



## ID 820: DINÂMICAS DE REABILITAÇÃO EM EDIFÍCIOS DEVOLUTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE LISBOA (2009-2018)<sup>26</sup>

Teresa SANTOS<sup>1</sup>; Margarida PEREIRA<sup>2</sup>; Sérgio VELEZ<sup>3</sup>; Carlo ÁLVARO<sup>4</sup>

<sup>1</sup> CICS.NOVA, NOVAFCSH, Portugal; [teresasantos@fcs.unl.pt](mailto:teresasantos@fcs.unl.pt)

<sup>2</sup> CICS.NOVA, NOVAFCSH, Portugal; [ma.pereira@fcs.unl.pt](mailto:ma.pereira@fcs.unl.pt)

<sup>3</sup> DGPR, NOVAFCSH, Portugal; [sergio.xtreme@live.com.pt](mailto:sergio.xtreme@live.com.pt)

<sup>4</sup> DGPR, NOVAFCSH, Portugal; [carlosalvaro12@gmail.com](mailto:carlosalvaro12@gmail.com)

**RESUMO:** Em 2009, o município de Lisboa realizou o levantamento do parque edificado devoluto na cidade. O critério utilizado decorreu da aplicação do Decreto-Lei nº 159/2006, considerando devoluto o prédio urbano ou a fração autónoma que durante um ano se encontre desocupado(a). Para cada imóvel ou fração devoluto(a), o município identificou a morada, a ocupação (total ou parcialmente devoluto), e o proprietário (município, particular ou empresa privada, estado e afins, Santa Casa da Misericórdia, empresa pública - EPUL). Decorridos 9 anos deste levantamento, e estando a cidade a atravessar um período de grande dinâmica no sector imobiliário, importa avaliar a reabilitação de edifícios devolutos públicos, verificando a maior incidência espacial dos processos de reabilitação e para que fins. Tendo como base de partida a georreferenciação de todas as moradas devolutas (Santos et al., 2015), a metodologia adotada neste trabalho desdobra-se em três etapas: (i) seleção e distribuição espacial dos edifícios totalmente devolutos, cujo proprietário é público (265 edifícios); (ii) verificação, *in loco*, da situação atual (devoluto, demolido, em obra, reabilitado) e o uso (residencial, residencial com comércio ou serviços, alojamento local, comercial e serviços, turismo, devoluto) desses imóveis; (iii) recurso ao Google Earth quando a verificação presencial sobre a situação do imóvel foi inconclusiva (e.g., edifício murado) e consulta do Registo Nacional de Turismo para identificar a presença de Alojamento Local (AL). Os resultados indicam que: 35% dos edifícios devolutos públicos em 2009 encontram-se reabilitados e a maior parte têm uso residencial; 19% dos edifícios foram demolidos e 3% está em obras. Verificou-se que dos 265 edifícios públicos avaliados, 42% permanecem devolutos e sem intervenção, contribuindo quer para o desaproveitamento de recursos (solo, infraestruturas) quer para a degradação do ambiente urbano

---

<sup>26</sup> O trabalho teve apoio do CICS.NOVA – Centro Interdisciplinar de Ciências Sociais da Universidade Nova de Lisboa, no âmbito do projeto UID/SOC/04647/2013, apoiado pela FCT/MCTES através de Fundos Nacionais. O primeiro autor foi apoiado com uma bolsa de Pós-Doutoramento financiada pela Fundação para a Ciência e Tecnologia (FCT) (SFRH/BPD/76893/2011).



envolvente, com consequências na segurança dos cidadãos e no valor patrimonial (desvalorização) dos edifícios vizinhos.

**PALAVRAS-CHAVE:** Edifício público; devoluto; Lisboa; reabilitação; uso

## 1. INTRODUÇÃO

O desenvolvimento urbano das cidades portuguesas tem decorrido segundo um modelo extensivo nas últimas décadas, pela adição sucessiva de áreas de expansão, com repercussões negativas na cidade existente. Assistiu-se à degradação e abandono de muito edificado, com reflexos na perda de residentes e na desvitalização funcional de importantes áreas da cidade consolidada. O edificado devoluto corresponde ao quadro mais penalizador, pois a ausência de uso(s) subutiliza a área aonde se insere e tende a corresponder a estados de conservação muito deficientes e até a ruínas. O conhecimento desta realidade (dimensão, distribuição espacial) é fundamental para definir linhas de intervenção para a sua eliminação e /ou surgimento. A maior parte do edificado urbano tem natureza privada (empresas e particulares), embora também seja detido por entidades públicas. Sendo a intervenção condicionada pela iniciativa do proprietário, a identificação do estatuto da propriedade adquire relevância acrescida. Desde os anos de 1980, foram surgindo programas de apoio à reabilitação, do edificado e urbana, com objetivos distintos (DR 9/2009, de 29 maio- Ficha 55).

