



De social a privilegiado: narrativas de bairros sociais em Lisboa
O Bairro da Encarnação e a sua vivência

Carla Sofia Fernandes Terceiro

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Engenharia do Território

Júri

Presidente: Prof. Rui Manuel Moura de Carvalho Oliveira

Orientação: Prof. Jorge Manuel Gonçalves

Vogal: Prof. Luís Alberto Torres Sanchez Marques de Carvalho

29 de Novembro de 2013

Agradecimentos

A presente dissertação de mestrado deve-se muito à orientação e apoio do Prof. Jorge Gonçalves, ao qual agradeço a paciência e disponibilidade durante este tempo.

Aos meus pais um grande agradecimento pelo apoio, não só financeiro, e que me ajudou a ultrapassar esta fase de estudos, assim como aos meus grandes amigos que me deram sempre palavras de reconhecimento e apoio.

Finalmente um agradecimento aos funcionários do IHRU de Sacavém que disponibilizaram os arquivos assim como uma ajuda mais pessoal nessa pesquisa; à Sandra Efigénio pela disponibilização de dados geográficos e ao Sr. Fernando Perfeito que disponibilizou o seu tempo para uma entrevista que se tornou uma visão mais sincera e realista do Bairro da Encarnação.

Resumo

Com o decréscimo de população residente na cidade de Lisboa e o aumento na sua periferia, tem vindo a aparecer alguns programas para chamar população para a cidade. Em concreto, o PDM de 2012 tem como um dos seus objectivos rejuvenescer e atrair população para o centro. Ocorrem assim dinâmicas residenciais diferentes em pontos diferentes da cidade. Neste trabalho pretende-se estudar a **mobilidade residencial** num bairro específico, neste caso o **Bairro da Encarnação**.

No caso do **Bairro da Encarnação**, constituído inicialmente por **casas económicas**, tem hoje em dia uma população de classe média/ alta e é considerado como um bairro privilegiado. Nesta dissertação serão discutidas as dinâmicas sociais e residenciais que ocorreram para essa mudança. É importante referir a **satisfação residencial** do indivíduo com a casa e o espaço em que habita, uma vez que este bairro apresenta algumas características particulares como boas acessibilidades, espaços verdes e moradias com logradouros. Será que existe algum tipo específico de mobilidade residencial, dado o estatuto do bairro, assim como alterações a nível de espaço físico, como a **gentrificação**?

Palavras Chave: Bairro da Encarnação, Casas económicas, Gentrificação, Mobilidade residencial, Satisfação residencial.

Abstract

With the population decrease in Lisbon city and the increase in its periphery, some government programs appear to draw people to the city center. Specifically, the PDM 2012 aims to, amongst others, rejuvenate and attract people to the center. Residential dynamics occur in different points of the city. In this work it is intended to study the **residential mobility** in a specific neighborhood, in **Bairro da Encarnação**.

In this case (**Bairro da Encarnação**), a neighborhood consisting initially by **economic houses**, nowadays has a population of middle / upper class and is considered a privileged neighborhood. This thesis will discuss the social and residential dynamics that occurred for this change. It is important to note the **residential satisfaction** of the individual with the house and the space it inhabits, since this neighborhood has some particular characteristics as good accessibility, green spaces with public parks and houses with backyard. Is there any specific type of residential mobility, given the status of the neighborhood, as well as changes in physical space, as for example, **gentrification**?

Keywords: Residential mobility, Residential Satisfaction, Economic Houses, Bairro da Encarnação, Gentrification

ÍNDICE

AGRADECIMENTOS	I
RESUMO	II
ABSTRACT	III
ÍNDICE DE FIGURAS	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS	VI
ÍNDICE DE IMAGENS	VII
ÍNDICE DE QUADROS	VIII
ÍNDICE DE TABELAS	VIII
LISTA DE ACRÓNIMOS	IX
1 INTRODUÇÃO	11
1.1 ENQUADRAMENTO DA DISSERTAÇÃO	2
1.2 OBJECTIVOS	2
1.3 METODOLOGIA	3
1.4 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO	4
2 MOBILIDADE RESIDENCIAL	6
2.1 FACTORES “PUSH” E “PULL”	7
2.2 A SATISFAÇÃO RESIDENCIAL E A MOBILIDADE RESIDENCIAL	9
2.3 DINÂMICAS RESIDENCIAIS	14
2.4 DINÂMICAS RESIDENCIAIS EM LISBOA	20
3 QUANDO A CASA NOS ESCOLHE	29
3.1 ELEMENTOS DE POLÍTICA DE HABITAÇÃO SOCIAL	30
3.2 O PROGRAMA DE CASAS ECONÓMICAS	34
3.3 OS BAIRROS DO PROGRAMA DE CASAS ECONÓMICAS NA CIDADE DE LISBOA	37
4 LABORATÓRIO URBANO: O BAIRRO DA ENCARNAÇÃO E A SUA VIVÊNCIA	48
4.1 O PASSADO: UMA BREVE SÍNTESE	50
4.2 ARQUITECTURA E SÓCIOURBANISMO	56
4.3 SINAIS DE MUDANÇA	72
5 CONCLUSÕES.....	81
6 BIBLIOGRAFIA	86

ANEXO A ALGUNS PONTOS SINGULARES DO BAIRRO DA ENCARNAÇÃO	93
ANEXO B BASE PARA A CLASSIFICAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	94
ANEXO C ZONAS DE LEVANTAMENTO.....	98
ANEXO D INQUÉRITO <i>ONLINE</i> PARA OS RESIDENTES	103
ANEXO E RESUMO DOS RESULTADOS DO INQUÉRITO <i>ONLINE</i>	105
ANEXO F GUIÕES DAS ENTREVISTAS	109

Índice de Figuras

Figura 1 – Esquema geral da estrutura da dissertação.....	5
Figura 2 – Teoria “Push-Pull”	8
Figura 3 – Gráfico “Push-Pull” / satisfação residencial.....	9
Figura 4 – Variáveis relacionadas com a satisfação residencial	11
Figura 5 – Ciclo de vida urbano	15
Figura 6 - Variação de população residente nas freguesias do município de Lisboa entre 1991 e 2001.	22
Figura 7 - Variação de população residente nas freguesias do município de Lisboa entre 2001 e 2011.	22
Figura 8 – Principal oferta de tipologias para os municípios da AML.....	25
Figura 9 - Classificação do espaço urbano, para o Bairro da Encarnação	56
Figura 10 – Qualificação do espaço urbano, para o Bairro da Encarnação	57
Figura 11 – Esquema de movimentos perceptíveis relativos às moradias no Bairro da Encarnação.....	83

Índice de Gráficos

Gráfico 1 - População residente nos municípios de Lisboa, e da AML Norte e Sul.....	21
Gráfico 2 – Idade média do edificado (em anos) nos municípios da AML em 1991 e 2001.....	23
Gráfico 3 - Fogos concluídos em construção nova para habitação nos municípios AML, por tipologia do fogo entre 2005 e 2009	24
Gráfico 4 - População residente no município de Lisboa entre os anos de 1890 e 1970.....	30
Gráfico 5 – Áreas brutas das moradias do Bairro da Encarnação	60
Gráfico 6 – Número de edifícios segunda zonas de levantamento e condições do edificado.....	63
Gráfico 7 – Número de piscinas no Bairro da Encarnação.....	65
Gráfico 8 – Preço por metro quadrado para venda em € para moradias no Bairro da Encarnação por tipologia, e média em Lisboa para moradias.....	66
Gráfico 9 – Número de residentes no Bairro da encarnação por intervalos de idades	74
Gráfico 10 - Satisfação residencial com o bairro, a casa e os vizinhos	78

Índice de Imagens

Imagem 1 – Fotografia da urbanização Colinas do Cruzeiro em Odivelas	26
Imagem 2- Planta de uma moradia Classe B Tipo III	34
Imagem 3- Localização dos bairros do Programa de Casas Económicas e datas de construção	37
Imagem 4 – O Bairro da Encarnação em postal	48
Imagem 5 – Localização do Bairro da Encarnação no município de Lisboa	49
Imagem 6 – Acessibilidades junto ao Bairro da Encarnação.....	50
Imagem 7 – Imagem aérea (1941/1943) com vista para os Olivais e Bairro da Encarnação.....	51
Imagem 8 – Plantas tipo das moradias do Bairro da Encarnação segundo Classe e Tipo	52
Imagem 9 – Fotografia da alameda do Bairro da Encarnação	53
Imagem 10 – Localização das duas zonas construídas após o plano inicial do Bairro e fotografia casa-tipo das duas zonas	54
Imagem 11 – Implantações e ortofotomapa da Rua Vinte e Um	59
Imagem 12 – Limite das 4 zonas de levantamento.....	61
Imagem 13 – Moradia remodelada com anexo para garagem	62
Imagem 14 – Localização dos usos, equipamentos e espaços verdes.....	67
Imagem 15 – Exemplo de alteração de uso comércio para habitação no r/c	68
Imagem 16 – Conjunto de fotografias de equipamentos e comércio no Bairro da Encarnação	70
Imagem 17 – Localização das paragens de transporte público (autocarro CARRIS dentro do bairro, e estação de metro mais próxima) no Bairro da Encarnação	72
Imagem 18 – Problemas verificados no Bairro da Encarnação	80
Imagem 19 – Pontos singulares que se diferenciam do aspecto original do Bairro da Encarnação	93
Imagem 20 – Exemplos de casas “De origem/ Poucas remodelações”	94
Imagem 21 – Exemplos de casas com "Algumas obras/ Pequenas remodelações”	94
Imagem 22 – Exemplos de casas com “Remodeladas/ Bastantes obras”	95
Imagem 23 – Exemplos de casas “Novas/ Totalmente remodeladas”	96
Imagem 24 – Exemplos de casas “Em obras”	97
Imagem 25 – Exemplo de casas “Devolutas”.....	97

Índice de Quadros

Quadro 1 – Freguesias em que a idade média do edificado (em anos) diminuiu mais entre 1991 e 2001.....	27
Quadro 2 – Custos (em contos) das áreas expropriadas em Lisboa entre 1935 e 1942	32
Quadro 3 – Número de fogos construídos (por intervalo de anos) ao abrigo de diferentes programas sociais	33
Quadro 4 – Resumo das prestações mensais do PCE para as diferentes classes e tipos	35
Quadro 5 – Resumo dos rendimentos do agregado familiar para auferir de habitação no PCE	36
Quadro 6 – Número de moradias do PCE atribuídas até 31 de Dezembro de 1950.....	36
Quadro 7 – Levantamento das profissões dos primeiros residentes no Bairro da Encarnação	55

Índice de Tabelas

Tabela 1 – Resumo das áreas totais e número de quartos para as casas-tipo no Bairro da Encarnação	53
Tabela 2 – Qualificação dos usos de solo presentes no Bairro da Encarnação	57
Tabela 3 – Excerto dos artigos relativos a obras de construção e ampliação para o Bairro da Encarnação	58
Tabela 4 - Artigos relativos a estacionamento para construções para o Bairro da Encarnação	64
Tabela 5 – Percentagem de estacionamento em moradias no Bairro da Encarnação por número de lugares	64
Tabela 6 - Artigos relativos a alteração de usos para o Bairro da Encarnação	68
Tabela 7 – Artigos relativos aos espaços verdes no Bairro da Encarnação	71

Lista de Acrónimos

ADCEO	Associação Desportiva e Cultural da Encarnação e Olivais
AML	Área Metropolitana de Lisboa
CML	Câmara Municipal de Lisboa
DGOTDU	Direcção Geral do Ordenamento do Território e do Urbanismo
DL	Decreto-Lei
IGT	Instrumento de Gestão Territorial
IHRU	Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana
INE	Instituto Nacional de Estatística
INTP	Instituto Nacional do Trabalho e Previdência
ISCTE	Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa
JFSMO	Junta de Freguesia de Santa Maria dos Olivais
MOPC	Ministério das Obras Públicas e Comunicações
OE	Objectivo Específico
PCE	Programa de Casas Económicas
PDM	Plano Director Municipal

1 | Introdução

1.1 | Enquadramento da dissertação

A escolha do tema “**De social a privilegiado: narrativas de bairros sociais em Lisboa**”, para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia do Território, deveu-se ao interesse pelo tema da mobilidade residencial e da vivência de bairro. Com a evolução da dissertação outros temas foram surgindo em complemento mas manteve-se a pertinência de compreender o que move as famílias e indivíduos no que respeita à escolha do local para residir.

A escolha do Bairro da Encarnação tornou-se óbvia quando ao estudar alguns bairros económicos e numa leitura mais aprofundada sobre vários temas, se percebe que hoje é um bairro chamativo e com um certo *status*. Porquê essa mudança? Quem quer viver no bairro e de onde vem a população actual residente? Vem substituir quem?

Talvez devido à minha própria experiência e por conhecer o lugar desde miúda escolhi o Bairro da Encarnação. O interesse pelo urbanismo e o facto de ser um território com diferenças tipológicas com a sua envolvente complementaram essa escolha. Um bairro de habitação unifamiliar (quase sempre geminadas mas também em banda) e espaços verdes em Lisboa, um espírito de vizinhança, sejam antigos moradores ou novos, são características apelativas para quem pretenda morar numa cidade.

1.2 | Objectivos

O principal objectivo desta dissertação foi entender os contornos da mobilidade residencial e dos factores que a incentivam. Com reabilitações em Lisboa e a tentativa de atrair população jovem para o centro da cidade, será que o Bairro da Encarnação é um desses casos? Construído nos anos 40 como bairro económico, hoje em dia é perceptível um aumento de *status*. Mas que dinâmica residencial ocorreu? O que a justificou?

De forma a compreender o objectivo principal, elaboraram-se alguns objectivos específicos (OE):

OE1 | Compreender a evolução da população residente. Quem residiu inicialmente e quem aí reside agora. É importante saber quem habita. Perceber quem quer viver no bairro.

OE2 | Como evoluiu o tecido urbano. Que alterações ao nível urbano se observam e as suas possíveis consequências para o bairro. Qual o papel do planeamento do território (mais concretamente o PDM).

OE3| Porque foi alvo de escolha este bairro. Pretende-se entender as dinâmicas residenciais que ocorreram no bairro e o porquê da escolha deste e não de outro local.

OE4| Status ou “estigma” viver no bairro? Bairro que começou como económico, como é que os residentes hoje vêem o bairro? Privilegiado?

1.3| Metodologia

A abordagem metodológica foi definida para tentar responder aos objectivos específicos acima referidos, sendo detalhado para cada um deles a forma de os concretizar. Os primeiros capítulos tiveram como objectivo perceber as bases da mobilidade residencial, as possíveis dinâmicas que podem ocorrer, e estudar de forma simplificada algumas políticas de habitação social em Lisboa para entender o caso de estudo.

OE1| De forma a entender quem eram os residentes iniciais e os actuais, pesquisou-se informação relativa ao início do bairro. Porque foi construído e para quem. Inicialmente com uma recolha documental através da leitura de alguns *papers*, livros e do projecto do bairro. Dada a informação de época e no âmbito de alguns programas de habitação, foi necessário consultar bibliotecas especializadas como o caso da DGOTDU ou do IHRU, e recorreu-se à pesquisa *online*. Os dados da população actual foram conseguidos através do INE e algumas informações mais específicas obtiveram-se recorrendo a um inquérito realizado a residentes e a duas entrevistas com actores relevantes no bairro (um comerciante estabelecido desde o início do bairro e ao presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria dos Olivais).

OE2| Para este objectivo também se fez uma pesquisa documental para conhecer o bairro no seu início, designadamente através de arquivos de imagens (como por exemplo através do arquivo fotográfico da Câmara Municipal de Lisboa). Procedeu-se a um levantamento do existente através de ortofotomapas e visitas de campo de forma a entender a malha urbana. A pesquisa de IGT's da área ajudaram a observar a evolução nesta última década ao nível do urbanismo. E as entrevistas permitiram que esse conhecimento fosse complementado por uma visão de quem viu o bairro crescer e assim entender de forma profunda essa evolução no âmbito urbanístico.

OB3| Este constituiu um objectivo mais subjectivo por isso optou-se por questionar directamente os residentes actuais. Primeiro estudaram-se algumas dinâmicas residenciais e elaborou-se um

questionário onde os residentes mostravam as razões pelas quais teriam escolhido esse bairro e o seu grau de satisfação com alguns pontos, de forma a entender que tipos de dinâmicas ocorreram.

OB4 | Este ponto foi desenvolvido essencialmente através dos inquéritos a residentes do bairro e das entrevistas. No caso dos inquéritos foram realizados *online*, através da divulgação em redes sociais (*facebook* e *blogs*) e passando a palavra a outros residentes. A observação no campo também ajudou a complementar e a ter um entendimento “exterior” sobre o que é perceptível sobre o bairro. Foi também utilizada pesquisa bibliográfica e dados estatísticos para complementar o estudo do bairro.

O objectivo principal refletirá as abordagens feitas para os objectivos específicos, e de uma recolha de informação mais técnica relativa ao tema da gentrificação. Sendo um objectivo mais complexo, devido à sua interligação com os vários objectivos e não resultando directamente de questões, ou mesmo da resposta de todos os objectivos específicos, foi necessário complementar com o estudo de algumas dinâmicas, leitura do bairro e de tudo o que o envolve (urbanismo, residentes, etc).

1.4 | Estrutura da dissertação

A dissertação encontra-se dividida em 5 capítulos. O capítulo 2 e 3 têm uma base teórica, sendo que o capítulo 4 além de uma introdução mais histórica tem incluído a parte mais prática desta dissertação. O capítulo 5 é referente às considerações finais.

O **capítulo 2 e 3** tiveram como base a pesquisa bibliográfica, tentar compreender o que motivaria a mobilidade residencial e o programa habitacional em que se insere o bairro de estudo. Estudou-se o Programa Habitacional em que o bairro se insere, assim uma leitura geral dos bairros do mesmo programa.

O **capítulo 4** é a aplicação prática, onde se inclui uma pequena introdução ao bairro em estudo, de como era quando foi planeado e construído e as suas realidades hoje em dia. Aborda-se o urbanismo, a construção, os residentes, assim como um estudo da mobilidade residencial verificada. Finalmente no último capítulo, **capítulo 5**, que refere as conclusões, teve em conta o levantamento de informações e dados sobre o bairro e essencialmente teve como ponto de partida o capítulo 2, referente à mobilidade residencial.

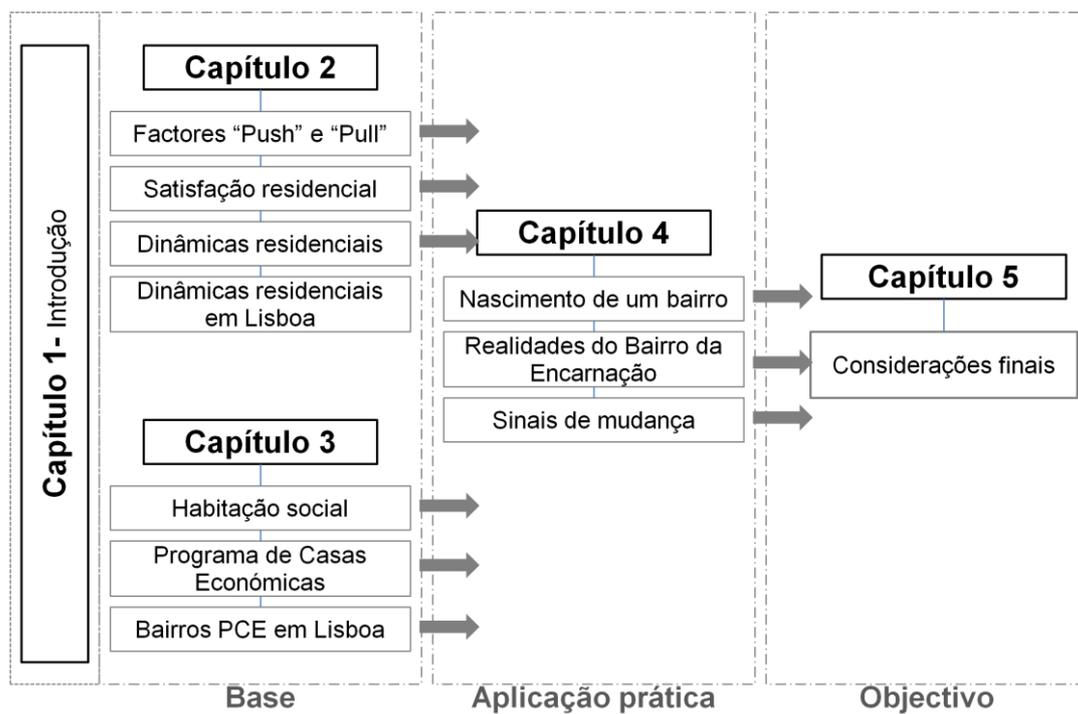


Figura 1 – Esquema geral da estrutura da dissertação
(Fonte: Própria, 2013)

2 | Mobilidade residencial

“Gentrification is a term that has come to refer to the movement of affluent, usually young, middle-class residents into run-down inner-city areas. The effect is that these areas become socially, economically and environmentally up-graded.”

(in Hall, 1998: p108)

A mobilidade apresenta-se em diferentes aspectos entre eles a mudança de habitação, a mudança de trabalho, a mudança social, os movimentos pendulares e a migração. Nesta dissertação será abordada a perspectiva da mobilidade residencial.

O Instituto Nacional de Estatística apresenta uma subdivisão de alguns dos diferentes tipos de mobilidade, estando por detrás desta classificação uma alteração do local de trabalho e/ ou de local de residência. Segundo essa classificação, a mobilidade residencial implica uma mudança de espaço ou alteração de residência, no entanto, não obrigatoriamente uma alteração do local do trabalho (Oliveira, 2002). A mobilidade residencial não supõe uma total alteração nos hábitos diários (Módenes, 1998), como interacções sociais ou familiares.

Existem razões pelas quais se explica, de certa forma, essa mobilidade dos indivíduos relativamente à sua residência. Tenta-se aqui explicar o que leva estas pessoas a “produzirem” a chamada mobilidade residencial através de uma satisfação (ou a falta dela) e se existem factores que atraíam ou repelem as famílias.

2.1 | Factores “Push” e “Pull”

A mobilidade residencial e a satisfação de um indivíduo para com a casa e/ou zona poderá passar por alguns factores que o levam (ou não) a mudar. Será apenas a satisfação residencial que determina a mudança de residência ou existirão outros factores ou forças?

Rossi (1955) acredita que estas duas forças estão interligadas, e que se um indivíduo produz a chamada mobilidade residencial é porque a origem tinha factores que não eram satisfatórios e que impulsionavam a mudança; e que o destino tem factores que atraíem. Um dos exemplos que dá relativamente ao espaço da casa, é porque a casa anterior não tinha espaço suficiente e por isso age como factor “push” e a casa de destino tem a disponibilidade de espaço que pretendia, logo tem o factor “pull”.

Características relativas ao ciclo familiar, a idade do indivíduo e a casa em si são factores que influenciam a mudança e poderão ser os mais importantes (Rossi, 1955 e Maisel, 1966). Estes autores consideram que os dois factores estão interligados, no entanto, o factor repulsivo é mais influente que o atractivo. Poderá ser a insatisfação mais importante na mudança que a satisfação?

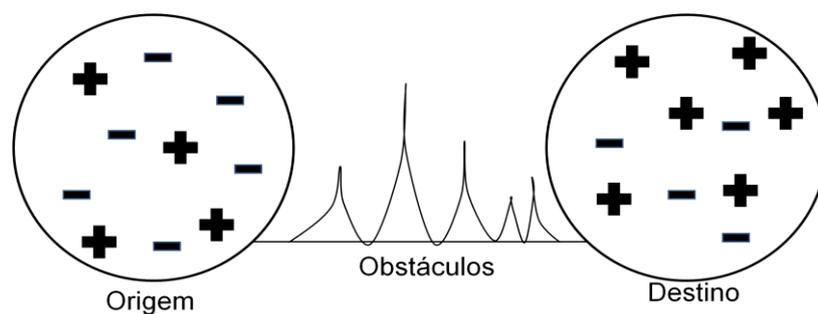


Figura 2 – Teoria “Push-Pull”
Fonte: Lee, 1966 (adap.)

A figura acima é uma adaptação de Lee (1966), em que mostra que tanto na origem como no destino irão existir factores atractivos (representados como +), e factores resulsivos (representados como -). Entre a origem e o destino irão existir obstáculos, que dependem de indivíduo para indivíduo.

Para Lee (1966) os factores que entram na decisão da migração são os factores associados às questões na origem (“Push”), factores associados com o destino (“Pull”) e obstáculos. No esquema acima relativo à sua teoria “Push-Pull” existem factores positivos e negativos quer na zona de origem e destino e a mudança de residência poderá ocorrer se ultrapassar alguns obstáculos, maioritariamente considerados com factores pessoais (um dos exemplos é a distância casa-trabalho). Vários factores interligados e combinados com as escolhas pessoais fazem com que exista a mobilidade residencial, sendo que existem factores mesmo negativos que não repulsam um indivíduo da zona ou casa, e factores atractivos que são bastante mais importantes. Por exemplo, para um indivíduo o tamanho da casa poderá ser um factor importante mas não decisivo se achar que ter espaço verde é mais atractivo, sendo por isso que uma casa mais pequena não o “repulse” e o jardim o “atraia”.

Uma outra perspectiva é que os factores não estão inteiramente interligados já que poderá haver casos em que não haja o factor “push” e apenas o factor “pull” (Butler, 1969). Poderá ocorrer na mesma mudança residencial e não haver insatisfação. Apenas o que interessa é que o indivíduo ficará mais satisfeito com outra habitação/ zona e não necessariamente que haja insatisfação com a anterior. Este autor considera que os factores “pull” mais importantes são a qualidade de zona/ vizinhança e que a qualidade de habitação para alguns indivíduos poderá ser menos importante.

De um modo geral o indivíduo tenta conciliar os factores atractivos e os repulsivos. Poderá acontecer que existam factores repulsivos que dão início à mudança, e os factores atractivos vão fazer com que haja a concretização dessa mudança. Poderão mesmo não existir os chamados factores “push” e a mudança ocorrer na mesma, pois os factores atractivos são bastante mais importantes na chamada

mobilidade (Butler, 1969). No entanto é passível de se entender que um indivíduo muda por alguma razão, haja por detrás factores atractivos ou repulsivos. Algo que falta, algo que repulsa poderá ser o primeiro passo para que um indivíduo pense na mudança; e a possibilidade de existir algo melhor noutra local induz a mudança em si.

Alguns factores “pull” contribuem para a satisfação residencial e, por isso são abordados no subcapítulo seguinte.

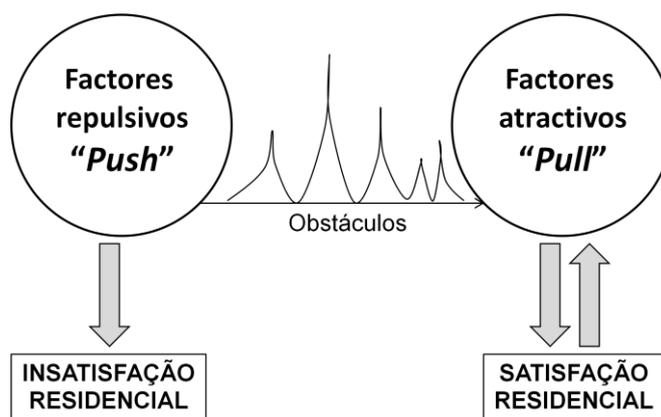


Figura 3 – Gráfico “Push-Pull”/ satisfação residencial
(Fonte: própria)

O esquema anterior, uma adaptação da Teoria “Push-Pull” de Lee (1966), entre outros autores como Butler (1969), Freitas(2004), Amérigo (1995). Resumidamente existem os factores repulsivos e atractivos que influenciam total ou parcialmente a mobilidade residencial, dependendo da experiência pessoal, e que a insatisfação residencial passa por existirem condições que repulsam dando origem à mudança de habitação, chegando a uma satisfação através de factores atractivos.

A insatisfação poderá não existir através de factores “push”, factores que repulsam da área. Poderão existir factores “pull” numa casa/ zona e a mudança ocorrerá mesmo sem insatisfação residencial. Ou o oposto poderá ocorrer, isto é, os factores repulsivos serem mais importantes para uma família que os levam a sair da residência procurando algo melhor, mesmo não sendo plena satisfação pelo menos a não insatisfação.

2.2| A Satisfação Residencial e a Mobilidade Residencial

A satisfação residencial é bastante importante quando se fala em mobilidade residencial, e de “gostos e sentimentos perante lugares ou espaços em que se desenvolve uma vivência quotidiana de base

residencial” (Freitas, 2004). Poderá determinar as razões pelas quais a população se move em procura de habitação. Em comum, têm um conjunto de variáveis no comportamento dos que produzem a mobilidade residencial, relacionados com o perfil socioeconómico, ciclos de vida familiar e propriedade do imóvel (Brandstetter e Heineck, 2006). É considerado um indicador subjectivo de qualidade e bem-estar onde, necessidades, preferências, crenças e valores, afectos são conceitos inerentes à satisfação (Freitas, Menezes e Coelho, 1996). Torna-se por isso bastante importante quando se analisa por exemplo, o desempenho de habitação de sectores público e privados, e a mobilidade residencial (Oliveira, 1998).

