de arquitetura desvaloriza, explicando ser comum e que não será problema desde que o foco de todos seja a própria obra. Relembra, “basta um falhar para a obra

¹⁰¹ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

¹⁰² Idem.

¹⁰³ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

¹⁰⁴ Idem.

também falhar”¹⁰⁵. Não quer dizer que os interesses de um interveniente lhe sejam exclusivos porque, na prática, acabam por (ou deviam) ser partilhados por todos. O que acontece é que cada ator segue uma hierarquia de interesses própria.

Outro fator relevante, para além de uma equipa que trabalha para o mesmo fim¹⁰⁶, tem a ver com o ajuste na determinação do **programa**. Isto é, se o programa estabelecido fosse menos denso, talvez a própria obra tivesse beneficiado no sentido de ter sido mais fácil a sua organização, tanto ao nível da alocação dos recursos humanos, como da sequência de trabalhos a adotar. Ainda assim, o edifício em si, apesar de se ter tornado bastante mais complexo espacialmente, não foi muito prejudicado, constata o arquiteto. Mas reconhece que, por exemplo, no caso de ter sido um programa mais leve, talvez pudesse ter beneficiado de pés-direitos mais generosos, especialmente nas zonas comuns.

O último fator abordado pelo arquiteto prende-se com a **comunicação**. E esta acaba por estar estreitamente relacionada com a função da própria fiscalização que, desse ponto de vista, é o responsável por filtrar e processar a comunicação entre as várias partes, não passando informação desnecessária pelos diversos intervenientes. Porque, e como se lê no trecho acima, se a falta de comunicação é prejudicial, o excesso dela também o é. Realizada a entrevista, fica patente a satisfação a um nível geral por parte do arquiteto face às respetivas equipas. Abaixo, fica uma breve conclusão não só sobre a obra, mas do trabalho das mesmas equipas que tem possibilitado o desenrolar do processo de uma forma exemplar.

Em suma, o papel do arquiteto passa pela procura de uma estratégia que tire proveito das pré-existências e trabalhe a favor do edifício no sentido de o enriquecer. E que, não descurando as particularidades do mesmo, as consiga integrar numa proposta nova que cumpra todos os requisitos modernos de segurança, conforto e salubridade. Para isso a reinvenção dos elementos é incontornável. Tal como é a perda e o ganho de certos valores. O importante é que, no final, o balanço feito seja positivo e que o edifício tenha beneficiado com a intervenção.

Os valores identificados pelo arquiteto são muito abrangentes e constituem uma lista completa. Para além dos elementos materiais como, entre outros, as madeiras ou a própria fachada, são referidos outros tipos de valores mais formais, como a espacialidade e a própria imagem do edifício.

As grandes dificuldades apontadas durante esta entrevista dizem respeito a questões mais técnicas, mas que estão relacionadas diretamente com a manutenção de alguns desses valores. Outros, aqueles que são considerados relativamente móveis como alguns revestimentos de azulejos (apenas por terem sido reaplicados), não oferecem tantos constrangimentos pela possibilidade de serem retirados e trabalhados fora da obra. Fica a nota que os valores devem ser tidos como oportunidades pois são os responsáveis pelo carácter distinto do edifício e que, para além de o enriquecer, diferenciam-no dos demais.

¹⁰⁵ Em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

¹⁰⁶ “Ser realmente uma equipa e não ser um conjunto de pessoas em que cada um está a puxar para o seu lado. Pelo contrário, é necessário que cada um entenda qual é a lógica do trabalho e que contribui para o funcionar do conjunto e PARA a obra” em entrevista ao Arq.º João Appleton a 18 de Março de 2022.

III.I.IV. João Carvalho como proj. de estabilidade, Teixeira Trigo

O Eng.º João Carvalho formou-se, entre os anos de 1989 e 1994, em Engenharia Civil no Instituto Superior Técnico. De 1994 a 1995 colabora como projetista de estruturas na Profabril antes de ingressar, já no final desse ano, no Gabinete de Estudos de Engenharia da Teixeira Trigo, onde continua a exercer. Quanto à empresa, a Teixeira Trigo, é possuidora de uma vasta experiência na área da reabilitação estrutural de edifícios antigos onde se enquadra o edifício em estudo na Rua da Esperança.

A presença do projetista de estruturas é fundamental para que seja garantida a estabilidade e a integridade do edifício face a uma determinada utilização durante o intervalo de tempo que tiver sido estipulado que, para edifícios residenciais, não será inferior a 50 anos. Ainda assim, em Portugal, não se traduz numericamente¹⁰⁷ este “prazo de durabilidade”. Este projeto baseia-se não só no cálculo matemático como, paralelamente, na análise de diversos modelos complexos e tridimensionais onde se averigam (e testam) os esforços estruturais a considerar. Para isso, é requerido que estejam bem definidas todas as características da estrutura, nomeadamente os materiais, o seu dimensionamento e a respetiva disposição, o que reforça a importância dos trabalhos prévios de estudo e análise do pré-existente. Quando confrontado sobre o seu contributo dentro deste processo de reabilitação, o Eng.º João Carvalho não hesita em revelar o maior desafio que enfrenta neste tipo de edifícios: as ações sísmicas.

*“Nestes edificios [antigos de alvenaria de pedra], a parte mais difícil de avaliar é a **SEGURANÇA SÍSMICA** já que, quanto às cargas verticais, é relativamente fácil entender como é que o edifício funciona. (...) Grande parte das características mecânicas de todos estes elementos são difíceis de adquirir e, as que conseguimos adquirir, são muito pouco rigorosas. Isto é, têm uma grande **VARIABILIDADE**. Além disso, na minha opinião, os regulamentos não estão bem adaptados para este tipo de edificios.”*

Os níveis de segurança atualmente exigidos a edifícios que sofrem ações de reabilitação são os mesmos aplicados aos edifícios que hoje se projetam de raiz. Acontece que é muito menos problemático para um edifício totalmente novo ver cumpridos estes aspetos da segurança comparativamente a edifícios antigos, tal como o é o edifício em estudo. Esses níveis de segurança são definidos através de regulamentos gerais que não abrangem qualquer tipo de exceções, alerta o engenheiro, não demonstrando a mínima sensibilidade para edifícios distintos e que possam representar outro tipo de **valores**, nomeadamente de significado cultural. Mas, mais do que com a legislação, o engenheiro afirma que esta questão está relacionada com os técnicos que “analisam os projetos e apreciam as justificações”¹⁰⁸ que os projetistas alegam quando não é cumprido todo o enquadramento legal. Mostra-se descontente com o desfecho desses pareceres na medida em que os técnicos em causa não compreendem o que é intervir em edifícios deste tipo, conclui. A verdade é que estes casos de edifícios antigos reúnem o pior de dois cenários: a realização de um trabalho vasto e

¹⁰⁷ A norma ISO 15686 – 1 (publicada em 2000 pela International Organization for Standardization), define vida útil como “o período de tempo após a construção em que o edifício ou os seus elementos e componentes, igualam ou excedem requisitos mínimos de desempenho” retirado de <https://www.iso.org/about-us.html> e traduzido pelo autor. A ISO é o organismo regulamentar cujos documentos mais vezes servem de base aos investigadores desta temática da durabilidade do edifício.

¹⁰⁸ Retirado da entrevista ao Eng.º João Carvalho realizada a 17 de Dezembro de 2021.

exaustivo ao nível de reconhecimento do pré-existente e respetiva caracterização das soluções construtivas (para entender como podem vir a ser adaptados de modo a cumprir as exigências de segurança e conforto atuais); e, adicionalmente, por se tratarem de obras exigentes e verdadeiramente imprevisíveis, acabam por carecer de uma maior disponibilidade e flexibilidade financeira por parte do promotor que nem sempre é comprovada. Relembra a importância destes promotores e a sua presença no mercado imobiliário enquanto ferramenta primordial de renovação do parque edificado em Lisboa, em especial no centro histórico – ainda que haja certamente outros problemas que daí derivam.

Ainda sobre a questão inicial onde se põe em causa a eficácia dos atuais regulamentos para dar resposta a intervenções neste tipo de edifícios, o projetista reforça que o problema não se cinge apenas à vertente estrutural. O mesmo acontece noutros temas relacionados como a salubridade e o conforto. Exemplifica através da ventilação e da iluminação natural, fatores pelos quais se infere um limite máximo para a profundidade dos edifícios. Ou, mesmo em termos térmicos, existem exigências a cumprir que nestes edifícios “é sempre um problema”¹⁰⁹. Aliás, durante a entrevista revela ser fundamental “haver algum bom senso”¹¹⁰ por parte das entidades que aprovam os projetos, justificando que há muita coisa que não dá efetivamente para cumprir sem que o imóvel seja demolido. Para dotá-los de certas características térmicas - ou até de insonorização, por exemplo, seria necessário recorrer a intervenções de muito maior calibre e mais intrusivas, cujos custos seriam mais avultados e onde se iria **descaracterizar** excessivamente o edifício. Desta forma, continuando a insistir num regulamento onde se evitam as particularidades e que contornam as exceções do nosso parque edificado, potencializa-se a perda de certos elementos identitários de épocas antigas e acentua-se o desaparecimento dessas tipologias ou traças arquitetónicas quanto mais não seja pelo afugentar de investidores interessados no mercado lisboeta. E, nesse aspeto, o valor de conferir a **segurança** necessária sem que haja uma descaracterização do património arquitetónico é algo a considerar.

*“Estamos [intervenientes] a reabilitar um edifício e a fazer uma casa para onde vêm morar pessoas. É preciso **EQUILIBRAR** tudo e, com o mínimo de alterações, assegurar as condições de habitabilidade que as pessoas estão habituadas a ter hoje em dia. Nós somos contratados para tratar da **SEGURANÇA** do edifício, mas, apesar de ser um valor importante, **NÃO É O VALOR MÁXIMO**. Isto é, nem tudo se pode fazer nestes edifícios em prol da segurança porque, se assim fosse, haveria certamente muito mais demolições a fazer e estrutura nova a consolidar. (...) Mas isso não fazia sentido neste edifício, a ideia era preservar e não fazer um novo edifício nesta zona onde, por exemplo, se preservassem apenas as fachadas.”*

O engenheiro demonstra, em simultâneo, duas preocupações. Por um lado, sublinha o motivo que justifica a própria intervenção e que são, evidentemente, os seus habitantes. Há uma perceção muito evidente sobre a importância de conferir ao edifício o conforto e as condições imprescindíveis à qualidade de vida existente nos dias de hoje. Nestas, também se enquadram as questões da segurança que são mais à frente referidas na mesma transcrição. Importa referir que, obviamente, para além dessa visão sob uma perspetiva mais funcional onde valoriza esta componente humanitária (e que é essencial porque sem ela a ação em curso perde qualquer sentido), existe a questão do património e dos valores que lhe são inerentes. Do engenheiro, vê-se surgir uma visão respeitosa pelo edifício existente onde refere a necessidade em haver exceções à regra para que certos exemplares perdurem no tempo. Não

¹⁰⁹ Retirado da entrevista ao Eng.º João Carvalho realizada a 17 de Dezembro de 2021.

¹¹⁰ Idem.

prescindindo das condições de habitabilidade ali conseguidas, ou das suas obrigações enquanto projetista, defende que estas abordagens devem procurar ir ao encontro de um equilíbrio entre os fatores anteriormente descritos.

Quanto à segurança propriamente dita, apesar dos níveis de segurança estarem assegurados por diversos regulamentos e normas, fica bem patente a visão sensibilizada e crítica do engenheiro. Nega a possibilidade de realizar tudo a qualquer custo, ainda que seja em função da segurança. Desde logo, esta atitude demonstra o respeito pelo pré-existente e uma **consciencialização** pelo valor histórico e patrimonial inerente ao caso de estudo em específico, e ao património edificado em geral. Revela ainda uma concordância exemplar no que concerne aos objetivos sugeridos pelo dono de obra e projetistas de arquitetura em cingir as alterações ao mínimo necessário de modo a preservar tanto quanto possível do edifício antigo e, consequentemente, a sua autenticidade. Contrapõe esta ideia pronunciando-se sobre diversas intervenções onde participou na zona da Baixa Pombalina e se procedeu muitas vezes à demolição do interior do edifício substituindo-o por uma estrutura totalmente nova em betão armado, subsistindo apenas as fachadas (fachadismo). Sobre estas situações, deixa claro que não será correto nomeá-las de reabilitações uma vez que nesse tipo de edifícios não se retira partido algum da componente estrutural que lá persiste, contrariamente ao que acontece no caso de estudo. Para que possa haver esse aproveitamento da estrutura, e como referido ao início, é necessário proceder a uma caracterização exaustiva dos materiais e do seu estado de conservação. E, tratando-se de um edifício que se enquadra numa tipologia comum na transição entre séculos XVII e XVIII, deduz-se a dificuldade experienciada nesta análise pela inexistência de informações e valores rigorosos nos quais os cálculos se pudessem alicerçar. Acrescidamente, constatou-se que, por motivos diversos, o edifício tinha sido profundamente alterado ao longo dos tempos, o que poderia comprometer ainda mais a questão da segurança face a ações sísmicas. A existência de uma mistura de tipologias construtivas de diferentes épocas é um dos fatores que sustenta essa afirmação e é exemplificada pelo Eng.º João Carvalho através dos tabiques¹¹¹ que existiam na zona poente do edifício e que subdividiam em grande número os compartimentos de maiores dimensões. Além disso, sublinha que são perceptíveis desalinhamentos estruturais ao nível das paredes internas em várias zonas o que corrobora essa hipótese de ter sido fortemente alterado e adaptado. Destaca as paredes do tardoiz no volume oposto à Tv. das Isabéis que obrigaram inclusive a uma revisão das medidas dos compartimentos adjacentes já que se julgava (como seria expectável acontecer) que as paredes estivessem alinhadas entre pisos, o que não se verificou.

*“Eu, em particular, gosto muito de história. É uma coisa que eu acho sempre piada e que me é pertinente ao início, é tentar estudar um pouco a **HISTÓRIA DO EDIFÍCIO**. Investigar a sua evolução indo ao arquivo da Câmara e entender o que foi acontecendo e como foi sendo adaptado... Confesso que acho piada a isso, mas, acima de tudo, é-me útil porque há coisas que quando se olha apenas para a planta não se entende porque é que foram feitas de determinada maneira.”*

¹¹¹ O Eng.º João Carvalho faz referência a uma série de tabiques que não eram sequer em madeira, admitindo a possibilidade de serem bastante posteriores à sua época por serem em estafe ou num material semelhante. Refere a sua falta de qualidade construtiva uma vez que nem era uma estrutura tradicional com tábuas ao alto, ripado e estuque.

Esta particularidade que o engenheiro refere no trecho acima é fundamental e um fator diferenciador face a outros projetistas da mesma área. O interesse por compreender as modificações que foram ocorrendo no edifício podem, em muito, auxiliar na resolução de inúmeras questões. Inclusive, tais documentos no arquivo da Câmara contêm, muitas vezes, informações sobre a própria natureza da intervenções levadas a cabo. No caso de estudo, o engenheiro refere várias ocasiões deste género que, se não fosse a existência desses documentos de arquivo, teria de fazer os cálculos tendo em conta o pior dos cenários. Assim, sabendo o que realmente está construído, pode proceder aos cálculos sem necessidade de os condicionar tanto, uma vez que sabe factualmente a sua constituição. Pelo que se pode deduzir, este interesse é também ele sinal da existência de um valor (na ótica do projetista) relacionado com a carga histórica do edifício e não deve, de modo algum, passar em branco.

Concluindo esta vertente dos valores, o engenheiro evoca a unidade do conjunto. Embora não considere elementos singulares, ou soltos, como valores, como por exemplo os azulejos, admite a hipótese destes terem um papel crucial na manutenção deste valor enquanto um todo, daí que, quando surgiu a necessidade de reforçar uma parede que iria estar forrada com azulejos, o próprio prontificou-se a repensar numa solução sem que fossem comprometidos esses elementos. Afirma que, “com mais ou menos imaginação, há sempre uma maneira de dar a volta”¹¹².

*“Uma coisa que se tentou fazer ao início e que é sempre complicado - embora gostemos de o fazer - é, em termos de trabalhos prévios, fazermos um plano de **SONDAGENS** na construção e um plano de sondagens geotécnicas. (...) Essas [sondagens] neste edifício é que não correram muito bem. Houve zonas que quando se fez esse trabalho ainda estavam ocupadas, nomeadamente a zona do rés-do-chão que funcionava como armazém. Aí, por exemplo, não foi possível fazer grandes trabalhos de sondagens.”*

Para que as previsões e os cálculos não sejam baseados meramente em observações e suposições, são realizadas, sempre que possível, sondagens mais profundas para reduzir as margens de erro que tanto condicionam estas operações. De forma generalizada, quantas mais sondagens forem feitas mais adequada poderá ser a resposta dos projetistas. Nesta obra foram realizadas sondagens geotécnicas que auxiliam habitualmente a dimensionar as fundações embora não se tenha procedido à realização de novas fundações. Neste caso, serviram apenas para auxiliar a escavação do logradouro no tardoz. Em profundidade, para determinar as características do solo, realizaram-se ainda alguns SPT's¹¹³. Porém, as sondagens mais relevantes nesta obra foram sondagens parietais e as sondagens feitas aos teto/pavimentos. As primeiras caracterizam-se pela retirada dos revestimentos em determinadas áreas (neste caso em quadrados com 1m² de área) para determinar a constituição da parede. As segundas consistem em retirar os forros pontualmente nos tetos para se avaliar tanto a constituição das estruturas no seu interior como estado de conservação em que se encontram os madeiramentos. Este tipo de sondagens é de grande relevância para o planeamento da obra pois permite antever diversos problemas que apenas se iriam manifestar no decorrer da mesma e que acabam por atrasar (e consequentemente) encarecer todo o processo. Uma opção para evitar estas situações é a realização de uma **empreitada prévia** onde se pudesse expor a estrutura quase de forma integral, retirando, entre outros, todos os tetos falsos, diminuindo a hipótese de passarem despercebidas essas patologias.

¹¹² Retirado da entrevista ao Eng.º João Carvalho realizada a 17 de Dezembro de 2021.

¹¹³ Standard Penetration Test, um método de estudo do solo com recurso à percussão habitualmente utilizado para auxiliar no reconhecimento do solo para tipificar e dimensionar as fundações.