A reabilitação do edificado pretende assegurar o seu bom estado de conservação, combater a degradação física do imóvel, garantir condições de habitabilidade, melhorar as suas condições de conforto térmico ou do desempenho energético. A intervenção está a cargo dos proprietários dos imóveis (maioritariamente privados) e pode ocorrer simultaneamente em todo o edifício ou apenas em frações que o compõem. A reabilitação urbana, a par de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação, ou demolição de edifícios, ocorre a requalificação de infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, espaço público e mobiliário urbano. Esta operação integrada visa dotar as áreas urbanas degradadas ou com sinais de degradação das condições que cativem a sua reocupação e reapropriação, trazendo vitalidade e ocupação a espaços urbanos subutilizados e salvaguardar os elementos identitários locais. A intervenção no espaço público é maioritariamente da responsabilidade do município e de empresas concessionárias de serviços, esperando-se que a valorização da área intervencionada estimule a intervenção no edificado por parte dos outros proprietários. Durante décadas a reabilitação do edificado foi preterida em função da construção nova (com a subsequente



desvalorização do imóvel), e a fragmentação da propriedade urbana, a par da descapitalização dos proprietários agravou as condições de intervenção.

A reabilitação do edificado privado só mereceu interesse por parte do mercado nas cidades de Lisboa e do Porto a partir de 2014/2015, em grande parte por crescimento de procura externa de imóveis nas áreas mais centrais para vários fins (turismo, residência de estrangeiros, residência de estudantes do ensino superior).

O município de Lisboa tem atualmente uma política urbana fortemente ancorada na reabilitação urbana, enquadrada quer na revisão do Plano Diretor Municipal, aprovada em 2012, quer na Estratégia de Reabilitação Urbana para Lisboa (2011-2024).

Face ao exposto, o artigo tem como objetivos: (i) caracterizar a dinâmica de reabilitação dos edifícios devolutos de propriedade pública no período 2009-2018 e a sua distribuição espacial e (ii) identificar as consequências daí resultantes ao nível dos usos. O DL nº 157/2006, de 8 de agosto, define devoluto como o prédio urbano ou a fração autónoma que permaneça desocupado durante um ano, com exceção de prédios urbanos ou frações autónomas destinadas a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas ou outros; residência de emigrantes portugueses ou cidadãos nacionais a trabalhar no estrangeiro, entre outras.

Em trabalhos anteriores a informação dos edifícios totalmente devolutos foi georeferenciada, tendo-se avaliado o seu potencial para habitação social (Santos et al., 2015a, 2015b) e analisada a dinâmica de reabilitação na área envolvente a um dos principais eixos rodoviários de Lisboa (Santos et al., 2017), e em duas freguesias do centro da cidade (Santos et al., 2018).

## **2. METODOLOGIA**

O ponto de partida para esta análise é a informação disponibilizada pela Câmara Municipal de Lisboa (CML) sobre os edifícios devolutos na cidade em 2009. A cada imóvel estão associadas as seguintes características: morada, ocupação (total ou parcialmente devoluto), propriedade do imóvel ou fração devoluta (totalmente municipal, particular ou empresa privada, Estado e afins, Santa Casa da Misericórdia, Empresa Pública de Urbanismo de Lisboa, – EPUL, outras empresas públicas).

O primeiro passo metodológico incluiu a seleção e distribuição espacial dos edifícios totalmente devolutos, cujo proprietário é público. Na fase seguinte recorreu-se à aplicação Google Geocoding para espacializar as respetivas moradas. Corrigidos os erros de georeferenciação, entre maio e junho de 2018 foi realizado trabalho de campo para verificação da situação atual



(reabilitado, não-reabilitado, em obra, demolido) e o uso (residencial, alojamento local, residencial com AL, misto residencial com comércio ou serviços, comercial e serviços, turismo, lote sem construção) desses imóveis. O levantamento urbanístico foi estruturado numa ficha de caracterização, em suporte digital utilizando a aplicação gratuita Kobotoolbox, com os seguintes campos para cada imóvel: localização, estado, uso(s) e fotografia. A análise da dinâmica de reabilitação de edifícios devolutos seguiu o esquema conceptual identificado na Figura I.