De um modo geral são 3 os aspectos chave associados à satisfação residencial: **casa, bairro, e vizinhança** (Canter e Rees, 1984; Amérigo, 1995; Freitas, 1990). As relações que o indivíduo tem com a envolvente influenciam a satisfação, estando por isso associadas as componentes ambientais da zona onde se insere, desde a zona onde vive, às relações com a vizinhança, composição social, até à variável possivelmente mais pequena, a satisfação com a habitação (Menezes, 1999). Mas não só as componentes físicas do ambiente que as rodeia influencia essa satisfação, não são só gostos e desgostos pelo bairro que vivem ou a casa em si. Seja por aumento da família, possibilidade financeira, aspirações futuras (situação residencial desejada por exemplo), proximidade ao trabalho, a amigos, a familiares, pode existir inúmeras causas que originem insatisfação ou satisfação residencial e que causem a mobilidade residencial para determinados locais. Sendo muitas das “variáveis” subjectivas, a satisfação varia de pessoa para pessoa, e poderá “evoluir” quando essa pessoa tem algumas experiências anteriores em termos de mudança de habitação, tendo já por isso algumas experiências, positivas ou negativas, que valorizam e por onde apoiam a decisão de mudança.

Freitas (2004) indica 3 grupos de razões que explicam a formação dessa satisfação, estando relacionado com os aspectos chave (casa, bairro e vizinhança):

- 1) Razões que se relacionam com as características sociológicas de pertença e grupos de referência dos indivíduos;
- 2) Razões que se relacionam com a natureza e qualidades dos espaços residenciais;
- 3) Razões que se relacionam com processos de relacionamento entre os indivíduos e os contextos residenciais.

Ainda que existam diferentes razões para que os indivíduos escolham uma zona/ uma casa para viver, podemos verificar que as principais razões estão na sua maioria relacionadas com os 3 aspectos chave já

referidos: bairro, casa e vizinhança. O tipo de relação social que se tem com o bairro e vizinhança, o grau de satisfação com a qualidade da casa, das áreas das divisões, do tipo de oferta habitacional (como por exemplo habitação unifamiliar).

Existem vários critérios que Amérigo (1995) de forma sucinta exemplifica esquematicamente (Figura 4) diferenciando aspectos subjectivos/ objectivos e físicos/sociais. Atributos relacionados com o que a população prevê como satisfatórios quando procura habitação. Desde atributos objectivos físicos e sociais como o espaço de habitação, número de quartos, tipo de habitação e seu valor económico a atributos subjectivos como o sentido de bairro e comunidade, e segurança.

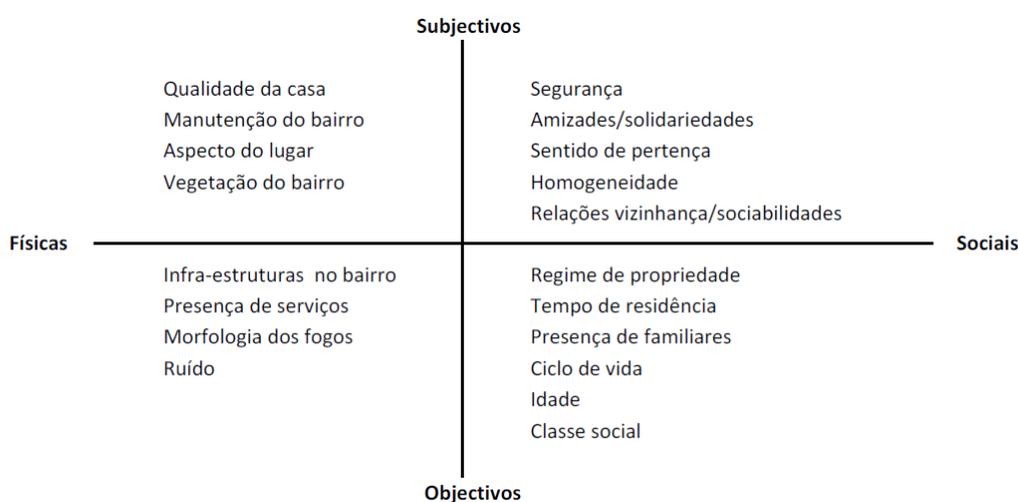


Figura 4 – Variáveis relacionadas com a satisfação residencial
(Fonte: adaptado de Amérigo, 1995)

A mudança de habitação pode ser motivada pela insatisfação residencial; por um ou vários factores relacionados com a casa, o bairro, a vizinhança; e por factores relacionados com o ciclo de vida da família e do indivíduo, entre outros. No caso de critérios objectivos pode-se considerar o preço da habitação, que influencia bastante a mudança ou não para uma outra casa, mas também o regime de propriedade (se está numa casa alugada, por exemplo), onde se situa no ciclo de vida (se vai aumentar a família, se é a primeira casa, etc.); se prefere uma zona do mesmo “nível social” em que se encontra; da presença de serviços e comércio no bairro, entre outros. Aspectos mais subjectivos, poderão ser o aspecto da zona/do bairro, da segurança (por vezes, mais uma segurança perceptível), o sentido de bairro/de pertença à zona e as relações com os vizinhos.

Oliveira e Heineck (1998) agruparam **5 conjuntos de factores** que influenciam a satisfação residencial: macro-variáveis de tomada de decisão; aspectos técnico-construtivos e funcionais; qualidade do atendimento prestado pela empresa; relações ambiente-comportamento; e características pessoais.

Estes factores influenciam a escolha da habitação, sendo a razão pela qual os indivíduos escolhem o local e a casa para viverem, determinando então a mobilidade residencial.

As **macro-variáveis da tomada de decisão** incluem, segundo os autores, atributos que dão valor à habitação, dependem do juízo de cada indivíduo, incluindo factores de interesse como a área do apartamento, o preço, a área de lazer, equipamentos na zona, e a localização que contribui para a valorização e escolha do imóvel.

Nos aspectos **técnico-construtivos e funcionais** estão incluídos o espaço de circulação, o conforto térmico, luminoso e acústico, e os materiais de acabamento, entre outros; relativamente aos aspectos funcionais estão incluídos a acessibilidade, segurança, etc. Na procura de casa podem ou não existir intermediários como empresas imobiliárias, e a **qualidade do atendimento** é bastante importante para a satisfação dos clientes. Um mau atendimento pode pôr em causa a venda de um imóvel.

Relativamente ao factor **relações ambiente-comportamento**, os indivíduos têm em atenção na escolha da zona a privacidade, a interacção social e a sua própria identidade. Porém, os autores consideram como principal factor as **características pessoais**, que influenciam o comportamento do consumidor, incluindo aspectos culturais e sociais, a classe social, a situação económica, o estilo de vida da família e o ciclo de vida familiar.

Quando falamos em satisfação residencial, ou na insatisfação, e por isso, na mudança de habitação, falamos essencialmente em componentes que se relacionam com o indivíduo e a sua relação com o ambiente envolvente. Quer sejam critérios mais objectivos, como o preço da habitação que depende das possibilidades económicas do indivíduo, a critérios mais subjectivos como o sentido de apego pelo bairro, que cada um sente dependendo de experiências próprias vividas e sentidas, a satisfação pode-se verificar através de alguns critérios. Esses critérios estão relacionados com componentes mais físicas, como seja a casa e as suas divisões (número de quartos, área da casa), serviços existentes na zona/bairro, proximidade a amigos ou familiares (ao sistema de apoio do indivíduo/família), e componentes mais sociais, como a vizinhança, estilo de vida, classe social. Tudo é relacionado com um nível mais abrangente que é o bairro, passando pela vizinhança, até ao nível mais pequeno, a casa.

A mudança na situação laboral produz 15 a 25% dos movimentos residenciais na Europa, sendo apenas uma pequena percentagem, tendo em conta que os valores restantes são atribuídos a factores familiares, residenciais e à dinâmica do ciclo de vida familiar (Módenes, 2002). Em Barcelona, num inquérito feito em 1990 cerca de 20% dos entrevistados relacionou a mudança de habitação motivada por uma situação laboral, os restantes, com valores acima dos 36%, eram razões directamente

relacionadas com a habitação não ser adequada e com o ciclo de vida familiar (Entrena 1995). Verifica-se uma predominância da valorização da proximidade residencial com o lugar de origem, e um indicador bastante forte é o da mobilidade dentro de um mesmo município. Em Espanha, por exemplo, Módenes verificou que cerca de 65 a 70% da população espanhola que mudava de residência ficava no mesmo município da antiga casa, existindo por isso, uma preocupação em manter as redes sociais e familiares de apoio. Estes valores foram contabilizados retirando os imigrantes, uma vez que pretendia o autor verificar a mobilidade residencial e não valores de migrações, ainda que nesses valores estejam mobilidade por razões laborais e residenciais (Módenes, 2006).

Em termos de mobilidade residencial e de *status* da população, Módenes afirma que as categorias profissionais mais elevadas registam, na maioria dos países, maior mobilidade residencial. Porém, o autor ressalva que existe uma diferença entre os países do Norte da Europa e do Sul da Europa. Enquanto nos países do Sul, mais recursos económicos implicam maiores possibilidades de mobilidade, de mudança de habitação própria, no Norte da Europa recursos económicos e sociais geram maior estabilidade residencial. Isto é, os países nórdicos apresentam uma percentagem maior de alugueres, e a presença de recursos económicos permite a compra de uma propriedade e assim a sua estabilização de mobilidade residencial. No caso dos países do Sul da Europa uma grande parte da mobilidade residencial apresenta-se entre proprietários de casas, que faz com que a mudança de habitação ocorra apenas quando exista recursos económicos suficientes para a compra de outra habitação (Módenes, 2002).

Entrena (1995) fez uma análise sobre a mobilidade residencial na área metropolitana de Barcelona, com o intuito de perceber os principais motivos desses movimentos. O autor demonstrou que os três principais motivos são razões do tipo laboral, familiares e relacionadas com a habitação. Estas duas últimas razões encontram-se em primeiro lugar e estão relacionadas entre si. No ciclo de vida de uma família, o aumento da sua dimensão está directamente relacionado com o aumento da dimensão ou número de quartos da casa.

Como diz Entrena *“Puede ser la prueba de la existencia de itinerarios territoriales que se configuran según la posición del migrante dentro del ciclo de vida familiar o económico”* (1995: 51). O autor verifica que existem alguns índices, como por exemplo, a idade média da população que muda para a periferia é mais elevada da que muda para os municípios centrais, e que os movimentos de curta distância são feitos por uma população mais jovem. O ciclo familiar e a sua posição económica poderão influenciar decisões como a mudança para certas áreas de uma cidade ou para fora da área da metrópole. Entre outras variáveis possíveis também o trabalho influencia a capacidade da mobilidade, isto é, a mudança residencial durante o ciclo de vida familiar só será possível se a situação laboral a permitir (Módenes,

2002). Podem-se observar, por isso, mobilidades dentro de um país que se diferenciam pela posição territorial, quer seja pela mudança de residência dentro da mesma cidade ou mudando de uma área metropolitana para uma zona rural e vice-versa.

2.3 | Dinâmicas Residenciais

Podem existir vários tipos de mobilidade residencial. Alguns podem ter nome específico, e ser perceptíveis, outros, dado a evolução das cidades e arredores, não são perceptíveis ou são como uma mistura entre vários movimentos ocorridos. No geral associamos a mobilidade à origem e ao destino, sendo por isso capazes de diferenciar o que ocorre nos locais estudados/ observados.

Generalizou-se considerando uma cidade, os seus arredores e áreas mais rurais. Podemos ter a chamada mobilidade residencial do centro para uma periferia e vice-versa, uma mobilidade residencial dentro da própria cidade ou apenas fora da área metropolitana entre periferias, e uma “variante” à mobilidade residencial dentro da cidade a que chamamos gentrificação (ou nobilitação urbana).

O modelo seguinte mostra a visão de Berg (1982), que vê nas mudanças da população para os vários espaços no território um “ciclo de vida urbano”. Inicia-se com a concentração da população no núcleo central (*‘core’*) devido à sua centralidade e existência de emprego. Existe numa 2ª fase, o crescimento para as coroas periféricas (*‘ring’*) induzida pelos baixos valores de habitação nessas zonas. Na 3ª fase existe uma atracção já por áreas não metropolitanas, em pequenas e médias cidades, que têm como principais atractivos baixas densidades, preço da habitação e o facto de existir vias de comunicação e transportes para centros populacionais próximos. Não deixa assim, por isso, de haver perdas de relação com a cidade, e numa outra fase, uma possível recuperação do núcleo central, uma regeneração urbana atractiva para quem busca o estilo de vida cidadão.

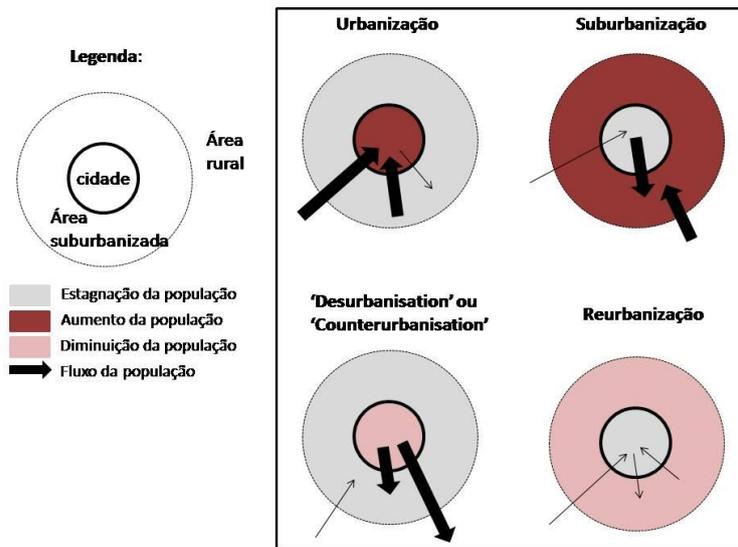


Figura 5 – Ciclo de vida urbano
(Fonte: adaptado de Berg, 1982)

Oliveira (1998) afirma que existe uma relação entre a localização da residência e o ciclo de vida familiar, também interligado com a tipologia da residência. Num chamado primeiro estágio/ fase, que corresponde à saída de casa dos pais ou aos recém-casados ou à crise verificada hoje em dia, é privilegiada a centralidade e a aproximação ao local de trabalho havendo uma procura de habitação em áreas centrais e casas com áreas pequenas; em estádios posteriores, como por exemplo o nascimento de filhos, é valorizada a tipologia da habitação, áreas maiores tendo em conta a oferta/ preço e por isso uma mudança para áreas periféricas. Num último estágio, que corresponde à saída dos filhos de casa/ reforma, a opção volta-se para o local de apego (local normalmente conhecido e possivelmente onde viveram anteriormente), para a centralidade, onde poderão ter acesso ao que precisam, e na sua maioria têm a tendência de retornar para a cidade optando por áreas menores.

Mobilidade residencial centro-periferia

O movimento a favor das coroas periféricas é hoje em dia facilitado pela expansão de vias de comunicação e do transporte público e privado, pelos menores valores de habitação nessas áreas e condições de habitação (como maiores áreas, espaços verdes e de recreio, estacionamento privado, etc) que não se encontram no centro da cidade. Encontram-se alguns pontos comuns à maioria destes movimentos, como uma distância aceitável ao local de emprego/estudo/social e, relativamente ao status socioeconómico, observa-se a procura por residir em áreas do mesmo status ou superior. Esta população que habita nos subúrbios da cidade passa a engrossar o número de movimentos pendulares

diários, em geral, para fora do espaço peri-urbano, embora tenha vindo a aumentar dentro dessas zonas devido à diversificação das actividades económicas (Entrena, 2004).

A mudança de residência da cidade central para a periferia nas grandes cidades italianas e espanholas é sem dúvida bastante relevante, e no caso de Madrid e Barcelona, entre 10.000 e 20.000 habitantes por ano, respectivamente, mudaram-se para as periferias metropolitanas (Monclús, 1998). A insatisfação residencial de certas famílias traduz-se nos movimentos e na alteração da zona que estas vão fazendo ao longo do seu ciclo de vida. A mobilidade para a periferia pode dar-se por inúmeras razões, como a procura de casa maior a preço acessível, ou de casas novas em vez de casas antigas no centro. A facilidade de transporte propicia o desenvolvimento de áreas residenciais, e o uso do transporte privado para deslocações diárias propicia uma mobilidade mais dispersa no território (Salgueiro, 2001), sendo que existe por isso como penalização um aumento da distância-tempo e da distância-custo ao local de trabalho por exemplo, mas uma valorização de outros factores como a casa ou a zona onde reside.

Mobilidade residencial na área não metropolitana

Nestes casos existe uma difícil distinção entre campo e cidade, caracterizada também por uma urbanização dispersa com limites cada vez mais indefinidos com respeito às áreas rurais (Entrena, 2003). A mobilidade residencial para áreas não metropolitanas deve-se essencialmente à existência de espaços naturais, de paisagem de qualidade, e espaços abertos e naturais, contrapondo os espaços da cidade, fechados, artificiais e tensos (Gómez Orea, 1995). Os centros metropolitanos densamente populacionais perdem atractividade para a população que procura segurança, qualidade de vida, natureza e, as zonas exteriores aos anéis suburbanos, tipicamente rurais, passam a ser atractivas – ‘*counterurbanisation*’ (Berry, 1976).

Kayser (1990) designa como ‘*counterurbanisation*’ de renascimento rural, a uma tendência demográfica oposta ao êxodo rural, que segundo ele, se manifesta desde os anos 70 na maioria dos países desenvolvidos. É um fenómeno que não está relacionado com as relações que as sociedades mantiveram no passado com esses territórios rurais, e que é “ajudado” pelo aumento da mobilidade e deslocamentos curtos ou longos, reais ou virtuais (Kayser, 1990). A internet é um exemplo de deslocamento virtual. Hoje em dia com as possibilidades de trabalhar a partir de casa, certos indivíduos aproveitam essa “oportunidade” de forma a poder residir no local pretendido, não sendo por isso a distância casa-trabalho um factor impeditivo (Entrena, 2004). Vários factores são associados a esses espaços não metropolitanos, como a densidade habitacional e os preços das habitações, o nível de

criminalidade, o nível de contaminação atmosférica e ruído, e um desejo por melhorar a qualidade de vida (Kayser, 1990).

Mobilidade residencial periferia-centro e no centro da cidade

A mobilidade residencial a favor do centro das cidades é devida principalmente à recuperação de edifícios, políticas urbanísticas procurando a vivência das cidades e a proximidade ao local de trabalho. Podemos mesmo chamar de recentralização/ reurbanização a este movimento, que atrai populações das periferias novamente para o centro da cidade. Também a gentrificação trata desse retorno à cidade, no entanto com algumas particularidades, que se falará mais à frente. Além do chamado retorno à cidade, podemos falar ainda da mobilidade residencial dentro da própria cidade ou mesmo dentro do próprio bairro. A população que valoriza a centralidade, os transportes e proximidade ao emprego, e em alguns casos que prefere manter o bairro onde viveu anteriormente, embora a habitação anterior não a satisfazia. Neste caso, a satisfação com o bairro não se põe em causa, mas sim a insatisfação com a casa onde residia (por ser arrendada, pequena, muito antiga e/ou em más condições, entre inúmeras razões pessoais que levaram à escolha de procurar outra habitação).

A reabilitação e a renovação de edifícios antigos atrai população que vê a cidade como local preferencial para morar, e mesmo os edifícios com apartamentos pequenos situados no centro aliciam jovens ou famílias mais pequenas que privilegiam locais centrais em vez de apartamentos grandes. Tendo a opção de viver fora do centro da cidade algumas pessoas preferem optar pelo custo “físico” do apartamento e da sua localização em vez de custo “físico” e mais “psicológico” do trânsito nos deslocamentos casa-trabalho.

Neste sentido, a habitação nos centros históricos tem sofrido transformações como o aparecimento de novos produtos imobiliários, novos formatos de alojamento (Mendes, 2008), como o caso dos *lofts*¹ ou os condomínios privados em áreas antigas. O Estado e as câmaras municipais têm também incidido nessas áreas através da reabilitação de áreas antigas, reconstrução de edifícios antigos ou apoios e incentivos fiscais aos proprietários. Estas alterações permitem o aparecimento de edifícios localizados

¹ Loft – estilo arquitectónico baseado em antigos espaços industriais transformados em habitação, espaços amplos usualmente sem separações de assoalhadas.

no centro, recentes ou novos, com qualidade de construção, com diferentes tipologias não muito usuais nas zonas onde se encontram o que atrai população que não encontrava há alguns anos esse tipo de oferta no centro das cidades.

Gentrificação/ Nobilitação

O termo '*gentrification*' deriva da palavra '*gentry*' que significa "tornar nobre" ou "enobrecer". Em Inglaterra estaria conotado com a classe social abaixo da nobreza. Em português muitos autores referem este fenómeno como nobilitação urbana, ou gentrificação, referindo-se a uma recentralização selectiva, urbana e social, promovendo uma revalorização e reutilização física e social de bairros de centros históricos (Salgueiro, 2006).

Glass, em 1964, estudou um fenómeno em Londres, traduzindo um movimento da classe média para zonas que chamou de "renda baixa", onde existia uma ligação com edifícios antigos e com história, diversidade social e a quebra de relação com os subúrbios dessa população. O aumento do preço da habitação nessas áreas levaria em última hipótese ao afastamento dos residentes iniciais sendo substituídos por outros, com aspectos sociais e económicos mais elevados. Cria-se assim um novo grupo social de indivíduos que parece terem em comum o estilo de vida social e mesmo um "estilo" de família semelhante como, por exemplo, um casal com um filho ou casais sem filhos. Também nos Estados Unidos se observaram renovações urbanas com o intuito de servirem de residências para a classe média, em centros degradados e com população de classe baixa, tendo como exemplos *Philadelphia*, *Pittsburgh*, *Cincinnati* ou *Baltimore*, *Brooklyn*, estando essa renovação na zona do *Central Business District* (Glass, 1964).

A localização nos centros urbanos das médias e grandes cidades em países desenvolvidos é um dos elementos espaciais da '*gentrification*,' a partir da qual se pode fazer as primeiras generalizações. Essa localização terá sido objecto de uma degradação e abandono aquando, no século XX, as classes médias optaram por sair do centro da cidade para a periferia (Díaz Parra, 2009). Não é apenas um movimento residencial periferia-centro, mas um movimento selectivo, especialmente da classe social, existindo também movimentos dentro da cidade.

A procura do ambiente citadino, a proximidade ao trabalho, a proximidade às zonas culturais e sociais associadas à classe média são algumas das razões que levam a população a "retornar" à cidade central, ou mesmo a mudar de residência dentro da própria cidade. Estes movimentos residenciais observaram-se nos anos 70 e contradiziam o declínio dos centros urbanos (Zukin, 1987). A conversão de áreas com famílias de renda reduzida, com casas em mau estado mas com boa localização, levaram a

investimentos privados, na sua maioria, convertendo essas zonas em atractiva. Os governos optaram por uma política de renovação urbana em vez da demolição, facilitando a reabilitação de edifícios a pequena escala, estimulando assim a *'gentrification'* (Zukin, 1987). Essas áreas passam a ter uma valorização social, verificando-se o aumento do status determinada pelo aumento do valor do solo na zona e da habitação. Os mecanismos de intervenção são diversos, e o Estado tende a qualificá-los de históricos, oferecendo benefícios para reabilitações aos proprietários ou mesmo vendendo habitações com o objectivo de melhorar os bairros (Sargatal, 2000).

Díaz Parra (2009) estudou os processos de *'gentrification'* em *Sevilla*, tendo como protagonista o Estado na reabilitação das zonas que ele considera *'gentrificadas'*. Observou, nas zonas históricas estudadas, uma alteração na sua composição social, especulação do solo, e o processo que chama de expulsão das classes mais baixas através de desalojamentos e declarações de ruína. Estas alterações vieram aumentar a presença de uma classe social favorecida e a estabilização de actividade terciária. No entanto inclui, como repercussões a perda de património e o deslocamento da população "tradicional". Eram áreas consolidadas como zonas operárias e industriais que durante o século XX sofrem degradação, e o "*Plan General de 1987*" marca a alteração através da recuperação urbanística, económica e social, intervenções públicas e planos especificamente dirigidos à renovação e requalificação.

Este fenómeno é marcado pela fragmentação (Bourne, 1993) e em diferentes tempos (Smith, 1996). Não é todo o centro urbano que sofre este tipo de alterações, e pode não ser consolidado na mesma década. Smith dá exemplos como Manhattan, no centro de Nova Iorque, no *Central Business District*, onde 2 bairros se consolidaram em diferentes alturas. No bairro de *Soho*, esse processo desenvolve-se cedo, na década de 70, embora só nos anos 80 se observa um *boom*. No caso do bairro de *Lower East Side*, essa transformação inicia-se na década de 80, encontrando uma resistência maior e só se consolidando na década seguinte (Smith, 1996).

Certos autores como Zukin, Ley, García Vazquez generalizam o processo de *'gentrification'*, no qual o sujeito gentrificador não é simplesmente a burguesia. Não é só esta que procura o simbolismo e o "consumo" do centro urbano, mas também jovens alternativos, comunidades de artistas boémios (Zukin, 1987). O protótipo dessa população que efectua movimentos residenciais para o centro urbano, e mais especificamente para lugares *'gentrificados'*, são jovens profissionais que trabalham no centro ou próximo (García Vazquez, 2004), tipicamente solteiros e sem filhos, que investem num bairro central (Beauregard, 1986), empregados e com salários moderados ou elevados (Ley, 1996). Outro elemento característico dos agregados neste fenómeno é a feminização do mercado de trabalho (Mendes, 2008). Destaca-se um aumento da população feminina que procura residência no centro da cidade: mulheres jovens, maioritariamente solteiras e com uma profissão de elevada remuneração (Smith, 1986).

Em Lisboa, num estudo sobre o Bairro Alto (Mendes, 2006), constatou-se que os movimentos residenciais eram, na sua maioria, dentro da própria cidade, e até mesmo dentro do próprio bairro. A percentagem de população que se movimentava da periferia para o centro da cidade era pequena. De acordo com um inquérito sócio-habitacional de 1992/1993 do Gabinete Técnico Local do Bairro Alto e da Bica, cerca de 33% dos habitantes que residem no Bairro Alto há menos de 10 anos são oriundos da cidade de Lisboa, sendo que apenas 3% são oriundos da periferia de Lisboa (Mendes, 2006). Um bairro que, ainda com tradições culturais antigas e com bastante degradação no parque habitacional, tem sofrido algumas alterações no seu tecido social, com novos residentes pertencentes às “novas classes médias” em que cerca de 30% da população residente pertence ao grupo de profissões científicas, técnicas, artísticas e similares, e estes grupos parece que preferem localizações residenciais privilegiadas e centrais (Mendes, 2010). Observa-se neste estudo uma escolha de local de residência de um certo grupo da população, jovens trabalhadores com profissões socialmente mais valorizadas, que preferem viver no centro da cidade, num tecido urbano mais antigo mas em alojamentos novos ou remodelados de qualidade.

A reabilitação de edifícios de qualidade ou com localizações privilegiadas são alvo de habitações de luxo, representando a revalorização da centralidade para grupos de maior poder económico (Salgueiro, 2001). A existência de edifícios com valor arquitectónico, a centralidade para residentes urbanitas, zonas com elevado *status* e proximidade a lugares culturais são atractivos quando se compara o centro da cidade e urbanizações na periferia e segundo Xerez “*Viver em Lisboa ou na periferia tem diferente valor social*” (Xerez, 2008: 1)

A atracção pela centralidade por parte deste segmento de procura obriga a reunir um conjunto de factores, que inclui a dimensão familiar e os novos estilos de vida e é determinada pela terciarização, que com novos ritmos e novas qualificações de trabalho, contribui para o aumento da procura de habitação requalificada e revitalização do comércio e serviços da zona (Salgueiro, 1994). O espaço sofre por isso transformações a nível de novos produtos imobiliários e novos formatos de alojamento (Salgueiro, 1994; Mendes, 2007), que produzem oferta para esse estrato social que procura o valor da centralidade (centralidade essa aumentada pela expansão suburbana, aumento no tempo e custo dos movimentos pendulares).

2.4 | Dinâmicas Residenciais em Lisboa

As acessibilidades têm vindo a permitir ao longo dos anos que as distâncias se tornem cada vez mais “curtas”. No caso de Lisboa, a periferia foi aumentando, tendo cada vez mais diferentes ofertas

habitacionais e possibilitando a mobilidade residencial. A oferta residencial nessas áreas, aliada ao uso do automóvel e às vias de acesso à cidade têm dado resultado a que haja os chamados factores “pull”. Certos indivíduos preferem, por exemplo, um certo tipo de habitação, sendo por isso um obstáculo ultrapassável a distância ao trabalho. Neste ponto consideramos apenas a Área Metropolitana de Lisboa e os seus municípios.

De uma forma geral a periferia de Lisboa tem vindo a aumentar a sua população, principalmente devido a uma forte oferta habitacional e a preços mais baixos que na cidade, assim como maiores áreas e casas mais recentes.

Segundo Xerez “as necessidades de habitação de muitas famílias encontram resposta nas ofertas imobiliárias na periferia” (2008: 3). Em alguns casos a possibilidade de viver numa moradia, ou ter uma casa com bastantes assoalhadas e a um preço acessível é encontrado apenas fora do município de Lisboa, uma vez que na cidade a idade do edificado é maior e as casas maiores são de um preço bastante elevado.