Ainda assim, o engenheiro afirma que não houve interesse em promover este tipo de trabalhos o que para este edifício poderá ter sido pouco sensato já que em inúmeros autos de vistoria realçava-se o mau estado de conservação da cobertura e vários sinais de humidades e infiltrações. Ainda assim, não houve insistência na sua realização pois, admite-se, não transparecia através de nenhuma sondagem que o estado de conservação fosse deveras tão pobre. Esta decisão é agravada – como refere o projetista – por ter havido zonas no rés-do-chão que, durante o tempo em que se terá avançado com as sondagens, ainda estavam ocupadas, impossibilitando a sua análise. Como resultado desta lacuna na fase de projeto, durante a obra teve de se ir solucionando estas situações que iam surgindo. Para começar, houve muitos mais reforços de pavimentos do que aqueles que tinham sido previstos, nomeadamente nos pavimentos do piso 1. Quanto às masseiras houve dois problemas maiores. O primeiro que deriva de um problema relacionado com o levantamento existente e que exigiu que se fizessem adaptações ao projeto já com a obra em curso. O segundo, prende-se com o facto das masseiras estarem revestidas de ambos os lados e, quando os painéis superficiais foram retirados, percebeu-se que algumas iriam necessitar de uma intervenção mais radical se não mesmo, de serem demolidas. A situação mais severa daquelas que se mantiveram dizia respeito à masseira a norte pois apresentava-se num estado realmente crítico. Sem grandes hesitações, o projetista de estruturas, considerou-a um elemento em risco de colapso e que seria certamente perigoso trabalhar sobre ela. Para essa masseira, o empreiteiro propôs reconstruí-la em madeira e foi a solução que avançou, pois, a complexidade inerente ao seu reforço estrutural, não seria de todo viável. Quanto às outras masseiras que foram mantidas, apesar de estarem todas em melhor estado de conservação, aquela que se situa no gaveto foi também ela alvo de um grande reforço, “no fundo acabou por ser reconstruída sem desfazer o que já lá estava”¹¹⁴.

Também durante a fase de projeto, houve a preocupação de controlar os custos da obra. Nesse sentido, o engenheiro considera que houve duas premissas fundamentais. A primeira que seria evitar intervir ao nível das fundações justificando que isso faria “com que os custos aumentassem brutalmente”¹¹⁵. Quer por sondagens, quer por visitas à obra, constatou-se que o edifício estava fundado nos locais adequados e, pelo que foi observado, não havia problemas aparentes de assentamentos o que significa estar a funcionar corretamente nesse aspeto. A segunda preocupação deriva da primeira. Como não queria proceder a modificações ao nível das fundações também se quis evitar sobrecarregar o edifício nos pisos superiores. Nesse sentido, sempre que foi possível, foram sugeridas soluções esbeltas como aconteceu com as lajes de betão e na caixa de elevador. Exceto no núcleo central onde se enquadra o elevador deu-se primazia à utilização de estruturas leves. A exceção deveu-se apenas ao facto de ser uma zona onde se iria ter de incluir várias coretes e, desse modo, seria mais fácil tanto a sua execução como, posteriormente, realizar a sua ligação à estrutura pré-existente. Toda a restante estrutura que foi adicionada são, na sua maioria, elementos de madeira nos pavimentos pré-existentes ou metálicos na cobertura e no pavimento do último nível.

¹¹⁴ Retirado da entrevista ao Eng.º João Carvalho realizada a 17 de Dezembro de 2021.

¹¹⁵ Idem.

*“Normalmente, para este tipo de edifícios e de intervenções, nomeadamente desta época e onde não se realiza uma demolição integral do interior, ainda são consideráveis as **DEMOLIÇÕES** a realizar. Tendo em conta o novo uso que se pretende para o edifício, é necessário, por exemplo, instalar um elevador. Para isso, no tardo, fez-se uma demolição parcial e uma escavação com algum significado para uniformizar a cota do piso inferior. Portanto ao nível do projeto essas foram as maiores **DIFICULDADES** para garantir a segurança e compatibilidade entre estruturas. Isso levou algum tempo a resolver e definir como se iria fazer. Parte disso obrigou a, de modo a ganhar espaço de trabalho, fazer umas demolições adicionais que inicialmente não estavam previstas.”*

As maiores adversidades segundo o projetista, para além do estado de conservação dos madeiramentos que obrigou a levar a cabo ações delicadas e até pouco habituais – como foi o caso do rebaixamento de uma masseira por meio de uma estrutura de apoio – relacionam-se com as demolições e as escavações que foram necessárias realizar. Devido às características do local, nomeadamente a falta de espaço de trabalho e a própria localização do imóvel, os trabalhos de escavação alongaram-se por bastante mais tempo do que aquele que estava inicialmente previsto. O mesmo se passou com as demolições pela dificuldade da extração de detritos do local da obra. Quanto ao núcleo do elevador surge também uma menção na medida em que, não pela sua construção, mas pela **complexidade** da sua ligação ao corpo antigo, provocou algumas dificuldades. Por fim, o engenheiro refere ainda uma outra particularidade desta obra que não facilitou os trabalhos e que diz respeito ao próprio promotor. O facto deste ter pedido diversas alterações¹¹⁶ obrigou a que os projetistas e especialidades refizessem vários desenhos (e outras peças) várias vezes. E, como é expectável, estas acabam sempre por influenciar negativamente a organização da obra do lado do empreiteiro. Evidentemente, há alterações que decorrem naturalmente e não há como evitá-las, mas as que estão em causa “têm mais a ver com a forma como estes edifícios são comercializados”¹¹⁷ critica o engenheiro.

*“Se a própria arquitetura está a fazer um esforço para preservar ao máximo o edifício, não vamos ser nós a partir o edifício todo. As coisas têm de estar **LIGADAS**. (...) O que acho fundamental neste tipo de edifícios é haver **COMUNICAÇÃO**. Não convém trabalhar cada projetista isoladamente porque a solução ótima para um pode não ser a solução ótima para outro interveniente, ou até **PARA O EDIFÍCIO**.”*

Esta última transcrição permite responder a uma das principais preocupações identificadas pelo engenheiro e que é transversal a todas as obras, especialmente nas obras de reabilitação: a **comunicação**. Neste tipo de intervenções exige-se da parte dos intervenientes muita colaboração para que se evitem conflitos que prejudiquem a qualidade e o prazo da obra. “É importante que todos os intervenientes tenham a noção que as decisões que tomam têm implicações nas outras especialidades.”¹¹⁸ Ao contrário de edifícios em betão, onde a única restrição é não modificar a estrutura, aqui existem paredes de compartimentação com valores estruturais o que diminui drasticamente as possibilidades de organização espacial e aumenta a necessidade de reflexão e discussão entre os demais envolvidos para alcançar uma solução ótima. Por último, o engenheiro refere que apenas através deste esforço coletivo é que é possível responder à manutenção da questão dos valores que o edifício representa. Evoca o sentido de um **conjunto** e da importância que todos os

¹¹⁶ Estas alterações devem-se maioritariamente a questões relacionadas com a comercialização antecipada das frações o que provocou, ao longo do processo, alguns contratemplos. Nomeadamente, devem-se a pedidos dos clientes para que se realizem alterações (por vezes ainda consideráveis), chegando uma delas a obrigar modificações quanto ao nível da propriedade horizontal.

¹¹⁷ Retirado da entrevista ao Eng.º João Carvalho realizada a 17 de Dezembro de 2021.

¹¹⁸ Idem.

elementos têm na composição dessa identidade. E é, nesse sentido holístico, que o engenheiro interpreta a ideia de valor. Não se trata apenas da segurança como já foi referido e, portanto, essa não deve reger o sentido da intervenção.

Sumariamente, o engenheiro aponta dois campos de ação no âmbito deste tipo de obras. Primeiro, a degradação dos elementos estruturais que se fez sentir de forma relevante no caso da Rua da Esperança. E, em segundo lugar, um fator que diz respeito aos erros de conceção que existem desde a génese ou que foram resultando de operações menos refletidas e informadas. E, portanto, o foco da intervenção no seu âmbito vai ser a reabilitação de elementos degradados e fazer melhoramentos ao nível do comportamento estrutural pelos conhecimentos e instrumentos que hoje se tem à disposição. Quanto aos valores, para além da segurança e das restantes condições resultantes das questões da modernidade, o engenheiro aborda também a carga histórica que serve de base à identidade do edifício como um valor a assinalar. É interessante e pertinente referir que, na sua ótica, o valor individual que é apontado por outros intervenientes como os azulejos, as masseiras ou outros elementos materiais, não têm preponderância para que sejam por si valores. Carecem de uma base, neste caso o edifício, que apenas na sua totalidade é merecedor desta designação de valor.

Em resposta às dificuldades impostas pela manutenção desta identidade, sobressai a situação dos madeiramentos que, de uma maneira ou de outra, acaba por ter algum impacto quanto mais não seja pelos atrasos que desencadearam. Face aos restantes constrangimentos, valeu o pragmatismo e sensibilidade do engenheiro que a certa altura refere inclusivamente que com mais ou menos dificuldade é possível arranjar outras soluções com o mesmo efeito. Por outro lado, e embora não aponte nenhuma questão quanto à comunicação com outros intervenientes, fica a nota da necessidade desta para que não se prejudique a qualidade da obra.

III.I.V. Catarina Almada Negreiros como proj. azulejar, CAN RAN Arquitetura

Catarina Almada Negreiros, arquiteta pela Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Lisboa (1996) e mestre pela Graduate School of Design em Harvard (2002), cria o atelier CAN RAN no mesmo ano juntamente com a irmã – também arquiteta – Rita Almada Negreiros. Presente numa série de conversas e palestras em Portugal e no estrangeiro, a arquiteta assume, desde cedo, o gosto pelos trabalhos e a composição azulejar. Em 2009, o atelier CAN RAN fica a cargo do extenso projeto de revestimento para a “nova” estação de metro (linha vermelha) de S. Sebastião com as peças de Maria Keil. Daí, seguem-se inúmeros projetos e intervenções com pleno foco nesta componente do azulejo juntando agora o projeto de azulejaria da *R. da Esperança 120-126*.

Embora a formação base da projetista seja em arquitetura, nesta obra o atelier CAN RAN é convidado a intervir unicamente ao nível azulejar. Este projeto é composto por duas fases: a primeira, um estudo prévio, onde é necessário levantar e tratar informações bem como desenvolver as estratégias a adotar; segue-se o projeto de execução onde se detalham essas estratégias e localizam (por compartimento) os diversos silhares nas demais superfícies do edifício. No total, e segundo os estudos realizados num período inicial pela empresa EONic, contabilizaram-se (em 2014) 5417 peças situadas sobretudo no piso superior do imóvel (piso 2). Posteriormente, já em Outubro de 2020 (num hiato de tempo superior a 6 anos desde o estudo da EONic), o “Gabinete Património Conservação Restauro” (GPCR) identifica, grosso modo, menos 2100 peças de azulejaria. Considerando que possa ter havido alguma margem de erro nessa primeira contagem, é pouco provável que este desfazamento entre contagens apenas se deva a esse fator. Perante esse motivo, é possível deduzir que muitos deles tenham desaparecido enquanto o edifício esteve ao abandono. Ainda assim, não deixa de se tratar de um trabalho extenso e exigente pela quantidade de peças (3326) e por serem efetivamente únicas, quer pelo seu estado de conservação como pelas figuras e variações que apresentam.

*“A primeira fase deste projeto passou por entender o que é que existia. De seguida, delineou-se uma **ESTRATÉGIA** que também respondesse às necessidades da arquitetura porque sentimos que o projeto azulejar podia contribuir positivamente para acentuá-lo. Tal como eles [projetistas de arquitetura] distribuíram os espaços de maneira que, cada fração, de uma maneira geral, tivesse qualquer coisa de especial (...) também nós tentámos **ENFATIZAR ESSA IDEIA** através dos azulejos.”*

Evidentemente que, enquanto projetista azulejar, o seu primeiro objetivo prende-se com a necessidade de encontrar uma **estratégia** que retire o máximo de proveito destas peças enquanto composições de qualidade fundamentalmente ornamental. E, para que o consiga fazer, é necessário entender qual a disposição das peças a adotar que mais beneficiará o edifício e que mais evidenciará o seu caráter distinto, enobrecido e antigo. Implica simultaneamente, que essa estratégia passe pela procura de uma solução que faça uso do maior o número de azulejos possível porque, como alerta a projetista, quaisquer “azulejos que não sejam utilizados terão que ser entregues às entidades competentes, como o MNAz ou a DGPC”¹¹⁹, resultando em perdas relevantes para o imóvel não só a nível patrimonial – ainda que sejam armazenados em locais especializados – e, sobretudo, para o dono de obra financeiramente pela perda dessas peças. Todavia, e como refere a projetista na transcrição acima, a

¹¹⁹ Em entrevista à Arq.^a Catarina Almada Negreiros realizada a 9 de Fevereiro de 2022.

mais-valia da presença de alguém responsável somente pelos azulejos, neste caso o atelier CAN RAN, trata-se, indubitavelmente, do reforço que estes elementos trarão na leitura do espaço e que certamente enfatizam o **caráter** nobre do imóvel. Ou seja, trata-se de um trabalho articulado para que, nomeadamente com o projeto de arquitetura, se volte a trazer e acentuar essas qualidades do edifício. Este potenciar dos diversos compartimentos é importante uma vez que o que marca a diferença neste tipo de intervenções – e que de certa forma coloca os projetistas do caso de estudo (de arquitetura) num nicho muito concreto da reabilitação (e ao mesmo tempo muito restrito) – é precisamente o elevado nível de detalhe até onde estes se comprometem a trabalhar, justifica a arquiteta. Acrescenta ainda que, essa postura face à reabilitação garante aos clientes e aos promotores que o resultado será uma “obra total”¹²⁰.

*“Neste caso, a **ESTRATÉGIA** foi no fundo perceber qual o material que tínhamos nesta casa e, com esse material existente, perceber quais os azulejos que estão no sítio original e quais é que já foram reaplicados noutros sítios. (...) Houve espaços que deixaram de existir, nomeadamente uma cozinha que estava toda revestida de alto a baixo com as albarradas. Claramente, era uma coisa interessante, mas não estariam aplicados no seu sítio original.”*

A existência de um número tão extenso (3326 peças) de azulejos, reflete a quantidade de informação não só a levantar, mas que tem, posteriormente, que ser analisada, o que justifica a demora em traçar criteriosamente a estratégia a adotar. Nesse sentido, é relevante entender a **metodologia** que o atelier CAN RAN segue e que se inicia pela recolha (neste caso apenas a confirmação) da informação. De seguida, a respetiva análise, tanto das quantidades, como do estado de conservação das peças. Com esse trabalho realizado, procede-se a uma investigação de quais seriam os azulejos que estavam ou não nas suas posições originais ou que, por outros motivos, parecessem ter sido recolocados aquando das ações de unificação do caso de estudo. Nitidamente, a cozinha do piso 2 que estava toda revestida de alto a baixo com albarradas é um dos casos mais flagrantes da reaplicação de um conjunto de azulejos provenientes de outros compartimentos, nomeadamente da parede demolida no norte do salão em gaveto do piso 2. No mesmo compartimento (sala da fração 2B), é perceptível uma grande quantidade de adaptações nos painéis de canto. A certo ponto o próprio painel tem uma quebra e continua no pano de parede perpendicular adjacente. Se, em certa medida estes acontecimentos conferem alguma peculiaridade ao edifício¹²¹, questiona-se também a legitimidade da localização desses azulejos, uma vez que foram aplicados de forma aleatória, tornando-se esta a **premissa** basilar para justificar a recolocação dos azulejos em diferentes localizações.

*“De certa maneira, penso que o facto de nós responsáveis pelo projeto azulejar sermos arquitetas ajuda muito. Nós já sabemos o que eles querem e eles sabem que nós entendemos isso. (...) Há um lado do projeto que tem esta vontade de pensar o **RESTAURO**: nas salas com os lambris e onde são adicionadas zonas de azulejos novos [grupo “A”]. Em oposição para os espaços comuns, os do grupo “B”, são muito mais livres e não recorrem a réplicas, e, portanto, comunicam somente através do **AUTÊNTICO**, o existente.”*

Neste caso, e como é dito, o desenvolvimento do projeto foi facilitado pela sincronização entre projetistas na medida em que houve, mutuamente, muita capacidade para compreender os objetivos e as expectativas.

¹²⁰ Em entrevista à Arq.^a Catarina Almada Negreiros realizada a 9 de Fevereiro de 2022.

¹²¹ Idem.

O grupo “A” parece albergar os conjuntos mais **íntegros**. Em contraste, o grupo “B” trata-se daqueles azulejos que se encontram **avulso** e que pouca ou nenhuma relação têm entre eles. É em resposta às particularidades de cada grupo que surgem as intenções e as diretrizes de como se materializará a estratégia. Prevê-se que os do grupo A sejam aplicados de um modo **clássico**, como um lambrim a meia-altura, aliás, como se encontrava até nalguns desses compartimentos antes da intervenção. A novidade desta abordagem reside nas peças que se encontram em falta. Uma vez que os painéis requerem todos os elementos para a sua compreensão (principalmente nos figurativos), é proposta a realização de réplicas na escala de cinzentos que preencham as lacunas de cada painel, mas que se demarquem das originais. Estas réplicas são baseadas em registos fotográficos de vistorias anteriores sem os quais não seria possível esta abordagem.

No grupo “B” existe mais uma subdivisão: o subgrupo “B1” e o “B2”. O grupo “B1” é composto por restos de painéis figurativos, mas que se encontram deveras incompletos. Já o “B2” é constituído por partes de albarradas ou outro tipo de padrões e, de igual forma, com falhas significativas. A colocação dos mesmos é realizada numa base em estuque e espaçados de forma equidistante entre si, seguindo uma malha regular. Estes subgrupos são aplicados exclusivamente em espaços comuns do edifício e surgem com um objetivo idêntico ao conceito da equipa de arquitetura e que consiste em conseguir oferecer um pouco desta vivência dos azulejos a todos os proprietários, dado que nem todas as frações tiveram aplicadas no seu interior peças de azulejaria (Anexo V).

*“Há um valor enorme [no edifício]. Um valor **ESPACIAL**, já não indo sequer para a matéria... Eu acho que espacialmente as proporções, as dimensões das portas e ainda, tudo aquilo que preservaram. Desde os pavimentos com umas tábuas gigantes e lindíssimas que até vinham nos desenhos de arquitetura até às ferragens... Eu valorizo tudo isso. Obviamente que estando por dentro da profissão compreende-se o que custa esta abordagem. As pedras maciças da casa de banho, o detalhe dos lavatórios, entre tantas outras. (...) Por vezes pensa-se que está tudo a ser mal reabilitado, porém, este edifício, vai ficar **MELHOR** do que era.”*

Questionada sobre os valores do edifício, a arquiteta aponta desde logo a riqueza da **espacialidade** que é quase transversal ao edifício. Evidentemente, não descarta dos restantes valores que seguem de imediato e de caráter mais material: os pavimentos de madeira com especial menção das tábuas em madeiras exóticas; as portas e as suas dimensões; todo o trabalho em pedra maciça (lío¹²²) nas casas de banho ou até a atenção em manter as ferragens que são provenientes de elementos antigos como as portadas, também elas alvo de um processo de restauro. Alerta para a possibilidade de haver um menosprezar por estes detalhes¹²³ por parte de quem não está consciencializado da sua complexidade. No seguimento desta ideia e de todo o trabalho que existe nos “bastidores” por parte do projetista de arquitetura, a arquiteta assegura que este detalhe e **apuramento** ao mais ínfimo pormenor constitui, na sua ótica, também um valor. Neste caso, tratando-se de habitação já com uma certa exclusividade, e dada a brevidade com que se realizaram as vendas das frações, subentende-se a existência de um interesse específico por este tipo de intervenções e particularmente neste nicho de luxo ainda que, à

¹²² Os trabalhos realizados em lioz não foram apenas nas instalações sanitárias embora aí se encontrem muitas das peças como: os lavatórios, as bases de duche ou as banheiras. Nas trapeiras, mais especificamente nos grandes terraços e nos varandins das janelas de sacada introduzidos no último piso, o pavimento também é adornado com peças em lioz. No caso dos terraços existe um trabalho notável com esses elementos e, em particular, na utilização da mesma pedra em caleiras bem visíveis junto dos limites dos mesmos.