Figura 31 Dinâmicas de reabilitação de edifícios totalmente devolutos em 2009 | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

Considerou-se reabilitado o edifício que apresentava obras de melhoria ao nível da pintura e da caixilharia. Quando a verificação presencial sobre a situação do imóvel foi inconclusiva (e.g., edifício murado), recorreu-se ao Google Earth. Foi igualmente consultado o Registo Nacional de Turismo para identificar a presença de Alojamento Local (AL).

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O tratamento da informação sobre os edifícios devolutos públicos em 2009, resultou na identificação de 265 edifícios em Lisboa (Figura II).

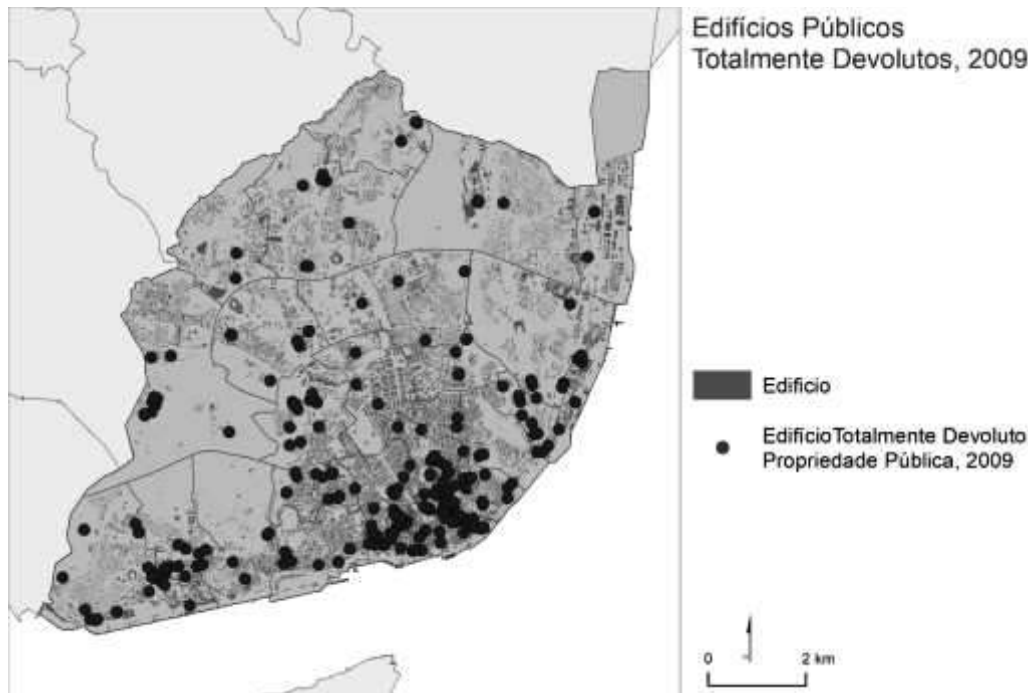


Figura 32 Distribuição espacial dos edifícios públicos totalmente devolutos em 2009 | Fonte: Câmara Municipal de Lisboa, 2009

A maior concentração de edifícios totalmente devolutos, de propriedade pública, verificou-se nas freguesias históricas de Santa Maria Maior, com 39 imóveis (15%), da Misericórdia com 26 (10%) e de Arroios, com 22 (8%). Carnide é a freguesia com menos devolutos públicos, com 1% do total da cidade (2 edifícios). Da análise do levantamento urbanístico concluiu-se que 42% dos edifícios devolutos em 2009 (111), não teve qualquer intervenção que visasse a sua melhoria. Dos 265 edifícios, 35% encontram-se reabilitados, 19% foram demolidos e 3% estão em obras (Quadro I) (Figura III).