O aumento da motorização relaciona-se com a mobilidade residencial uma vez que a facilidade de deslocação casa/ trabalho aumenta. As famílias passam a ter a possibilidade de comprar uma casa dentro das suas preferências e possibilidades, considerando por isso que os custos de deslocação e distância são compensados por essa satisfação.

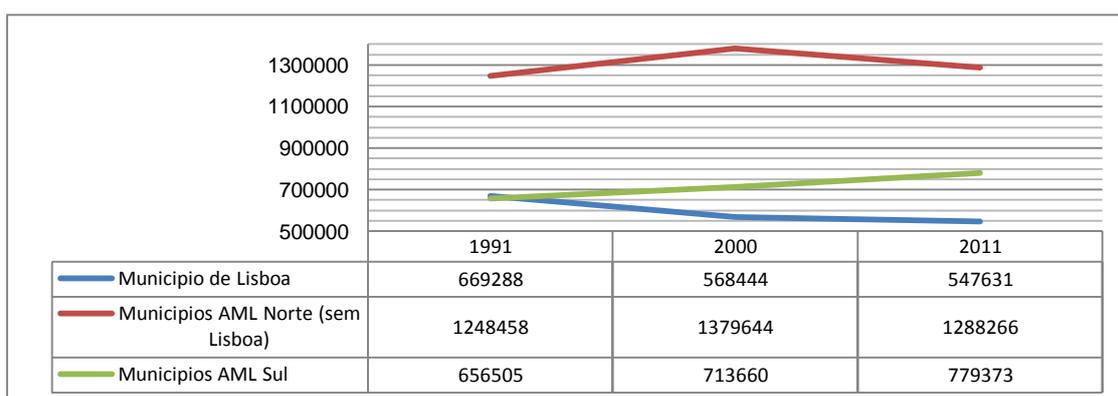


Gráfico 1 - População residente nos municípios de Lisboa, e da AML Norte e Sul
(Fonte: INE, Censos 1991, 2001 e 2011)

A população no município de Lisboa tem vindo a diminuir ao longo dos anos (consideraram-se os dados dos Censos de 1991, 2001 e 2011), apesar de existirem movimentos de regresso à cidade, estes não chegam para contrariar a perda de população. Se observarmos os valores destas datas dos Censos, verifica-se que na cidade de Lisboa a população tem vindo a diminuir, e nos municípios da AML Norte

houve um aumento em 2001 mas voltou a diminuir para 2011. Os municípios da AML Sul são os que têm vindo a verificar um aumento nestas datas.

Mesmo assim, a margem norte da AML é a mais populosa, tem 8 municípios e uma área de cerca de 1300Km², no caso dos 9 municípios da AML na margem Sul com uma área semelhante à margem Norte (1600Km²) tem cerca de metade da população que a margem Norte.

No município de Lisboa, a maior parte das freguesias apresentam diminuição de residentes, no entanto há poucas que têm vindo a aumentar de população residente: Carnide, Charneca, Lumiar e Encarnação, sendo esta última a única do centro histórico com aumento de população residente entre 1991 e 2001. As freguesias do centro histórico de Lisboa apresentam uma perda de população acima dos 25%, quando comparados os anos de 1991 e 2001.

Relativamente aos dados de 2011 observa-se novamente a perda de população em algumas freguesias centrais, mais antigas, ainda que algumas registem o oposto. As freguesias do Socorro e de Santa Justa apresentam entre 2001 e 2011 um aumento da população residente, e entre 1991 e 2001 registavam diminuição da população residente acima dos 50%. Também é passível de verificar que o aumento de população regista-se em maioria nas freguesias periféricas.

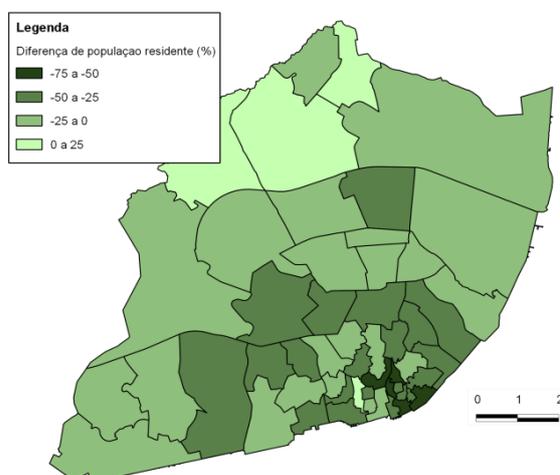


Figura 6 - Variação de população residente nas freguesias do município de Lisboa entre 1991 e 2001. (Fonte: INE)

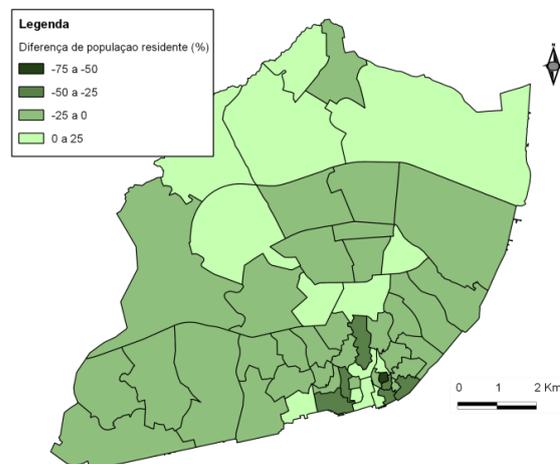


Figura 7 - Variação de população residente nas freguesias do município de Lisboa entre 2001 e 2011. (Fonte: INE)

Será a idade do edificado uma condição que leva a população a preferir outras áreas para residir? Os valores das casas associados à idade da edificação, e o estado de conservação podem ser factores de insatisfação que levem à compra de uma casa na capital. Podem preferir uma casa maior, mais recente que no centro da cidade.

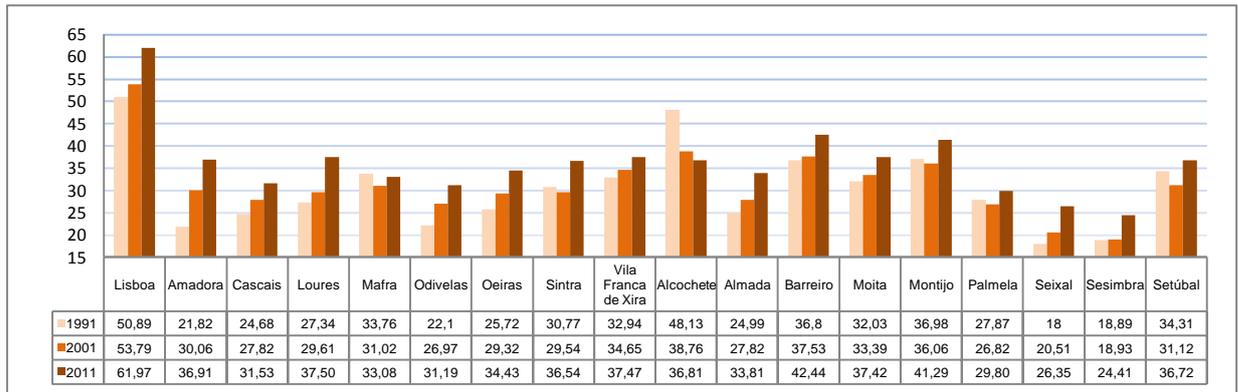


Gráfico 2 – Idade média do edificado (em anos) nos municípios da AML em 1991 e 2001
(Fonte: INE)

Pode-se verificar através dos dados do INE, dos Censos de 1991, 2001 e 2011, que o município de Lisboa possui uma idade média do edificado superior a 50 anos, sendo que os restantes municípios têm uma idade média inferior a 40 anos, menos o município de Alcochete que em 1991 registava uma idade média de edifícios de 48 anos. Mesmo com aumento da idade entre 1991 e 2001, com novos edifícios que fizeram com que a média de idades do edificado diminuísse, Lisboa continua a ter a média bastante mais elevada que qualquer outro município. Estas médias de idades não têm em consideração as renovações/reabilitações que, por exemplo, ocorrem no município de Lisboa, no centro histórico. Em muitos casos as casas nas zonas mais antigas estão em más condições ou degradadas o que repulsa a população que estaria interessada em viver numa zona central e antiga.

A escolha da casa e da zona para viver não se restringe apenas a uma ou duas variáveis, no entanto verifica-se que, no município de Lisboa, muitas das variáveis “físicas” são repulsivas ou menos atractivas que noutros municípios junto a Lisboa. Seja o preço das casas, as áreas, a tipologia, zonas verdes, os municípios periféricos a Lisboa tornam-se mais atractivos para mudança de habitação, uma vez que as ligações à cidade são várias, e mesmo o rio não é uma barreira tão negativa hoje em dia, com a ponte e as ligações de barco. Uma das considerações feitas é a proximidade ao local de trabalho ou que tenha boas acessibilidades (Salgueiro, 1992). Podemos verificar pelos dados dos movimentos pendulares da população residente empregada ou estudante entre o local de residência e o local de destino (dados de 2001 do INE), que existe bastante interacção entre o município de residência dos indivíduos e a cidade de Lisboa, significando por isso que muitos residentes na periferia trabalham na cidade. Também são notórios os movimentos dentro do próprio município ou entre municípios vizinhos, devido à proximidade geográfica, significando que existem residentes que valorizam proximidade ao trabalho e podem ter escolhido uma casa dentro do próprio município onde trabalham. Os municípios com menores valores de movimentos pendulares são os de Alcochete, Montijo, Palmela e Sesimbra (com menos de 1% dos movimentos totais considerados) e os com mais de 10% dos movimentos registados

são Sintra (cerca de 17%) e Amadora, Loures e Oeiras (cada um com cerca de 12%), dados relativos a 1991 e 2001.

As novas construções nos municípios da periferia apresentam uma maior diversidade em termos de tipologias e o tipo de habitação também se torna mais acessível, como é o exemplo das moradias ou condomínios fechados que, no caso do município de Lisboa são em alguns casos inacessíveis para a classe média. É na periferia, com a disponibilidade de terreno que se consegue ter disponível novas casas e com áreas maiores; e em Lisboa essa disponibilidade de terrenos para novas construções ou em casas já existentes é bastante inferior para satisfazer as necessidades de habitação (quer em área/tipologia).

Se observarmos os valores relativos ao número médio de pessoas no alojamento, verificamos que este tende a ser superior à medida que nos afastamos do centro uma vez que em alguns casos a tipologia ou áreas necessitadas encontram-se fora da cidade (Rodrigues, 2009).

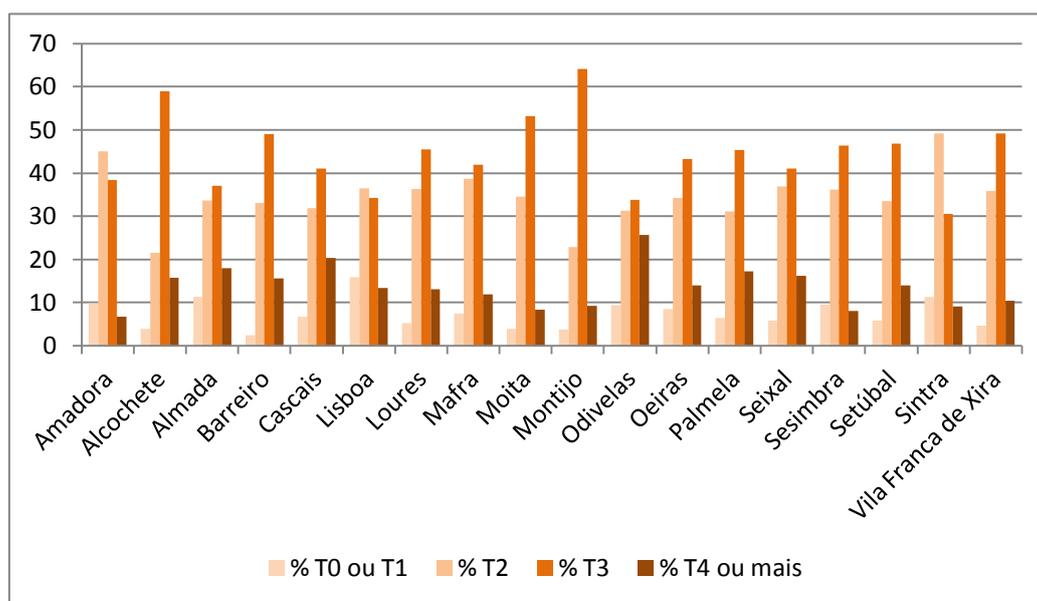


Gráfico 3 - Fogos concluídos em construção nova para habitação nos municípios AML, por tipologia do fogo entre 2005 e 2009 (Fonte: INE)

No geral nas construções novas, a oferta de tipologias é na sua maioria T2 e T3 para os municípios da AML (soma dos fogos concluídos em construções novas para habitação familiar por localização geográfica e tipologia do fogo, entre 1995 e 2009). No entanto verifica-se que Lisboa destaca-se quando se fala em tipologias mais pequenas (T0 e T1), pois tem a maior percentagem de fogos construídos com essas tipologias (cerca de 16% das construções de Lisboa). Sintra e Amadora também são os municípios com alguma oferta de T2 a destacar-se das restantes. Relativamente a ofertas com mais assoalhadas é

na maior parte dos municípios da AML Sul que se encontram (Alcochete, Barreiro, Moita, Montijo, Palmela e Setúbal), e nos municípios de Cascais, Loures e Vila Franca de Xira.

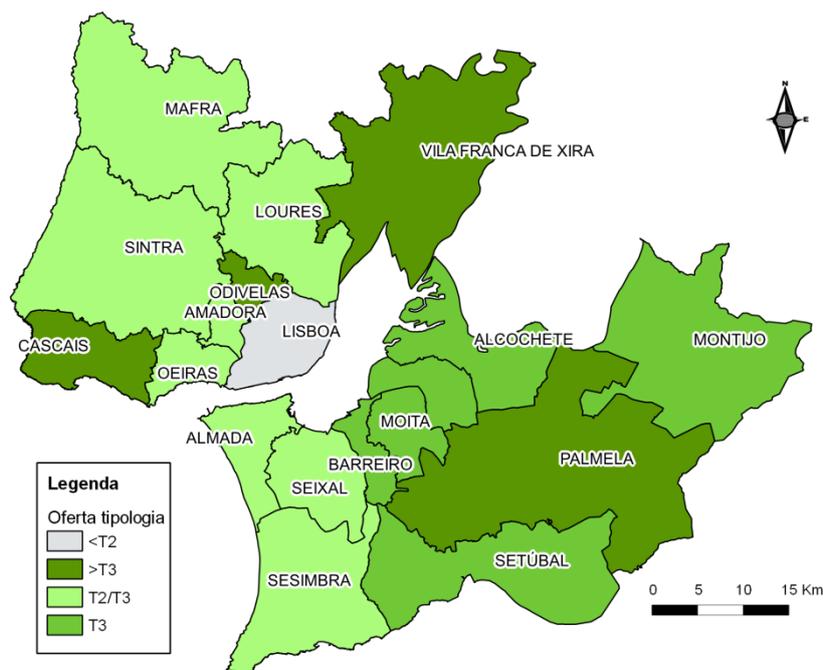


Figura 8 – Principal oferta de tipologias para os municípios da AML
(Fonte: INE, dados de 2009)

Para visualizar geograficamente a oferta, considerou-se neste caso apenas o ano de 2009. Os valores complementam a informação dos dados gerais apresentados anteriormente, e como se observa os municípios mais próximos de Lisboa apresentam tipologias menores que por exemplo em municípios mais longe (excepto no caso de Odivelas). Esta oferta de tipologias está bastante ligada com as novas construções, como é o caso de Odivelas, em que houve um elevado número de construções em poucos anos, como é o caso da Urbanização Colinas do Cruzeiro, e possivelmente os valores de fogos com elevadas tipologias poderá vir dessas construções recentes em elevado número o que levou a uma leitura do mapa diferente, não fosse o caso de se manter as construções nesse município (possivelmente a leitura seria semelhante ao dos municípios adjacentes a Lisboa).



Imagem 1 – Fotografia da urbanização Colinas do Cruzeiro em Odivelas
(Fonte: skyscrapercity.com)

Num inquérito realizado para o estudo em “Habitação e mercado imobiliário na AML” (CML, 2005), verificou-se que as principais razões para a mudança de casa (no universo AML) eram a necessidade de áreas maiores (mais de 60%) e a necessidade de mais divisões (quase 50%). A insatisfação pela casa actual e a zona onde residem actualmente aparecia logo de seguida (cerca de 45% em ambos os casos). Os inquiridos deram bastante importância à localização da casa (cerca de 40%) e à proximidade da rede familiar ou de amigos, e a vizinhança (mais ou menos 34%).

Dos inquiridos a maioria vivia em Lisboa (cerca de 18%), Sintra (cerca de 14%), Almada (cerca de 10%) e Loures (cerca de 9%); entre 5 e 7% nos municípios de Amadora, Vila Franca de Xira, Odivelas, Oeiras, Cascais, Setúbal, Seixal e Barreiro, e os municípios com menos população inquirida os de Palmela e Montijo (menos de 2%). A estes questionou-se em que município procurava casa e a grande maioria (cerca de 30%) procura no município de Lisboa, os municípios de Sintra, Oeiras e Almada são escolhidos por 7% e os municípios com mais baixa procura são os do Montijo e Palmela.

Lisboa continua a atrair população, e ainda que não se observe um aumento substancial na população residente, o município continua a atrair potenciais residentes, mas alguns acabam por ficar na periferia, por não encontrarem resposta das necessidades de habitação nas ofertas imobiliárias da cidade. Verifica-se que existem bastantes alojamentos vagos na cidade de Lisboa, segundo os dados do INE em 2001 existiam cerca de 14% de alojamentos vagos face ao total de alojamentos familiares clássicos. Não é por falta de habitação em Lisboa, mas provavelmente porque não correspondem às expectativas dos indivíduos.

Como se verificou, a maioria das freguesias do município de Lisboa registou uma diminuição na população residente. As únicas que viram a sua população residente aumentar entre 1991 e 2001 foram na sua maioria nos limites do município, sendo a única do centro da cidade a freguesia da Encarnação. Já entre 2001 e 2011 houve algumas freguesias centrais que viram a sua população aumentar (como o

caso de Mártires, Madalena, Santa Justa, São Nicolau e Socorro), no entanto a maioria registou-se nas freguesias periféricas.

As reconstruções e reabilitações permitiram a oportunidade de trazer população a zonas onde não seria possível construir novos edifícios e com pouca dinâmica. Estas reconstruções permitem que haja edifícios recentes, com melhor qualidade e novas tipologias em zonas com pouca oferta ou com casas degradadas, antigas. Nas freguesias junto aos limites da periferia ainda é possível em alguns casos a construção de novos edifícios permitindo assim alargar a oferta de habitação. As freguesias com maior número de fogos construídos entre 1995 e 2011 são Carnide, Marvila, Lumiar, Santa Maria dos Olivais e São Domingos de Benfica, podendo assim verificar que foi na zona periférica interna da cidade onde houve maior aumento de fogos novos. No caso do Lumiar é o caso de urbanizações como Alta de Lisboa, Quinta das Conchas e, na freguesia de Santa Maria dos Olivais, da Expo- Parque das Nações. No entanto são as freguesias mais centrais que têm vindo a diminuir a média da idade dos edifícios (ainda que tenham valores mais altos que as restantes freguesias). As freguesias de Castelo, Sé e Socorro foram as que mais diminuíram a idade média do edificado de 1991 para 2001; entre 2001 e 2011 também a freguesia do Castelo diminuiu a idade média do edificado, assim como outras freguesias centrais: Santa Justa e Mártires.

Freguesias	1991	2001
Sé	90,38	55,20
Castelo	88,77	57,96
Socorro	72,17	47,57

Quadro 1 – Freguesias em que a idade média do edificado (em anos) diminuiu mais entre 1991 e 2001
(Fonte: INE)

Freguesias	2001	2011
Castelo	57,96	32,09
Santa Justa	69,34	53,66
Mártires	78,32	51,66

Quadro 2 – Freguesias em que a idade média do edificado (em anos) diminuiu mais entre 2001 e 2011
(Fonte: INE)

As novas construções, as reabilitações e reconstruções possibilitam que em Lisboa exista oferta de habitação que satisfaça a população que procura habitação. No inquérito realizado (no âmbito da “Habitação e mercado imobiliário na AML”), dos indivíduos que inquiriam, que viviam no município de Lisboa, 55% estavam satisfeitos com a zona onde residiam e apenas 10% não estavam satisfeitos. Das insatisfações encontradas pelo mesmo inquérito, a maioria (acima dos 50%) era o preço e o estacionamento, seguidos pela falta de espaços verdes e equipamentos desportivos e de lazer (estes dois pontos com cerca de 45% dos inquiridos).

Ainda que com as ofertas registadas na periferia de Lisboa, algumas pessoas optam por viver no centro da cidade. O grupo doméstico padrão tende a “aumentar” quanto mais longe do centro, no caso das zonas mais centrais tende a ser o grupo doméstico unipessoal ou do casal sem filhos. A oferta habitacional está relacionada com o grupo doméstico padrão aí existente, a maioria das tipologias existentes são apartamentos com poucas assoalhadas.

E em algumas zonas mais antigas verifica-se que a população jovem adulta está a aumentar, ainda que os dados indiquem um envelhecimento nas zonas centrais e antigas (Rodrigues, 2010). A opção por residir no centro, num apartamento mais pequeno é mais valorizado por algumas pessoas que sair da cidade. Ainda que sem dados que permitam saber exactamente a origem dessa população, podemos verificar através de um estudo efectuado no Bairro Alto (freguesias da Encarnação e Santa Catarina) que os residentes eram na sua maioria provenientes da própria cidade de Lisboa (cerca de 33%), cerca de 4% eram do próprio bairro, e apenas 3% tinham origem na periferia de Lisboa (Mendes, 2010).

Entre outros projectos sobre gentrificação e mobilidade residencial destaca-se um projecto de investigação coordenado pelo ISCTE, denominado “Trajectórias residenciais”. Através de inquéritos online pretende “[...] aprofundar conhecimento sobre mudanças de casa da população actualmente residente na Área Metropolitana de Lisboa [...]” (*in* www.trajectorias-residenciais.com). Projecto bastante interessante pois permite perceber os vários movimentos residenciais da população residente na AML, de onde vieram, porque mudaram de habitação, e as características dos indivíduos (idade, naturalidade, agregado familiar, estado civil, escolaridade, etc), o que permite cruzar vários dados e tentar perceber que tipo de mobilidade residencial apresenta a AML e quem são os indivíduos por zonas. No entanto para este estudo não foi possível aproveitar os dados pois ainda se encontra em processo de receber dados e validação, e posteriores resultados. No entanto, é um projecto que possivelmente daria para aproveitar dados para a parte prática da dissertação e confirmar esses resultados e perceber realmente que tipos de dinâmicas existem em várias zonas da cidade.

3 | Quando a casa nos escolhe

“A circunstância de a prestação mensal estar relacionado com o salário familiar obriga naturalmente a considerar diversas classes de casas económicas para as diferentes categorias de salários familiares e aquela outra que provém de uma mesma moradia económica não poder satisfazer a família em todas as fases do seu crescimento natural.”

(Duarte Pacheco citado em Boletim do INTP, Ano I, nº5, 30/12/1934:9).

Lisboa observou desde finais do século XIX um aumento considerável da população na sua cidade, resultante em grande parte das migrações das zonas rurais para as cidades. Entre 1911 e 1950 Lisboa obteve um aumento de cerca de 350.000 pessoas (Amaral, 1969). Relativamente à habitação a cidade depara-se com falta de alojamentos, casas degradada e aumento dos bairros de lata, e um crescimento de forma desordenada (Silva, 1994a).

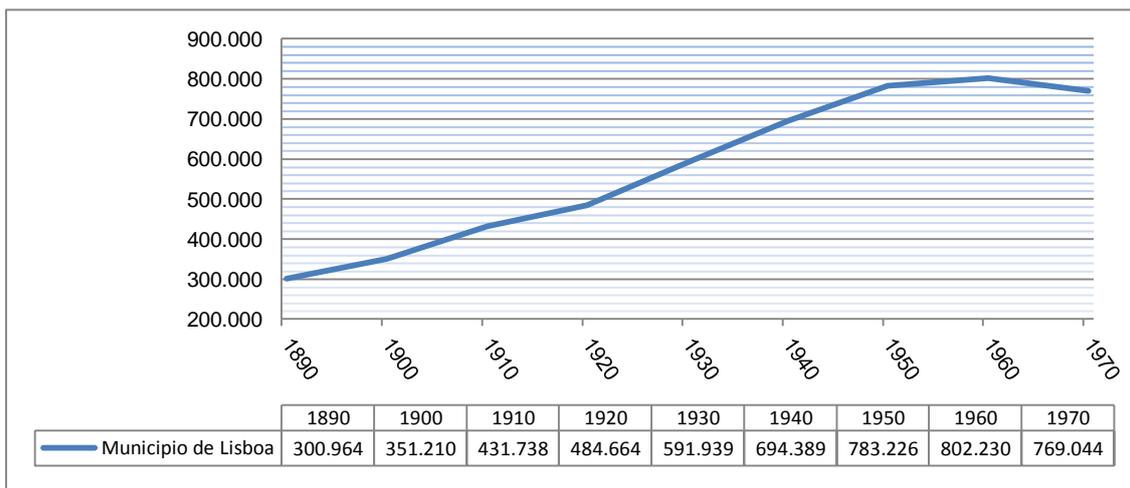


Gráfico 4 - População residente no município de Lisboa entre os anos de 1890 e 1970
(Fonte: INE)

Torna-se necessário a construção de alojamentos, preferencialmente de baixo custo para satisfazer as necessidades da população, sendo até ao final do século XIX da responsabilidade dos privados. Aparecem deste modo os bairros operários, habitação multifamiliar dirigida aos operários e que se situava junto ao local de trabalho.

É em 1918 que aparecem alguns projectos de bairros sociais, através do DL 4137. O objectivo era a *“construção de casas económicas em grande escala com todas as possíveis condições de conforto, independência e higiene”* (Ferreira, 1994, p. 698), seguindo um modelo de posse da habitação já existente noutros países como Inglaterra, França, Itália. O modelo adoptado para os primeiros bairros de habitação social foi o de casas unifamiliares, casas para uma família, semelhante ao modelo inglês – cidade jardim (Silva, 1994b), com um máximo de dois andares com um pequeno jardim (Teixeira, 1992).

3.1| Elementos de política de habitação social

É com o DL 4137, de 24 de Abril de 1918 que o Estado passa a ter legislação de forma a intervir directamente na construção de habitação económica. No entanto a CML não tinha uma bolsa de solos municipais suficiente para construção e financiamento para os projectos era difícil, em termos de

política de solos a legislação não era favorável às câmaras, limitando a sua autonomia (Silva, 1994a). Uma das opções que a câmara optou foi por um encargo das mais-valias, um instrumento fiscal com que o município poderia obter meios financeiros, no entanto a sua pouca eficiência fez com que a câmara tivesse de intervir directamente através da venda de terrenos (Silva, 1994a).

Após o 28 de Maio de 1926, Portugal atravessava um período de recessão económica e devido à falta de meios financeiros, eram os privados que se ocupavam da urbanização e da questão da habitação (Silva, 1987).

Em 1928 o Estado retomou, através do DL 16055, o **Programa das Casas Económicas**, e adoptou o modelo urbanístico inglês que consistia em casas independentes, ajardinadas para uma só família. No caso da Câmara Municipal de Lisboa, esta interveio através da cedência de terrenos a baixo custo, na construção das infra-estruturas e numa facilidade e rapidez na aprovação de projectos, e o Estado apoiou através de isenções e concessão de crédito através da Caixa Geral de Depósitos, uma tentativa de promover a construção de novos fogos. Esta política de habitação era dirigida às classes trabalhadoras urbanas e à pequena e média burguesia urbana (Silva, 1994b). Eram dirigidas aos “sócios dos sindicatos nacionais, aos funcionários do Estado, civis e militares, dos corpos administrativos e operários dos respectivos quadros permanentes, aos sócios das instituições de previdência social e aos empregados (...) de serviços públicos” (Silva, 1994b).

Em 1932 surge o DL 21697, que estendeu o regime de expropriação às obras de urbanização, ficando associado à construção de habitação social. Uma vez que o DL 23052 de 1933 considerava a construção de casas económicas como melhoramentos urbanos a CML pôde recorrer ao DL21697 para proceder às expropriações necessárias. Um novo DL em 1938 (DL 28797) permitiu à CML uma mais fácil organização do crescimento da cidade de Lisboa e o mesmo DL em 1943 permitiu a expropriações para construções de bairros de casas económicas (Silva, 1994; Costa, 1962). Este processo de municipalização do solo permitiu que a câmara até cerca de 1948 tivesse um fundo de compra e venda de terrenos (Ferreira, 1987).

Com a nomeação de Duarte Pacheco em 1938, como presidente da CML, uma política de urbanização da cidade e sua organização passa a ser um dos pontos importantes. Dois vectores determinantes na intervenção urbanística são: Intervenções no âmbito da estrutura fundiária, através de processos de expropriação, centradas no controlo fundiário dos usos do solo no município de Lisboa; e intervenção político-urbanística no reordenamento do território através do primeiro plano director de Lisboa, e pelo controlo urbano do crescimento e organização da cidade (Ferreira, 1987). Pretendia com estes objectivos o controlo da especulação imobiliária, a facilidade em executar os planos para a cidade e a sua organização na urbanização, e o aumento do património do Estado.