¹²³ Em entrevista à Arq.^a Catarina Almada Negreiros realizada a 9 de Fevereiro de 2022.

partida, possam existir uma série de imperfeições como esclarece a arquiteta. Por estas razões, afirma que tem de haver efetivamente “um reconhecimento da parte de todos de um valor”¹²⁴ intrínseco ao edifício e/ou à própria intervenção. Quando afirma que o “edifício vai ficar melhor do que era”¹²⁵ lembra-se, entre outros pontos, das condições de conforto e segurança conferidas e que o permitem ser habitado novamente. Relembra que a compartimentação dos pisos pode não ser a solução ideal. Porém, constata que essa solução permite adaptar este tipo de grandes moradas ao nosso mercado (e que consequentemente estas não passem mais tempo ao abandono).

Sobre o impacto dos valores na execução das suas tarefas, a arquiteta refere que o facto dos azulejos não se encontrarem nas localizações originais permite a sua reaplicação. Isto é, acaba por legitimar esta ação e não contribui para a descaracterização do imóvel. Admite que essa poderia ser a dificuldade maior. Este processo apenas foi possível porque a argamassa que fixava a maioria dos azulejos era uma argamassa tradicional que, contrariamente àquelas que são hoje utilizadas (à base de cimento), permitem que as peças sejam retiradas (sem fissurar).

*“A certa altura entende-se o valor deste material todo e começa a haver um medo que o material desapareça (...) Só um dos painéis foi avaliado em 50 mil euros... (...) Temos de ver aquilo que é **MENOS INTRUSIVO** para o azulejo. (...) Um azulejo por si só questiona uma série de aspetos, há muito conhecimento a ter em conta. Ainda assim, vão ser preenchidas o mínimo de lacunas possível. Prefiro que se assumam os azulejos como eles estão e, caso falte um pouco de vidrado, deixá-los assim **AUTÊNTICOS**.”*

Assumindo o receio do desaparecimento de mais peças e que comprometesse mais ainda a existência de certos painéis, a arquiteta ressalva a importância de os proteger. Seja pelo seu cobrimento em obra, revestindo-os com painéis de aglomerados ou retirando-os e procedendo ao seu armazenamento noutros locais onde muitas vezes decorrem os processos de restauro. Estes processos, visam colmatar um conjunto de **patologias** que são comuns neste tipo de elementos e, em especial, quando são antigos. Defende a riqueza proveniente de se assumirem as suas imperfeições justificando que tanto as fragilidades como as suas falhas “fazem parte do azulejo”¹²⁶ enquanto peça **autêntica**, referindo que hoje em dia já há uma visão “mais respeitosa pelo que é antigo, pelo que é atual e pela sua relação”¹²⁷. Portanto, em suma, as adversidades maiores não se tratam das questões da segurança do material ou a falta de capacidades técnicas para restaurar determinadas peças já que “têm sido sempre problemas muito contornáveis”¹²⁸. Ainda assim, ressalva a importância destes pontos para o alcançar de uma intervenção completa e de sucesso. Pela sua experiência, sobrepõe-se a estas dificuldades o facto de “ser um trabalho que exige muita gente e, por essa razão, fica a sensação do trabalho ir um bocado de mãos em mãos”¹²⁹. Desde o catalogar do material existente, à sua recolha em obra que são por vezes processos demorados¹³⁰, só depois é que os projetistas têm em sua posse a “matéria-prima” para começar a trabalhar sobre uma base sólida. A **dificuldade** propriamente dita não foi mais do que a

¹²⁴ Em entrevista à Arq.^a Catarina Almada Negreiros realizada a 9 de Fevereiro de 2022.

¹²⁵ Idem.

¹²⁶ Idem.

¹²⁷ Em entrevista à Arq.^a Catarina Almada Negreiros realizada a 9 de Fevereiro de 2022.

¹²⁸ Idem.

¹²⁹ Idem.

¹³⁰ Dependendo se a localização é de fácil acesso e se estes estão à face ou, pelo contrário, ainda existem camadas superficiais – como aconteceu em algumas peças no caso de estudo, pode levar-se mais ou menos tempo na sua remoção. A título exemplificativo refira-se os azulejos que se encontravam nos rodapés, muitos deles cobertos de tintas plásticas.

logística e os processos que decorrem da natureza pluridisciplinar do trabalho e nada teve que ver com as relações, sempre cordiais, com as restantes equipas.

Mais recentemente, foram referidos outros **problemas** que advêm da venda dos próprios apartamentos antes dos mesmos se encontrarem finalizados. Nomeadamente, um problema que pôs, por momentos, parte do projeto azulejar em causa. Depois de adquirida a fração 2C, os seus proprietários não demonstraram muito interesse na aplicação dos azulejos nas paredes do respetivo salão. Tal levou a que o coordenador da obra, neste caso o Arq.º João Appleton – também projetista de arquitetura, pedisse a realização de uma reunião onde fosse apresentado o projeto azulejar para que os proprietários pudessem – antes de uma decisão definitiva – serem convencidos pelo potencial desses elementos ornamentais na sua fração. Associada a esta “urgência” que se faz sentir na venda das frações, a arquiteta alerta para o facto de haver quem tenha comprado duas frações com a condição das mesmas serem associadas num só apartamento. Se por um lado pode ser proveitoso no sentido de ver prevalecida a vertente patrimonial do edifício¹³¹, por outro vem provocar alterações significativas aos projetos. E, hipoteticamente, no caso do projeto ter tido desde início esse propósito, as escolhas seriam certamente outras ao nível de disposição e organização espacial. Por essa razão, houve adaptações que tiveram de ser realizadas nesse sentido e que são sempre menos apreciadas, em especial pelo projetista de arquitetura que nem sempre conseguirá encontrar uma solução do seu agrado face às mudanças exigidas. Aponta, por fim, que para além de outras, estas são já razões que podem ter contribuído em certos aspetos para o atraso da obra embora desvalorize o sucedido pela percepção que tem dos promotores estarem, ao momento, bastante satisfeitos com o resultado.

Em suma, a presença da arquiteta nesta obra na sequência de uma necessidade de reinventar o programa azulejar do edifício, demonstra bem o empenho do dono de obra na procura por um produto exclusivo. O seu papel enquanto projetista azulejar passou pelo desenvolvimento de uma estratégia que acompanhasse o projeto de arquitetura. Desse modo, a aplicação das próprias peças visa enfatizar os espaços também eles já destacados pela arquitetura para que todas as frações pudessem ser enriquecidas pelas mesmas, direta e/ou indiretamente.

Quanto aos valores, identifica tanto características e elementos específicos (materiais), como aspetos mais formais, em particular relacionados com a riqueza espacial que é aprimorada por esta nova proposta.

As dificuldades geradas pela manutenção dos valores e que mais influenciam a sua função prendem-se não tanto com as questões técnicas inerentes à recolha e/ou recuperação das peças de azulejaria, mas com questões de logística, nomeadamente, a dificuldade em conciliar o trabalho e a coordenação entre tantas equipas. Neste caso concreto, houve uma “dificuldade” externa desencadeada por um cliente que, por momentos, questionou a aplicação destas peças na fração que terá adquirido.

¹³¹ O agregar de várias frações permite diminuir a compartimentação dos espaços e, conseqüentemente, diminuir o grau de descaracterização do interior do edifício por se ver mais preservada a continuidade espacial.

III.I.VI. Rui Silveiras como diretor de obra (empreiteiro), ENGCON

O percurso académico do Eng.º Rui Silveiras passa pelo Instituto Superior Técnico até ao ano de 2001. Antes de ingressar na ENGCON no ano de 2007 passa por outras empresas na área. Na empresa atual, existe uma forte ligação a obras de reabilitação já acompanhadas pelo próprio engenheiro. E, portanto, trata-se de um empreiteiro que para além da experiência que traz de obras comuns, complementa-a, simultaneamente, com muita informação deste tipo de intervenções.

As obras de reabilitação exigem que se tenha uma ideia pré-formalizada a diversos níveis sobre a categoria e a profundidade da intervenção a realizar antes de se avançar para a fase de construção. Esta conceção inicial acaba por se basear numa listagem de trabalhos e de valores provenientes diretamente do departamento comercial da empresa. Ainda assim, o engenheiro sublinha que nem sempre estas listas traduzem as particularidades da obra em si. E, nesse sentido de compreender a natureza da intervenção e a sua escala, a primeira preocupação que se tem no princípio do processo é verificar se tudo aquilo que chegou até à empresa – neste caso à ENGCON – quer em peças escritas como em peças desenhadas, vai de encontro às situações que se observa em obra.

*“Já é sabido que neste tipo de obra de reabilitação é muito difícil que tudo seja coerente. Quer na parte do articulado, quer na parte do orçamento e até mesmo entre a arquitetura e os restantes projetos. Porque os levantamentos, por mais exaustivos que sejam, costumam ter falhas. Inclusive, como este tipo de projetos têm uma vertente de demolição e reconstrução considerável, há sempre coisas que só se descobrem **DEPOIS** de se começar a **INTERVIR** diretamente no edifício.”*

A primeira tarefa incumbida ao empreiteiro (verificar as peças escritas e desenhadas que foram entregues) visa detetar erros ou incongruências na comparação entre o real e o projeto. E, quando (se) detetados esses pontos, devem ser de imediato comunicados ao dono de obra que transmitirá à fiscalização e aos projetistas aquilo para que foi alertado. Habitualmente, as situações para as quais o empreiteiro chama a atenção é por serem financeiramente inviáveis ou impraticáveis por não estarem perfeitamente adaptadas àquilo que é preciso fazer na obra. Pode, de igual forma, terem surgido dúvidas em que estes (empreiteiro) necessitem de esclarecimentos por parte de outras equipas. Outro fator relevante, que frequentemente origina adversidades e que acaba por estar inteiramente a cargo da empresa responsável pela empreitada, são as contratações a realizar. É natural que se tente compreender desde cedo e em função dos trabalhos apresentados, quais são as subempreitadas a contratar, os fornecedores que se devem contactar e, com estas informações já definidas, fazê-las passar pelo **crivo** da fiscalização e do dono de obra para a sua aprovação. Porque, no caso destes serem aprovados – tanto os materiais como as empresas – proceder-se-á à adequação dessas equipas ao calendário da obra inicialmente previsto. Este acaba por ser o ponto de partida da obra. Naturalmente, à medida que o calendário se vai aproximando de determinados assuntos e com o começo de certos trabalhos (ou até antes de cada tipo de acabamento), deve ser complementada essa análise e verificar-se detalhadamente as respetivas peças para, no caso de estar em falta alguma informação ou do surgimento de questões, serem pedidos esclarecimentos atempadamente à equipa em questão antes da sua execução. E, portanto, como afirma o engenheiro, este último passo, a execução dos trabalhos, acaba por ser a principal função do empreiteiro: **produzir** aquilo que está no projeto.

*“As soluções que avançam acabam por ser encontradas como resultado do **DIÁLOGO** entre os vários intervenientes. Claro que a parte de arquitetura dá sempre um bocadinho mais de predominância à **FORMA**. Nós, damos um bocado mais de valor à **FUNÇÃO** para tentarmos que o pós-venda seja o mínimo possível e que dê o menor número de problemas possível”*

O primeiro tópico faz referência à importância da **comunicação** onde é assumida a sua importância enquanto ferramenta de trabalho e, mais ainda, para o cargo (diretor de obra) que é, porventura, o cargo que acaba por envolver um maior número de contactos. Isto é, desde os intervenientes diretos em obra como o promotor, a fiscalização e os projetistas, até àqueles que menos presentes (externos) acabam por contribuir de algum modo, como são os subempreiteiros e os fornecedores. De seguida, surge a temática seguinte, o **valor**, o fio condutor deste documento. O engenheiro admite que existe, por parte da arquitetura, uma preocupação maior em relação à “forma” em detrimento da “função”. Talvez no sentido estético ou, numa abordagem menos abstrata, relativa ao sentido espacial que se pode experimentar na proposta. Quanto às engenharias e, em especial, enquanto empreiteiro, assume a prevalência da “função” sobre os restantes aspetos no sentido de, como afirma, ver o pós-venda reduzido ao mínimo possível. Assim, discute-se a existência de dois **valores** iniciais: o da **forma**, que pode responder sob um sentido mais estético; e o da **função**, que complementa o anterior e está assente numa visão mais pragmática que se refugia naquelas que podem ser as questões práticas e tecnológicas da obra que visam assegurar a qualidade da intervenção quanto às suas funções (as atividades de produção neste caso). Sublinhe-se, sendo estas meras interpretações do que poderia significar para o entrevistado a dualidade (que é complexa), da forma e da função.

*“Claro que depois, não de existir valores arquitetónicos ou históricos por entre tantos outros. Mas quanto a esses, o que nos compete é trabalhar para que sejam **PRESERVADOS** de acordo com aquilo que está no projeto. A minha perceção sobre o valor é esta e, muito sinceramente, não consigo acrescentar porque julgo que acabam por se resumir a estas questões.”*

Procurando compreender aqueles que poderiam ser os valores do edifício sob a sua ótica, e apesar dos valores arquitetónicos, históricos ou patrimoniais serem mencionados, o ponto-chave para a sua tarefa é realizar o seu trabalho por forma a que, esses valores identificados pelos projetistas, sejam mantidos e enquadrados corretamente na obra. No fundo, que não se registem perdas originadas pelo empreiteiro. Pode deduzir-se, portanto, que existe um valor na sua ótica que se baseia no seguimento daquilo que é o projeto e os valores que lá se visam preservar. No fundo, um valor pelo próprio trabalho ser cumprido rigorosamente. Essa atitude respeitadora e profissional nem sempre se verifica por se tratar de um interveniente muito focado na rentabilização do tempo e dos recursos. Adicionalmente, no decorrer do testemunho, aborda a resistência ao fogo, a climatização e os próprios isolamentos acústicos cuja compatibilização foi salvaguardada em termos de projeto e de execução. Ou seja, para além do valor da **segurança**, também o dotar das restantes condições de **conforto** e **salubridade** necessárias à vida contemporânea devem ser consideradas como valores pois possibilitam ao edifício voltar a reunir condições de habitabilidade e, como consequência, permitem a continuação do seu ciclo de vida. Por fim, o engenheiro refere que, em certas situações, há certos **valores construtivos** que, na qualidade de empreiteiro e dada a vasta experiência, tentam **incrementar** à obra. Nomeadamente, para situações que julgam terem chegado mal detalhadas, que podem não ter durabilidade suficiente a longo prazo ou ainda que julgam não funcionar da melhor forma, fazem chegar sugestões alternativas

através da fiscalização aos projetistas para que se reflita sobre a pertinência de procurar uma nova solução.

*“Em termos históricos, o impacto do aproveitamento das cantarias e carpintarias na execução dos trabalhos, acabou por não ter uma grande **INFLUÊNCIA** porque foi tudo muito protegido desde início. Já a parte construtiva e estrutural, nomeadamente na manutenção dos vigamentos das masseiras, já foram um **CONSTRANGIMENTO** porque se pensou que se ia aproveitar tudo e depois percebeu-se não seria possível. E, esse hiato de tempo entre o que se pensou inicialmente e o que acabou por ser feito, prejudicou um pouco a obra e alongou o tempo de trabalhos.”*

Alguns dos elementos que foram à priori classificados como valores e dos quais fazem parte as cantarias, as carpintarias ou até os azulejos, foram ao princípio **protegidos** (aqueles que tinham de permanecer em obra) ou **retirados** do local aqueles que assim o permitem como alguns azulejos. Estes cuidados foram decisivos por possibilitarem o desenvolvimento da obra nestes locais com menos constrangimentos. Refere, seguidamente, que certos valores ou motivos estéticos que foram opções de projeto também vieram contribuir para aumentar os **tempos de produção** por haver uma espera maior dos próprios materiais e pelos tempos de execução em estaleiro. Contudo, afirma que a partir do momento em que há a aprovação do orçamento pelo dono de obra, os trabalhos devem ser cumpridos indo ao encontro das expectativas de todas as partes, e que no fim o “proprietário fique satisfeito com o resultado, bem como o projetista, e que a obra represente os valores e a postura perante a arquitetura e o mercado”¹³². Retomando a linha daquelas que poderiam ser as dificuldades existentes, ou pelo menos as maiores, já se pôde constatar que os valores (aqueles identificados pelo engenheiro) e a sua manutenção não contribuem para essa lista uma vez que foram devidamente isolados e protegidos. Seguem-se algumas dificuldades de cariz construtivo e que se prendem com a questão da conservação dos madeiramentos que têm sido comprovados pelos restantes intervenientes. Estes, que se julgavam em bom estado de conservação, e que seriam para aproveitar na totalidade, obrigaram as equipas a alterar os **procedimentos** porque, como afirma o engenheiro, fazer a reabilitação desses elementos é um processo totalmente diferente do que estaria inicialmente previsto. Neste caso, seria certamente mais prático proceder à substituição dessa madeira na sua íntegra, o que só aconteceu numa das masseiras quando não havia de todo outra opção. Todas essas alterações exigem adaptações às peças desenhadas o que acarreta, logicamente, paragens pois não são resolvidas “de um dia para o outro”¹³³, queixa-se o engenheiro. Outra questão já abordada na primeira transcrição é a falta de precisão dos levantamentos arquitetónicos e sobre os quais o engenheiro demonstra algum ceticismo neste tipo de edifícios tão irregulares. Lembra que alguns dos problemas responsáveis por atrasos significativos no calendário da obra estiveram relacionados com deficiências nessa fase. Conclui que o facto de só num momento inicial haver um confronto real com o pré-existente (onde já não há possibilidade de precaver nada) constitui também uma dificuldade acrescida, o que nos leva à questão seguinte: a existência de uma empreitada prévia. Geralmente, este tipo de solução não é do interesse do promotor por envolver não só mais burocracias, como um maior investimento. No entanto, ter uma primeira fase de demolição onde a estrutura fica toda à vista pode beneficiar em larga escala o desenvolvimento do trabalho dos projetistas, tal como aliás, teria beneficiado com o caso de estudo. Contudo, os donos de

¹³² Retirado da entrevista ao Eng.º Rui Silveiras realizada a 18 de Fevereiro de 2022.