O Plano Director da Cidade de Lisboa, elaborado entre 1938 e 1948 pelo urbanista Etienne de Gröer, permitiu a organização de uma reserva de terrenos na zona oriental, para onde viria a haver expansão da cidade de Lisboa, e mais tarde contemplada no Plano Director de Urbanização de Lisboa da década de 50 (Heitor, s.d.). Entre 1938 e 1943 as expropriações incidiram principalmente na zona do aeroporto e em alguns bairros do programa de casas económicas, como o Bairro da Encarnação, o Bairro Madre de Deus entre outros (Ferreira, 1987). Esta política de solos tinha como principal objectivo o controlo da especulação, facilitar a execução dos planos urbanísticos e também secundariamente aumentar o património do Estado (Silva, 1994a).

Em 1944 verifica-se a maior expropriação em termos de área (desde 1938) e também o valor mais inferior em termos de custos (Mauricio, 2007). Podemos observar alguns valores na tabela abaixo, de áreas de expropriação por ano e o custo (em contos), entre 1935 e 1942.

Ano	Área (m ²)	custo (contos)
1935	571178	-
1936	293906	1816,8
1937	335839	-
1938	8665112	34085,5
1939	4265769	42002,4
1940	2408769	18963,5
1941	1825707	14136,1
1942	2432690	23022,1

Quadro 2 – Custos (em contos) das áreas expropriadas em Lisboa entre 1935 e 1942
(Fonte: adaptado CML, 1942, p. 23)

Através das políticas de solos, entre 1938 e 1951, o município de Lisboa adquiriu cerca de 34% da área do concelho de Lisboa. Nos anos de 1938 e 1939 alienaram-se cerca de 328.000 m² para a construção de casas económicas e de renda económica, e em 1943 cerca de 470.000 m², para a construção de 2 bairros de habitação social (Oliveira, 1952). Estes valores, demonstram as acções que a câmara de Lisboa e o estado tiveram relativamente às expropriações, aquisições e alienações, com o objectivo de desenvolver os programas que ao longo dos anos foram aparecendo.

Outros programas de habitação social vão aparecendo ao longo dos anos, desencadeados por diferentes situações económicas e mesmo pela arquitectura que se vai desenvolvendo ao longo das décadas e suas origens. O **programa de casas de renda económica**, aparece em 1945 como uma alteração à intervenção do Estado Novo no âmbito da habitação. As casas construídas através deste programa, Lei

2007 de 7 de Maio de 1945, estão destinadas a arrendamento, com limites de renda fixados. Este programa aparece numa altura em que a política de habitação de plena propriedade não é atingida pela falta de terrenos baratos (Baptista, 1999). Aparece de forma a combater os custos das habitações económicas o modelo de prédio de habitação colectiva, desaparecendo a moradia unifamiliar, como podemos observar em Alvalade. Este modelo de habitação e organização dos bairros teve como origem a Carta de Atenas.

Outro programa que apareceu logo após este último foi o **Programa de Casas de Renda Limitada**, através do DL 36212 de 7 de Maio de 1947. Este programa não tinha grupo alvo específico e não impunha critérios de atribuição como os outros programas tinham. O objectivo era corrigir o mercado de arrendamento que devido à especulação imobiliária tinha agravado os custos das casas económicas e de renda económica.

Muitos programas foram entretanto aparecendo, de forma a complementar a falta de habitação e de atribuição para as casas económicas e de renda económica, como o **Regime de Casas para Famílias Pobres** (DL 34486 de 6 de Abril de 1945) que visava ter um carácter transitório pois o objectivo final seria que as famílias pudessem usufruir das Casas Económicas, mas que não tiveram hipótese de se candidatarem por não terem as condições sócio-económicas, profissionais ou de idade que era pedida. O **programa das casas desmontáveis** (DL 28912 de 12 de Agosto de 1938) apareceu de forma a gerir situações mais graves de alojamento, em que o objectivo final seria o acesso às casas económicas, uma vez que seriam alojamentos provisórios como uma fase de transição para futuras habitações económicas. Com a promoção de 2000 casas económicas nesse ano, o decreto-lei promoveu a construção de 1000 casas desmontáveis para alojar provisoriamente os habitantes dos «bairros de lata».

O seguinte quadro mostra o número de fogos construídos segundo cada programa e os respectivos intervalos de tempo. O Programa de Casas Económicas foi o programa com o maior número de fogos construídos ao abrigo dos vários programas sociais da época (considerando de 1920 a 1951).

Tipos de construção	Número de novos fogos por intervalos de anos			
	1920-1929	1930-1939	1940-1949	1950-1951
Casas económicas	-	1250	2746	400
Casas de renda económica	-	-	1564	538
Casas de renda limitada	-	-	881	2234
Casas para famílias pobres	-	-	422	220

Quadro 3 – Número de fogos construídos (por intervalo de anos) ao abrigo de diferentes programas sociais

(Fonte: adaptado de Lobato, 1952)

3.2| O Programa de Casas Económicas

O Programa de Casas Económicas (PCE), formalizado através do DL 23052, passou a permitir o acesso à propriedade plena dos moradores (Baptista, 1999) através do pagamento de uma prestação mensal.

O PCE incentivou a construção de moradias com quintal, pequenas “aldeias” em Lisboa, e que eram distribuídas pelos moradores-adquirentes segundo a função do salário do agregado familiar e do tipo de família. O DL 23052, de 23 de Setembro de 1933 apenas previa duas classes de moradias (**Classe A** e **Classe B**), cada uma subdividida em três Tipos. Os três tipos diferenciavam-se pela constituição do agregado familiar (art.º 12):

Tipo I – Destinado a casais sem filhos, sendo por isso uma moradia pequena, com um quarto;

Tipo II – Destinado a casais com poucos filhos de apenas um sexo;

Tipo III – Destinado a casais com filhos dos dois sexos ou com filhos numerosos.

As classes eram uma forma de diferenciar a qualidade, sendo que as de Classe B teriam mais qualidade na construção e maior área para o mesmo número de assoalhadas entre elas.

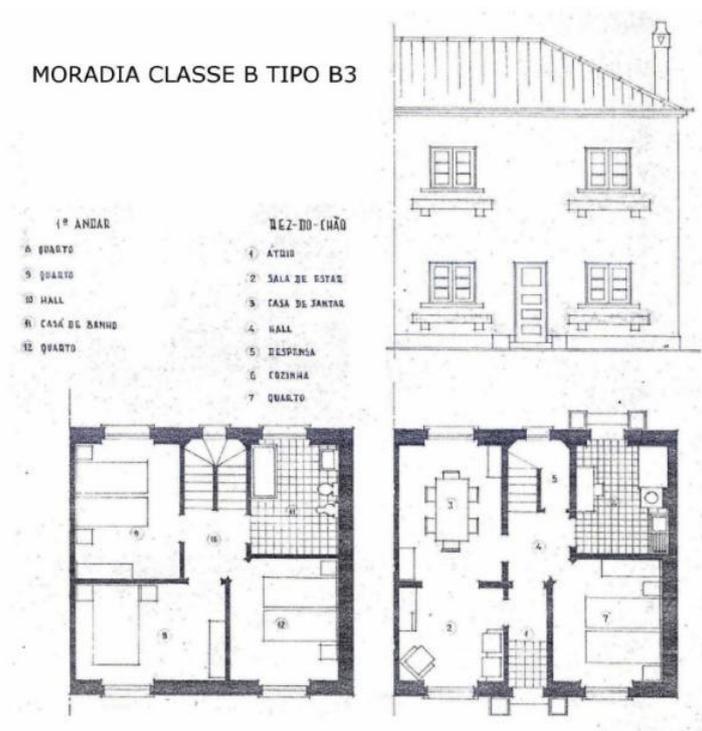


Imagem 2- Planta de uma moradia Classe B Tipo III
(Fonte: IHRU)

Mais tarde, em 1943, pela altura do aparecimento das “casas de renda económica” aparece mais duas classes, a C e D, como objectivo de serem atribuídas a classes com melhores rendimentos, que obteriam

também habitações maiores e com melhor qualidade (Teixeira, 1992). É o art.º 6 no DL 33278, de 24 de Novembro de 1943, que define duas novas classes (Classe C e Classe D), compreendendo os mesmos três tipos que as duas classes já existentes. Este Decreto-Lei define também áreas médias efectivas para as moradias e respectivos quintais, de forma a poder haver ampliações futuras, conforme a evolução do agregado familiar. No Decreto-Lei anterior (DL 23052) já existia o art.º 4 que previa essa situação no entanto apenas fala em áreas de quintais e que os projectos terão de preconizar essa situação. O DL 35602, de 17 de Abril de 1946 veio actualizar valores para os moradores das últimas moradias a serem construídas no âmbito do Programa de Casas Económicas mas mantendo a mesma ideia de “aldeias”, de novas casas com quintal, com um tipo de vivência mais próximo com a zona e com os vizinhos.

Pensando no futuro e na situação de pagamento da construção da moradia do adquirente (na amortização da dívida), as prestações têm como base não só a renda, paga com juros em 20 ou possivelmente 25 anos, mas outras situações como os seguros de vida, seguros contra o desemprego e doença assim como um seguro contra incêndios (art.º 49 do DL 23052, art.º 8 do DL 33278 e art.º 3 do DL 35602).

No quadro seguinte, mostra-se de forma sucinta os três Decretos-Lei, que abrangiam o Programa de Casas Económicas, que regulam de alguma forma as prestações devidas pela aquisição das moradias. No caso do DL 23052, os valores são base, podendo haver uma incidência de 10% sobre esse valor (para mais ou para menos), e nos DL33278 e DL 35602 os valores incluiriam os vários seguros a pagar.

	Classe A			Classe B			Classe C			Classe D		
	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo I	Tipo II	Tipo III
DL 23052 (art.º 50)	80\$	90\$	100\$	160\$	180\$	200\$	-	-	-	-	-	-
DL 33278 (art.º 8)	130\$	160\$	190\$	250\$	290\$	330\$	350\$	400\$	450\$	500\$	550\$	600\$
DL 35602 (art.º 3)	175\$	215\$	255\$	335\$	390\$	445\$	475\$	540\$	605\$	675\$	745\$	815\$

Quadro 4 – Resumo das prestações mensais do PCE para as diferentes classes e tipos
(Fonte: Trindade, 1951)

Com este programa pretendia-se conciliar as possibilidades económicas com o agregado familiar, existindo o chamado de política economicamente social com distinções sociais (Baptista 1999). As distinções eram feitas através do pagamento de rendas diferenciadas, assim como a atribuição das casas (segundo a Classe e Tipo) era feita dependendo do agregado familiar e nível de rendimento. O quadro seguinte mostra os valores dos agregados familiares conforme cada Classe, o DL 23052 não apresenta essa informação, apenas explicando no art.º 12 que as moradias são distribuídas conforme o rendimento global do agregado familiar.

	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D
DL 23052	Sem informação	Sem informação	-	-
DL 33278 (art.º 8)	600\$ a 1200\$	1100\$ a 1700\$	1500\$ a 2400\$	2100\$ a 3000\$
DL 35602 (art.º 3)	800\$ a 1700\$	1600\$ a 2500\$	2200\$ a 3500\$	3100\$ a 4500\$

Quadro 5 – Resumo dos rendimentos do agregado familiar para auferir de habitação no PCE
(Fonte: Trindade, 1951)

O primeiro bairro de casas económicas foi o Bairro do Arco do Cego, projectado em 1918, demorou cerca de 16 anos a ser construído. Mesmo sendo um programa social, o Boletim do INTP resume algumas das características dos primeiros habitantes desse bairro, como por exemplo, mais de 50% dos adquirentes eram naturais do Distrito de Lisboa, tendo idades compreendidas entre os 30 e os 40 anos. A dimensão média da família era de 3,55 e o rendimento médio familiar na ordem dos 870\$00. Em termos de profissão, a maioria eram militares ou empregados de escritório (20% e 18% respectivamente), e entre 10 e 12% trabalhavam num banco, em transportes ou eram “*funcionários públicos*” (Ferreira, 1990).

Afinal que bairros apareceram em Lisboa, promovidos pelo Estado e o Programa das Casas Económicas?

Segundo Trindade (1951) quase 3800 moradias haviam sido distribuídas até 1950 segundo o Programa de Casas Económicas. O seguinte quadro mostra a distribuição de moradias segundo a localização dos bairros.

Localização	Número de moradias
Ajuda (Boa-Hora)	284
Alto da Ajuda	282
Alto da Serafina	220
Arco do Cego	481
Alvito	152
Calçada dos Mestres	272
Caselas	300
Encarnação	1130
Madre de Deus	472
Terras do Forno	204
Total	3797

Quadro 6 – Número de moradias do PCE atribuídas até 31 de Dezembro de 1950
(Fonte: adaptado de Trindade, 1951, p.9)

3.3| Os Bairros do Programa de Casas Económicas na cidade de Lisboa

A imagem seguinte mostra uma localização dos bairros do PCE na cidade de Lisboa. Hoje em dia estão inseridos na cidade como se pode observar. Na altura das construções alguns eram bairros periféricos, essencialmente devido à necessidade de área para construção assim como um custo reduzido. De seguida apresenta-se uma “ficha de bairro”, com uma descrição breve de cada um destes bairros, assim como duas imagens (uma da altura que começou a ser habitado e outra actual), localização na freguesia e um ortofotomapa para melhor perceber a malha urbana do bairro.



Imagem 3- Localização dos bairros do Programa de Casas Económicas e datas de construção
(Fonte: Google Earth e própria)

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1 Ajuda/Boa Hora (1918 – 1934) | 6 Alvito (1936 – 1937) |
| 2 Arco do Cego (1919 – 1935) | 7 Madre de Deus (1939 – 1942) |
| 3 Terras do Forno (1933 – 1938) | 8 Encarnação (1940 – 1945) |
| 4 Alto da Ajuda (1933 – 1940) | 9 Calçada dos Mestres (1940 – 1943) |
| 5 Alto da Serafina (1933 – 1940) | 10 Caselas (1949-1950) |

FICHA 1 – Bairro da Ajuda/ Boa-Hora



Bairro da Ajuda/ Boa-Hora (1918-1934)



Fotografia 1 – Rua Cabo Floriano de Morais
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, s.d.)



Fotografia 2 – Rua Cabo Floriano de Morais
(Fonte: própria, 2012)

Bairro situado na freguesia da Ajuda, situa-se próximo da Calçada da Ajuda e dos quartéis. A toponímia é por isso, em homenagem aos militares que participaram na 1ª Guerra Mundial ou que faleceram em combate. Também conhecido como Bairro dos Sargentos.

Este bairro foi dos primeiros a ser construído, projectado em 1918 por Sidónio Pais e apenas inaugurado em 1934. O modelo adoptado foi o de habitações plurifamiliares, ao contrário dos princípios defendidos na altura para os bairros de habitação social.

Foram projectados 266 fogos em 62 prédios, que têm entre 1 e 4 pisos (Tiago, 1997).



FICHA 2 – Bairro do Arco do Cego



Bairro do Arco do Cego (1919-1935)



Fotografia 3 – Rua Gomes Leal
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, s.d.)



Fotografia 4 – Rua Gomes Leal
(Fonte: própria, 2012)

Situa-se na freguesia de São João de Deus e próximo da Praça de Londres e Avenida João XXI. Nas redondezas encontra-se o IST, o INE e o Edifício da CGD.

Projectado pelos arquitectos Edmundo Tavares, Arnaldo Redondo Adães Bermudes e Frederico Machado, tendo dois tipos de habitações, moradias unifamiliares e edifícios plurifamiliares. As moradias são de 2 pisos, sendo os edifícios de 3 pisos. No centro do bairro encontra-se uma escola, numa ponta do bairro o mercado e noutra ponta a igreja.

Constituído por 469 moradias e 45 quarteirões rectangulares (IINTP 1940 in Ferreira, 1990), existem duas classes, A e B, cada uma com os três tipos (I, II e III), o que significa que em termos de divisões existe fogos com 5 até 9 divisões.



FICHA 3 – Bairro Terras do Forno



Bairro Terras do Forno (1933-1938)



Fotografia 5 – Rua 1
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, 194.)

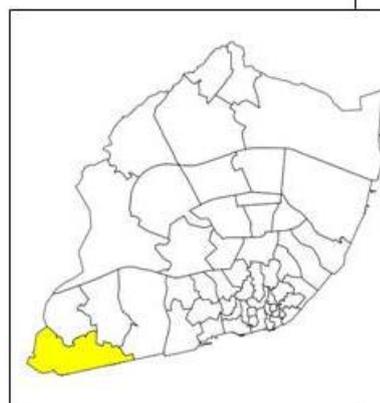


Fotografia 6 – Rua 1
(Fonte: própria, 2012)

Bairro inserido na freguesia de Santa Maria de Belém, próximo do Mosteiro dos Jerónimos, Estádio do Belenenses e Jardim do Ultramar.

Foi inaugurado em 1938, e mantém a toponímia original. Tem cerca de 6,2 hectares para 204 fogos, moradias unifamiliares.

Conhecido como Bairro Terras do Forno ou Bairro de Belém, teve um preço médio do terreno por metro quadrado dos mais elevados, dado à proximidade a uma área urbanizada e de prestígio. Foi projectado pelo arquitecto Raul Lino.



FICHA 4 – Bairro do Alto da Ajuda



Bairro do Alto da Ajuda (1933-1940)



Fotografia 7 – Rua Trinta
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, s.d.)

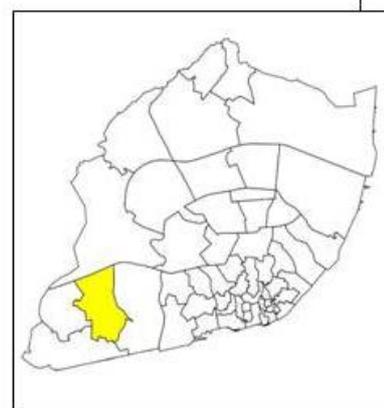


Fotografia 8 – Rua Trinta
(Fonte: própria, 2012)

Situado na freguesia da Ajuda, tem nas proximidades o Parque Florestal de Monsanto e os pólos da Ajuda da Universidade Técnica da Ajuda, como a faculdade de Arquitectura, o Instituto Superior de Ciências Sociais e Políticas e a Faculdade de Medicina Veterinária.

Este bairro teve duas fases, a primeira com carácter experimental, na qual apenas foram construídas casas de classe A. Numa segunda fase, a ampliação do bairro incluiu casas de classe B (esta segunda fase ocorreu entre 1939 e 1940).

Bairro projectado pelo arquitecto Eugénio Correia, com cerca de 7,8 hectares e 282 fogos. Foi um bairro em que o custo da urbanização foi dos mais caros, devendo-se à topografia acidentada da zona.



FICHA 5 – Bairro do Alto da Serafina



Bairro do Alto da Serafina (1933-1940)



Fotografia 9 – Vista sobre o bairro
(Fonte: digitarq.dgarg.gov.pt, 1936)



Fotografia 10 – Vista sobre o bairro
(Fonte: própria, 2012)

Um dos dois bairros construídos na freguesia de Campolide, teve 2 fases, a primeira de carácter experimental (1933 – 1938) tendo apenas casas da classe A. Parte do bairro é atravessado pelo Aqueduto das Águas Livres e junto a este está o Bairro da Liberdade, e o Parque Florestal de Monsanto. Foi projectado pelo Arq. Paulino Montês e em cerca de 6,3 hectares tem 220 fogos, tendo o nível médio de prestações mais baixo.

A toponímia, inicialmente como nos restantes bairros, era numérica, e foi alterada em 1989 por uma toponímia relacionada com profissões tradicionais antigas. No final de 1990 foi revogada a denominação anterior, passando a utilizar-se nomes, na sua maioria, relacionados com a construção do Aqueduto das Águas Livres.



FICHA 6 – Bairro do Alvito



Bairro do Alvito (1936-1937)



Fotografia 11 – Estrada do Alvito
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt,1958)

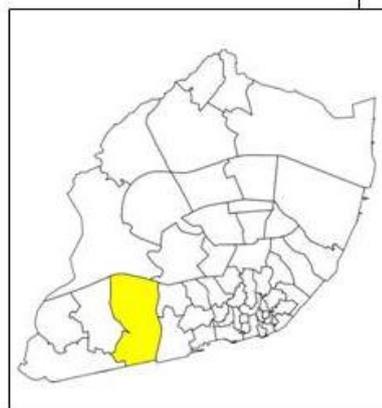


Fotografia 12 – Estrada do Alvito
(Fonte: própria, 2012)

Inicialmente designado por Bairro Doutor Oliveira Salazar, situa-se na freguesia de Alcântara e no início do Parque Florestal de Monsanto, junto ao Instituto Superior de Agronomia e à Tapada da Ajuda.

Foram projectadas 152 habitações pelo arquitecto Paulino Montês e construído em 2 anos. Virado a Sul, a sua topografia permite uma observação para o Rio Tejo e boa exposição solar.

É constituído por moradias de 40 moradias plurifamiliares de 2 andares, da classe A e B, do Tipo I, e por 12 edifícios plurifamiliares de 3 pisos de classes A e B do Tipo II (Montez, 1938).



FICHA 7 – Bairro Madre de Deus



Bairro Madre de Deus (1939-1942)



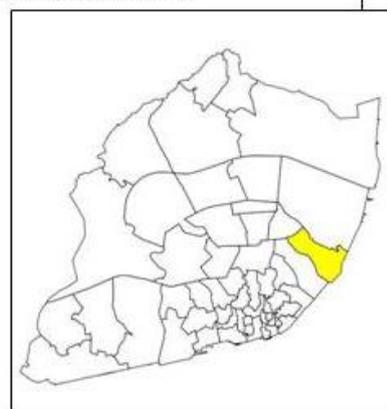
Fotografia 13 – Rua José Bateira
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, s.d.)



Fotografia 14 – Rua José Bateira
(Fonte: própria, 2012)

Projectado pelo arquitecto Luís Banavente, este bairro situa-se na freguesia do Beato, junto ao Vale de Chelas tendo como vistas o Rio Tejo e o Cemitério do Alto de São João.

Para cerca de 13,6 hectares foram construídos 510 fogos, distribuídos em moradias unifamiliares.



FICHA 8 – Bairro da Encarnação



Bairro da Encarnação (1940-1945)



Fotografia 15 – Rua Poço Coberto
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, s.d.)



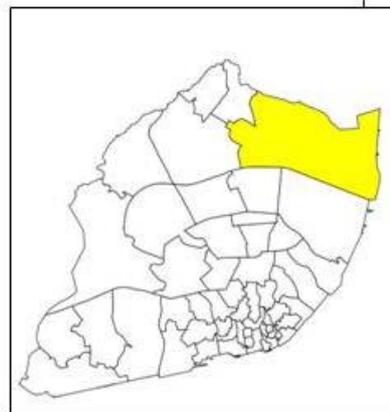
Fotografia 16 – Rua Poço Coberto
(Fonte: própria, 2012)

Maior bairro de casas económicas em Lisboa, situa-se na freguesia de Santa Maria dos Olivais. Com cerca de 47 hectares tinha 1340 casas previstas, e em 1942 já haviam sido construídas 1092.

Cerca de 1956 aparece um projecto de ampliação do bairro com 202 moradias, no entanto apenas foram completadas 20 moradias.

Projectado pelo arq. Paulino Montês, o bairro situava-se na periferia da cidade, e tinha poucas ligações ao centro da cidade e numa fase inicial houve fraca procura.

Tem uma forma em borboleta, podendo ser esta forma observada pela vista aérea, o núcleo central tem o jardim e a igreja.



FICHA 9 – Bairro Calçada dos Mestres



Bairro Calçada dos Mestres (1940-1943)



Fotografia 17 – Rua 4
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, 1962)



Fotografia 18 – Rua 4
(Fonte: própria, 2012)

Situado na freguesia de Campolide, este bairro é atravessado pelo Aqueduto das Águas Livres, tendo o Vale de Alcântara a separar este bairro e o Bairro do Alto da Serafina. Da autoria dos arquitectos Vasco Pereira de Lacerda Marques e José de Lima Franco, tem cerca de 8,2 hectares e 270 fogos distribuídos em moradias unifamiliares.



FICHA 10 – Bairro de Caselas



Bairro de Caselas (1949-1950)



Fotografia 19 – Rua da Igreja
(Fonte: arquivomunicipal.cm-lisboa.pt, 195-)

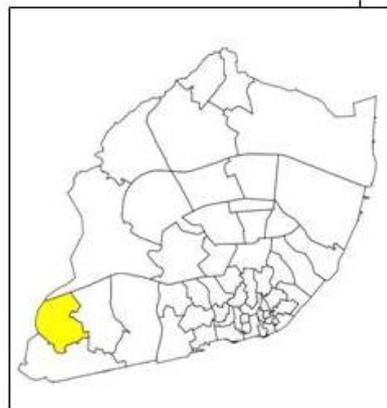


Fotografia 20 – Rua da Igreja
(Fonte: própria, 2012)

Último bairro do Programa de Casas Económicas a ser construído. Situa-se na freguesia de São Francisco Xavier, nos limites Oeste do Parque Florestal de Monsanto e da A5.

Projecto da autoria de Couto Martins é constituído por moradias unifamiliares, tendo no ponto central a igreja.

Em 1956 foi preparado um projecto de ampliação do agrupamento com 18 moradias a iniciar no ano seguinte.



4| Laboratório Urbano: O Bairro da Encarnação e a sua vivência



Imagem 4 – O Bairro da Encarnação em postal
(Fonte: <http://miudosbairroencarnacao.blogspot.pt>)

Inserida na maior freguesia do município de Lisboa, o Bairro da Encarnação foi também o maior bairro construído ao abrigo do Programa de Casas Económicas do Estado Novo. Projectado pelo Arquitecto Paulino Montez, e com a particularidade do desenho urbano se assemelhar a uma borboleta.

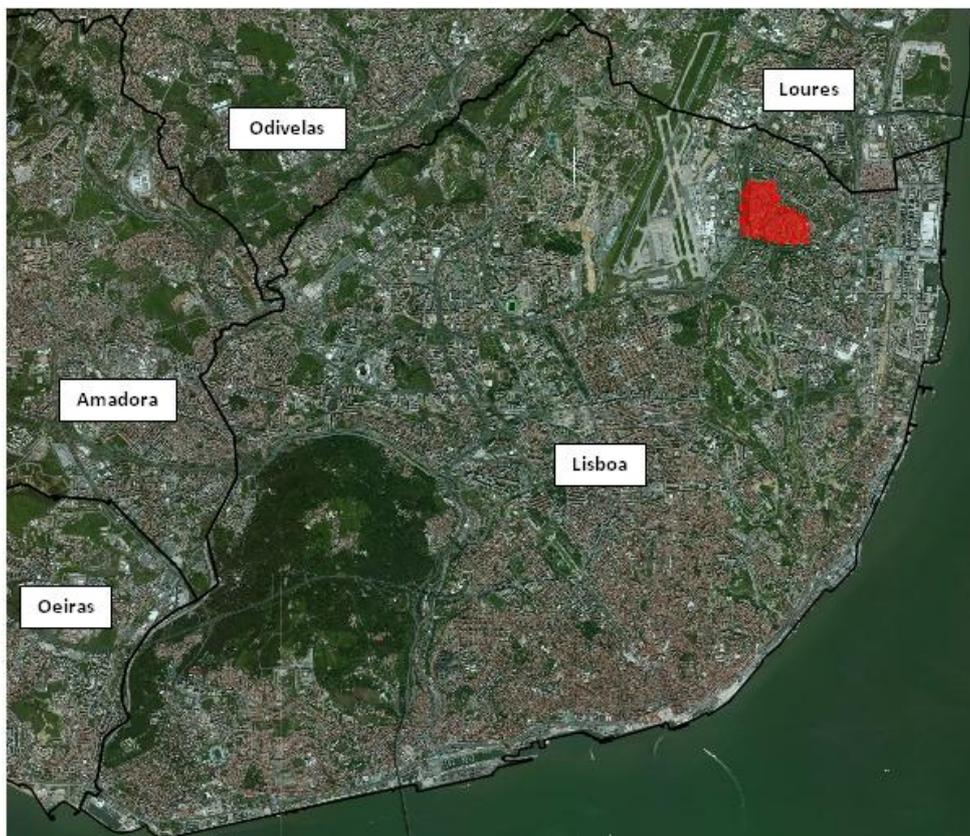


Imagem 5 – Localização do Bairro da Encarnação no município de Lisboa (Fonte: Google Earth)

Situado na parte oriental da cidade de Lisboa, na freguesia de Santa Maria dos Olivais. É delimitada a Norte pelos Olivais Norte e a freguesia da Portela (do município de Loures), a Oeste pela Segunda Circular e o Aeroporto da Portela, a Este pelos Olivais Norte e a Sul pelos Olivais Sul e a Avenida de Berlim. Hoje em dia situa-se em plena cidade de Lisboa.

Junto a várias acessibilidades importantes de Lisboa (como a Ponte Vasco da Gama, Autoestrada do Norte, aeroporto de Lisboa, interface da Gare do Oriente, CRIL).



Imagem 6 – Acessibilidades junto ao Bairro da Encarnação (Fonte: Bing maps)

Dos cerca de 1000ha da freguesia, o bairro ocupa 47ha sendo um bairro de moradias unifamiliares (isoladas, geminadas e em banda), de baixa densidade, e em alguns locais com edifícios de 2 pisos em que o comércio ocupa o r/c e a habitação o 1º piso; em que a organização espacial é importante, dado a localização dos equipamentos colectivos, do comércio e a hierarquização das vias. Deu-se bastante importância aos espaços verdes, mantendo grandes áreas (como o jardim da igreja, a alameda da Encarnação) em que a população do bairro poderia conviver e criar um ambiente mais rural dentro da cidade, assim como espaços privados (logradouros pertencentes às vivendas).

4.1 | O passado: uma breve síntese

Bairro inicialmente bastante periférico, hoje em dia encontra-se inserido na cidade, mesmo sendo uma freguesia contígua a um outro município. Inicialmente, construído numa área rural, tinha poucos transportes que ligassem o bairro à cidade. As infra-estruturas eram poucas (não havia por exemplo candeeiros de iluminação pública) e o sucesso do bairro veio apenas mais tarde com a abertura de novas carreiras a Lisboa, ligações de transporte público ao Arco do Cego.

“Na altura era algures perto do aeroporto, as pessoas não sabiam onde ficava pois não havia nada na zona, só searas e oliveiras” (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

A construção constante de bairros trouxe uma crescente procura das novas moradias. Posto a concurso em Junho de 1944, o Bairro da Encarnação tinha prontas a serem distribuídas 648 moradias. No entanto a procura era bastante inferior ao número de moradias, por falta de transportes que ligassem o bairro à cidade (Secretariado de Propaganda Nacional, 1943).

O bairro começou a ser habitado em Abril de 1945. Todavia, ainda durante alguns anos houve construção de moradias. A primeira parte a ser habitada foi a zona Norte e algumas moradias na zona Sul do bairro (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).



Imagem 7 – Imagem aérea (1941/1943) com vista para os Olivais e Bairro da Encarnação
(Fonte: miudosbairroencarnacao.blogspot.com)

“Na altura que começou a ser habitado não havia transportes públicos” (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012). Os moradores tinham de ir a pé, de bicicleta ou apanhar boleia de quem tivesse carro até ao Arco do Cego ou ao apeadeiro (caminho-de-ferro) em Moscavide. A partir de 1945 foram estabelecidas as primeiras carreiras até ao bairro que mesmo assim eram insuficientes para a procura mas que permitiu que houvesse uma crescente procura pelas moradias do bairro (Barreiros & Inácio, 2012).

O transporte público **“não entrava no bairro. A paragem era detrás do quartel dos bombeiros, no chamado Telheiro.”** (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

A distribuição das casas, na altura do projecto, foi que as casas maiores (do Tipo III), estavam junto às artérias principais, e avançando para as zonas mais interiores do bairro encontravam-se as mais pequenas (do Tipo I e Tipo II). No geral eram casas pequenas, que iam das 2 assoalhadas às 5 assoalhadas. Hoje em dia, existem casas com outras tipologias, devido a remodelações, ampliações ou mesmo novas construções. Adicionaram-se garagens e piscinas em alguns casos, o que não existia inicialmente.

As moradias da Classe A eram em maioria (606 para 486 da Classe B), sendo que o Tipo II prevalecia em ambas as classes - mais de 50% das moradias construídas (Ministério das Obras Públicas e Comunicações, 1942).

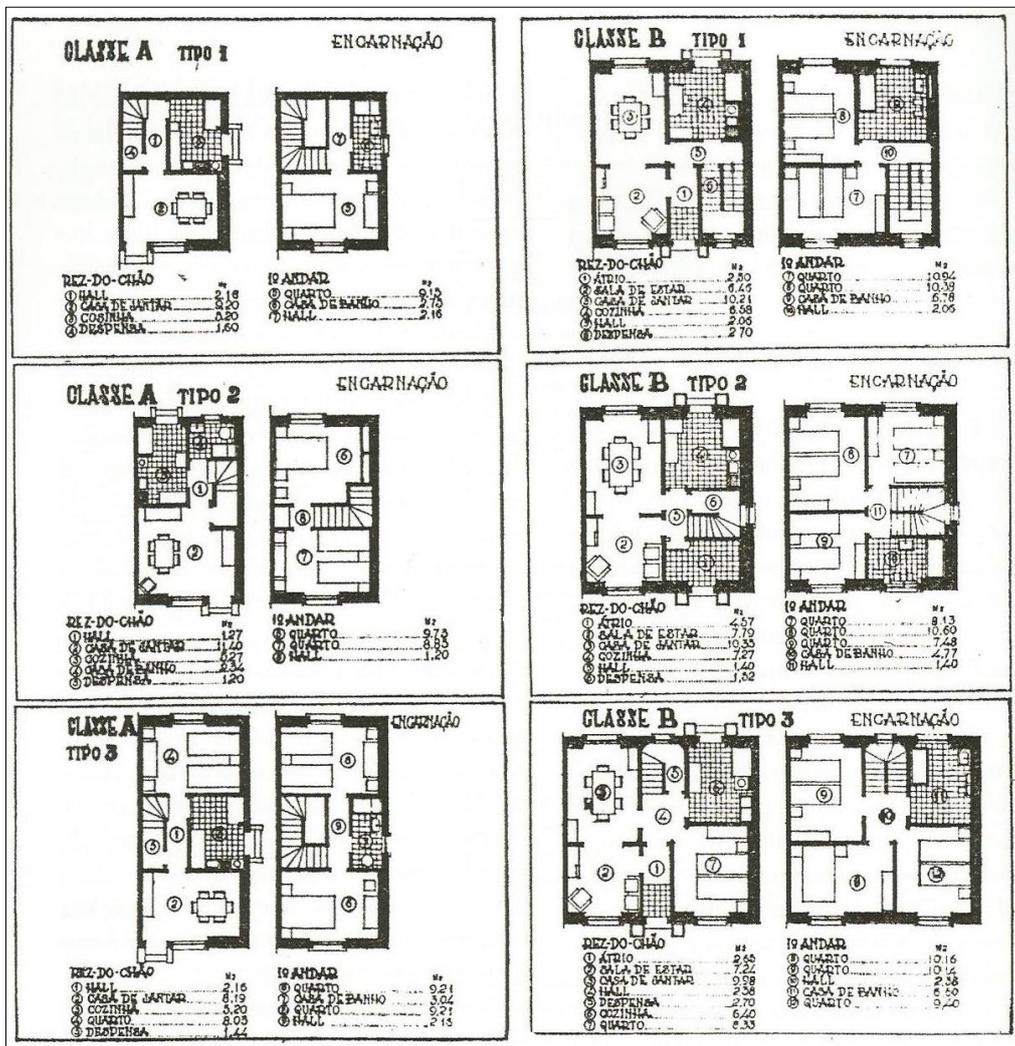


Imagem 8 – Plantas tipo das moradias do Bairro da Encarnação segundo Classe e Tipo (Fonte: Faria, 1948)

O projecto das casas iniciais mostrava moradias em que as áreas brutas variavam dos 45m² até aos 105m², distribuídas em classes e tipos, de forma a responder às necessidades familiares. Valorizava-se o aproveitamento dos espaços e a simplicidade da construção, de forma a racionalizar economicamente. A imagem anterior mostra as plantas-tipo do Bairro da Encarnação e pode-se notar as áreas presentes nas habitações. O quadro seguinte é um resumo da imagem anterior, com o número de quartos e áreas úteis totais por classe e tipo.

	Classe A			Classe B		
	Tipo I	Tipo II	Tipo III	Tipo I	Tipo II	Tipo III
Número de quartos	1	2	3	2	3	4
Área total útil (aproximada)	33 m ²	43 m ²	52 m ²	62 m ²	67 m ²	81 m ²

Tabela 1 – Resumo das áreas totais e número de quartos para as casas-tipo no Bairro da Encarnação
(Fonte: adaptado Faria, 1948)

De forma a racionalizar os custos de construção, “*no estudo dos alçados [...] não deveriam fazer [...] nem cornijas, nem beirados com telhas de canudo*” (Montez, 1938, p.16) uma arquitectura simples em que haveria repetição de elementos decorativos e de construção. Podem-se observar, no caso de casas que mantêm a arquitectura original, que há uma repetição de acabamentos e a estrutura é simples e recta. No caso da entrada do bairro pela alameda pode-se verificar dois edifícios com torreão anexo, um traçado especial para dar um ar mais majestoso à entrada juntamente com o espaço verde da alameda.



Imagem 9 – Fotografia da alameda do Bairro da Encarnação
(Fonte: própria, 2012)

Outro ponto que o Caderno de Encargos definia era o facto que entre moradias não existia nenhum tipo de vedação, e que caso fosse colocada seria com regras. No entanto partiria da parte dos moradores a sua construção (Barreiros & Inácio, 2012). A construção de muros, ou mesmo galinheiros eram supervisionados por fiscais que moravam no bairro. “**Não havia muros no início (...) e os adquirentes é que construíram murinhos de separação dos quintais, em vezes em parceria com os vizinhos**” (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

O comércio era escasso no início do bairro, inicialmente com algumas casas ocupadas como lojas e posteriormente apareceram duas zonas com os mercados. **“No início havia quatro vivendas que foram provisoriamente destinadas a comércio (uma leitaria, uma mercearia, uma drogaria e um depósito de pão”** (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).



Imagem 10 – Localização das duas zonas construídas após o plano inicial do Bairro e fotografia casa-tipo das duas zonas
(Fonte: própria, 2012)

Duas zonas extra Plano diferenciam-se no Bairro da Encarnação, uma zona a Norte da Rua dos Lojistas, construída pelos anos 60 e ao lado da igreja uma outra zona com 12 moradias construídas no final dos anos 90. Relativamente às moradias a Norte da Rua dos Lojistas, em 1975/1976 houve um referendo (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012) e curiosamente estes moradores não consideravam que pertenciam ao bairro mas aos Olivais Norte, talvez por ser considerado social e a forma de adquirir estas moradias foi feita de forma diferente que o PCE. As tipologias e acabamentos das moradias são diferentes do plano das casas económicas do bairro. Decidiu-se incluir estas duas zonas no estudo uma vez que se encontram hoje em dia claramente pertencentes ao Bairro da Encarnação.

Foi possível obter alguma informação sobre os primeiros residentes no Bairro da Encarnação através de um inquérito feito na altura da distribuição das casas em que de um total de 1302 casas foram analisadas 979, e os seus residentes.

Verifica-se que a maioria dos residentes tinha profissões ligadas a ministérios e câmaras municipais (cerca de 32%). Outras profissões que sobressaiam são os funcionários bancários ou de escritório (15%) e os das forças armadas e policiais (15%) (Baptista, 1999). Uma minoria dos residentes tinha as chamadas profissões liberais.

O quadro seguinte mostra o levantamento levado a cabo pelo I.N.T.P.:

Actividades	Número	%
Actividades marítimas	24	2,5
Actividades construção civil	29	3,0
Actividades industriais	46	4,7
Forças armadas e policiais	147	15,0
Funcionários ministerais e camarários	316	32,3
Empresas de transportes e comunitários	107	10,9
Comércio e serviços	101	10,3
Ofícios	43	4,4
Actividades bancárias/ escritórios	149	15,2
Profissões liberais	17	1,7
Total	979	100

Quadro 7 – Levantamento das profissões dos primeiros residentes no Bairro da Encarnação (Fonte: adaptado de Baptista, 1999).

Com a variedade de habitantes que o bairro tinha, foi possível um contacto pessoal entre pessoas com diferentes empregos (desde um militar, a um comerciante ou da construção civil). Esta variedade de residentes e a situação do bairro fez com que houvesse uma partilha de conhecimentos, de entreajuda entre vizinhos. **“Houve uma troca de conhecimentos, desde o tratamento dos quintais às pinturas das casas (...). As pessoas não se conheciam, vieram dos mais diferentes sítios, mas estabeleceu-se aqui uma comunidade”** (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

4.2| Arquitectura e Sóciourbanismo

As várias alterações ocorridas a nível das habitações, foram de certa forma, pensadas no plano inicial. As casas distribuídas conforme o agregado familiar estariam destinadas a uma família que poderia crescer e necessitar de mais espaço. Ao longo dos anos várias moradias sofreram alterações, sendo que na sua maioria, como se pode observar hoje em dia no bairro, se relacionaram com o aumento de áreas de construção.

Tiveram os Planos Diretores Municipais (PDM) vantagens para o Bairro da Encarnação e para os proprietários das moradias? Poderá acontecer que o PDM de Lisboa que recentemente entrou em vigor traga benefícios para os residentes?

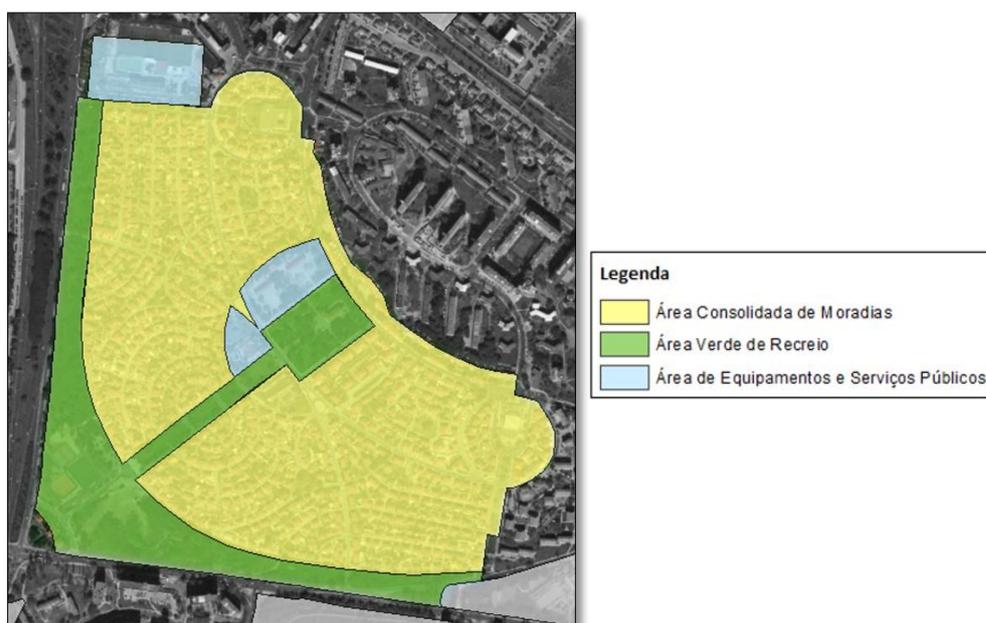


Figura 9 - Classificação do espaço urbano, para o Bairro da Encarnação
(Fonte: carta de ordenamento, PDM 1994)

De acordo com o PDM em vigor, o Bairro da Encarnação é qualificado como Traçado Urbano D: maioritariamente habitações unifamiliares, construídas essencialmente na primeira metade do século XX. Os espaços verdes passaram, no PDM em vigor, a incluir espaço verde de produção, incentivando as hortas urbanas. O Bairro da Encarnação tem também destinado alguns espaços para equipamentos, como se irá referir mais adiante.

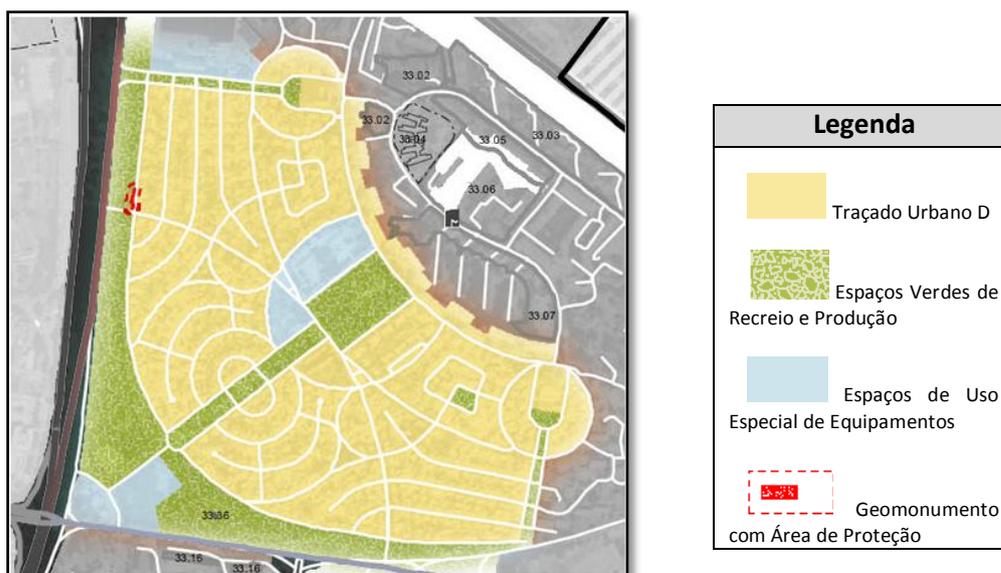


Figura 10 – Qualificação do espaço urbano, para o Bairro da Encarnação
(Fonte: carta de ordenamento, PDM 2012)

No Bairro da Encarnação, na Rua dos Eucaliptos, está presente um Geomonumento² (representado na carta de ordenamento do PDM em vigor), um Grés de Grilos do Miocénico médio. Este geomonumento encontra-se com uma área de protecção de forma a preservar, e neste caso situa-se numa área verde do bairro.

PDM 1994	PDM 2012
Área Consolidada de moradias	Traçado Urbano D
Área Verde de Recreio	Espaços Verdes de Recreio e Produção
Área de Equipamentos e Serviços Públicos	Espaços de Uso Especial de Equipamentos

Tabela 2 – Qualificação dos usos de solo presentes no Bairro da Encarnação
(Fonte: PDM 1994 e PDM 2012)

² “ «Geomonumentos» são ocorrências naturais de origem geológica que, pelo seu interesse científico e pedagógico e carácter representativo da paleogeografia do concelho de Lisboa, devem ser considerados património natural” (art. 4º, PDM Lisboa 2012)

Analisando os dados dos Censos de 2001 e 2011, pode-se observar, que a maioria das construções foi feita na altura do projeto, até 1945 e entre 1945 e 1960. Não são datas muito específicas, mas muito provavelmente correspondem às duas fases de construção do bairro segundo o Plano de Casas Económicas. Muitas casas mantiveram a estrutura de origem tendo feito apenas remodelações. Ao longo dos anos algumas novas foram construídas de raiz, demolindo a moradia original. A maioria construída até aos anos 60 corresponde às fases do bairro segundo o PCE; datas posteriores podem corresponder a reconstruções. Verifica-se que houve bastantes construções entre 1981 e 1995 (221 construções), e a partir de 1996 até à data de 2011 houve um total de 106 construções. Estes dados retirados do INE não especificam que tipo de edifício foi construído, mas dado que o tipo dominante no bairro são moradias para habitação, a conclusão é que a maioria destes valores será de habitação.

PDM 1994	PDM 2012
<p>art. 47º, nº1 – “Obras de construção”</p> <p>alínea a) - Manter as características morfológicas dominantes da área, as tipologias arquitectónicas e as cérceas dominantes.</p> <p>alínea b)- Preservar 30% do lote com superfície permeável verde, caso não esteja estabelecido em nenhum plano ou regulamento.</p> <p>alínea c)- Índice de ocupação máximo do lote de 0,5</p> <p>alínea d) - índice de utilização líquida máxima de 0,7 para lotes com área igual ou menor a 150 m2 e de 1 para lotes com área superior a 150m2</p>	<p>art. 42º, nº7 – “Obras de construção, ampliação e alteração”</p> <p>alínea a) - Manter as características morfológicas dominantes da área, as tipologias arquitectónicas e a altura dominante das fachadas.</p> <p>alínea b) - É permitida a construção de um piso enterrado ou semi-enterrado se possível.</p> <p>alínea c) - É possível o aproveitamento do sótão segundo algumas regras na alínea.</p> <p>alínea d) - índice de edificabilidade de 1,0 para lotes com área inferior a 150m2 e de 0,7 para áreas superiores a 150m2</p>

Tabela 3 – Excerto dos artigos relativos a obras de construção e ampliação para o Bairro da Encarnação
(Fonte: PDM 1994 e 2011)

Muitas das características relativas à construção ou ampliação mantêm-se, sendo no último PDM abordada com mais relevância a situação de pisos enterrados ou aproveitamento de sótãos, facilitando assim a existência destes.

As ampliações ou construções são reguladas pelo índice de edificabilidade, e se observarmos o caso concreto deste bairro, pode corresponder a um aumento da área inicial para mais de o dobro. Com um índice de edificabilidade de 1, para o caso de lotes com área superior a 150m², vai permitir que mesmo no caso de moradias com área inicial de cerca de 80m² (que seriam as maiores) a área seja aumentada

cerca de 50%. Isto significa que pode ser um ponto atractivo, uma vez que as áreas iniciais (consideradas áreas pequenas) podem ser aumentadas e podendo criar mais assoalhadas.

Ao observar o bairro, em fotografia aérea ou mesmo no local, é visível essas alterações a nível de ampliações. Casas inicialmente com áreas de implantação em que o máximo andaria na ordem dos 50m² para habitação, encontra-se facilmente em qualquer rua casas geminadas cada uma com a sua área de implantação, ou anexos pelos lotes.



Imagem 11 – Implantações e ortofotomapa da Rua Vinte e Um
(Fonte: lisboainteractiva, Google Earth e dados da câmara municipal 2012)

A fotografia aérea mostra uma rua, escolhida ao acaso, no Bairro da Encarnação. Notam-se casas com áreas diferentes na mesma rua, algumas com anexos, outras com áreas menores, o que dá a entender que poderão manter a área de implantação original. As imagens retiradas do *site* da câmara mostram que as áreas sofreram alterações, aumentos de áreas e é possível observar os anexos nos logradouros.

Ainda que não se tenha tido acesso à informação completa de compromissos urbanísticos da área, por datas, o PDM em vigor refere os compromissos à data de Setembro de 2010. Apenas para ter uma noção da sua importância foram registados 21 pedidos de construções e 23 ampliações. Estes valores

mostram bem o aumento do ritmo de solicitações já que até essa data apenas cerca de 40 proprietários quiseram alterar de alguma forma as suas habitações.

Dos alojamentos clássicos de residência habitual a grande maioria tem três ou quatro divisões (o INE não contabilizou os que têm mais divisões). As casas mais pequenas (com uma ou duas divisões), em 2001, são apenas 24, e as maiores 271. Uma vez que a soma não totaliza o número total de residências, será que o restante (823 casas residenciais) tem mais divisões? Significaria que mais de 73% têm mais de 4 divisões (ou seja, mais de 3 quartos). Não é possível retirar informações fidedignas destes resultados.

Também para os dados de 2011 não existem dados concretos, as casas com 1 ou 2 divisões são apenas 14, para 192 habitações com 2 ou 3 divisões. Será que as restantes 1176 residências têm mais de 4 divisões?

Não sendo possível verificar as mudanças ocorridas dentro das casas, optou-se por verificar pelos dados dos Censos de 2011 as áreas das moradias. Uma vez que são valores dados pelos proprietários não são 100% confiança pois alguns residentes saberão “mais ou menos” a área da sua habitação, no entanto são valores interessantes pois muitas casas de origem teriam áreas até os 105m² de área bruta como referido anteriormente relativamente ao projecto para as casas económicas.

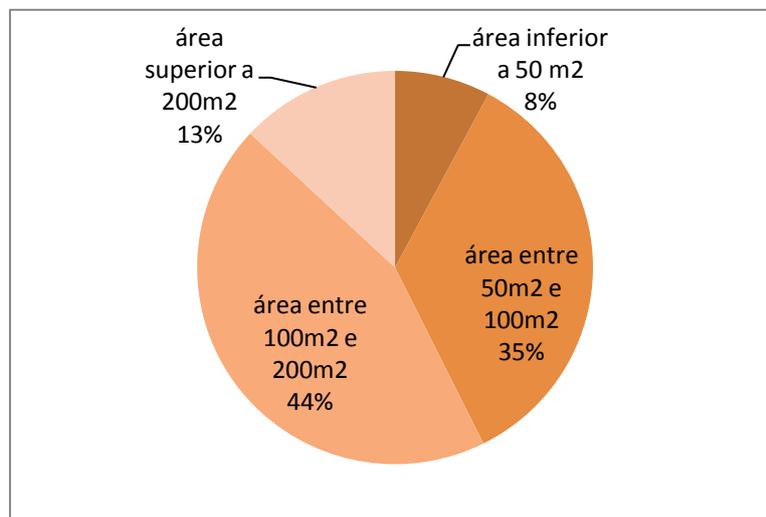


Gráfico 5 – Áreas brutas das moradias do Bairro da Encarnação

(Fonte: INE, Censos 2011)

Verifica-se que a maioria das habitações tem áreas brutas superiores a 100m², se considerarmos que as inferiores a 100m² mantêm de alguma forma a estrutura original, cerca de 57% sofreu alterações a nível de aumento de áreas.

Com o passar dos anos, tem se vindo a verificar algumas alterações à estrutura do edificado, com ampliações, novas construções, e em alguns casos com remodelações e novas construções que alteram a estética característica deste bairro. A cor, uma cor base bege predominante no bairro, é invadida por vezes por pontos de cor, que destoam do tecido envolvente. Casas degradadas e em avançado estado de degradação vivem ao lado de casas construídas de raiz há poucos anos. O **Anexo A** mostra alguns pontos do Bairro que se distinguem da imagem inicial do bairro.

De forma a entender melhor as alterações registadas para o Bairro da Encarnação procedeu-se ao levantamento de 4 áreas distintas - levantamento de 284 edifícios num universo de 1303 casas (valor retirado dos Censos 2011 do INE) - para perceber a evolução do tecido urbano no bairro. Optou-se por 4 zonas diferentes, duas mais periféricas e duas mais centrais, junto de alamedas ou de vias de acesso às moradias. Este levantamento corresponde a cerca de 22% do bairro. O mapa seguinte mostra as áreas escolhidas para esse levantamento:

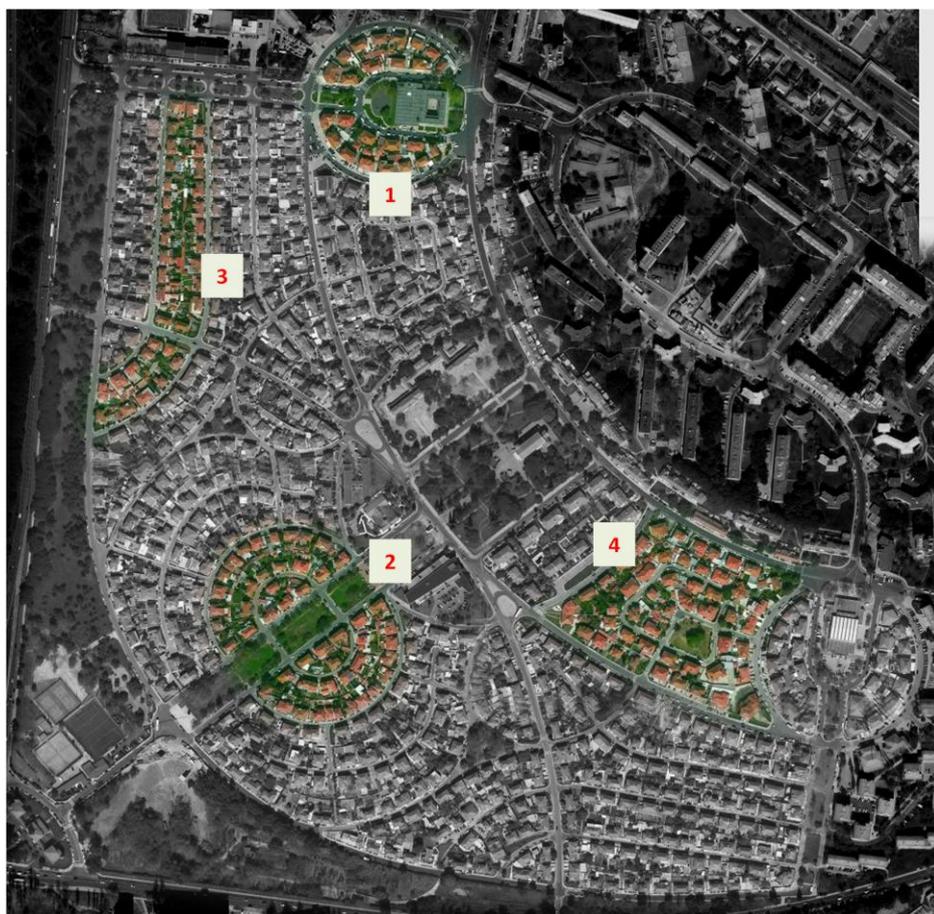


Imagem 12 – Limite das 4 zonas de levantamento
(Fonte: própria, 2012)

Das 4 zonas, chegou-se à conclusão que a zona que tem o mercado (Zona 1 do levantamento) e que tem os edifícios com comércio e habitação, é a que está em piores condições relativamente ao edificado. Verifica-se que a maioria tem algumas remodelações feitas como a reparação ou substituição de telhado e vãos, pinturas, e em alguns casos ampliações ou construções de anexos. Nas zonas habitacionais nota-se que as edificações foram sofrendo alterações, quer em alguns casos uma remodelação nos anos 80/90, ampliações de área habitacional, construção de garagens.

Há nessas zonas também o caso oposto, os edifícios devolutos ou praticamente de origem. No entanto a maioria dos edifícios encontra-se remodelado e deste levantamento quase 15% encontra-se numa situação de totalmente remodelados ou construídos de raiz.