¹³³ Idem.

obra costumam adjudicar a obra por inteiro e, no decorrer da mesma, ir lidando com os imprevistos, alega o Eng.º Rui Silveiras. Portanto, tal como a maioria dos intervenientes, o responsável técnico pela obra atesta que poderia ter sido benéfica a repartição da **empreitada em duas fases** distintas. Teria sido proveitoso para todas as partes envolvidas¹³⁴. Sublinhe-se que no seu entender, esta responsabilidade cabe ao dono de obra porque quando o mesmo tem essa pretensão de ver aquilo que lá está através da demolição e, só depois, proceder à restante empreitada, essa vontade estaria implícita desde o princípio, e tal não se verificou.

Outra dificuldade que foi agravada pela situação da pandemia, tem a ver com a **volubilidade** dos mercados das matérias-primas. “Ninguém sabia que os condicionamentos seriam tão graves ao nível dos fornecimentos”¹³⁵ e que, apesar desta obra ter sido adjudicada já durante essa fase, deve ser uma preocupação do empreiteiro não aceitar contratos sem que haja a atualização de preços. Mais ainda, a questão da falta de mão-de-obra **qualificada** tem-se mostrado um problema evidente no panorama nacional referindo que se tem assistido inclusivamente a muitos grandes empreiteiros “regredirem” um pouco no sentido da estrutura organizacional da empresa. Isto é, procuram contratar novamente equipas próprias permitindo um controlo e uma eficiência muito superior quanto à alocação dos recursos pelas diferentes obras em curso. Nas últimas décadas, o que foi acontecendo foi o contrário: a redução das estruturas destas empresas até sobra apenas as equipas de gestão de obra. E, por esse motivo, “hoje em dia o mercado é dos subempreiteiros porque são poucos e as obras são muitas [e] acabam por ter possibilidade de escolher as condições e com que empreiteiro é que querem trabalhar”¹³⁶. Como é previsível, as obras de construções novas onde a situação é “entrar, fazer e sair”¹³⁷ são bastante mais confortáveis e apetecíveis por lhes conferir um rendimento constante e um calendário “certo”. Nesse sentido, para o tipo de obras como o caso em estudo, o que acaba por acontecer com os subempreiteiros é que apresentam os preços para os trabalhos com margens tremendas para que evitem ser contratados. Quanto aos prazos, o engenheiro alega que somente quando entraram na obra é que se começou a ter uma noção da dificuldade dos trabalhos que, até então, teriam sido relativamente subestimados. E, novamente, volta a enfatizar que a existência de uma empreitada repartida teria dado para identificar “uma série de problemas que, na nossa perspetiva [de construtor], foi o que acabou por condicionar a obra”¹³⁸.

*“O problema é que não trabalhamos sozinhos. Ou seja, nós dependemos de uma plêiade de outros **PARCEIROS** (...) Tudo aquilo é como se fosse um funil com um determinado fim. E por vezes, se há ali uma das peças que fica para trás, por assim dizer, tudo o resto também vai ficando. (...) Não conseguimos inventar **MATERIAIS** nem conseguimos inventar **DISPONIBILIDADE** das equipas. Se uma situação é decidida num dia, por vezes é difícil ter alguém logo no dia seguinte para o trabalho.”*

Neste tipo de obras e como se tem vindo a revelar, a exigência é tanta que é necessário, de todas as partes, um esforço acrescido. E, se uma das partes não se compromete da mesma forma, então o

¹³⁴ Sobre não se realizar esta repartição o engenheiro afirma que “acaba por ser este processo um bocado embrulhado de vamos identificando e tentando resolver e isso acaba por criar um conjunto de problemas. Eu acho que se verificarmos as coisas analiticamente não beneficiam ninguém”, retirado da entrevista ao Eng.º Rui Silveiras realizada a 18 de Fevereiro de 2022.

¹³⁵ Retirado da entrevista ao Eng.º Rui Silveiras realizada a 18 de Fevereiro de 2022.

¹³⁶ Idem.

¹³⁷ Idem.

¹³⁸ Idem.

processo todo é comprometido. Basta uma das especialidades não corresponder no prazo suposto que os restantes trabalhos que lhe seguem também eles embargam. Coloquialmente, acontece o apelidado fenómeno de “bola de neve”. O diretor de obra deixa em nota que nos dias de hoje ninguém tem a menor perceção do quão **complexos** são estes processos e especialmente neste tipo de edifícios. Toda a antecedência que é exigida é “sabotada” constantemente pelas surpresas que vão emergindo – não só ao nível da obra como dos mercados, o que acaba por fazer com que todas as tarefas fujam um pouco ao que foi previsto e, em consequência, àquilo que foi contratado e orçamentado. Estes acontecimentos também eles vêm dificultar as **relações** dentro da obra e criar uma série de equívocos por vezes complicados de solucionar. E, como se viu, nem se deve maioritariamente à preservação dos próprios valores, mas a toda a componente imprevisível inerente e natural a um edifício antigo. A relação com a arquitetura e restantes projetistas nem é a mais fustigada ainda que, ocasionalmente, possam surgir situações de discordância entre as partes. Apesar de tudo, e sendo estas frequentes, têm sido sempre solucionadas sem problemas de maior.

Fica a perceção de um interveniente essencialmente ligado à componente prática do processo o que, de certo modo, justifica o seu entendimento sobre aqueles que serão os valores a considerar no edifício. Apesar da menção sobre valores de índole mais subjetiva como os valores históricos e patrimoniais, o engenheiro frisa que do seu lado o mais importante é o cumprimento das informações que lhe chegam pelas peças desenhadas e, consequentemente, do projeto. É evidente que também as questões relacionadas com o facto de se conferir ao edifício a oportunidade de continuar o seu ciclo de vida como a integração e compatibilização das especialidades da acústica, térmica e de segurança contra incêndios, aliada à própria questão estrutural, constituem-se como valores tão ou mais pertinentes do que os primeiros por permitirem, na sua ótica, o reaproveitamento do edifício. No fundo, o destaque surge no âmbito dos valores tecnológicos.

Os maiores problemas assinalados pelo engenheiro vão ao encontro do que já seria expectável e relacionam-se com a falta de uma empreitada prévia: o excesso de elementos em madeira em mau estado de conservação que obrigaram a redesenhar diversas peças. Por outro lado, houve também uma questão quanto ao levantamento inicial que obrigou a uma série de alterações na cobertura. Constata, no final, que houve até à entrada em obra algum subestimar da dificuldade de alguns trabalhos, nomeadamente das demolições e escavações.

III.I.VII. Paulo Barradas como responsável pela fiscalização, FICOPE

O Eng.º Paulo Barradas termina o seu percurso académico em 2015 onde se torna mestre em Engenharia Civil no ramo de edificações pelo Instituto Superior de Engenharias de Lisboa (ISEL). No mesmo ano inicia a sua atividade profissional na empresa de fiscalização de obras FICOPE e, desde então, tem realizado até ao momento (e em paralelo), alguns cursos de especialização no Instituto Superior Técnico no âmbito da gestão de projetos. Refere que a escolha da sua formação neste campo da Engenharia vai de encontro ao seu interesse e preocupação pelo património arquitetónico e respetiva preservação, o que se relaciona com o âmbito desta intervenção em análise.

*“De uma maneira muito simples, a posição correta da fiscalização é **GARANTIR** que são cumpridos os projetos. Esse é o objetivo principal: garantir que os projetos são respeitados e que a vontade do dono de obra é respeitada. E ainda, garantir que não há ‘trafulhices’ a nível de valores ou materiais.”*

A fiscalização assume um papel vital no decorrer de todo o processo. Ainda que este dono de obra acompanhe atentamente e de forma muito assídua (face ao que é comum) o progresso dos trabalhos, cabe à fiscalização **representar** e defender os interesses do mesmo durante a sua ausência. Seja pela gestão e coordenação de várias áreas (custos, prazos, controle de qualidade, entre outros...), seja pela verificação do cumprimento das demais disposições do contrato, de leis ou de outros regulamentos aplicáveis. Tanto ao nível de projeto como, acima de tudo, durante a fase de execução da empreitada, é a fiscalização que está encarregue da deteção de possíveis erros na transição entre o projeto e a obra que, se não estão ainda executados, estão em vias de. E se forem evitados à priori podem prevenir gastos desnecessários de ambas as partes. É comum ver estes erros de transição comprometerem uma série de fatores: a qualidade construtiva da futura construção; os prazos estipulados; os gastos previstos, fazendo surgir custos complementares ao orçamento inicial. Interessa frisar que, para que a fiscalização possa realizar eficazmente o seu trabalho e controlar o ritmo a que se vai desenvolvendo a obra, é necessário confirmar a existência de um plano de trabalhos rigoroso. Este documento é uma obrigação contratual do empreiteiro e é fundamental para que se possa fazer esta fiscalização a nível de prazos e calendarização. De modo a cumprir com sucesso todas estas funções, é do interesse da fiscalização acompanhar a realização da obra com frequência sendo que, neste caso concreto, houve um acompanhamento permanente por parte da entidade fiscalizadora (Ficope). A fiscalização assegura também a comunicação entre os intervenientes diretos na obra e outras entidades como a Autoridade para as Condições de Trabalho (ACT). Por estar presente a tempo inteiro, acaba por auxiliar na gestão dos recursos humanos em obra, sobre o qual refere que todos têm um papel importante para que “os trabalhadores não desmoralizem ou desmobilizem”¹³⁹. Por essa razão, é igualmente importante que tenha um bom conhecimento geral sobre o projeto e os trabalhos a realizar para poder esclarecer dúvidas em obra e poder dar essas respostas o mais rapidamente possível. Esse conhecimento do projeto e o “know-how” de todas as especialidades é outra característica fundamental. No caso desta obra, a fiscalização tem recorrido um elevado número de vezes aos projetistas de arquitetura porque

¹³⁹ Retirado da entrevista ao Eng.º Paulo Barradas realizada a 17 de Dezembro de 2021.

são eles, efetivamente, os coordenadores. E, como coordenadores, “todas as decisões passam por eles de alguma forma”¹⁴⁰.

*“Em certas cidades, os edifícios antigos com fachadas autênticas e em boas condições têm de ser **APROVEITADOS**. (...) É verdade que muitas vezes fica mais caro manter? É verdade, não vou dizer que não. Mas é a **HISTÓRIA** da cidade e do nosso país. E, para além dessa vertente, trata-se ainda de um tema cada vez mais relevante: o reaproveitamento de **RECURSOS** já utilizados.”*

Esta passagem introduz a questão do “valor” e esclarece a visão que o engenheiro tem sobre este conceito. A sua perspetiva é pragmática e destaca-se das anteriores pela importância atribuída a dois grandes temas que são, por sinal, muito atuais: o **património** edificado e o seu legado na criação de uma identidade coletiva; e o **reaproveitamento** de materiais que se enquadra numa lógica de gestão de resíduos de obra, cada vez mais relevante face aos desafios ambientais que cada país se propõe a trabalhar face às alterações climáticas¹⁴¹. E, portanto, a opção de aqui construir um edifício novo prejudicaria ambas as vertentes. De um lado, o que está em causa seria um consumo de materiais três a quatro vezes superior ao que foi alcançado, alerta o Eng.º Paulo Barradas. A questão que aqui se põe é que estas reduções se revelam cada vez mais fundamentais no combate pela descarbonização do setor energético. Apenas a construção civil “é responsável por 36% do consumo de energia, 38% de emissões de carbono relacionadas com a energia”¹⁴² e ainda “50% do consumo de recursos naturais”¹⁴³, dados do Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA). Por esta razão, o engenheiro considera que, em parte, um dos grandes valores a ser considerado nesta obra de reabilitação, é o próprio **preservar** das pré-existências do edifício, em detrimento de outro tipo de ações. Isto é, há um valor ambiental bastante merecedor de ser salientado. Contudo, ressalva que é importante haver critério quando se trata de matéria de segurança mesmo quando existe uma pressão - que é natural, sublinha - da parte dos projetistas de arquitetura, mencionando novamente o interesse dos mesmos em manter ao máximo os elementos antigos, não devendo estes prejudicar a questão estrutural. Quanto à questão de uma identidade coletiva, ao afirmar que se trata da “história do nosso país” o engenheiro vai além de uma mera menção de carga histórica, relacionando-se já com uma função da mesma no contexto da própria população. Demonstra revelar outro tipo de preocupação pelo parque edificado da cidade porque compreende o papel que este tem como marco histórico¹⁴⁴ (muitas vezes são edifícios que explicam o desenvolvimento da cidade; foram palco de acontecimentos mediáticos; ou simplesmente porque bem representam uma tipologia antiga pelas suas qualidades e características). Ainda, o facto deste ponto constar no testemunho do engenheiro, revela que há também por parte das equipas de engenharia uma perceção cada vez mais apurada e sensível sobre a temática e, deduz-se, que esta se esteja a emaranhar cada vez mais pela nossa cultura através da formação dos profissionais e respetiva **consciencialização**.

¹⁴⁰ Retirado da entrevista ao Eng.º Paulo Barradas realizada a 17 de Dezembro de 2021.

¹⁴¹ No caso de Portugal, o Guia de boas práticas para uma adequada gestão de Resíduos de Construção e Demolição da Agência Portuguesa do Ambiente.

¹⁴² <https://www.unep.org>.

¹⁴³ Idem.

¹⁴⁴ Um paralelo poderia ser feito com as ideias presente no livro *L'architettura della città* (Aldo Rossi, 1966), nomeadamente com a memória coletiva inerente à conceção de um “locus”.

*“É evidente que o carácter [da obra e valores subsequentes] influencia [a abordagem da fiscalização] .
INFLUENCIA na medida em que o nosso filtro adapta-se à exigência da obra. Neste caso, estamos perante uma obra que já é considerada de alto luxo pelos valores de mercado e porque aqui existem situações, materiais e acabamentos de um determinado tipo e que assim me levam a crer”*

O engenheiro afirma que apesar do programa (habitação) em si não ser incomum neste tipo de intervenções, o edifício com uma elevada carga histórica e os moldes com que será levada a cabo a intervenção são. Moldes no sentido da qualidade de luxo como refere o engenheiro. Nesse sentido, ao ler “filtro”, refere-se ao tipo de abordagem que deve ser implementada. Há que adaptá-lo às necessidades e ao contexto de cada obra. Exemplifica com o caso de obras para habitação social. Aí, o filtro teria de ser aligeirado. Sublinha, não quer isso dizer que a obra não venha a ser bem executada, mas existirá efetivamente uma preocupação acrescida em terminar os trabalhos atempadamente pois os impactos que tem para os envolvidos (entidades ou futuros residentes) serão muito maiores. “Há situações em que o que rege tudo é o prazo. Quando é assim, tem de haver alternativas sempre sem prejudicar o cliente”¹⁴⁵. Contrariamente, noutro tipo de empreendimentos e principalmente nos mais luxuosos, o valor máximo, diga-se assim, é de facto a qualidade. Na sequência deste ponto de vista, pode subentender-se que a questão do filtro utilizada pelo engenheiro mais não é, na verdade, do que uma **hierarquização** dos valores a ter em conta consoante o tipo de obra.

*“Saber lidar com **PESSOAS** que têm egos diferentes, com sensibilidades diferentes, cada uma com a sua opinião... Isso é a verdadeira **DIFICULDADE** das obras. (...) Gerir e saber lidar com toda a gente, para mim é o mais crítico.”*

Questionado sobre a maior dificuldade no exercício da sua função, o engenheiro não hesita. Justifica de imediato a sua opinião, enfatizando que do ponto de vista técnico existe sempre alguma fonte em que se possa basear ou consultar. Ou ainda, a possibilidade de haver algum colega – na empresa ou de profissão, disponível para o auxiliar e que possa já ter ultrapassado essa dificuldade ou uma questão semelhante. No caso de ser uma situação menos comum, há sempre lugar para trocar pareceres e ideias sobre determinadas hipóteses, seja com colegas ou outros intervenientes em obra que estarão, em princípio, mais enquadrados quanto aos constrangimentos e objetivos. Contudo, considera que para a grande maioria das ocasiões isso não será necessário pois dificilmente se veem surgir problemas ou dificuldades técnicas que não tenham sido antes experienciadas em edifícios similares já intervencionados. E, como tal, é importante tirar partido dessa vantagem - quando se verificar que é compatível - utilizando a mesma solução que foi empregue nestas situações localizadas noutros edifícios. Sublinhe-se, claro, que será necessário entender à priori se essas soluções ofereceram problemas quando implementadas e se os mesmos podem acontecer na obra atual, prevenindo que sejam repetidos. Numa ótica mais pessoal, ao nível das opiniões e sensibilidades, o Eng.º Paulo Barradas exemplifica a situação através de duas posturas opostas que existem em contexto da obra. Tem-se o caso dos projetistas de arquitetura que são sempre, reafirma, aqueles que querem manter tudo e que, à medida que vão aparecendo e se descobrem novos elementos em obra, arranjam forma de os reintegrar no projeto. “O conceito é sempre aproveitar todos os elementos possíveis e

¹⁴⁵ Retirado da entrevista ao Eng.º Paulo Barradas realizada a 17 de Dezembro de 2021.

imaginários”¹⁴⁶. No lado oposto, quem está a executar os trabalhos é que costuma preferir a construção de raiz ou as soluções que implicam menos complexidade para economizar o tempo. A preparação dos vários trabalhos é consideravelmente mais demorada quando se está na presença de pré-existências como acontece no caso de estudo em inúmeras situações. E nesse aspeto, e apenas nomeando dois intervenientes, há perspetivas completamente divergentes. Imagine-se por entre o leque completo. Sobre dificuldades mais técnicas e resultantes de manutenção de outros valores específicos, o Eng.º Paulo Barradas apoia uma visão mais pragmática. Para além de alguns pavimentos que apenas depois de se começar a desmontar tetos falsos é que se teve uma perceção do verdadeiro estado de conservação da estrutura, o mesmo aconteceu com as masseiras após a retirada dos forros interiores. O mau estado de conservação das entregas e das sancas - embora estas últimas fossem já antes visíveis, levou a que fosse feita uma nova análise. No seguimento desta, estando as masseiras já no limite de segurança e apesar de serem, em certo ponto, elementos estéticos, houve necessidade de se adaptar todo o projeto desse piso superior pela introdução de uma estrutura de reforço em madeira que envolvesse a original. Até porque foi garantido no projeto de licenciamento que seriam mantidas essas estruturas e, o não cumprimento desse ponto (se não altamente fundamentado), pode levar ao limite, a um embargo da obra. Focando a atenção sobre a masseira central, foi necessário rebaixá-la perto de 20 centímetros e isso não foi uma situação simples porque envolveu, paralelamente, reajustar toda a estrutura metálica da cobertura. A estrutura chegou com duas grandes incoerências a nível métrico o que impossibilitou a sua adaptação ao pré-existente. Procedeu-se ao traçar de uma nova cumeeira através de novas medições, diagramas e, inclusivamente, pelo posicionamento de fios nas cotas pretendidas para simular esse alinhamento e entender se ainda poderiam surgir outros conflitos com as masseiras. A origem desta questão remonta ao levantamento realizado por uma equipa externa.