No **Anexo B** encontra-se uma base para o levantamento de campo. De forma a classificar os edifícios procedeu-se a uma classificação conforme a visualização exterior dos edifícios. Encontram-se alguns exemplos nesse anexo.

Pode-se observar que com as remodelações, a maioria optou por ampliar as habitações, e fazer anexos em parte do logradouro e construir garagem (quer em ampliação à habitação ou em alguns casos com a construção de raiz preferiu fazer um piso abaixo da cota soleira).

Encontram-se alguns casos pontuais que ainda que, com a habitação com poucas remodelações (pintura, troca de janelas, e possível remodelação interior), optaram também por construir um anexo para garagem.



Imagem 13 – Moradia remodelada com anexo para garagem
(Fonte: própria, 2012)

O gráfico 6 mostra um resumo do levantamento por zonas.

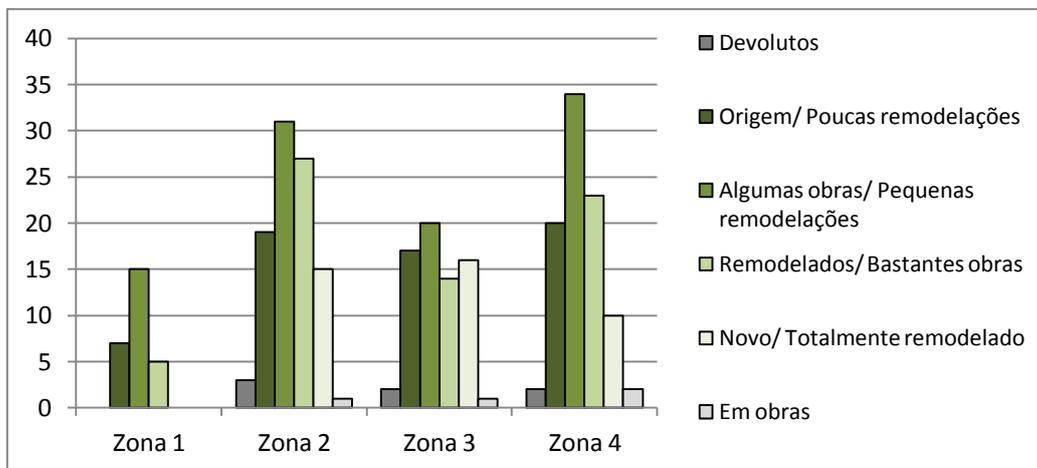


Gráfico 6 – Número de edifícios segundo zonas de levantamento e condições do edificado
(Fonte: levantamento próprio, 2012)

Ainda relativamente à habitação, o INE revela que em 2001 existem 200 alojamentos familiares vagos (cerca de 18% dos alojamentos), e em 2011 esse valor baixou para as 158 habitações (cerca de 12% dos alojamentos). Estes dados poderão corresponder a alojamentos simplesmente vazios, mas também a casas devolutas. Não existe uma distinção. Durante o levantamento foi possível observar algumas casas abandonadas, devolutas, mas dado os valores elevados parece corresponderem ao somatório de casas não habitadas e devolutas

No caso do levantamento, nas 4 zonas foram encontradas 7 moradias devolutas (habitações vazias e em estado de alguma degradação), que significa cerca de 2,5% neste universo, não foram contabilizadas as vazias (e em bom estado), pois em alguns casos era difícil de perceber.

O **Anexo C** tem o levantamento das quatro zonas conforme a classificação atribuída no anexo anterior.

De alguma forma pode-se considerar que houve evolução dos residentes no Bairro da Encarnação. Pequenas remodelações demonstram a manutenção das casas pelos residentes, noutros casos, total remodelação e casas construídas de raiz denota uma mudança de população, que possivelmente preferiu comprar casa (já nova ou fazerem o projecto de raiz). A construção de garagens também pode ser uma variável de aumento de status. Hoje em dia uma família possuir um automóvel é o normal para a nossa sociedade, mas juntamos um bairro de moradias em Lisboa e uma reconstrução de moradia e poderá verificar-se que famílias de classe média serão as que têm mais acesso financeiramente a essa oportunidade.

PDM 1994	PDM 2012
<p>art. 47º, nº3 – “Obras de construção” e art. 106º - “Edifícios para construção”</p> <p>Deverão ser garantidos os lugares de estacionamento, 2 lugares no interior do lote se a área bruta edificada for superior a 150m2 e 1 lugar se a área for inferior a 150m2.</p>	<p>art. 75º, nº3 – “ Parâmetros de estacionamento de uso privativo”</p> <p>Habitação unifamiliar com superfície de pavimento inferior a 150m2 mínimo 1 lugar, e superior a 150m2 2 lugares no interior do lote, caso seja possível, de acordo com o Anexo X do PDM.</p>

Tabela 4 - Artigos relativos a estacionamento para construções para o Bairro da Encarnação
(Fonte: PDM 1994 e 2011)

Dada a situação de estacionamento (não só no bairro mas pela cidade), o PDM refere a disponibilização (se possível) de lugares de estacionamento dentro dos lotes. No caso do Bairro da Encarnação traz vantagens, uma vez que a falta de estacionamento em via pública é manifestamente visível, uma das hipóteses é a construção dentro dos próprios lotes, como se verifica em bastantes habitações remodeladas. Não só é explícito no regulamento do PDM, mas também os residentes querem esse espaço de estacionamento pois aumenta a área da moradia.

A tabela seguinte refere-se aos dados dos Censos de 2011 para os lugares de estacionamento dentro dos lotes no Bairro da Encarnação, por número de lugares presentes. Nota-se que a maioria das moradias tem estacionamento (quer seja em cave, ou num anexo, não sendo especificado nos dados do INE). Alguns lotes têm lugares para 3 carros, mas dos que possuem estacionamento a maioria tem apenas um lugar.

Nº lugares estacionamento dentro do lote	
1 estacionamento	33,50%
2 estacionamentos	16,60%
3 estacionamentos	3,80%
Sem estacionamento?	46,00%

Tabela 5 – Percentagem de estacionamento em moradias no Bairro da Encarnação por número de lugares
(Fonte: INE, Censos 2011)

Outra variável possível para verificar mudanças é a piscina. Os custos associados ao licenciamento, construção e manutenção poderão indicar também classes médias que residem no bairro. Pela verificação visual utilizando ortofotomapas (visto pelo Google Earth) e ao longo dos anos, pode-se observar o aumento do número de piscinas privadas no bairro. Este levantamento não é completamente fidedigno, uma vez que em alguns casos não se consegue perceber se é uma piscina, e noutros não é visível) e dependendo da altura do ano podem ser visíveis devido ao enchimento da piscina. No entanto é possível observar um aumento de número de piscinas, o gráfico seguinte mostra essa evolução.

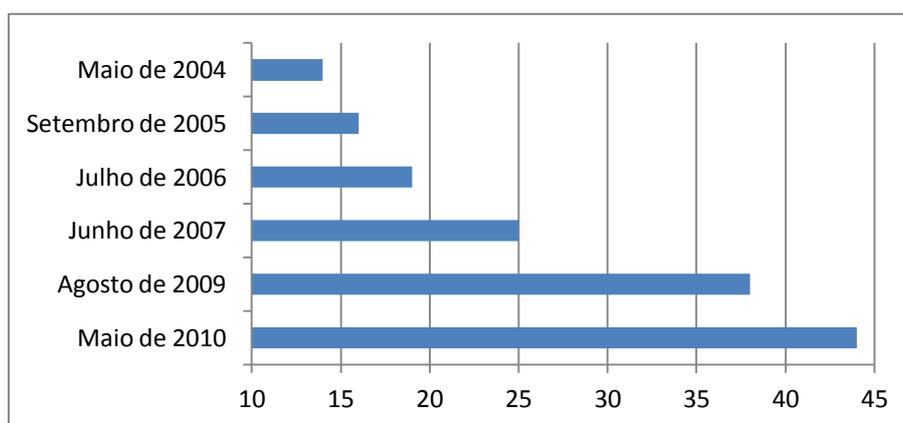


Gráfico 7 – Número de piscinas no Bairro da Encarnação
(Fonte: Google Earth)

Não se pode apenas tirar conclusões através de um levantamento exterior, e tão sucinto quanto o realizado ao levantamento do estado do edificado, assim como o levantamento com a ajuda do Google Earth® e Bing Maps® ao número de piscinas, mas pode-se verificar que o tecido urbano tem vindo a sofrer alterações.

Ainda que haja algumas habitações de origem e com poucas remodelações, muitas já sofreram algum tipo de aumento de área e outras tiveram uma alteração total na casa, o que pode implicar que as áreas iniciais não eram satisfatórias para muitos residentes, e as garagens fechadas assim como as piscinas podem mostrar que os residentes têm algum poder económico (não necessariamente de poder realizar

todas essas alterações mas de pedirem empréstimo à banca, algo que muitas famílias de classe média baixa não conseguem dado os valores imobiliários praticados na área).

Foram retirados valores de venda de moradias na zona do Bairro da Encarnação em alguns *websites* imobiliários³.

Comparativamente ao preço médio por m² de venda de moradias em Lisboa, observa-se que nesta zona a média por área de construção situa-se nos 4700€/m² e em Lisboa 2072€/m² (de acordo com os dados do INE relativamente à Média Global de valores unitários de avaliação bancária de habitação para moradias na cidade de Lisboa para 2011).

A oferta estende-se a moradias desde 2 até 6 quartos. Algumas ainda de origem para remodelar e outras são moradias novas, construídas de raiz.

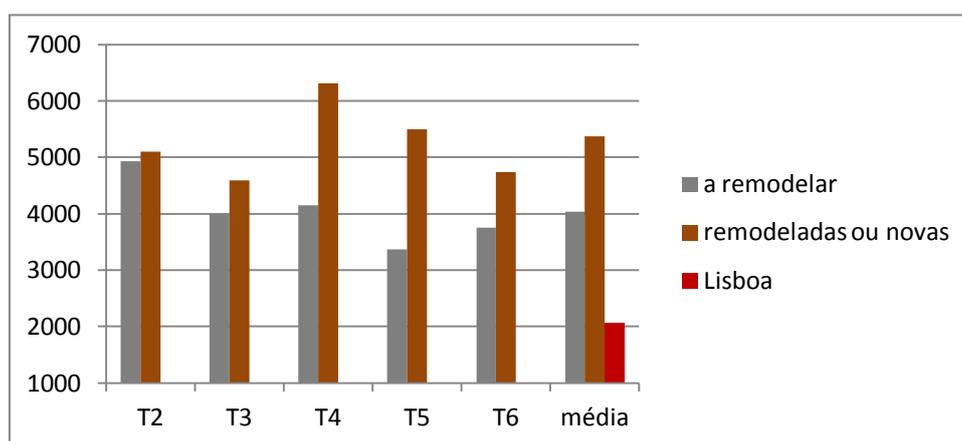


Gráfico 8 – Preço por metro quadrado para venda em € para moradias no Bairro da Encarnação por tipologia, e média em Lisboa para moradias (Fonte: Casa Sapo, Remax, Reilar, LarDoceLar e ERA)

Neste gráfico pode-se observar a linha com o valor médio em €/m² em Lisboa e os valores para o Bairro da Encarnação conforme a tipologia apresentada nos diversos *websites*.

³ Valores de venda e áreas de implantação retirados dos *sites*: Casa.Sapo, ERA, Reilar Imobiliária, Remax e LarDoceLar em Setembro 2012, Outubro 2012, Janeiro 2013 e Abril 2013.

A média do Bairro da Encarnação situa-se claramente acima da média da cidade, acima do dobro. Ao pesquisar os diversos *websites* imobiliários, verifica-se que não existe tanta oferta como noutras áreas da cidade de Lisboa, possivelmente por ser uma zona bastante diferente de outros bairros, devido à tipologia de oferta, aos preços mas muito possivelmente, como se poderá observar por entrevistas/questionários aos residentes, que é uma zona bastante atrativa, e que a mobilidade residencial nessa área, ou seja, a saída de residentes, se encontra mais reduzida.

No levantamento das 4 zonas verificou-se que apenas 5 moradias tinham um placard de “Vende-se” (algumas poderão não estar a mostrar que se vendem no local mas na internet), no entanto é um número bastante reduzido (1,8% dos edifícios levantados). Não é por isso um número significativo de imóveis à venda nessa zona.



Imagem 14 – Localização dos usos, equipamentos e espaços verdes
(Fonte: levantamento próprio, 2012)

Relativamente a comércio e serviços fez-se um levantamento do Bairro da Encarnação, apoiado pelo Google Maps e o *Street View* assim como várias visitas ao local e verificou-se que não houve grande alteração no tipo de uso ao longo do tempo. Algumas moradias alteraram o uso de habitação para serviços e, em alguns casos, os r/c que eram comércio passaram a habitação, como por exemplo junto aos dois mercados do bairro. Este aspecto é duplamente verificado pelos dados dos Censos de 2001 e 2011 nos resultados referentes ao número de exclusivamente habitacionais (95% do total de edifícios para o Bairro da Encarnação).

Como se pode verificar no levantamento a presença de comércio ou serviços é também em conjunto com habitação, uma vez que situam-se junto aos dois mercados, onde os edifícios são plurifamiliares.



Imagem 15 – Exemplo de alteração de uso comércio para habitação no r/c
(Fonte: própria, 2012)

PDM 1994	PDM 2012
<p>art. 46º - “usos – Áreas Consolidadas de Moradias”</p> <p>É permitida a alteração de uso habitacional para terciário ou equipamentos, nos arruamentos com largura superior a 20 metros, ou em moradias isoladas (para equipamentos).</p>	<p>art. 41º, nº7 – “âmbito, objectivos e usos – Espaços Centrais e Residenciais”</p> <p>A alteração de uso habitacional para equipamento apenas em moradia isolada, ou para equipamento ou terciário para certos arruamentos constantes na alínea d).</p>

Tabela 6 - Artigos relativos a alteração de usos para o Bairro da Encarnação
(Fonte: PDM 1994 e 2011)

Uma alteração mais específica refere-se à alteração de usos. Enquanto no PDM de 1994 só poderia haver alteração em moradias isoladas (no caso de equipamentos) ou então se os arruamentos tivessem uma largura superior a 20 metros (o que no caso do Bairro da Encarnação é difícil encontrar). No PDM de 2012 a alteração de usos é atribuída a certas moradias no bairro.

Mesmo assim a alteração de uso é muito específica, não podendo existir algumas alterações no interior do bairro, ou as que já existem são especificadas nessa lista. Não existe por isso muitos locais onde se possa instalar novo negócio ou equipamento colectivo. Ainda que “proíba” a evolução de alguns negócios no bairro também o “protege”, isto é, mantém as características de bairro habitacional, estando “reservada” a zona circundante aos mercados para essas possíveis alterações e concentrar equipamentos ou comércio e serviços nessas áreas.

Em termos de equipamentos colectivos, o bairro tem uma igreja na zona central e em cada lateral um mercado municipal. À volta dos mercados existe os edifícios mistos de habitação e comércio para complementar os serviços.

No início de vida do bairro os equipamentos projectados não estavam completos e com o passar do tempo alguns foram alterados (como por exemplo um grupo de escolas primárias e outro de assistência social com biblioteca, um anfiteatro descoberto junto ao quartel dos bombeiros) a Igreja foi construída onde estaria prevista uma fonte decorativa, no entanto outros acabaram por aparecer no bairro, como por exemplo o centro de saúde e o ADCEO (Associação Desportiva e Cultural da Encarnação e Olivais).

Estariam previstos outros equipamentos no caso de aumento do bairro, e inclusive um aumento do bairro para a zona Oeste. No local onde se situa o ADCEO e parte da Quinta do Morgado estaria projectado, a pedido da Câmara Municipal de Lisboa, um parque de desportos (que incluiria uma piscina coberta e uma ao ar livre, um campo de futebol, um ginásio, uma pista de patinagem e um parque infantil). Hoje em dia, o ADCEO, tem alguns equipamentos desportivos, como um ginásio e campo de futebol, que completa a falta de equipamentos desportivos na área.



Imagem 16 – Conjunto de fotografias de equipamentos e comércio no Bairro da Encarnação
(da esquerda para a direita e de cima para baixo: ADCEO, Igreja, campo de jogos, Bombeiros, comércio, Mercado)
(Fonte: própria, 2012)

Bairro de moradias com logradouro, também o Bairro da Encarnação tem um ponto fulcral, os seus espaços verdes públicos. Praticamente envolvendo o bairro existem pontos verdes, que fazem dele um local chamativo comparativamente a outras zonas da cidade.

PDM 1994	PDM 2012
<p>art. 81º, nº2 – “Áreas verdes de recreio”</p> <p>É permitido construir infraestruturas e edifícios destinados a equipamentos de apoio a lazer desde que sejam mantidas as características dominantes de espaço verde.</p>	<p>art. 50º, nº 1 e 2 – “Espaços verdes de recreio e produção”</p> <p>Espaços destinados a lazer, recreio e produção podendo integrar equipamentos e infraestruturas de apoio ao lazer (que pode incluir estabelecimentos restauração e bebidas). São incentivados nestes espaços a agricultura urbana</p>

Tabela 7 – Artigos relativos aos espaços verdes no Bairro da Encarnação
(Fonte: PDM 1994 e 2012)

A grande diferença para os dois PDMs é que no caso de 2012 este prevê o incentivo à agricultura urbana, ao aproveitamento dos espaços verdes presentes no bairro. A possibilidade de se construírem infraestruturas para esse aproveitamento traz mais-valias para o espaço em si e o seu pleno uso.

No caso do Bairro da Encarnação, os espaços verdes são uma estrutura importante, existentes desde o projecto mantêm a imagem do bairro. Os antigos viveiros da câmara, situados na zona Sul, e que limitam o bairro com os Olivais Sul, encontram-se actualmente em degradação, uma zona verde fechada ao público. Segundo a entrevista com o Presidente da Junta de Freguesia, existe um projecto para essa área, e possível de acordo com o PDM em vigor. Através da requalificação do espaço, a construção de um quiosque, algum equipamento de apoio, pretende-se dar continuidade ao Parque Urbano do Vale do Silêncio e dar vida a uma zona da cidade que tem potencial dado a sua área e espaço verde. Também se pretende apoiar a construção de hortas urbanas nesse espaço.

Hoje em dia verifica-se que existem transportes que passam no bairro para diferentes partes da cidade de Lisboa (4 carreiras da CARRIS durante o dia), e junto ao bairro encontram-se outros transportes, como por exemplo o metro (desde 2012), que liga o aeroporto ao centro de Lisboa. Já não é uma zona inacessível e pelo contrário, a partir do bairro pode-se chegar à A1, ao centro de Lisboa em poucos minutos ou à Gare Oriente em 5 minutos e a partir daí existem comboios para o Norte e Sul de Portugal. Ainda que o Bairro da Encarnação não seja centro de Lisboa, está claramente no centro das acessibilidades.



Imagem 17 – Localização das paragens de transporte público (autocarro CARRIS dentro do bairro, e estação de metro mais próxima) no Bairro da Encarnação
(Fonte: própria, 2013)

4.3 | Sinais de mudança

Numa caracterização feita através dos Censos do INE, foi possível retirar alguma informação do Bairro sobre o Bairro da Encarnação (dados dos Censos de 1991, 2001 e 2011). Datas anteriores a 1991 não se encontram segmentadas por subsecção ou secção sendo por isso difícil verificar para este bairro dados sócio demográficos.

Relativamente à população residente verificou-se uma diminuição entre 1991, 2001 e 2001. Não foi possível verificar numa área a Nordeste uma vez que a subsecção incluía Olivais Norte, mas nas

restantes subsecções em 1991 existiam 3308 residentes, 2717 indivíduos residentes em 2001 e em 2011 foram contabilizados 2625 residentes. Ainda que sem essa contabilização é notório a diminuição de residentes no Bairro da Encarnação, sendo cerca de menos 20% em 2011 que em 1991.

Mais concretamente com as idades, foi difícil segmentar o intervalo de idades dos residentes, uma vez que o INE tem um dos intervalos mais importantes (entre os 20 e os 64 anos) sem desagregação. Pretendia verificar se o intervalo dos jovens trabalhadores, ou de adultos (com cerca de 35 anos) existia em maioria, mas foi impossível através destes dados chegar a uma conclusão, uma vez não existir essa desagregação de dados das idades dos residentes. Apenas se pode verificar a população residente idosa, com idade superior a 65 anos, que no caso do Bairro da Encarnação corresponde a cerca de 26% da população residente total em 1991 e 2001, e em 2011 cerca de 27%. Não foi possível através dos dados dos Censos tirar dados concretos e de alguma forma conclusivos relativamente ao segmento da população pretendido.

Foi realizado *online* um inquérito aos residentes do Bairro da Encarnação, através da sua publicação em redes sociais e blogues, foi possível obter 50 respostas (de acordo com os inquéritos, a 142 residentes num universo de cerca de 2625 segundo os Censos 2011 do INE). Também foram feitos alguns inquéritos a conhecidos, e que passaram a palavra a outros vizinhos.

A base do inquérito *online* encontra-se no **Anexo D**, e o resumo dos resultados desse mesmo inquérito no **Anexo E**.

Para complementar as informações foi decidido fazer duas entrevistas a actores importantes no Bairro, para obter uma visão mais concreta. Os guiões das entrevistas, uma feita a um comerciante estabelecido no bairro desde 1947 e outra feita ao presidente da Junta de Freguesia, encontram-se no **Anexo F**.

Não é possível tirar totais conclusões dado a baixa percentagem de adesão ao inquérito (50 inquéritos respondidos o que corresponde a cerca de 5,4% dos residentes), mas podemos verificar alguma consistência em algumas respostas chave.

Como inquérito tentou-se também perceber a situação do agregado familiar residente no bairro questionando o número de indivíduos pertencentes ao agregado que residem nessa habitação; o escalão de idades; habilitações; e profissão. Numa outra parte tentou-se entender o porquê da escolha

dessa habitação através de perguntas directas mas também onde trabalhavam e como iam para o trabalho, onde tinham residido antes e, finalmente, a satisfação com o local onde agora residem.

Dos 50 inquéritos que correspondem a 50 agregados familiares, pôde-se constatar que a maioria é constituída por 2 ou 3 indivíduos (60% dos inquiridos), e que existem mais mulheres que homens. Existe um caso em que o agregado familiar é constituído por 8 indivíduos.

Dos inquiridos pode-se verificar que menos de 20% situam-se em idade escolar (se considerarmos faculdade – abaixo de 24 anos), cerca de 40% encontra-se com mais de 55 anos e quase 18% situa-se na faixa etária dos 25 aos 34 anos. O gráfico seguinte mostra os resultados agrupados em faixas etárias.

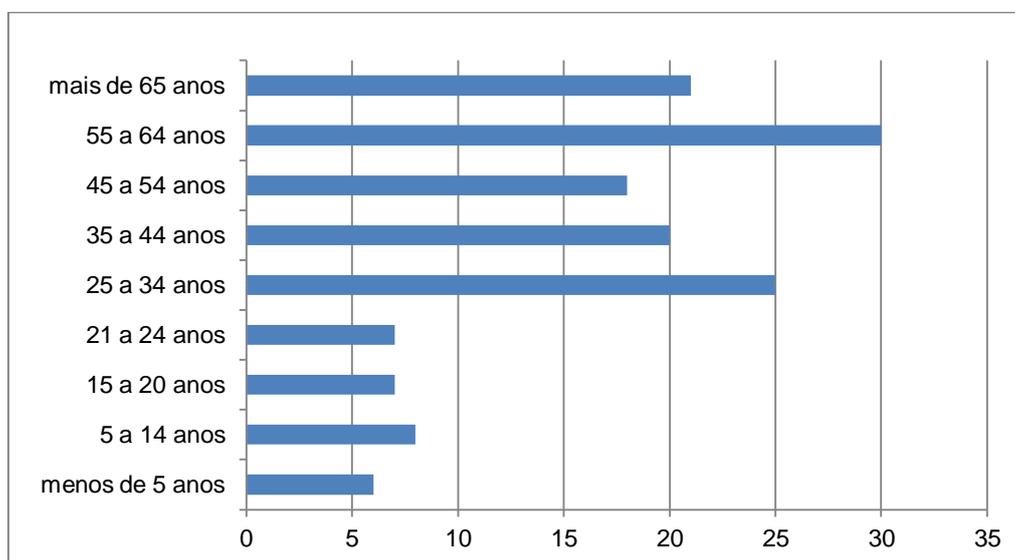


Gráfico 9 – Número de residentes no Bairro da Encarnação por intervalos de idades
(Fonte: inquérito *online*, 2012)

Considerando as faixas etárias dos 25 aos 44 anos verificamos que a percentagem é elevada (cerca de 32%). E assim sendo, se realmente se comprovasse essa situação podemos verificar que a faixa etária que se “considera” chave na gentrificação aparece numa grande maioria. E a percentagem elevada de residentes com mais de 65 anos pode indicar uma convivência em termos de vizinhança, de novos residentes no bairro com residentes bastante antigos.

Apenas com uma análise profunda, um elevado número de inquéritos para perceber o agregado familiar, se pode perceber bem o tipo de residentes no bairro. Tentar perceber se os residentes mais

antigos vivem desde o início no bairro e se os mais novos (considerando uma faixa etária nos 25/35 anos) se são novos residentes.

Relativamente às habilitações literárias pode-se verificar que cerca de 20% dos residentes estão a frequentar o ensino secundário ou o ensino superior, licenciados cerca de 18% e com um mestrado ou doutoramento quase 10%. Isto mostra que a maioria tem o ensino obrigatório e uma grande percentagem tem um curso superior (cerca de 28%, comparativamente a 15% que tem menos que a 1ª ciclo). Muitos dos que responderam a habilitações literárias inferiores correspondem a crianças/filhos de residentes que se encontram muito provavelmente ainda na escola.

Foi questionado a profissão actual, para tentar compreender o tipo de famílias presentes no bairro, em termos sociais e económicos. Com estes resultados não é possível aferir se pertencem a classe média ou alta, através dos rendimentos mas pode-se tirar conclusões simples.

Cerca de 18% dos que responderam são estudantes e 7% têm profissões não consideradas qualificadas (considerou-se trabalhadores nas áreas de agricultura e pescas, operários, artífices e trabalhadores similares, operadores de instalações e máquinas e trabalhadores de montagem e trabalhadores não qualificados). Relativamente a profissões (possivelmente) ponderadas com melhores em termos financeiros (considerou-se Quadros Superiores da administração pública/ empresas e especialistas das profissões intelectuais e científicas) correspondem a cerca de 30% dos inquiridos. Dos 142, 32 não responderam, cerca de 22,5% (ou por não quererem responder ou por acharem que não se enquadravam nas escolhas possíveis. A questão seguinte não foi respondida por bastantes residentes, cerca de 35% (o local de estudo ou trabalho e como se deslocavam nessas viagens). A maioria trabalha/estuda em Lisboa e desloca-se de automóvel.

A maioria dos residentes (90% dos residentes que responderam) mora em casa própria, sendo apenas uma pequena percentagem dos inquiridos que mora em casa arrendada (4 dos 50 agregados familiares). Houve um dos inquiridos que respondeu que as opções não se adequavam à sua situação, colocou nas observações que estava numa casa “camarária” que tinha “recebido” quando foi para o bairro. Possivelmente será uma situação de residente desde o início do bairro. Questionado o tempo que residem, 30 dos inquiridos (em termos de agregado familiar) reside nessa habitação há mais de 30 anos e desde há menos de 10 anos situam-se 16 famílias deste universo de inquéritos). A maioria das habitações onde residem tem 3 quartos de dormir, e observa-se que 4 famílias têm nas suas habitações mais de 5 quartos, que poderão corresponder a ampliações nas áreas de construção. Também em

alguns casos se poderá considerar que os que responderam a 3 e 4 quartos poderão também corresponder a aumentos de áreas (no entanto para ter a certeza se as habitações mantiveram as áreas ou assoalhadas originais ter-se-ia de questionar a cada inquirido se manteve a casa inicial ou se efectuou obras a nível de número de quartos/ áreas.

Com a questão seguinte tentou-se perceber se neste universo teria havido obras de remodelação nas casas, aumentos de área e assoalhadas comparativamente à de origem.

Verifica-se que a maioria efectuou algum tipo de remodelação (quase 60%), quase 30% efectuou apenas no interior das habitações e outros 30% fizeram ampliações, de forma a aumentarem área de construção. Não responderam a este ponto 3 agregados, mas 7 dos 47 dos que responderam fizeram casa de raiz no bairro. Ainda que cerca de 25% tenha mantido as casas praticamente de origem, uma grande percentagem fez obras.

Foi também inquirida a residência anterior dos residentes, para tentar perceber de onde vinham e quais as razões para terem escolhido este bairro. Mais de metade não respondeu a esta parte do inquérito, possivelmente muitos não terão mudado de casa, mantendo a casa original, ou por ter passado da família para eles, ou ter sido a 1ª habitação. Não foi possível tirar conclusões uma vez que menos de metade respondeu a esta questão mas a maioria dos que responderam disseram que teriam mudado de casa pela anterior ser pequena e por terem “aumentado a família”. A maioria (cerca de 40% dos inquiridos que deste subponto) respondeu que a casa anterior teria 2 quartos e cerca de 62% teria residido menos de 5 anos nessa habitação antes de se mudarem para o bairro.