*“Em minha opinião, o que podia e devia ter acontecido era ter-se procedido a uma **INSPEÇÃO** a nível de estruturas muito mais rigorosa. O que se realizou aqui foi, pelo contrário, muito ligeiro. Para ser bem rigoroso, o que se devia ter feito era, por exemplo, **DEMOLIR** tudo o que eram tetos falsos. Isso acabou por não se fazer. O que se fez, foram umas quantas prospeções em algumas salas e onde se picou meia dúzia de paredes.”*

Olhando para trás, o engenheiro reconhece que se podia ter prevenido estas situações e amenizado a dificuldade em caracterizar todos os elementos quanto ao seu estado de conservação. Acontece que, à medida que se vai avançando na obra, abrindo forros e picando paredes, vai-se encontrando inevitavelmente um conjunto deles que, fosse pela própria idade ou pela escassa manutenção ao longo do tempo, precisavam de ser substituídos. A decisão de avançar para a obra sem antes ter procedido a uma **empreitada prévia**, pode ter causado alguns transtornos e atrasos ao nível de calendarização. O engenheiro considera que isso foi um lapso por parte do dono de obra e que, quando a fiscalização entrou no processo, já foi tarde para aconselhar a sua realização. Teria sido pertinente nos tetos em masseira e nos pavimentos de madeira que se encontram dispersos por todo o edifício. Foi certamente uma lacuna que veio corroborar para o equívoco inicial acerca do real estado de conservação do imóvel. Ainda que não tenha impedido a continuação da ação de reabilitação (pois havia margem financeira e não houve por parte da CML constrangimentos de maior) fez com que o edifício fosse muito mais

¹⁴⁶ Retirado da entrevista ao Eng.º Paulo Barradas realizada a 17 de Dezembro de 2021.

manipulado do que aquilo que era esperado segundo os primeiros pareceres técnicos e houve, de facto, custos acrescidos.

Além da razão acima apresentada, aponta que a preparação da obra por parte do empreiteiro poderia ter sido melhor e que, nesse sentido, atuou como catalisadora no atraso que se verificou. Embora os 18 meses não fosse “um prazo surpreendente”¹⁴⁷, seria um prazo totalmente aceitável para este tipo de obra, constata. Assume que houve da parte do empreiteiro um descuro - ou um subestimar - da dificuldade da escavação a realizar na zona tardoz (no pátio e no compartimento adjacente). Isto porque se tivesse havido prioridade no sentido de terminar este trabalho atempadamente, tê-los-ia permitido desenvolver as restantes atividades no piso 0 de forma mais limpa e, por consequente, mais eficazmente. Aliado a esta, e reforçando os motivos de atraso, defende que foi também influenciadora a entrada tardia do preparador (ao fim de quase 6 meses de obra), argumentando que este poderia ter antecipado trabalho agarrando noutro tipo de preparações como, aliás, estava previsto em contrato. Isto relativamente ao empreiteiro e, como se pode constatar, remetem para questões no início da obra ou até prévias, de planeamento.

De uma maneira geral, e como se pode depreender pela maior dificuldade que é desde o princípio apontada, as relações interpessoais entre profissionais no âmbito da obra, são vistas como imprescindíveis pelo engenheiro embora nem sempre fáceis de gerir. E, nesse sentido, pode depreender-se que estas relações – a qualidade que adquirem, também elas têm um impacto óbvio e direto na capacidade da equipa, que afeta num primeiro plano a comunicação e, consequentemente, os objetivos em causa, nomeadamente a preservação de valores.

A fiscalização acaba por ter um papel polivalente em obra quando bem executado. Por um lado, dirige toda a comunicação relativa aos trabalhos e às situações que vão surgindo neste âmbito. E, nesse aspeto, tem contacto e visibilidade quanto a todos os intervenientes. Isso implica um “know-how” mínimo de todas as áreas. Por outro, estando presente em obra, permite auxiliar na definição de uma série de soluções a adotar respondendo pelo dono de obra e respetivos interesses. E, por esta razão, aproxima-se de uma vertente mais prática que é também ela fundamental no exercício deste processo. Ambos os valores apontados são pertinentes e muito atuais. A carga histórica e a memória de um lugar já foi anteriormente mencionada por outros intervenientes ainda que não com uma ênfase tão acentuada sobre a memória ou a identidade de uma população, o que não deixa de ser interessante. Sobre o segundo, a questão do reaproveitamento dos recursos poder vir-se a constituir como um valor é sim, bastante mais surpreendente embora não esteja evidentemente na listagem de valores recolhida previamente no capítulo introdutório já que se trata de um valor ambiental. É de mencionar o facto de ter nomeado o próprio fator qualidade como um valor a ter em consideração, mas que, novamente, não vai se enquadrar nos valores culturais que se procurava.

E, na sequência dos valores que apontou, essencialmente os três acima mencionados, não existe propriamente uma relação com as dificuldades espoletadas em obra na sua manutenção. Frisa o que já tem vindo a ser recorrente noutros depoimentos, as estruturas em madeiras, às quais acrescenta o subestimar dos trabalhos por parte do empreiteiro.

¹⁴⁷ Retirado da entrevista ao Eng.º Paulo Barradas realizada a 17 de Dezembro de 2021.

IV. Conclusões

A presente dissertação procurou compreender o impacto que determinados valores arquitetónicos com significado cultural e outros elementos identitários tiveram no contexto de reabilitação de um edifício antigo, tanto no âmbito do projeto como, mais tarde, nos trabalhos em obra levados a cabo por diversos intervenientes.

Os valores do edifício em estudo, no seu estado original, foram identificados através da revisão da literatura e do testemunho do investigador especialista na arquitectura dessa época de construção. Enquadram-se no campo dos valores de significado cultural identificados no Artigo 1. da Carta de Burra (ICOMOS 1999) e relacionam-se, sobretudo, com a vertente arquitetónica: qualidades estéticas e históricas. Desde logo, no exterior, no primeiro e segundo andar, a relativa uniformidade da fachada, a proporção dos seus vãos, a dimensão das cantarias e a relação entre cheios e vazios conferem ao edifício uma imagem autêntica dessas casas nobres. Entre estes elementos, destacam-se as cantarias dos vãos, o cunhal expressivo, a pilastra de separação entre o que provavelmente teriam sido dois edifícios distintos, os frisos e cornijas do entablamento, e os gradeamentos dos varandins nas janelas de sacada. No interior, no primeiro andar (térreo através da Travessa das Isabéis), destacam-se a cozinha antiga, pela qualidade e imponência da sua chaminé, os pavimentos de enormes pranchas de madeira exótica na sala de esquina, e ainda as portas almofadadas e as portadas de postigo de grande qualidade construtiva e antiguidade. No piso acima há a relatar os tetos de masseira, os diversos lambris e revestimentos de azulejo e algumas portas, portadas e soalhos de madeiras que também já se tinham identificado no primeiro andar. Aos valores anteriormente mencionados (estéticos e históricos), junta-se o valor técnico relacionado com os métodos construtivos característicos da primeira metade do século XVIII. Espacialmente, há um valor que deriva da riqueza espacial e que se experiencia em partes do imóvel, nomeadamente, nas salas de masseira de elevado pé-direito que são fortemente iluminadas, e que se aproxima ainda de um outro ponto também mencionado na Carta de Burra, o valor espiritual, no sentido de ser incorpóreo. Esta espacialidade intensifica-se no piso nobre (piso 2 ou segundo andar) pela continuidade entre espaços (ligados entre si por vãos interiores em “enfiada”). No piso 1, a mesma leitura de continuidade não resistiu às adaptações realizadas que vieram seccioná-la parcialmente. Contudo, a sala em gaveto, pela sua riqueza, torna-se um espaço distinto e digno de se referir. No sótão, o próprio espaço do extradorso desses tetos, em forma de pirâmide é também ele um valor, pelo que revelam de antigas formas de construir, e, também, pela sua geometria singular. Ora, estes são elementos que, embora não seja possível confirmar factualmente, devem remontar pelo menos ao período em que ambos os corpos foram conectados e quando os telhados que cobriam os compartimentos eram individualizados ou de “tesouro”. Sobre os restantes valores que existiam no sítio antes da intervenção em curso, destaca-se ainda a antiga mercearia no piso 0 (pela carga histórica proveniente da autenticidade e memória das estruturas em madeira). No piso 2, o espaço de uma cozinha totalmente revestida a azulejos poderia ser algo interessante a abordar. Nos espaços comuns, além do desenho, a dimensão das escadas com o primeiro troço em pedra indica, desde logo, um edifício de qualidade acima da média para a sua época.

Seguidamente identificaram-se os valores que cada um dos intervenientes no processo de projeto e de construção destacou no seu testemunho. O **dono de obra** refere, em primeiro lugar, a riqueza espacial do imóvel. Seguem-se menções às masseiras, às paredes espessas, aos azulejos, à mercearia (o “ex-líbris” da obra como refere), à porta principal de duas folhas e à história do imóvel. O **projetista de**

arquitetura salienta os pavimentos em madeira exótica, os tetos em masseira, os azulejos, elementos como as portas e portadas, a cozinha antiga onde enfatiza a grande chaminé, o trabalho ao nível de cantarias, a austeridade do imóvel, a métrica regrada associada aos vãos (pelo exterior), a porta principal de folha dupla, o vão zenital junto às escadas, a riqueza espacial, o espaço da mercearia e o espaço do sótão. O **projetista de estabilidade** apesar de não considerar elementos isolados como valores, aponta elementos como as masseiras e os azulejos. Refere que a própria carga histórica é, per si, valiosa. Mas o grande valor de que fala é o valor do conjunto. Faz ainda menção à segurança estrutural e em como essa também deve ser considerado um valor ainda que não absoluto. A **projetista azulejar** refere o valor estético e técnico associados à qualidade do ambiente interior conseguida pelos azulejos, salientando a raridade destas peças, quer em quantidade como em qualidade; pelos pavimentos de madeiras exóticas, as portas e respetivas dimensões, as ferragens de alguns elementos e o detalhe (e qualidade) das novas peças de pedra para as casas de banho. O **empreiteiro** reconhece a existência de valores históricos e arquitetónicos, mas foca-se sobretudo em valores tecnológicos e, nesse sentido, porventura mais relacionados com a componente científica (Carta de Burra, ICOMOS 1999). Por último, o responsável pela **fiscalização** aborda dois valores onde apenas um pertence aos valores pré-existentes: a carga histórica como elemento identitário do lugar (valor histórico). O reaproveitamento de recursos, embora seja um valor ambiental (e até social em certa medida), enquadra-se na categoria de valores que foram acrescentados com a intervenção à frente enumerados. Em síntese, os valores identificados pelo intervenientes tratam-se de valores estéticos, históricos e técnicos (ou construtivos). Dos testemunhos fica a perceção de alguma dificuldade em separar conceções de valor cultural de atividades ou tarefas específicas e inerentes às suas profissões, nomeadamente valores éticos (como, por exemplo, o cumprimento rigoroso da sua função).

Os **novos valores**, criados através da intervenção, existem em várias vertentes, mas com especial incidência sobre o valor espacial proveniente da qualidade do espaço exterior que é introduzido e de todo o piso de sótão, que agora aproveita o extradorso das masseiras. Por outro lado, outros valores que eram já existentes foram acentuados através do novo projeto. Nomeadamente, a intervenção ao nível dos azulejos onde, a partir de uma reinvenção de um conjunto de fragmentos, permitiu uma nova leitura em continuidade (e unitária) dos lambris e que não é mais do que uma nova camada contemporânea que lhes confere um novo valor estético sem falsificar, demarcando-se do pastiche.

Nomeadamente, valores estéticos, históricos, patrimoniais, tecnológicos e ambientais. Esta última categoria justifica-se pelo reaproveitamento de muito do material pré-existente, com impacto direto na diminuição do consumo de energia e de emissões de CO₂ e, a longo prazo, pela integração de novas técnicas construtivas, materiais isolantes e equipamentos com eficiências energéticas muito superiores que reduzem o consumo de energia. Estes fatores relacionam-se, tanto com o valor ambiental já referido como com o valor tecnológico que foi, relembre-se, enfatizado por todos os intervenientes.

A qualidade técnica do existente e o seu significado estético, conferem-lhe as capacidades/premissas para ser reabilitado e albergar um novo uso. Pode depreender-se que, em paralelo com a valorização de todos estes campos, dá-se, consequentemente, um aumento do próprio valor comercial.

O investigador acaba por identificar, grosso modo, valores de significado cultural muito articulados com a arquitetura, essencialmente valores históricos e estéticos, isto é, relacionados com a morfologia, com a tipologia e com o desenho da arquitetura, através de elementos decorativos, construtivos ou, menos tangíveis, espaciais. Alguns dos restantes intervenientes voltam-se para outras vertentes como o valor ambiental e o valor funcional que podem ser categorizados enquanto valores sociais e

científicos, simultaneamente. Observa-se, como consequência do processo, o incremento de um valor já referido – comercial ou financeiro – que, curiosamente, é mencionado também pelo investigador ao princípio enquanto “valor pecuniário” na tentativa de diferenciar essa abordagem da cultural.

Para o **dono de obra** a grande dificuldade tem a ver fundamentalmente com o custo que a manutenção dos valores implica e, em paralelo, uma maior necessidade de disponibilidade para um acompanhamento presencial. Para o **projetista de arquitetura** o maior obstáculo prende-se com a eleição dos valores a manter e respetiva adaptação na nova proposta para que o todo tenha uma linguagem contínua, ou coerente; por outro lado, existe um trabalho de coordenação que implica uma presença quase permanente em obra para responder às situações do dia-a-dia. Para o **projetista de estabilidade** a questão prende-se precisamente em garantir as condições mínimas de segurança procurando o equilíbrio entre as demolições realizadas e os valores que outros intervenientes pretendem preservar. A maior dificuldade é alcançar essas condições sem descaracterizar o imóvel, onde ressalva a importância dos trabalhos prévios para minimizar impactos. A **projetista azulejar** refere que existe alguma complexidade inerente ao processo pelo facto de envolver diversos intervenientes e salienta as falhas na comunicação que podem provocar atrasos ou resultados desfavoráveis. O facto de serem peças únicas é, em si, um desafio no caso de haver um problema com alguma unidade. Para o **empreiteiro**, o enquadrar destes valores traz dificuldades a dois níveis: primeiro na orçamentação porque a previsão dos trabalhos e materiais está sempre suscetível a alterações mediante as situações que se vão encontrando na obra; e, em segundo lugar, com a execução. A execução dos trabalhos e a respetiva preparação é consideravelmente mais complexa pela pré-existência de diversos elementos. Por último, o responsável pela **fiscalização** salienta a postura mais exigente e a presença mais ativa de forma a garantir a preservação desses valores e nos moldes que estão estipulados pelo projeto. Em suma, o que se verifica é que, de uma maneira geral, os valores têm um grande impacto nos trabalhos a realizar, nomeadamente pela complexidade que vêm acrescentar ao processo, com consequências de custos, prazos de execução acrescido e, tanto quanto transpareceu, acabam por afetar toda a esfera de profissionais que estão envolvidos.

Por fim, os depoimentos atestam a importância que as **interações** entre profissionais adquirem no contexto da obra e, em especial, em casos como o do edifício estudado. Aliás, um dos testemunhos demonstra grande ênfase sobre esta temática e no facto de estes relacionamentos serem, por vezes, uma componente difícil e até conflitual em obra. Ainda assim, a resposta aos contratemplos e necessidades diárias, está dependente de um debate constante porque, como é dito por outro interveniente, a solução ideal para uma equipa quase nunca é a solução ideal para as restantes ou, mais importante, para o próprio edifício. Neste sentido, a comunicação eficaz e regular entre empreiteiro, equipa de arquitetura e dono de obra (mediada pela fiscalização) acaba por se revelar o maior agente preventivo contra ações que podem descaracterizar o objeto e, em paralelo, a maior garantia do cumprimento do projeto e dos objetivos estabelecidos “a priori” para a intervenção. A multidisciplinaridade do processo, a agitação que se faz sentir em estaleiro (pelo número de atividades e trabalhadores), a irregularidade do edifício e a natureza imprevisível inerente a uma obra, exigem esta cumplicidade e coordenação entre profissionais, para que os esforços das várias equipas convirjam num só ponto: os interesses do edifício. Assim, uma abordagem interdisciplinar, tanto na fase de projeto como na obra, é essencial para o sucesso da mesma, garantindo a coexistência dos valores de significado cultural que existem no edifício (através da preservação) e dos novos valores que permitem responder às necessidades habitacionais do nosso tempo.

V. Bibliografia

Livros e Artigos

- Barranha, Helena (org.). *Património Cultural - Conceitos e Critérios Fundamentais*. IST Press e ICOMOS-Portugal. Lisboa, 2016.
- Caldas, João Vieira. *João Antunes e a Casa Nobre do seu Tempo* (Texto não publicado). Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa.
- Carita, Helder. *Bairro Alto, Tipologias e Modos Arquitetónicos*. 2ªed. C.M.L. 1994.
- Carita, Helder. *A Casa Senhorial em Portugal: modelos, tipologias, programas interiores e equipamento*. 1ª ed. Portugal: Leya. 2015.
- Carvalho, José Silva. *O Mocambo e a Esperança, pelos tempos da Taberneira Barbuda*. 1ª ed. Lisboa, Portugal: Caleidoscópio. 2019.
- Castelo-Branco, Fernando. *Lisboa Seiscentista*. 4ª ed. Lisboa, Portugal: Livros Horizonte. 1990.
- Ferrão, Leonor. Lisboa Barroca – Da restauração ao Terramoto de 1755, Desenvolvimento Urbanístico e os palácios e conventos. Em: Livros Horizonte (ed.). *O Livro de Lisboa*. 1ª ed. Lisboa, Portugal; 1994. p.239-282.
- França, José Augusto. *Lisboa pombalina e o Iluminismo*. 3ª ed. Lisboa, Portugal: Bertrand Editora, 1977.
- Mendes, Aline. Património Intangível. IV Seminário da Associação Brasileira de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo. 2007. URL: <https://www.anptur.org.br/anais/anais/sumario.php?versao=5>, acedido em Novembro de 2021.
- Segurado, João Emilio. *Acabamentos das construções*, Livraria Bertrand Lisboa. 6ª ed. Rio de Janeiro: Editora Paulo de Azevedo, Lda. 1923.
- Segurado, João Emilio. *Carpintaria Civil*, Livraria Bertrand Lisboa. 9ª ed. Rio de Janeiro: Editora Paulo de Azevedo, Lda. 1925.

Cartas e Convenções

- ICOMOS. O documento de Nara sobre autenticidade (1994).
- ICOMOS. A Carta de Burra: carta do ICOMOS da Austrália para a conservação dos sítios com significado cultural (1999).
- ICOMOS. Carta do ICOMOS – Princípios para a análise, conservação e restauro estrutural de património arquitetural (2003).
- ICOMOS. Carta ICOMOS da Nova Zelândia para a Conservação de Espaços de Valor Cultural Patrimonial (2010).

Fontes Documentais

As fontes documentais que sustentam este documento provêm, maioritariamente, dos vários participantes que participaram neste processo complexo: os projetistas de arquitetura (Appleton & Domingos Arquitetos); os estudiosos, nomeadamente os arqueologistas e técnicos responsáveis pela caracterização e descrição do estado de conservação do imóvel (Arq.º João Vieira Caldas, EON Indústrias Criativas, GPCR e IPT – Instituto Politécnico de Tomar); as projetistas azulejares (CAN RAN Atelier); e, finalmente, do Arquivo Municipal de Lisboa (alguns dos documentos com informações e historial do imóvel desde o início do século XX). Segue-se a lista desses documentos sendo que aqueles provenientes do Arquivo Municipal se encontram listados separadamente.

EON Indústrias Criativas, Lda., *Estudo Azulejar*. 2014.

EON Indústrias Criativas, Lda., *Rua da Esperança, 116-126 | Travessa das Isabéis 1-3 – Estrela – Lisboa, Caracterização Patrimonial conforme o disposto no anexo 2 do Aviso n.º 6905/2014 de 6 de Junho de 2014*. 2014.

GPCR, *Relatório de Conservação e Restauro, Azulejos, Rua da Esperança 116, Lisboa*. Outubro, 2020.

GPCR, *Catálogo, Conjunto Azulejar, Rua da Esperança – 116*. Outubro, 2020.

CAN RAN Atelier, *Estudo Prévio, Projeto de Revestimento Azulejar, Rua da Esperança, 116-126 e Travessa das Isabéis 1-3, Lisboa*. Fevereiro, 2021.

CAN RAN Atelier, *Desenhos do Projeto de Execução. 1922_Esperança_Casas_Nobres*. Novembro, 2021.

Appleton & Domingos, *Projeto de Licenciamento, Casas Nobres, Gaveto da Rua da Esperança e Travessa das isabéis, Lisboa*. Fevereiro, 2018.

Appleton & Domingos, *Desenhos Técnicos e diverso material produzido/recolhido, entre os quais peças desenhadas, peças escritas, fotografias do pré-existente, entre outros*. 2017-2022.

Pernão, João, *Relatório para a proposta de cor exterior*, 2018.

1825, *Esquemas tridimensionais do edifício e distribuições*. 2019.

Gaspar, Vítor, *Relatório de peritagem técnica em conservação e restauro, às madeiras dos soalhos de dois compartimentos do palácio sito na Rua da Esperança, 116-126, e Travessa das Isabéis, 1-3, na freguesia da Estrela, em Lisboa*. Instituto Politécnico de Tomar, Laboratório de Conservação e Restauro. Outubro, 2017.

(Documentos do Arquivo Municipal | Número de obra:18607 (Rua da Esperança, 116-126))

Processo 2005/SEC/PET/1930
 Processo 4470/SEC/PET/1936
 Processo 48794/DAG/PG/1949
 Processo 7924/DAG/PG/1949
 Processo 14564/DAGPG/1959
 Processo 16154/DAG/PG/1961
 Processo 306/DMRU/OBRU/1997
 Processo 306/DMRU/OBRU/1999
 Processo 4/DRGUP/II/2004

Entrevistas

Almada Negreiros, Catarina, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 9 de Fevereiro, 2022.

Appleton, João, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 18 de Março, 2022.

Ascensão, Ricardo, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 27 de Janeiro, 2022.

Barradas, Paulo, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 17 de Dezembro, 2021.

Caldas, João Vieira, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 21 de Julho e 10 de Agosto, 2021.

Carvalho, João, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 17 de Dezembro, 2021.

Silvares, Rui, entrevista realizada pelo autor no âmbito da presente dissertação. Sem título. 18 de Fevereiro, 2022.

Documentos Académicos

Appleton. João, *A Avenida Almirante Reis, Uma História Construída do Prédio de Rendimento em Lisboa*, Tese de Doutoramento em Arquitetura, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa, 2018.

Barata, Ana Beatriz, *Palácio Belmonte, História e Projeto de Reabilitação*, Tese de Mestrado em Arquitetura, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa, 2019.

Castel-Branco, Maria Teresa, *Estratégias comuns da reabilitação de edifícios habitacionais, 6 casos de estudo premiados pelo PNRU e pelo PNTP*, Tese de Mestrado em Arquitetura, Instituto Superior Técnico da Universidade de Lisboa, 2021.

Legislação referida ou a ter em consideração

Decreto-Lei n.º 309/2009. Diário da República n.º 206/2009, Série I de 2009-10-23.

(“O procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda”) em Diário da República.

Lei n.º 31/2009. Diário da República n.º 127/2009, Série I de 2009-07-03.

(“Regime Jurídico que estabelece a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhes são aplicáveis”) em Diário da República.

Decreto-Lei n.º 194/2015. Diário da República n.º 179/2015, Série I de 2015-09-14.

(“Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional”) em Diário da República.

Decreto-Lei n.º 95/2019. Diário da República n.º 136/2019, Série I de 2019-07-18

(“Estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas.”) em Ordem dos Engenheiros da Região Norte.

O processo de reabilitação de umas Antigas Casas Nobres na Rua da Esperança em Lisboa

ANEXOS

Bernardo Moura Esteves Gomes Pereira

Dissertação para a obtenção do Grau de Mestre em

Arquitetura

Orientadores

Professora Doutora Maria Alexandra de Lacerda Nave Alegre

Professor Doutor João Guilherme Pontes Appleton

Maio 2022

Índice de Anexos

Anexo I. Plantas do pré-existente dos pisos 0,1 e 2, respetivamente.

Páginas 3, 4 e 5.

Anexo II. Planta da Cidade de Lisboa, na margem do rio Tejo onde se assinala a zona de Santos e o quarteirão onde se enquadra o caso em estudo. Planta retirada do Acervo Digital da Biblioteca do Rio de Janeiro.

Página 6.

Anexo III. Figuras de apoio ao capítulo II.

Página 7.

Anexo IV. Desenhos técnicos da nova proposta para o edifício.

Páginas 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

Anexo V. Desenhos de amostra do projeto de execução da azulejaria.

Página 15.

Anexo VI. Síntese da nova proposta e respetivos valores incorporados.

Página 16.

Anexo I. Plantas do pré-existente dos pisos 0,1 e 2, respetivamente. Desenhos trabalhados pelo autor. Base proveniente da empresa TOPOMARTINS (equipa de levantamento). Fotografias do pré-existente cedidas pelo atelier Appleton & Domingos. Fotografias do período de obra recolhidas pelo autor. As mesmas encontram-se separadas por uma linha: se esta estiver na vertical as fotografias à esquerda são as do pré-existente; se na horizontal encontram-se acima da mesma linha.



Espaço de refeições do restaurante Caracóis da Esperança

(Apenas com a intervenção é que se procedeu à escavação deste compartimento)

(O logradouro era inexistente neste piso antes da intervenção)



Compartimento de aoio à antiga mercearia

Antiga sapataria

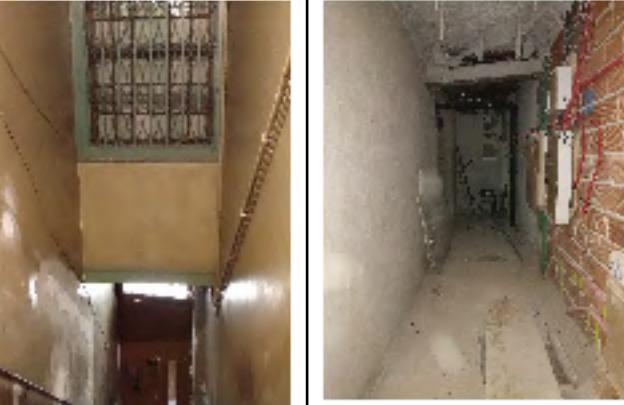


Zona de entrada

Mercearia da Esperança



Restaurante Caracóis da Esperança



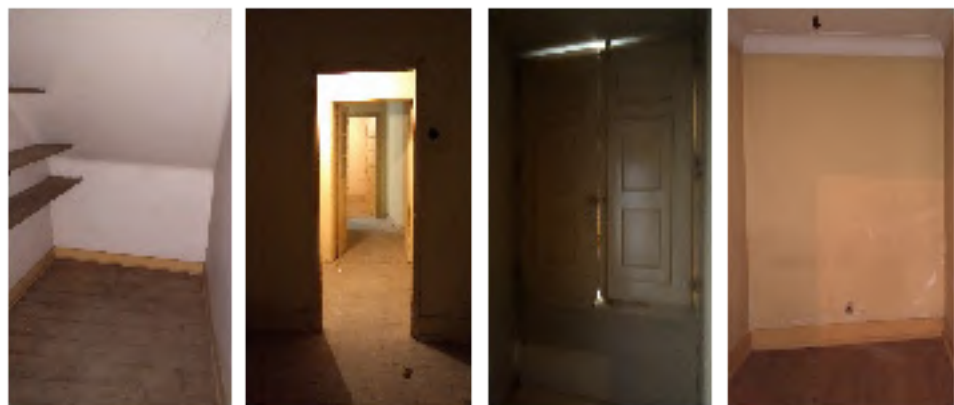


Zona da antiga cozinha da morada nobre

Cozinhas de duas das antigas frações



Compartimentos interiores da fração pré-existente mais autêntica.



Fração muito descaracterizada e compartimentada



Salão do primeiro piso



Primeiro patamar: área de distribuição



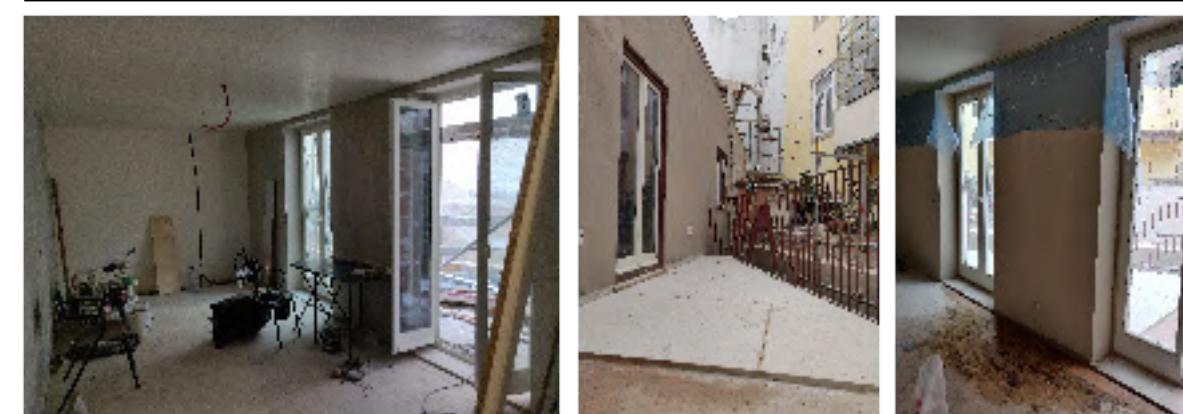


Salão com masseira a norte

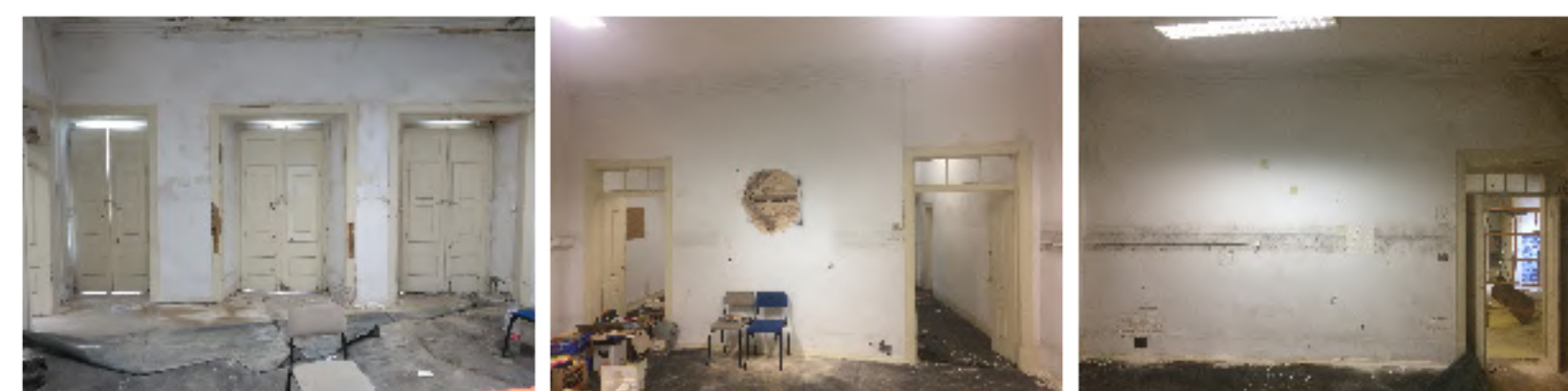
Pequeno compartimento agora sem masseira



Antiga cozinha do segundo piso



Zona de distribuição no segundo piso



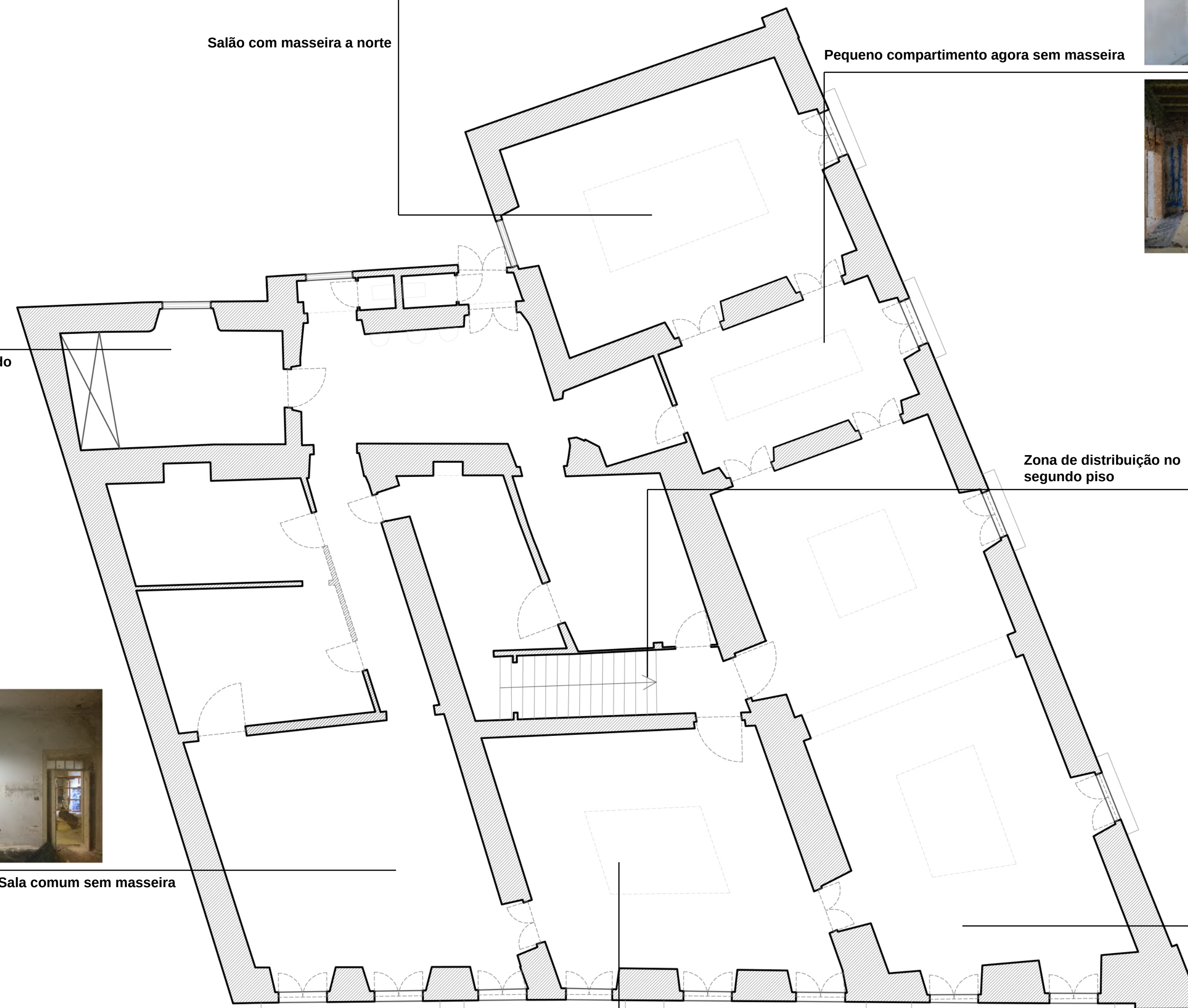
Sala comum sem masseira



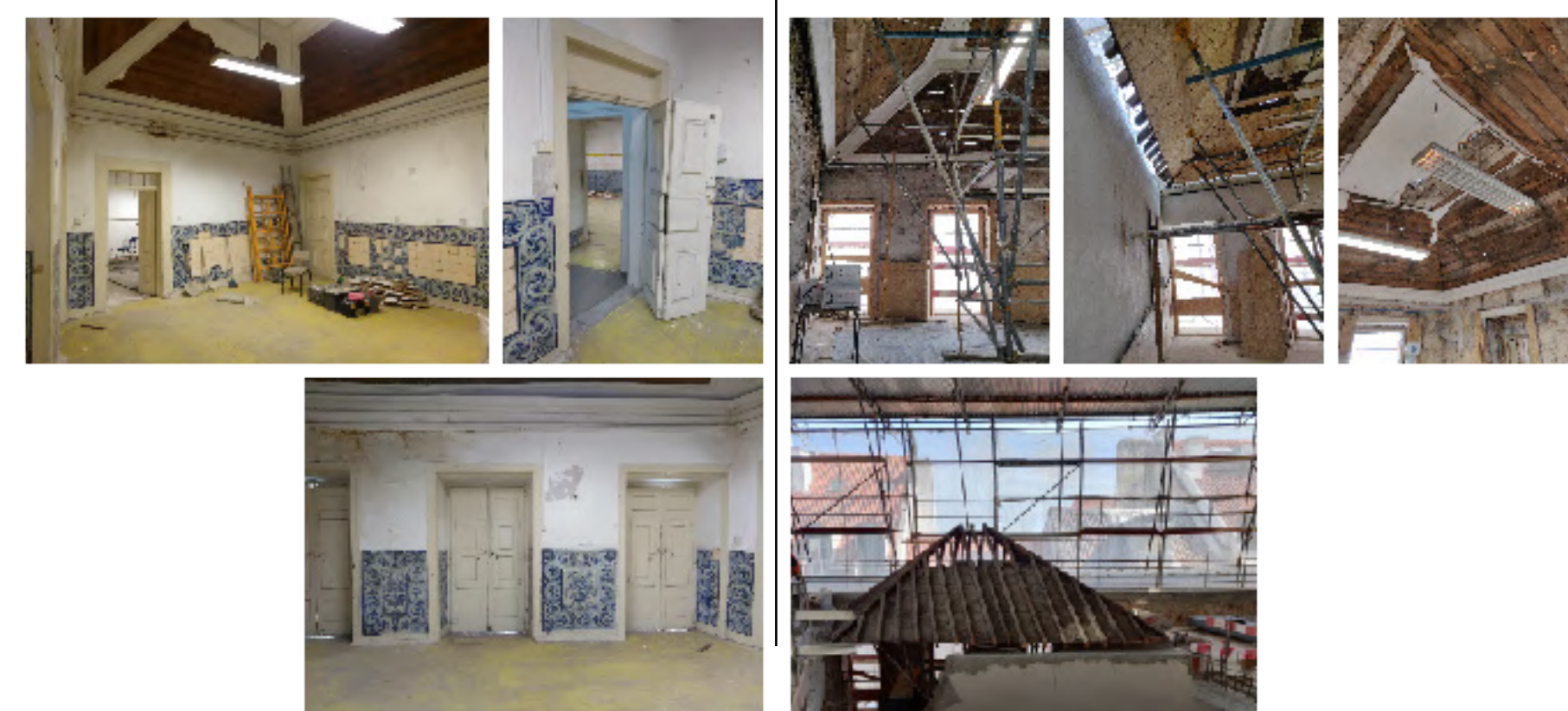
Salão no gaveto com masseira



Antiga cozinha do segundo piso



Salão central com masseira: masseira rebaixada em obra



Anexo II. Planta da Cidade de Lisboa, na margem do rio Tejo onde se assinala a zona de Santos e o quarteirão onde se enquadra o caso em estudo. Planta retirada do Acervo Digital da Biblioteca do Rio de Janeiro. (Localização original: ARC.033,11,023 - Cartografia)



Anexo III. Figuras de apoio ao capítulo 2.