Podemos observar alguma consistência quando verificamos de onde proveio a maior parte dos agregados familiares. Uma grande maioria, cerca de 56%, proveio da cidade de Lisboa (destes 16% residiam no Bairro dos Olivais e 20% da freguesia de Santa Maria dos Olivais). Os restantes vieram de fora do município de Lisboa, sendo que nesta “fatia” de residentes a maioria proveio de municípios da AML Norte (12% destes de municípios adjacentes à freguesia de Santa Maria dos Olivais). Podemos verificar que existem por isso muitos “urbanitas”, agregados familiares que acabaram por fazer o seu percurso residencial dentro do município de Lisboa, e que existe uma boa percentagem de famílias que mantiveram uma ligação com o bairro onde anteriormente residiram. Ainda que alguns tenham respondido às opções, houve quem explicasse o porquê da mudança e nestas respostas livres pode-se verificar alguma consistência nas respostas, 4 responderam que queriam “voltar para o bairro onde

cresci”, “Olivais” foi uma resposta curiosa, poderá que este indivíduo tenha uma ligação com a freguesia ou o bairro.

“Há muitos que cresceram no bairro, que saíram e querem voltar. Alguns que venderam as casas há uns anos esperam agora ter a capacidade monetária para o fazerem (comprar uma casa no bairro)” (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

Poucos responderam que o trabalho teria influência. Foram poucos os que responderam que estariam longe do local de trabalho ou que se queriam realocar para uma área próxima do trabalho, o que poderá significar que o “local de trabalho” não tem assim tanto peso na escolha de casa para residirem. Muito provavelmente dado que a maioria se desloca em automóvel e trabalha em Lisboa (onde também existe ligações de transporte público), este ponto não seja tão importante quanto a ligação que têm ao bairro, como vem surgindo durante este questionário. Voltou-se a perguntar, de outra forma, porque é que teriam escolhido este bairro (e não outra zona) e as respostas acabaram por ser semelhantes, isto é, o valor sentimental, talvez “visual” que este bairro tem acaba por sobressair nas respostas.

As respostas mais “escolhidas” foram por ser uma moradia; por ficarem próximos de familiares; e pela oferta de espaços verdes que este bairro proporciona. De resposta livre à questão do que os levou a escolher este local para viver, 6 responderam que teriam morado e crescido no bairro e quiseram voltar às “origens”. O prestígio do bairro foi também uma das respostas que algumas pessoas acharam que seria um motivo para escolherem este bairro. Pode-se novamente verificar que a maioria considera o Bairro da Encarnação um bairro de proximidade, de “voltar às origens”, e que tem prestígio residir nesse bairro.

“Morar no Bairro da Encarnação” é apetecível, mesmo tendo perdido essas características de segurança, fraternidade” (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

Numa fase final do bairro tentou-se perceber a satisfação dos residentes face a três critérios (o bairro, a casa e os vizinhos). Pode-se concluir que os residentes sentem-se satisfeitos/ muito satisfeitos com estes critérios. Num universo de 50 inquiridos, apenas 3 não responderam a este ponto relativamente à satisfação residencial.

Se olharmos para a satisfação residencial com o bairro a maioria sente-se muito satisfeito, e relativamente à habitação onde residem actualmente sentem-se satisfeitos. Verifica-se que relativamente aos vizinhos sentem-se muito satisfeitos, no entanto se verificarmos apenas as situações

de nada satisfeitos, e nem pouco nem muito satisfeitos, é este ponto que aparecem mais respostas (comparativamente aos outros dois pontos).

No entanto observa-se uma característica semelhante a outros pontos de Lisboa, ou a um edifício plurifamiliar, a falta de conhecimento dos vizinhos. Muitos não conhecem bem ou nem conhecem mesmo os vizinhos das moradias adjacentes e poderá incidir nos resultados do inquérito. É o ponto como já teria dito onde se observa uma “maioria” no insatisfeito.

“A solidariedade de vizinhança perdeu-se um bocado. (...) Hoje há pessoas que moram ao lado de vizinhos que não conhecem. Não sabem quem mora ao lado.” (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012).

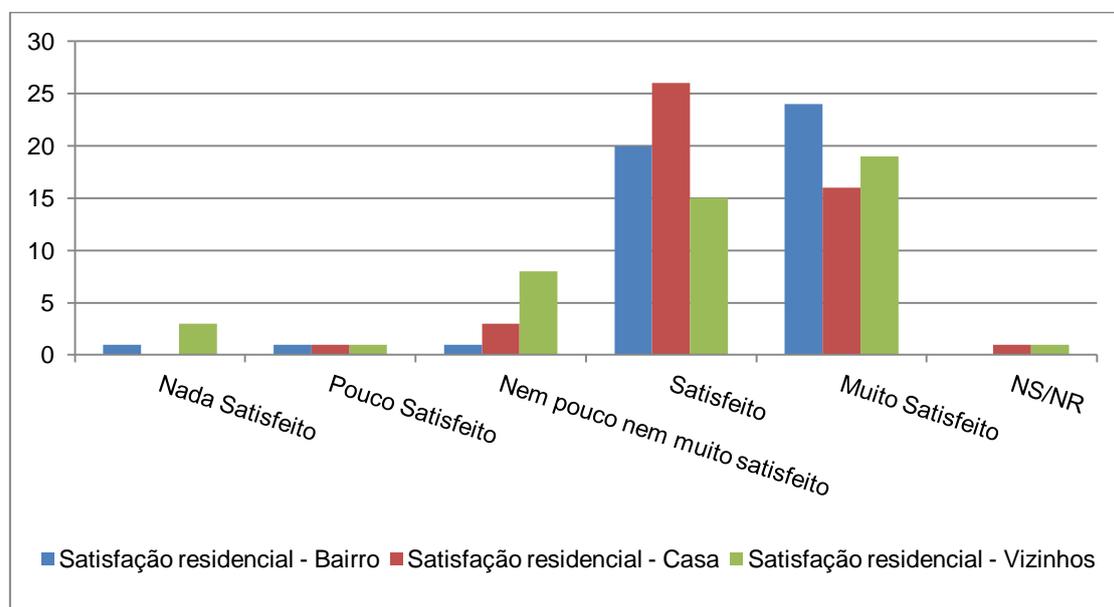


Gráfico 10 - Satisfação residencial com o bairro, a casa e os vizinhos

(Fonte: inquérito *online*, 2012)

Neste ponto da satisfação residencial os que optaram por não responder, foi no critério casa e vizinhos, tendo respondido de qualquer forma ao bairro, mostrando por isso algum interesse em mostrar o seu ponto de vista relativamente ao ponto “bairro onde reside”.

Como este ponto seria mais abrangente, pediu-se que deixassem comentários de forma a tentar perceber melhor a satisfação com os vários aspectos do bairro. Foram colocados comentário negativos, de forma a mostrar o desagrado não com o bairro em si, mas com alguns aspectos que podem ser

melhorados. Foram bastantes os comentários (20 dos 47 que reponderam), tendo em conta que algumas pessoas optaram por não responder a alguns pontos.

Em primeiro lugar, mostram o desagrado com a falta de manutenção dos espaços verdes e o mau estado das vias (respostas dadas por 10 e 6 dos inquiridos respectivamente). Outros pontos criticados foram a insegurança **“Faz muita falta no bairro policiamento de proximidade”** (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012), estacionamento caótico e a presença de poucos serviços e comércio.

“A falta de comércio de proximidade é em parte culpa dos moradores, que deixaram de consumir no bairro e optaram pelas grandes superfícies “ (Entrevista Sr. Fernando Perfeito, Maio 2012). Também o **presidente da Junta de Freguesia** concorda que esses estabelecimentos tendem a desaparecer por falta, por exemplo, de horário alargado dos mercados municipais e, por isso, a tendência dos residentes se deslocarem às grandes superfícies para compras. O presidente da Junta de Freguesia ainda referiu que na tentativa de dinamizar o comércio na zona houve remodelação de dois estabelecimentos comerciais, em parceria com a Escola de Comércio (Olivais Norte), pela mão de obra de alguns reformados do bairro e com parceria de empresas de materiais.

Encontra-se no Bairro da Encarnação espaços verdes degradados, com falta de cuidados e em entrevista com o Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria dos Olivais percebeu-se que até 2012 a responsabilidade da manutenção dos espaços verdes tinha sido atribuída em *outsourcing* a uma empresa que não tinha mantido esses mesmos espaços. Também as obras do metropolitano vieram trazer alguma degradação aos espaços, que por sua vez, serão recuperados por essa empresa (Metropolitano de Lisboa).

Durante a entrevista com o **presidente da Junta de Freguesia** foi possível confirmar que os grandes problemas falados nas entrevistas aos residentes eram semelhantes às reclamações feitas na Junta de Freguesia (falta de manutenção dos espaços verdes, repavimentação do bairro, estacionamento caótico feito muitas vezes em cima do passeio e o mau estado dos passeios resultante desse estacionamento).



Imagem 18 – Problemas verificados no Bairro da Encarnação

(estacionamento em cima de passeios, degradação dos passeios, espaços verdes sem manutenção)

(Fonte: própria, 2012)

Na parte final, quando interrogado se pensavam mudar de habitação, 35 dos 47 que optaram por responderem disseram que não. Uma pesada maioria que mostra de forma geral a sua satisfação para com o local onde residem. Os que reponderam que sim, 3 pensavam mudar para uma habitação maior (o que poderá não significar mudança de bairro), e também 3 responderam que se mudassem seria para se manterem no bairro ou na proximidade (Santa Maria dos Olivais).

O inquérito foi apenas realizado a uma minoria dos residentes, no entanto as repostas são interessantes, no ponto de vista de satisfação residencial para com o local onde residem.

A maioria das respostas vem de acordo com a satisfação com este bairro e quererem ver melhorias no bairro (se observarmos as críticas aos problemas do bairro) e mesmo com pontos fracos a maioria dos residentes optou por residir no bairro por proximidade familiar e sentimental ao bairro, por sentirem que o bairro poderá fazer parte deles. E mesmo optando por mudar de residência gostariam de ter uma proximidade com este.

5 | Conclusões

“ Eu fui adoptado pelo bairro e agora adoptei o meu bairro como minha terra”

*Entrevista com o Sr. Fernando Perfeito
(comerciante no Bairro da Encarnação)*

Como qualquer outro local, o Bairro da Encarnação encontra-se em mudança contínua, seja urbanisticamente ou na sua população. Ainda mantendo os espaços verdes, e a tipologia das habitações (moradias), as mudanças positivas ou negativas observam-se quer no interior das habitações quer no espaço urbano onde se inserem. Os pontos negativos relacionam-se com as casas degradadas e a falta de comércio em quantidade e diversidade; os pontos positivos atraem população, recaem sobretudo nos espaços verdes e na possibilidade de construir ou reconstruir moradias a partir das regras estabelecidas pelo novo Plano Director Municipal de Lisboa.

(OE1): Após a análise à evolução e ao que o bairro é hoje em dia observa-se que houve um aumento do nível social dos residentes. Inicialmente, a maioria dos residentes a quem foi atribuída casa de renda social eram funcionários públicos, profissionais de actividades bancárias e das forças armadas/ polícias.

Através do inquérito feito a residentes, verificou-se que a maioria pertence agora a quadros superiores da administração pública ou empresas, e a técnicos profissionais de nível intermédio, o que denota um nível profissional elevado. Não sendo considerado como uma gentrificação convencional, existem algumas similitudes ao nível de dinâmica residencial, como o aumento da classe social, e algum tipo de regeneração urbana, ainda que mantendo as tipologias urbanísticas.

(OE2): Ao “deambular” pelo bairro apercebe-se que este não parou no tempo: houve moradias que foram remodeladas e outras construídas de raiz com aumento de áreas, anexos, piscinas. Percebe-se o que é a propriedade de cada um, através de moradias distintas das moradias vizinhas, de fecho quase total da propriedade através de portões, espaços com individualidade de cada um dos seus proprietários. Mas farão estas alterações com que os proprietários sejam considerados como gentrificadores?

Inicialmente moradias de renda social, casas atribuídas segundo composição do agregado familiar e seu rendimento, hoje em dia são casas com valor de venda acima da média da cidade de Lisboa. O Bairro não está no centro de Lisboa, mas no entanto está muito bem situado relativamente a acessibilidades e a sua tipologia dominante e os seus espaços verdes são pontos atractivos numa cidade cheia de prédios e cimento.

O PDM permitiu que houvesse alterações, mantendo a estrutura do bairro, as tipologias, os espaços verdes e ao mesmo tempo a possibilidade de os proprietários aumentarem as habitações em termos de

área de construção, incluindo piso abaixo da cota de soleira, aproveitamento do sótão, e em alguns casos a alteração do uso para equipamento ou comércio.

(OE3): Muitos dos moradores (segundo o inquérito) viram de uma casa na mesma freguesia ou de municípios da AML Norte, sendo que praticamente metade dos que vieram da mesma freguesia já moravam no Bairro da Encarnação. Algum factor “pull” houve para que os antigos moradores da periferia aí fossem residir e os que moravam na zona aí se mantivessem. O inquérito aos residentes permitiu verificar que os factores “pull” estão ligados ao tipo de bairro (ter espaços verdes, ser uma zona de moradias e ser um bairro prestigiado). Também a proximidade a familiares parece atrair alguma população (e nota-se que existe um número notável de antigos moradores que decidiram voltar ao bairro onde cresceram).

Com as oportunidades criadas pelo PDM e a possibilidade de alguns proprietários melhorarem as suas casas, a zona torna-se atractiva. A salvaguarda de que o bairro mantém a sua estrutura tipológica e os seus espaços verdes é outro ponto atractivo para o bairro.

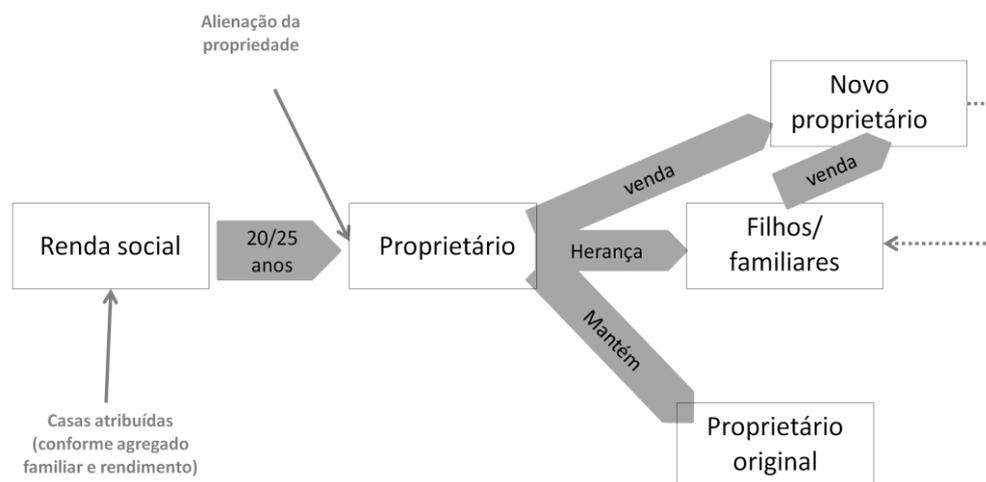


Figura 11 – Esquema de movimentos perceptíveis relativos às moradias no Bairro da Encarnação
(Fonte: própria, 2013)

Percebe-se através dos novos moradores que existe mudança na composição da população, economicamente falando, mas também em indivíduos específicos, como por exemplo, antigos moradores ou filhos que nasceram e cresceram no bairro e, após uma primeira mudança, mostram intenção de voltar.

Relativamente à gentrificação no Bairro da Encarnação, faltam algumas condições essenciais para assim considerar o bairro com esse processo de evolução (também a falta de alguma informação por parte do INE não permitiu fazer uma análise mais detalhada dos moradores). Existe sim uma evolução de funcionalidades, tanto para o lado positivo como negativo: ganho de equipamentos colectivos, mercados municipais, e perda da polícia no bairro, perda de algumas casas de comércio de proximidade.

É um bairro de dualidades, casas em degradação que coexistem com casas construídas de raiz com aumento de áreas, com garagem (permitido pelo PDM) que atrai população pelas condições. População envelhecida (que aí reside desde a atribuição das casas na altura do PCE), residentes novos que nunca tinham residido na zona e antigos moradores que decidiram voltar. Visto como uma pequena cidade dentro de Lisboa, muitos que aí residem há pouco tempo ou desde sempre têm uma visão própria e semelhante entre eles. Ainda que opiniões subjectivas, percebe-se que existe uma visão bairrista entre quase todos, falam mais no bairro que na casa em si, pretendem preservar os espaços públicos e ter comércio e serviços para que o bairro funcione.

Na entrevista ao presidente da Junta de Freguesia, este considerou como pontos fortes/ positivos a qualidade da construção, a vizinhança do bairro, e “urbanisticamente um bairro bem conseguido”. Apenas considerou como ponto fraco o estacionamento (caótico). Também na entrevista com o Sr. Fernando Perfeito, comerciante no Bairro da Encarnação, considera existir uma **“vivência de muita proximidade, solidariedade entre os habitantes”**. Este considera como pontos positivos a independência de uma habitação própria (e neste caso ser moradia, o que permite alterações dentro das casas), ser uma zona sossegada, zonas verdes e os transportes.

(OE4): É esta percepção que se tem, um bairro calmo dentro da cidade, com condições em termos de vizinhança como poucos sítios, em que os residentes são considerados como vizinhos, amigos, fazendo parte de uma comunidade. No entanto, existe uma dualidade, em que se verifica pelos muros altos de algumas casas (que na sua maioria são moradias novas, um pouco descontextualizadas com o bairro), e que parece que os residentes moram no seu próprio mundo refugiados do mundo cá fora. Um pouco exagerado mas parece esconder qualquer coisa ou talvez o receio da insegurança. **“As pessoas parece que vivem fechadas”** (Entrevista Sr. Fernando Perfeito). Bairro de programa económico da época do Estado Novo, hoje em dia é visto como um local para a classe média e média-alta.

É nesta vivência do Bairro da Encarnação que encontramos uma diversidade de indivíduos e as suas famílias, e num bairro com mais de 65 anos de história encontram-se muitas pessoas que pretendem voltar às suas origens, porque consideram o Bairro da Encarnação como a sua origem. Jovens que

saíram de casa dos pais para viverem na periferia (porque tinham casas mais baratas e com melhores áreas) e ponderaram numa altura da sua vida o que traria satisfação residencial para a sua família. E encontramos quem tenha saído do bairro por diversos motivos e que ainda volta uma vez por ano para reencontrar antigos moradores e ainda sentir essa vivência, esse simbolismo bairrista. Todos os anos antigos moradores reencontram-se para um almoço de convívio, vindo do Norte e do Sul de Portugal onde residem actualmente para relembrar velhos tempos e acima de tudo para celebrar o bairro que ainda existe.

6 | Bibliografia

Amaral, Francisco Keil do (1969), Lisboa: uma cidade em transformação. Lisboa: Publicações Europa-América.

Amérigo, Maria (1995), Satisfacción residencial – un análisis psicológico de la vivienda y su entorno. Madrid: ed. Alianza Universidad.

Baptista, Luis Vicente (1999), Cidade e Habitação Social. O Estado Novo e o programa de casas económicas em Lisboa. Oeiras: Celta.

Barroso, Fernando e Inácio, Carlos (2012), O Bairro da Encarnação e as Antigas Quintas dos Olivais. Lisboa: Imprensa Municipal.

Beauregard, Robert (1986), The chaos and complexity of gentrification *in* Neil Smith e Peter Williams, *Gentrification of the City*. Londres: Unwin Hyman Ltd.

Berg, Larry S., et all (1982), Urban Europe: vol.1. A study of growth and decline. Oxford: Pergamon Press.

Berry, B.J.L. (1976), Urbanization and counterurbanization. Beverly Hills, CA: Sage.

Bourne, Larry S. (1993), The myth and reality of gentrification: A commentary of emerging urban forms *in* *Urban Studies Journal*, n.º30, pp 183-189.

Brandstetter, Maria Carolina e Heineck, Luiz Fernando (2006), Discussão comportamental da demanda-variáveis de influência para o projecto do produto imobiliário *in* XXVI ENEGEP, Fortaleza. Disponível em http://www.abepro.org.br/biblioteca/enegep2006_tr490327_7433.pdf (Acesso em Novembro 2012)

Butler, E. (1969), Moving Behavior and residential choice: A National Survey. Washington: National Academy of Sciences.

Câmara Municipal de Lisboa (1942), Anais da Câmara Municipal de Lisboa. Lisboa: CML.

Câmara Municipal de Lisboa (2005), Habitação e mercado imobiliário na AML. Lisboa: Colecção de Estudos Urbanos.

Câmara Municipal de Lisboa (2009), Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT)- Sumário Executivo. CML.

Canter, D. e Rees, K. (1984), Un modelo multivariado de satisfacción con la vivienda in *Cuadernos de Psicología*, n.º6, pp 146-171.

Costa, A. Celestino (1962), A evolução de uma cidade – *Lisboa* (2ª ed.). Lisboa: CML.

Díaz Parra, Ibán (2009), Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo (2000-2006) in *Scripta Nova- Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. vol.13, n.º304. Barcelona: Universidad de Barcelona. Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-304.htm> (Acesso em Outubro 2012)

Entrena, Francisco Durán (1995), Reflexiones sobre el análisis prospectivo de la movilidad residencial metropolitana in *V Congreso de la Población Española “Habitar, Vivir, Prever”*. Barcelona: Centre d’Estudis Demogràfics. Disponível em <http://www.ced.uab.es/publicacions/PapersPDF/Text100.pdf> (Acesso em Outubro 2012)

Entrena, Francisco Durán (2003), Cidades sem limites in *Trabalho, Economia e Tecnologia: Novas perspectivas para a sociedade global*. São Paulo: Tendenz. Disponível em <http://firgoa.usc.es/drupal/files/tecno.pdf> (Acesso em Setembro 2012)

Entrena, Francisco Durán (2004), El fenómeno de la periurbanización en Europa in *Jornadas Europeas de Agricultura periurbana*, Barcelona. Disponível em <http://www.diba.es/parcsn/parcs/life/pdfs/FranciscoEntrena.pdf> (Acesso em Setembro 2012)

Faria, António (1948), O problema das casas económicas. Lisboa: Bib. Cosmos.

Ferreira, Maria Júlia (1990), O bairro social do Arco do Cego- a questão do “social” e o preço do solo. Lisboa: DGPR da FCSH da UNL.

Ferreira, Maria Júlia (1994), O Bairro Social do Arco do Cego – uma aldeia dentro da cidade de Lisboa in *Análise Social*, vol. XXIX (127), pp 697-709. Disponível em <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377477V5mOZ0di3Rb81VO4.pdf> (Acesso em Novembro 2012)

Ferreira, Vitor Matias (1987), *A cidade de Lisboa: de capital do império a centro da metrópole*. Lisboa: Dom Quixote.

Freitas, Maria João (1990), *Satisfação residencial e atitudes face ao realojamento – estudo de uma amostra de indivíduos residentes no bairro do Relógio*. Lisboa: LNEC.

Freitas, Maria João (2004), *Por onde passa a satisfação residencial in V Congresso Português de Sociologia*, Braga. Disponível em http://www.aps.pt/cms/docs_prv/docs/DPR461181df8b2a3_1.pdf (Acesso em Outubro 2012)

Freitas, Maria João, Menezes, Marluci, Coelho, António Baptista (1996), *Contributos Sociológicos para a Análise e Definição de Qualidade Residencial in III Congresso Português de Sociologia*. Disponível em http://www.aps.pt/cms/docs_prv/docs/DPR492abea138282_1.pdf (Acesso em Setembro 2012)

García Vazquez, Carlos (2004), *La ciudad hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI*. Barcelona: Ed. Gustavo Gili.

Glass, Ruth (1964), *In London, Aspects of Change*. Londres: Centre for Urban Studies.

Gómez Orea, Domingo (1995), *Los espacios periurbanos y su planificación. La agricultura exterior y su compañía urbana. La Huerta de Valencia: Recomendaciones de Futuro in XXII Congreso Nacional de Parques y Jardines- PARJAP95*, Valencia.

Hall, T. (1998), *Urban Geography*. Londres: Routledge.

Heitor, Teresa Valsassina (s.d.), *Olivais e Chelas: Operações urbanísticas de grande escala*. Disponível em http://in3.dem.ist.utl.pt/msc_04history/aula_5_c.pdf (Acesso em Janeiro 2013)

Hervieu, Bertrand e Viard, Jean (2001), *Au bonheur des campagnes (2.ª ed.)*. Paris: L'Aube Intervention.

INPT (1934), *Boletim do Instituto Nacional da Previdência e do Trabalho*, Ano I, n.º5.

Kayser, Bernard (1990), *La renaissance rurale. Sociologie des campagnes du monde occidental*. Paris: Armand Colin.

Lee, E. (1966), *A Theory of Migration*. Pennsylvania: University of Pennsylvania.

Ley, D. (1996), *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.

Lobato, Luis Guimarães (1952), Lisbon – Housing and city development- a contribution to their study, *in XXI Congresso of the International Federation for Housing and Town Planning*.

Maisel, Sherman J. (1966), Rates of Ownership, Mobility and Purchase *in Real Estate Research Program: Essays in Urban Land Economics*. Los Angeles: Univ. da California.

Maurício, Alexandre Melo Barradas (2007), Política e plano: os planos directores de Lisboa durante o Estado Novo. Tese de Mestrado em Sociologia, Políticas Locais e Descentralização na Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra, Coimbra, 202p. (Policopiado)

Mendes, Luis (2006), A nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um proceso de recomposição sócio-espacial *in Finisterra*, vol. XLI, n.º81, pp 57-82. Disponível em http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2006-81/81_03.pdf (Acesso em Novembro 2012)

Mendes, Luis (2007), Da cidade estilhaçada: nobilitação urbana e produção social do espaço fragmentado *in VI Congresso de Geografia Portuguesa, Pensar e Intervir no Território: Uma Geografia para o Desenvolvimento*, Lisboa. Disponível em <http://conferencias.iscte.pt/viewpaper.php?id=253&cf=3> (Acesso em Janeiro 2013)

Mendes, Luis (2008), O Marketing urbano e a promoção imobiliária de novas formas de *gentrificação* *in XI Colóqui Ibérico de Geografia*, Alcalá de Henares. Disponível em http://www.geogra.uah.es/inicio/web_11_cig/cdXICIG/docs/01-PDF_Comunicaciones_coloquio/pdf-1/com-P1-25.pdf (Aceso em Janeiro 2013)

Mendes, Luis (2010), O lugar do género na produção de gentrificação e de novas procuras residenciais no centro histórico de Lisboa *in Revista Latino-Americana de Geografia e Género*, vol.1, n.º1, pp 89-105.

Menezes, Marluci (1999), A satisfação residencial: Tópicos de reflexão acerca do estudo de análise e avaliação pós-ocupacional realizado em 1999. Lisboa: LNEC.

Ministério das Obras Públicas e Comunicações (1942), *Bairros Económicos I*. Lisboa: MOPC

Módenes, J.A. (1998), *Flujos espaciales e itinerarios biograficos. La movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tese de Doutoramento em Ciências Sociais na Facultat de Lletres na Universitat Autònoma de

Barcelona, 443pp (policopiado). Disponível em <http://hdl.handle.net/10803/4933> (Acesso em Novembro 2012)

Módenes, J.A. (1998), Flujos espaciales e itinerarios biográficos. La movilidad residencial en el área de Barcelona. Barcelona: Universitat Autònoma de Barcelona. Disponível em <http://www.tesisenred.net/handle/10803/4933> (Acesso em Outubro 2012)

Módenes, J.A. (2002), Trabajo y residencia como factores de las migraciones internas: un estudio comparativo europeo. Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics.

Módenes, J.A. (2006), Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España in Seminário La Vivienda en los espacios metropolitanos. Barcelona: Centre d'Estudis Demogràfics. Disponível em <http://www.ced.uab.es/publicacions/PapersPDF/Text292.pdf> (Acesso em Setembro 2012)

Monclús, Francisco Javier (1998), Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas in Francisco Javier Monclús, *La Ciudad Dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona. Disponível em <http://archivouel.tripod.com/dispersa.pdf> (Acesso em Setembro 2012)

Montez, Arq.^o Paulino (1938), Lisboa: Alcântara/ Alvito extensão noroeste da cidade : plano do bairro económico Doutor Oliveira Salazar. Lisboa: Soc. Ind. de Tipografia.

Oliveira, Cristina e Rodrigues, Duarte (2002), Mobilidade e Território da Região de Lisboa e Vale do Tejo: Pistas para uma Análise Integrada. Lisboa: INE. Disponível em http://censos.ine.pt/xportal/xmain?xpid=CENSOS&xpgid=ine_censos_estudo_det&menuBOUI=13707294&contexto=es&ESTUDOSest_boui=106346&ESTUDOSmodo=2&selTab=tab1 (Acesso em Novembro 2012)

Oliveira, Maria Carolina e Heineck, Luiz Fernando (1998), Os fatores determinantes da satisfação de usuários de ambientes construídos in *Congresso Latino Americano Tecnologias e gestão na produção de edifícios- Soluções para o Terceiro Milênio*, São Paulo, Brasil. Disponível em http://congr_tgpe.pcc.usp.br/anais/Pg449a458.pdf (Acesso em Outubro 2012)

Oliveira, Ricardo Marques Girão Ribeiro (1952), Lisboa- sua evolução e desenvolvimento. Lisboa: CML.

Rodrigues, Walter (2010), Cidade em transição. Lisboa: Celta Editora.