Figura 1. À esquerda, o palácio dos Duques de Aveiro com 6 janelas ao comprido e sobre o qual se pode ainda observar a parte superior da Igreja e do coro do Mosteiro da Esperança. (Desconhecido, 1769, <http://hemerotecadigital.cm-lisboa.pt/OBRAS/RevMunicipal/N45>)



Figura 2. Em primeiro plano o palácio dos Duques de Aveiro. A pequena praça marcada pelo Pelourinho da Esperança e, atrás, o Convento da Esperança e respetiva cerca. No topo, do lado direito, o antigo Convento de S. Bento. (Desconhecido, 1769, <http://hemerotecadigital.cm-lisboa.pt/OBRAS/RevMunicipal/N45>)

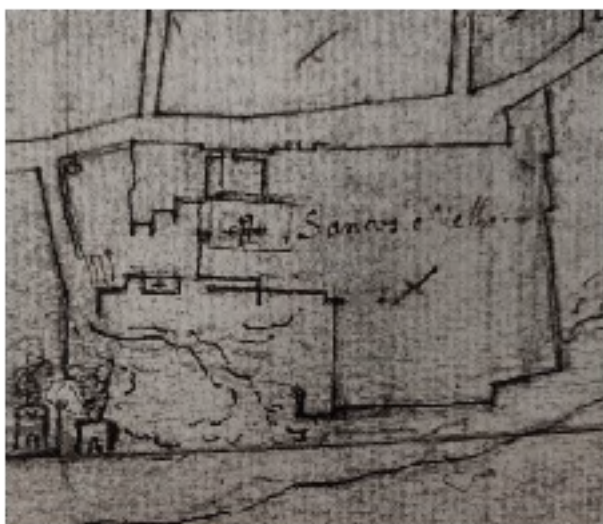


Figura 3. Implantação do Paço Real de Santos. A via na horizontal, a Rua da Esperança, seria muito mais extensa. Hoje, esse troço pertence já à R. Santos-o-Velho. A ramificação vertical à direita corresponde à R. das Trinas antes do seu alargamento. (Desconhecido, sem data, CARVALHO, José Silva – O Mocambo e a Esperança, p.50)

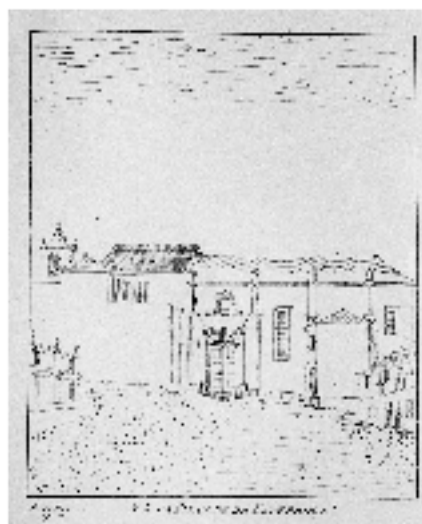


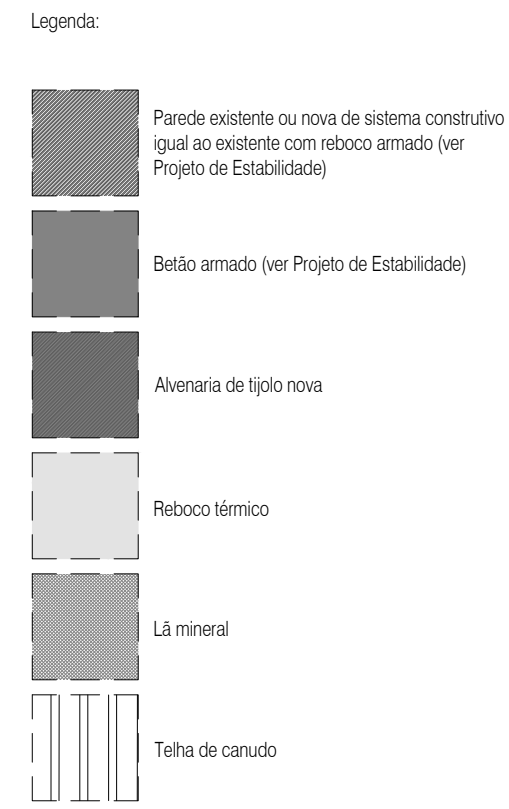
Figura 4. Fachada do Convento de Nossa Senhora da Piedade da Esperança. Vista a partir do Largo da Esperança. À esquerda pode observar-se parte do Chafariz com o mesmo nome. (Desconhecido, sem data, Arquivo Municipal de Lisboa)



Figura 5. Carta Topográfica da Cidade de Lisboa Compreendida entre Barreiras: desde a Ribeira de Alcântara até ao Convento de Santa Apolónia. Evidências de uma forte influência da esfera religiosa no panorama urbano no século XVIII pela presença de cinco conventos nas imediações do caso de estudo, sito na Rua da Esperança. (Eng.º Duarte José Fava (1772-1826), 1808?, <https://purl.pt/24997/2/>)

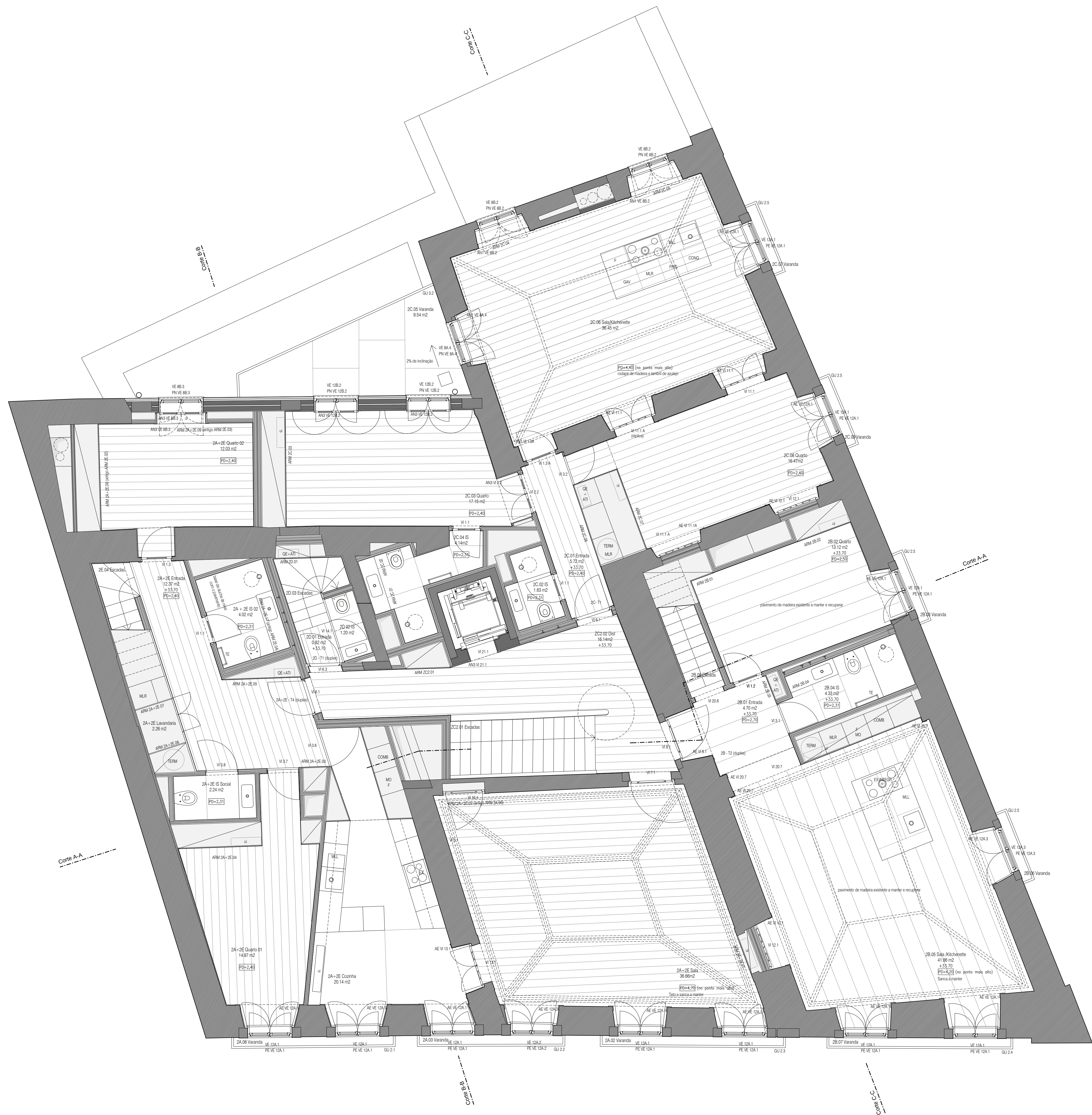
(Nota: Os desenhos apresentados não são as versões finais uma vez que da comercialização dos fogos resultaram diversas alterações. Ainda assim, grosso modo, tratam-se de questões pouco relevantes quer tipológica como esteticamente.)

(Nota: Os desenhos apresentados não são as versões finais uma vez que da comercialização dos fogos resultaram diversas alterações. Ainda assim, grosso modo, tratam-se de questões pouco relevantes quer tipológica como esteticamente.)

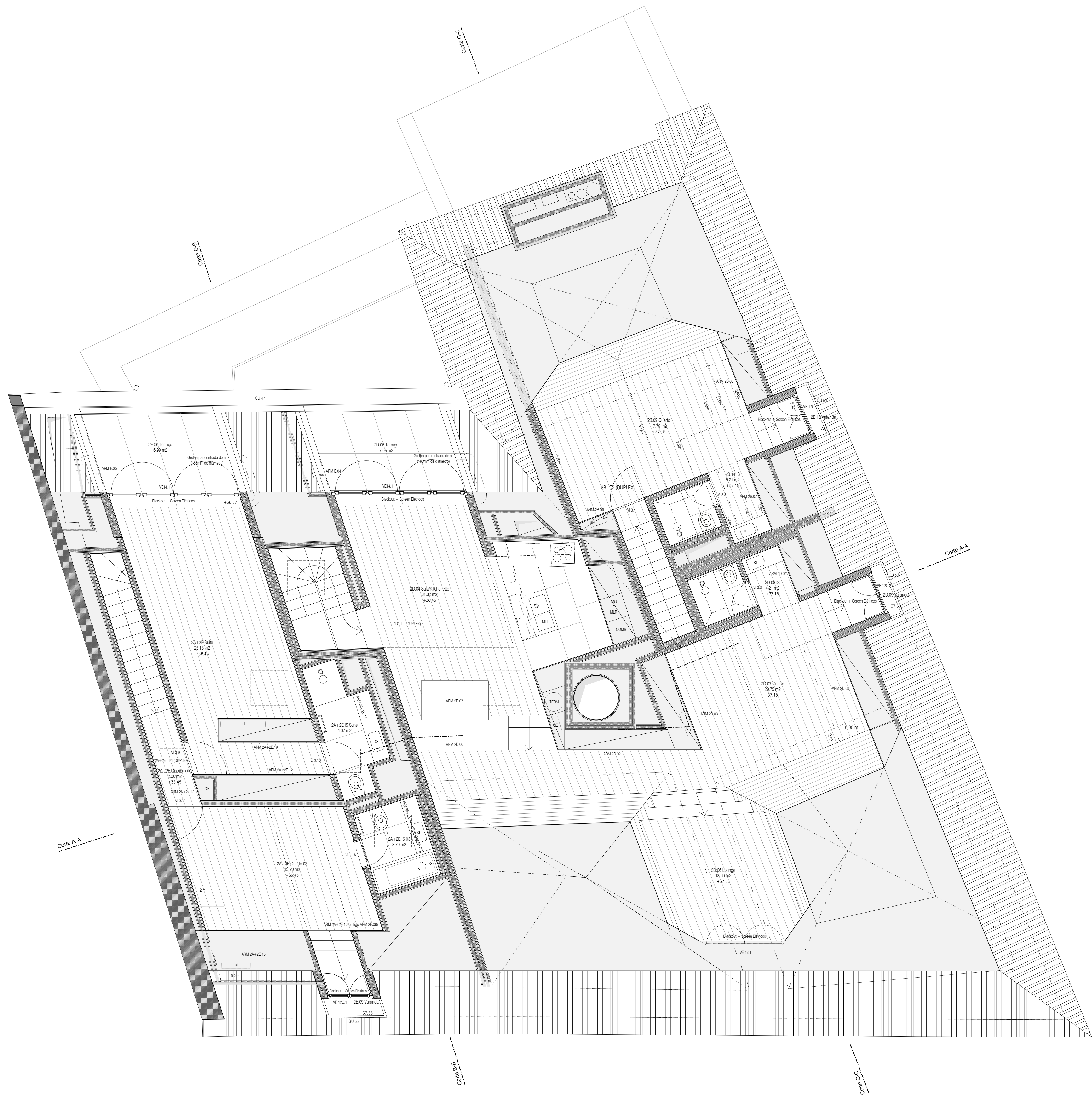




- Legenda:
- Parde existente ou nova de sistema construtivo igual ao existente com reboco armado (ver Projeto de Estabilidade)
 - Beto armado (ver Projeto de Estabilidade)
 - Alvenaria de tijolo nova
 - Reboco térmico
 - Lã mineral
 - Telha de canal

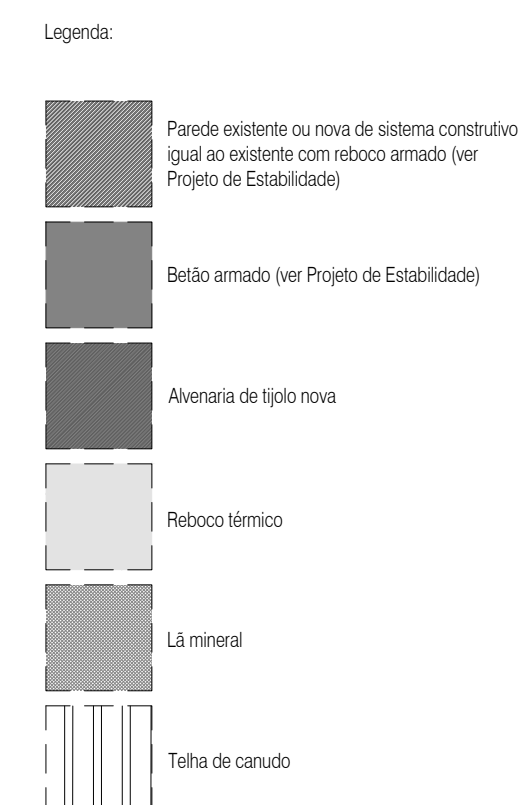


- Legenda:
- Parde existente ou nova de sistema construtivo igual ao existente com reboco armado (ver Projeto de Estabilidade)
 - Beto armado (ver Projeto de Estabilidade)
 - Alvenaria de tijolo nova
 - Reboco térmico
 - Lã mineral
 - Telha de canal



Legenda:

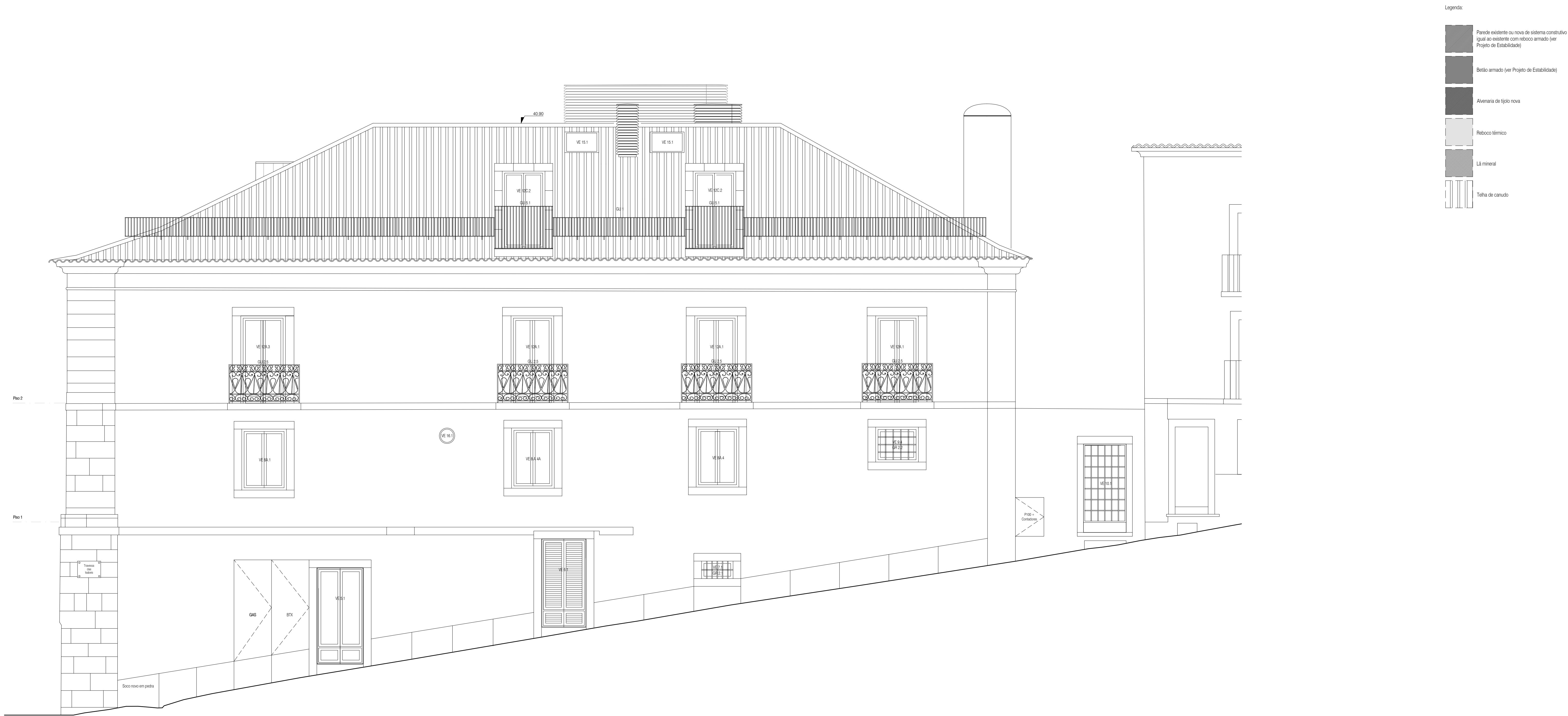
- Paralela existente ou nova de sistema construtivo igual ao existente com reboco armado (ver Projeto de Estabilidade)
- Beto armado (ver Projeto de Estabilidade)
- Alvenaria de tijolo nova
- Reboco térmico
- Lã mineral
- Telha de canal





Legenda:

- Parede existente ou nova de sistema construtivo igual ao existente com reboco armado (ver Projeto de Estabilidade)
- Betão armado (ver Projeto de Estabilidade)
- Alvenaria de tijolo nova
- Reboco térmico
- Lã mineral
- Telha de canalado



Grupo A

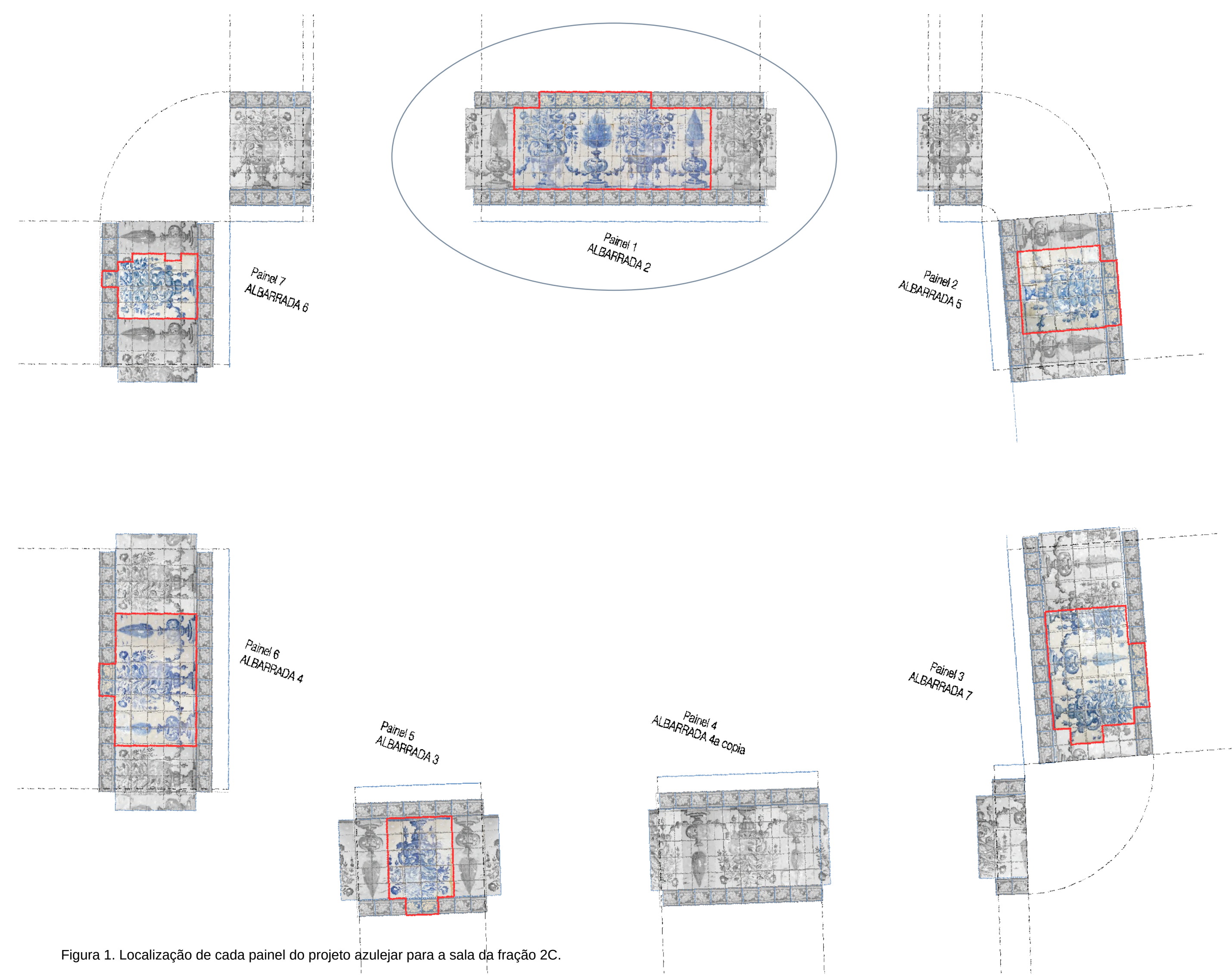


Figura 1. Localização de cada painel do projeto azulejar para a sala da fração 2C.

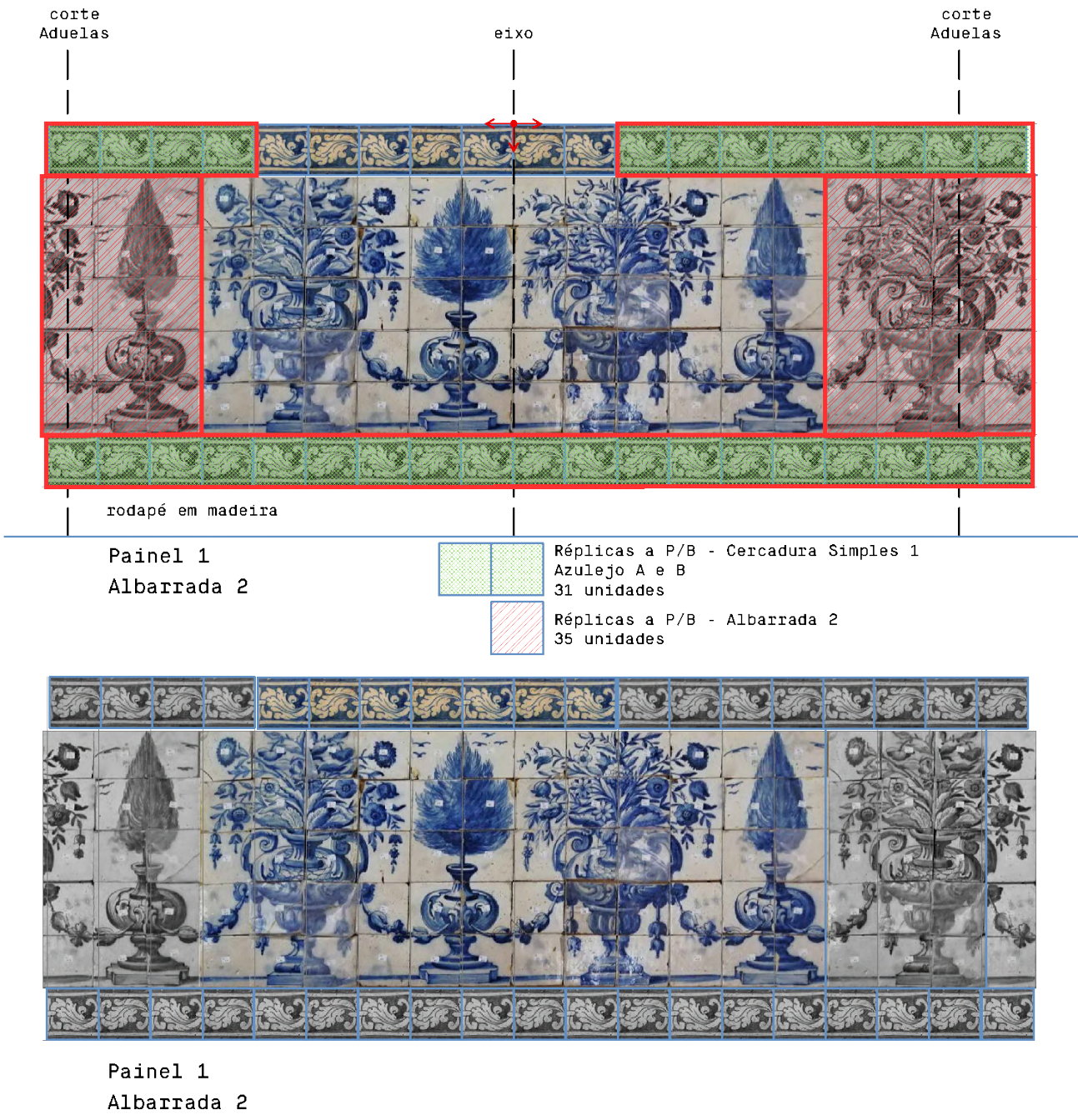


Figura 2. Painel 1, Albarrada 2 pertencente ao conjunto da fração 2C acima representado. Assinalado na figura 1. onde se localiza.



Figura 3. Painel figurativo 2, pertencente ao conjunto da fração 2B. Estes painéis, porque não são padrões, tiveram que ter ser recuperados com base em fotografias.

Grupo B, Subgrupo B1

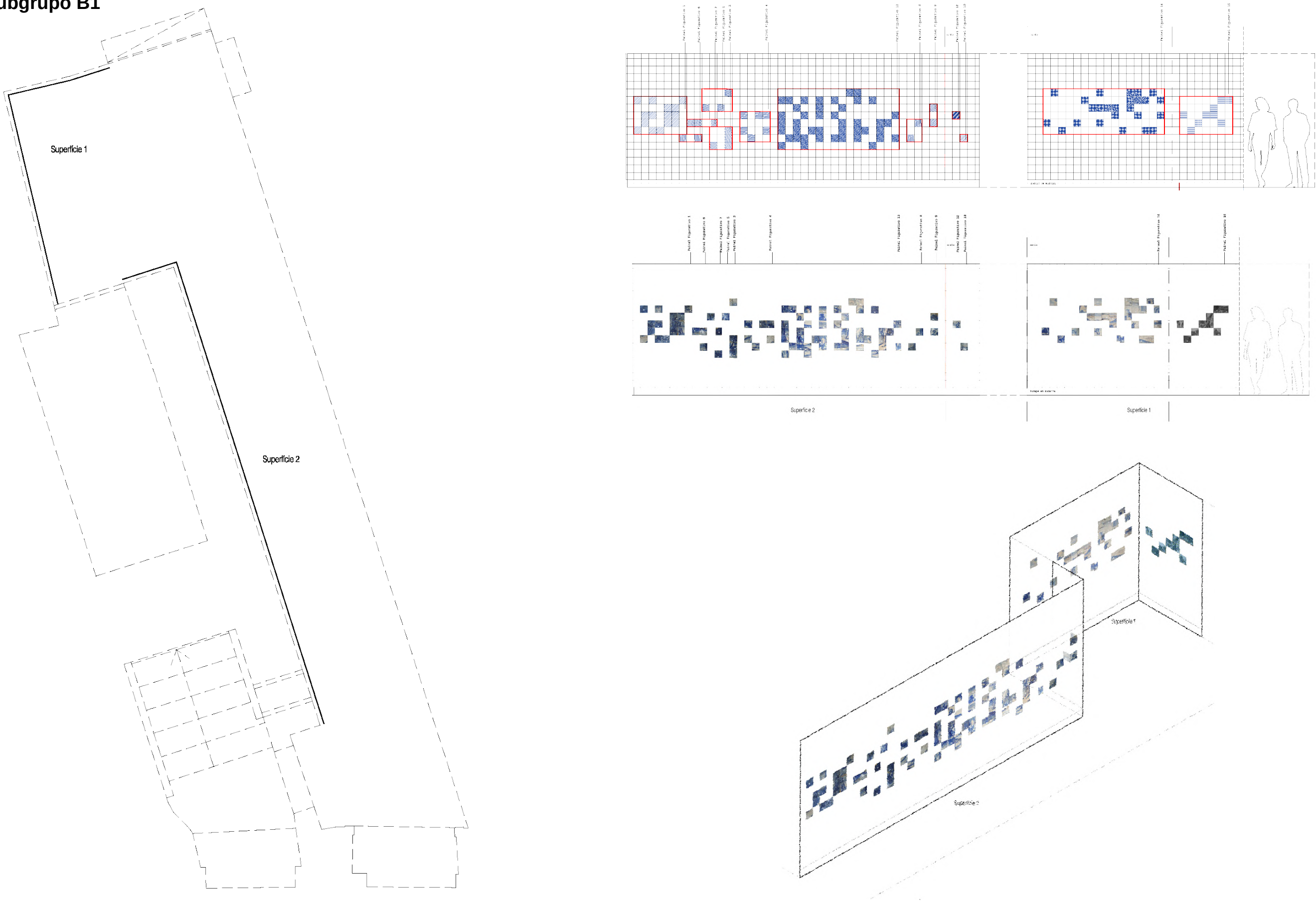


Figura 4. Esquemas da organização espacial e superficial do projeto azulejar para o corredor de acesso ao elevador.

Grupo B, Subgrupo B2

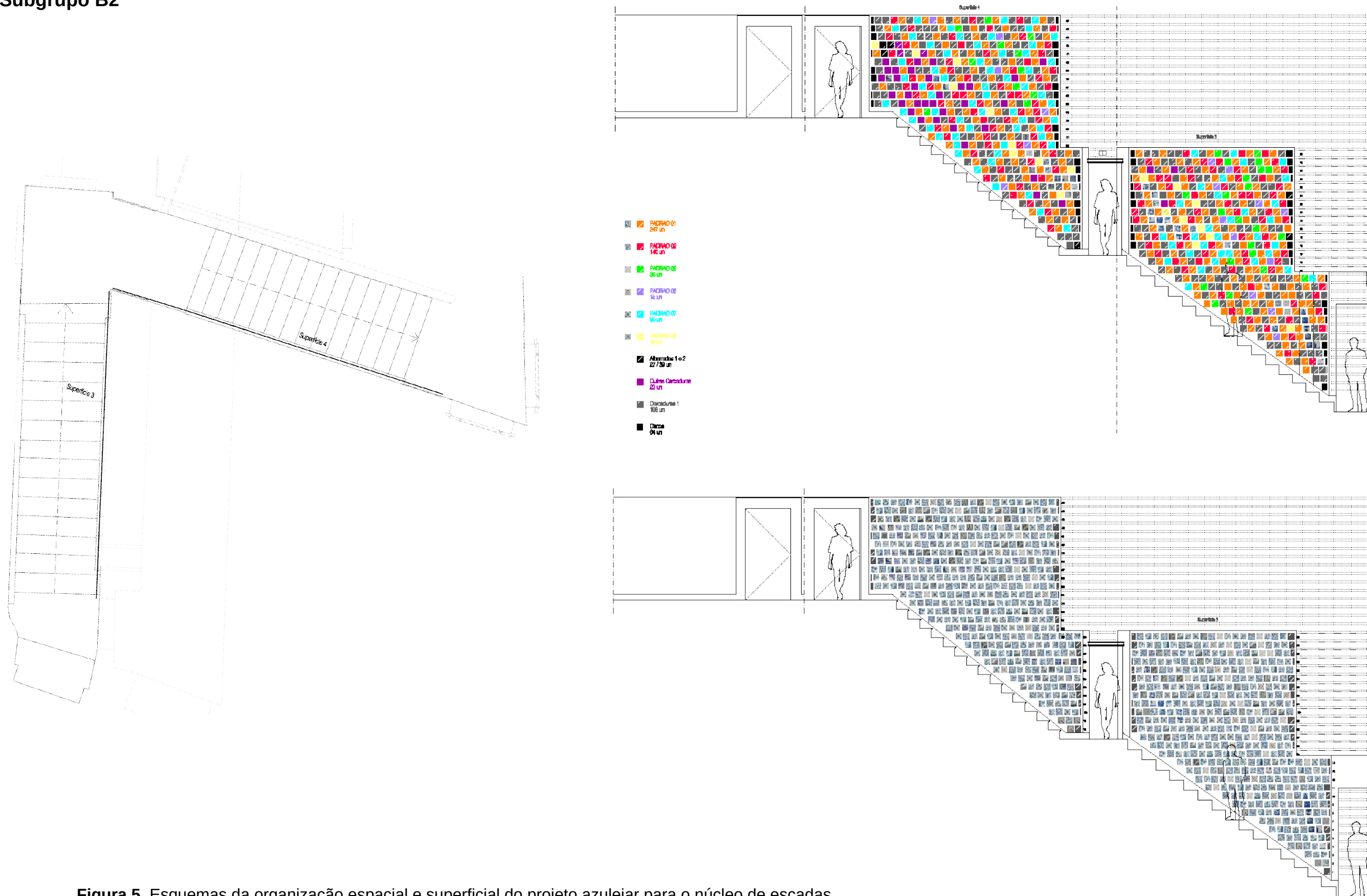


Figura 5. Esquemas da organização espacial e superficial do projeto azulejar para o núcleo de escadas.