Rossi, Peter (1955), *Why families move*. Glencoe: University of Illinois Press.

Salgueiro, Teresa Barata (1992), *A cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*. Porto: Afrontamento.

Salgueiro, Teresa Barata (1994), *Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana in Finisterra*, vol. XXIX, n.º57, pp 79-101. Disponível em http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/1994-57/57_04.pdf (Acesso em Setembro 2012)

Salgueiro, Teresa Barata (2001), *Lisboa, Periferia e Centralidades*. Oeiras: Celta Editora.

Salgueiro, Teresa Barata (2006), *Oportunidades e transformação na cidade centro in Finisterra*, vol. XLI, n.º81, pp 9-32. Disponível em http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2006-81/81_01.pdf (Acesso em Setembro 2012)

Sargatal, Alba (2000), *El estudio de la gentrificación in Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias, Universidad de Barcelona*. Disponível em <http://www.ub.es/geocrit/b3w-228.htm> (Acesso em Setembro 2012)

Secretariado da Propaganda Nacional (1943), *Casas Económicas*. Lisboa: SPN.

Silva, Carlos Nunes (1987), *Planeamento Municipal e a organização do espaço em Lisboa*. Lisboa: CEG/ INIC.

Silva, Carlos Nunes (1994a), *Política urbana em Lisboa: 1926-1974*. Lisboa: Livros Horizonte.

Silva, Carlos Nunes (1994b), *Mercados e políticas públicas em Portugal: a questão da habitação na primeira metade do século XX in Análise Social*, Vol. XXIX (127), pp 655-676. Disponível em <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377343A5aBQ3zq2Xm06MS9.pdf> (Acesso em Janeiro 2013)

Smith, N. (1986), *Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space*. In N. Smith e P. Williams, *Gentrification of the city*, pp 15-34. Londres: Allen & Unwin.

Smith, Neil (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londres: Routledge.

Teixeira, Manuel C. (1992), *As estratégias de habitação em Portugal, 1880-1940 in Análise Social*, Vol. XXVII (115), pp 65-89. Disponível em <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223049300Z1dLD4ro1Jn31VT6.pdf> (Acesso em Janeiro 2013)

Tiago, Maria Conceição Caetano (1997), O bairro social da Ajuda/ Boa-Hora – um projecto da República Nova e uma realização do Estado Novo (1918-1935). Tese de Mestrado em História Social Contemporânea no ISCTE, Lisboa (Policopiado).

Trindade, Cachulo da Trindade (1951), Casas económicas: casas de renda económica, casas de renda limitada, casas para famílias pobres: legislação anotada. Coimbra: Coimbra Editora.

Xerez, Romana (2008), Dinâmicas do Território: Centralidades e Gentrificação na Área Metropolitana de Lisboa in *VI Congresso Português de Sociologia*, Lisboa. Disponível em <http://www.aps.pt/vicongresso/pdfs/84.pdf> (Acesso em Janeiro 2013)

Zukin, Sharon (1987), Gentrification: Culture and capital in the urban core in *Annual Review of Sociology*, vol.13, pp 129-147. Disponível em <http://www.cul-studies.com/english/UploadFiles/200703/20070322230101343.pdf> (Acesso em Novembro 2012)

Legislação:

DL 4137, 24 de Abril de 1918
DL 16055, 22 de Outubro de 1928
DL 21697, 5 de Setembro de 1932
DL 23052, 13 de Setembro de 1933
DL 28797, 1 de Julho de 1938
DL 28912, 12 de Agosto de 1938
DL 33278, 24 de Novembro de 1943
DL 34486, 6 de Abril de 1945
DL 35602, 17 de Abril de 1946
DL 36212, 7 de Maio de 1947

Outros:

PDM de Lisboa (1994): Disponível em <http://pdm.cm-lisboa.pt/vig.html> (Acesso em Outubro 2012)
PDM de Lisboa (2012): Disponível em <http://pdm.cm-lisboa.pt/index.html> (Acesso em Janeiro 2013)
Inquérito sócio-habitacional de 1992/1993 do Gabinete Técnico Local do Bairro Alto e da Bica.

Outros websites consultados:

<http://www.ine.pt>
<http://digitalq.dgarq.gov.pt>
<http://www.trajectorias-residenciais.com>
<http://arquivomunicipal.cm-lisboa.pt>

ANEXO A | Alguns pontos singulares do Bairro da Encarnação



Imagem 19 – Pontos singulares que se diferenciam do aspecto original do Bairro da Encarnação
(Fonte: própria, 2012 e 2013)

ANEXO B | Base para a classificação do estado de conservação



Imagem 20 – Exemplos de casas “De origem/ Poucas remodelações”
(Fonte: própria, 2012)

Considerou-se de origem ou com poucas remodelações casas com o “aspecto original”, que se percebe que levou muito pouco em termos de obras de remodelação, que manteve a traça, pode ter levado com obras como trocar janelas, estores, pintura.



Imagem 21 – Exemplos de casas com “Algumas obras/ Pequenas remodelações”
(Fonte: Própria, 2012)

Neste caso considerou-se casas que tivessem tido alguma obra mais considerável, como troca de telhado, aumento da área pela ampliação da casa original. Diferencia-se de casas que levaram muitas obras, porque mesmo com o aumento da área não sofreu nenhum melhoramento adicional, como grades obras de remodelação ou mesmo interior (não se pôde verificar o interior das habitações, foi mais pela verificação do total exterior e possível interior visto por uma janela, por exemplo). Algumas casas quase poderiam ser consideradas como remodeladas pelo bom estado em que se apresentava, no entanto algumas ao verificar melhor pode-se concluir que além da ampliação e por exemplo da troca de telhado tinham levado com uma nova pintura, o que no seu total daria para entender como remodelada.



Imagem 22 – Exemplos de casas com “Remodeladas/ Bastantes obras”
(Fonte: Própria, 2012)

Estes são dois exemplos do que foi considerado como casas remodeladas/ com muitas obras. Mantém a traça original, no entanto dão a entender que levaram com ampliações, quer para ampliação da área habitacional como para construção de garagem. Vãos, telhado são novos e pelo aspecto dá a entender que o interior foi remodelado. Não foi considerado como totalmente remodeladas ou novas pois não foram construídas de raiz.



Imagem 23 – Exemplos de casas “Novas/ Totalmente remodeladas”
(Fonte: Própria, 2012)

Para esta “categoria” foram consideradas casas construídas de raiz (que poderiam ou não ter a traça original), e casas que provavelmente sofreram remodelações a partir de uma casa original.

Considerou-se que tiveram obras por completo, o exterior demonstra que a casa foi completamente remodelada, ou que a inicial casa foi demolida para dar lugar a uma nova moradia.

Em alguns casos foi difícil entender se tiveram obras por completo ou foi reconstruída de raiz, daí que esta categoria incluía as 2 situações. Muitos casos destes pôde-se observar que tinham garagem na cave, que muito provavelmente indica uma casa nova de raiz, ainda que haja possibilidade de quando da reconstrução tenham feito uma cave na casa original.



Imagem 24 – Exemplos de casas “Em obras”
(Fonte: Própria, 2012)

Considerou-se casas em obras quando estivessem a sofrer remodelações ou mesmo construções de raiz.

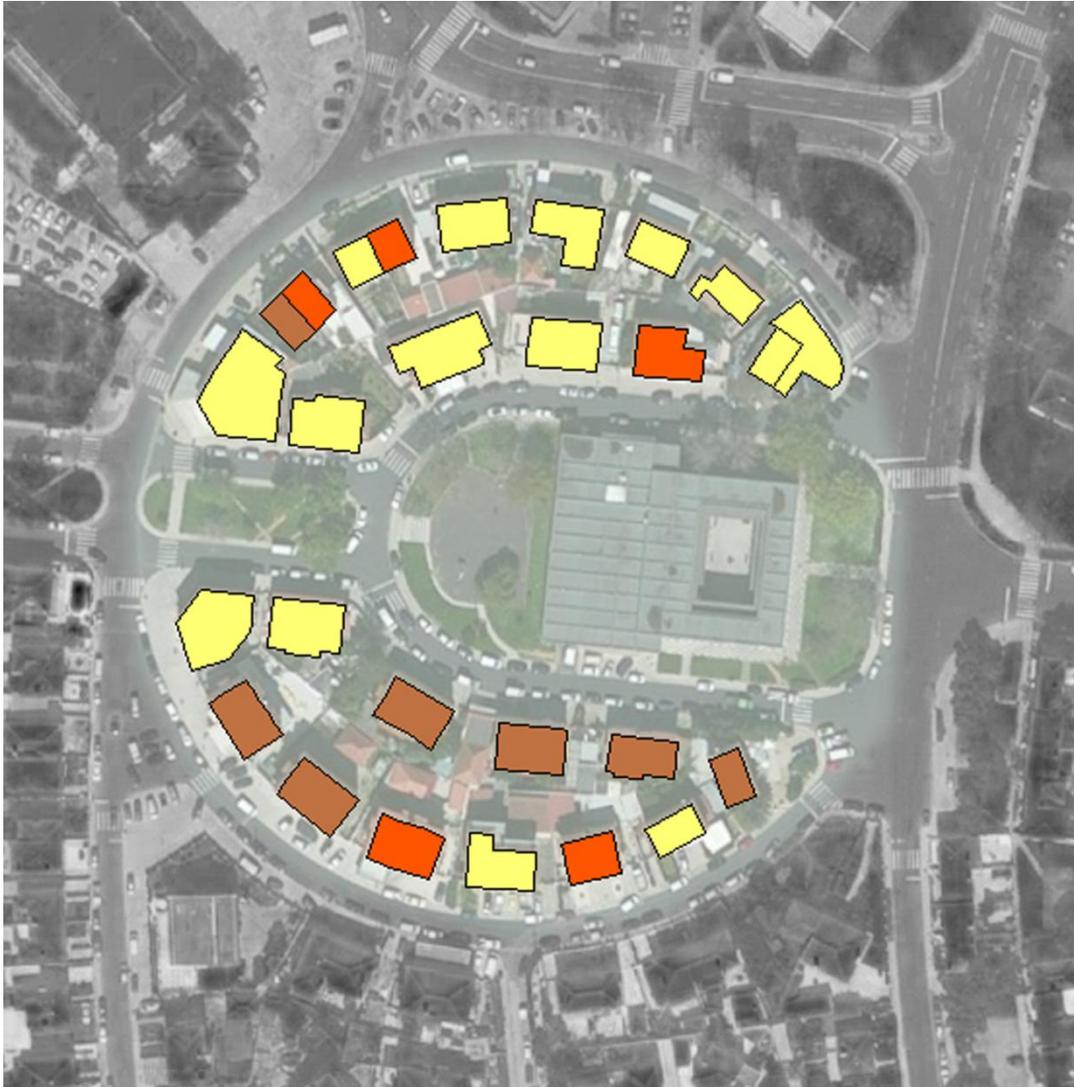


Imagem 25 – Exemplo de casas “Devolutas”
(Fonte: Própria, 2012)

São 2 exemplos de edifícios considerados como devolutos, estão desabitados e em más condições.

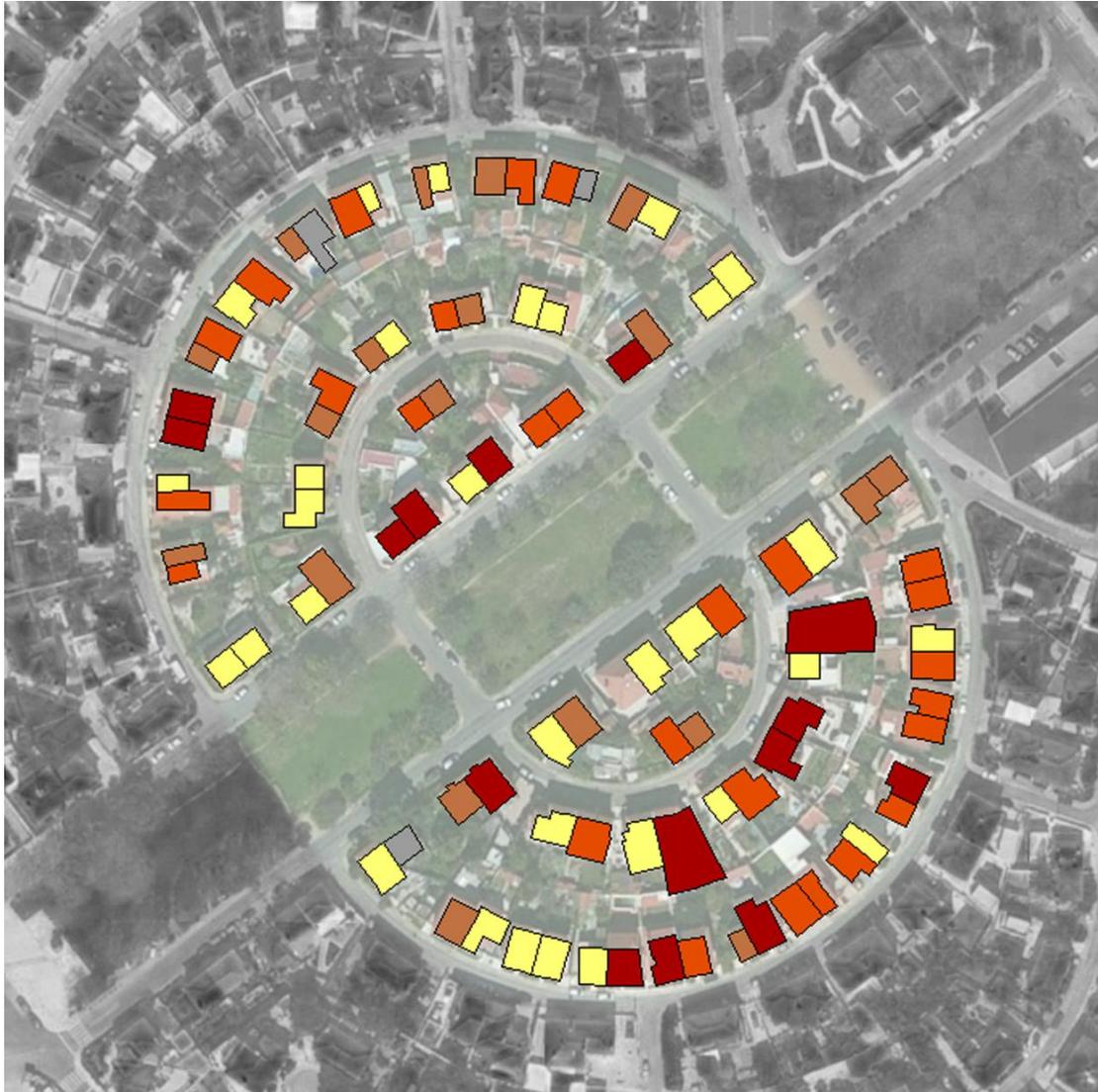
ANEXO C | Zonas de levantamento

ANEXO C1| ZONA 1



Estado dos imóveis	
	Devoluto
	De origem/ Poucas remodelações
	Algumas obras/ Pequenas remodelações
	Remodelado/ Bastantes obras
	Novo/ Totalmente remodelado
	Em obras

ANEXO C2| ZONA 2



Estado dos imóveis	
	Devoluto
	De origem/ Poucas remodelações
	Algumas obras/ Pequenas remodelações
	Remodelado/ Bastantes obras
	Novo/ Totalmente remodelado
	Em obras

ANEXO C3 | ZONA 3



Estado dos imóveis	
Grey square	Devoluto
Brown square	De origem/ Poucas remodelações
Yellow square	Algumas obras/ Pequenas remodelações
Orange square	Remodelado/ Bastantes obras
Red square	Novo/ Totalmente remodelado
Black square	Em obras

ANEXO C4 | ZONA 4



Estado dos imóveis	
	Devoluto
	De origem/ Poucas remodelações
	Algumas obras/ Pequenas remodelações
	Remodelado/ Bastantes obras
	Novo/ Totalmente remodelado
	Em obras

ANEXO D | Inquérito online para os residentes (www.surveymonkey.com/s/JJ97LVZ)**PARTE I - AGREGADO FAMILIAR**

1. Nº de indivíduos que residem no alojamento? _____

2. Complete o seguinte quadro relativamente ao agregado familiar residente na habitação, sendo que o Indivíduo1 (Ind.1) é o respondente:

	Ind. 1	Ind. 2	Ind.3	Ind. 4	Ind. 5	Ind. 6
Sexo Feminino (F) ou Masculino (M)						
Idade						
Grau de parentesco com o Ind. 1						
Habilitações literárias (1) não sabe ler/nem escrever (2) Inferior ao ensino primário (3) 1º ciclo básico/4ª classe (4) 2º ciclo básico/ciclo preparatório (5) 3º ciclo básico/9º ano (6) Frequência do Ensino Secundário (7) Ensino Secundário/12ºano (8) Frequência do Ensino Superior (9) Bacharelato/Licenciatura (10) Mestrado/Doutoramento						
Profissão actual						
Local de trabalho/estudo (concelho e freguesia)						
Deslocamento casa/trabalho ou casa/escola (1) automóvel (2) transporte público (3) a pé						

PARTE II - ALOJAMENTO**1. Tipo de propriedade**

- Casa própria
 Sub-alugada
 Arrendada
 Outra. Qual? _____

2. Há quantos anos vive nesta casa?

- < 3 anos 3 a 5 anos
 6 a 10 anos 11 a 20 anos
 > 20 anos NS/NR

3. Residência actual:

3.1 Número de quartos _____

3.2 Área da casa

(não contando com a área exterior)

- < 60m² 61 a 100m²
 101 a 150m² 151 a 200m²
 > 200m² NS/NR

3.3 Área exterior da casa (logradouro)

- < 50m² 51 a 100m²
 101 a 150m² 151 a 200m²
 > 200m² NS/NR

3.4 Alterações na casa

- Poucas remodelações/habitação de origem
 Alterações no interior da habitação
 Obras de aumento da área de habitação (ocupando parte do logradouro original)
 Casa reconstruída de raiz
 NS/NR

4. Residência anterior (caso tenha morado noutra habitação)

4.1 Números de quartos _____

4.2 Localização (concelho e freguesia, bairro se for o caso)

_____**4.3 Razões que levaram a mudar de habitação**

(pode responder a várias)

- casa pequena longe do trabalho
 casa arrendada aumento da família
 divórcio saída da casa dos pais
 Outra. Qual? _____

4.4 Quantos anos viveu na habitação anterior?
_____**PARTE III - BAIRRO DA ENCARNAÇÃO****1. Motivo da escolha do bairro para residir**

(pode responder a várias)

- melhores acessibilidades/transportes tipo de habitação(moradia)
 proximidade de familiares existência de espaços verdes
 proximidade ao local de trabalho prestígio do bairro
 preço da habitação NS/NR
 Outra. Qual? _____

2. Que problemas encontra no bairro?

_____**3. Satisfação residencial**

3.1 De um modo geral, até que ponto diria que está satisfeito com o seu Bairro?

- Nada satisfeito Pouco satisfeito
 Nem pouco nem muito satisfeito Satisfeito
 Muito satisfeito NS/NR

3.2 De um modo geral, até que ponto diria que está satisfeito com a casa?

- Nada satisfeito Pouco satisfeito
 Nem pouco nem muito satisfeito Satisfeito
 Muito satisfeito NS/NR

3.3 De um modo geral, até que ponto diria que está satisfeito com os seus vizinhos?

- Nada satisfeito Pouco satisfeito
 Nem pouco nem muito satisfeito Satisfeito
 Muito satisfeito NS/NR

4. Pensa mudar de habitação?

- Sim NS/NR
 Não Outro? _____

4.1 Se sim porquê?

4.2 Se sim para onde?

(concelho e freguesia, bairro se for o caso)

_____**OBRIGADDC**

ANEXO E | Resumo dos resultados do inquérito *online*

1. Número de indivíduos que residem no alojamento	
1	6
2	16
3	14
4	11
5	2
6 ou mais	1
Total Ind	142

2. Sexo		
	Fem	Masc
Ind 1	16	41
Ind 2	12	26
Ind 3	7	11
Ind 4	1	2
Ind 5	1	1
Ind 6	66	142
Total	103	223

3. Idades										
	menos de 5 anos	5 a 14 anos	15 a 20 anos	21 a 24 anos	25 a 34 anos	35 a 44 anos	45 a 54 anos	55 a 64 anos	mais de 65 anos	
Ind 1	0	0	2	1	10	10	5	7	16	
Ind 2	0	1	1	2	9	6	6	18	2	
Ind 3	5	3	4	2	3	2	4	3	3	
Ind 4	1	4	0	1	3	1	1	2	0	
Ind 5	0	0	0	0	0	1	2	0	0	
Ind 6	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
Total	6	8	7	7	25	20	18	30	21	142

4. Habilitações literárias											
	não sabe ler/ escrever	inferior ao ensino primário	1º ciclo básico/ 4ª classe	2º ciclo básico / ciclo preparatório	3º ciclo básico/ 9º ano	frequência do Ens. Secundário	Ensino Secundário	frequência do Ensino Superior	Bacharelato / Licenciatura	Mestrado / Doutoramento	NS/ NR
Ind 1	1	0	7	0	3	0	13	10	11	6	
Ind 2	0	1	2	2	2	2	11	7	13	5	
Ind 3	5	1	2	0	3	3	6	4	2	2	
Ind 4	1	0	1	2	4	0	3	1	0	1	
Ind 5	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	
Ind 6	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	
Total	7	2	13	4	12	5	34	24	26	14	1

5. Profissão actual													
	Forças Armadas	Quadros Superiores da adm publica/ empresas	especialistas das profissões intelectuais e científicas	técnicos e profissionais de nível intermédio	pessoal administrativo e similares	pessoal dos serviços e vendas	trabalhadores nas áreas de agricultura e pescas	operários, artífices e trabalhadores similares	operadores de instalações e máquinas e trabalhadores de montagem	trabalhadores não qualificados	estudantes	NS/NR	
Ind 1	0	7	6	12	5	3	0	2	1	1	4		
Ind 2	0	8	7	6	7	2	1	1	0	2	5		
Ind 3	0	3	2	0	1	4	0	0	0	0	6		
Ind 4	1	0	0	1	2	1	0	0	0	1	4		
Ind 5	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0		
Ind 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	110	
Total	1	18	15	21	15	11	1	3	1	4	20	32	142
6. local estudo/trabalho													
	centro de Lisboa	numa freguesia próxima da residência	na freguesia de Sta Maria dos Olivais	noutro concelho	NS/NR								
Ind 1	13	4	8	10									
Ind 2	14	2	8	8									
Ind 3	6	2	6	0									
Ind 4	3	1	3	1									
Ind 5	1	0	1	1									
Ind 6	1	0	0	0									
Total	38	9	26	20	49	142							
7. deslocações casa/ trabalho ou casa/ estudo													
	Automóvel	Transportes Públicos	A pé	NS/NR									
Ind 1	19	5	2										
Ind 2	13	8	3										
Ind 3	3	4	4										
Ind 4	2	4	1										
Ind 5	1	0	0										
Ind 6	0	0	0										
Total	38	21	10	73	142								

8. Residência Actual											
Tipo de Propriedade	Casa própria	Sub-alugada	arrendada	Camarária	NS/NR						
	45	0	4	1	0						
Total	45	0	4	1	0	50					
Número de anos que aí	menos de 3	3 e 5 anos	6 e 10 anos	11 e 20 anos	mais de 20 anos	NS/NR					
	7	5	4	4	30						
Total	7	5	4	4	30	0	50				
Número de quartos	1	2	3	4	5	6	7	mais de 8			
Total	1	12	23	7	2	0	1	4	50		
Alterações na casa	poucas/de origem	alterações no interior da habitação	obras de aumento de área de habitação, ocupando parte do logradouro original	casa reconstruída de raiz	NS/NR						
Total	12	14	14	7	3	50					
9. Residência Anterior											
Quantos anos viveu nessa habitação	menos de 2 anos	2 a 5 anos	6 a 15 anos	mais de 15 anos	NS/NR						
	0	13	7	8	29						
Total	0	13	7	1	29	50					
Número de quartos	1	2	3	4	5	6	7	mais de 8	NS/NR		
Total	2	12	7	5	3	0	0	1	20	50	
Resumo de onde vieram:											
	Bairro da Encarnação					4					
	Sta Maria dos Olivais					5					
	Lisboa					5					
	Município de Loures (junto de Sta Maria dos Olivais)					3					
	Outros Municípios (margem Norte)					7					
	Outros Municípios (margem Sul)					1					
	Total					25					
Razões que levaram a mudar de habitação para a actual											
	casa pequena	casa arrendada	divórcio	longe do trabalho	aumento da família	saída de casa dos pais					
Total	8	6	2	4	7	5					

Resumo porque vieram para o bairro:				
"Voltar para o bairro onde cresceram"	4			
"Olivais"	1			
Herança de família	2			
Mudar para uma moradia	2			
Proximidade ao local de trabalho	1			
Gosto pelo bairro	1			
Melhoria de habitação	1			
Fazer casa nova	1			
10. Motivos da escolha do bairro para residir				
Melhores acessibilidades/trasportes	11			
proximidade de familiares	14			
proximidade ao local de trabalho	12			
preço da habitação	5			
tipo de habitação (moradia)	18			
existência de espaços verdes	21			
prestígio do bairro	12			
NS/NR	3			
Outros:				
Porque já tinha morado / crescido no bairro	6			
Facilidade de estacionamento, comércio na proximidade...	1			
Aumento de família, por isso aumento de áreas...	1			
Está desde o início (sorteio de casas)	1			
Satisfação:				
	Nada Satisfeito	Pouco Satisfeito	Nem pouco nem muito satisfeito	Satisfeito
Bairro	1	1	1	20
Casa	0	1	3	26
Vizinhos	3	1	8	15
Comentários:				
Mau estado ruas e passeios	6			
Falta de manutenção dos espaços verdes	10			
Ausência de actividades e animação para crianças	1			
Falta de policiamento / insegurança	3			
Mau aproveitamento dos espaços verdes e piscina	1			
Poucos serviços, comércio...	3			
Estacionamento caótico e desorganizado	4			
"Descaracterização, relações sociais perdidas"	1			
Casas degradadas e estética/ traça original alterada	2			
Falta de civismo	1			
Pensa mudar de habitação?		Sim	Não	NS/NR
	7	35	5	
Se sim porquê?				
Total	5			
Mudança por causa de família/ conjugues...	1			
Motivos profissionais	1			
Aumento de casa	3			

ANEXO F | Guiões das entrevistas

ANEXO F1: Guião da entrevista 1:Presidente da Junta de Freguesia de Santa Maria dos Olivais

(data: Abril 2012)

Nome: Rosa Egipto

Idade: 58 anos

Há quanto tempo está na função de presidente: Desde 1985.

- (sempre houve mudanças no bairro ao longo dos tempos). Que mudanças estão a ocorrer agora? Que mudanças estão assumidas para o bairro da Encarnação?
- Mesmo sem a opinião dos residentes existe algumas situações visíveis para quem passa no bairro, como por exemplo, a falta de estacionamento (carros acumulam-se nos passeios), estradas com buracos, espaços verdes mal cuidados. Vê esta situação a agravar-se?
- Assim como casas degradadas, devolutas que “vivem” lado a lado com casas novas de raiz e que “desfiguram” o estilo arquitetónico do bairro. Nestes casos a junta tem algum plano (para as casas degradadas)?
- Sente “mudanças” nos residentes do bairro? Como poderá caracterizar os antigos residentes? E os novos? Que grandes diferenças se apercebe?
- Relativamente a questões/ problemas/ opiniões dados pelos residentes à Junta de Freguesia. Que “questões” têm vindo a ser mais frequentes na junta pelos novos residentes. E antigamente havia esse tipo de preocupações?
- E relativamente à vizinhança, sente que haja conflitos? Existe o conceito de bairro na Encarnação, de proximidade? De que formas vê (ou não vê esse “conceito”) - existe a preocupação de manter a tal imagem do bairro?, de “cultivar” a boa vizinhança?
- E na parte do comércio também é possível verificar que não existe muito comércio de bairro/ de proximidade. Sabe quais os problemas por trás dessa perda de comércio e serviços no bairro?
- Quanto à parte urbanística e do edificado. Que grandes alterações se sentiram? Há preocupações de manter a imagem original do bairro? (tanto pela parte da junta como pela parte dos residentes?)
- Que vantagens (ou desvantagens) vem o “novo” PDM trazer para o bairro, comparativamente ao antigo?
- Pontos negativos e positivos do Bairro da Encarnação.

ANEXO F2: Guião de entrevista 2: Comerciante no Bairro da Encarnação

(data: Maio 2012)

Nome: Fernando Perfeito

Idade: 77 anos

Há quanto tempo está o estabelecimento no Bairro da Encarnação: Desde 1947

Onde reside e há quanto tempo? No Bairro da Encarnação há 67 anos.

- Que mudanças têm observado no bairro relativamente aos moradores?
- Que percepção tem da origem dos novos moradores?
- Muitos residentes vêm ao estabelecimento ou optam por estabelecimentos fora do bairro? Se vêm ao estabelecimento tem noção se a maioria são antigos residentes ou novos residentes?
- A proximidade, a relação de vizinhança, existe no bairro? Mesmo entre os novos moradores?
- Qual a sua percepção relativamente às moradias no bairro, as que têm sofrido alterações, etc.
- Acha que o comércio e serviços estão a desaparecer do bairro?
- Quais os pontos positivos e negativos do Bairro da Encarnação?