Tabela 11 Estado atual dos edifícios públicos devolutos em 2009 | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

	Edifícios	%
Reabilitado	93	35
Não-reabilitado	111	42
Em obra	9	3
Demolido	50	19
Total	265	100

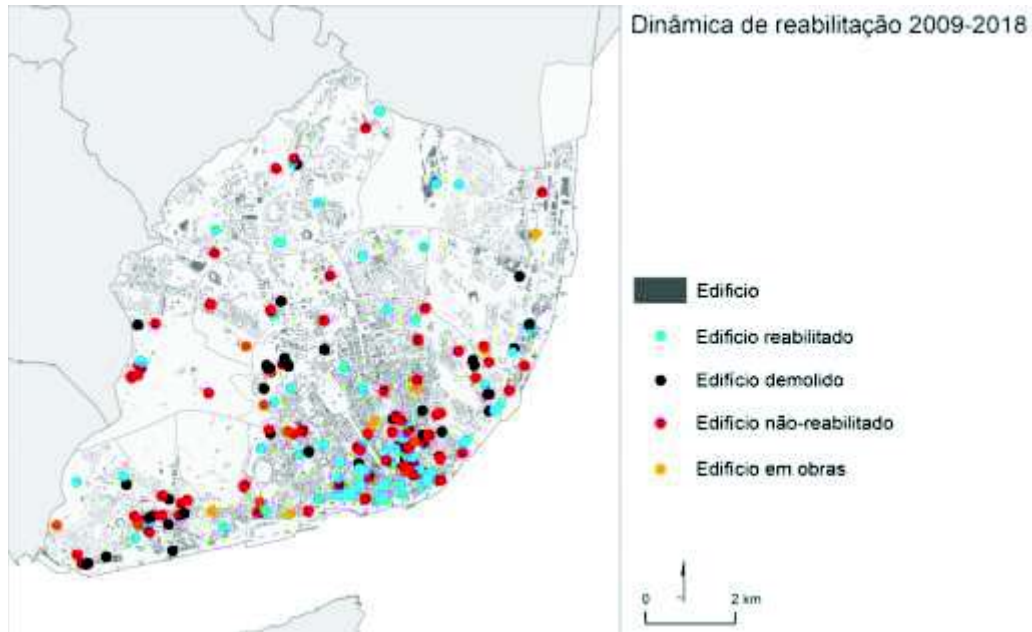


Figura 33 Dinâmica de reabilitação dos edifícios públicos totalmente devolutos em 2009 | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

Dos edifícios de propriedade pública devolutos em 2009, 61% (161) eram totalmente municipais, 13% (34) pertenciam à Santa Casa da Misericórdia, 12% (33) ao estado e afins, 11% (28) à EPUL, e 3% (9) a outras empresas públicas. O esforço de reabilitação público foi de 35% com contributo diferenciado das várias entidades publicas, sendo o municipal o mais baixo (Quadro II). Porém, importa dizer que não há informação sobre o proprietário atual, podendo ter ocorrido a venda desses imóveis ao longo do período em análise.

O uso atual da maioria dos edifícios reabilitados – 61% – é residencial, residencial com AL, e residencial misto. A reabilitação para comércio e serviços representa 25% dos edifícios enquanto que o uso turístico está presente em 6% dos imóveis. O uso exclusivo para AL, juntamente com o AL misto, ocorre em 5% dos edifícios reabilitados. Note-se que 2 edifícios reabilitados permanecem devolutos, i.e., sem ocupação identificável (Quadro III) (Figura IV).

Tabela 12 Uso atual dos edifícios públicos devolutos em 2009 e reabilitados de acordo com a propriedade em 2009 | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

	Totalmente municipal	Santa Casa da Misericórdia	Estado e afins	EPUL	Outras empresas publicas	Total de edifícios públicos
Total de edifícios públicos em 2009	161	34	33	28	9	265
Total de edifícios reabilitados	47	14	15	12	5	93
% de reabilitação	29	41	45	43	56	

Tabela 13 Uso atual dos edifícios públicos devolutos em 2009 e reabilitados de acordo com a propriedade em 2009 | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

	Totalmente	Santa Casa da	Estado e	EPUL	Outras empresas	Total de	%



	municipal	Misericórdia	afins		publicas	edifícios públicos	
Habitação	22	4	2	3	1	32	34
Habitação e AL	9	1	2	2	0	14	15
Misto	3	5	2	1	0	11	12
AL	1	1	0	2	1	5	5
Comércio e serviços	11	2	7		3	23	25
Turismo	1	1	2	2	0	6	6
Devoluto	0	0	0	2	0	2	2
Total Reabilitado	47	14	15	12	5	93	100

Na maior parte dos edifícios demolidos (86%) o lote encontra-se livre de construção (Quadro IV). Mas 5 lotes (10%) são utilizados (formal e informalmente) para estacionamento público (admite-se como uso temporário), 1 imóvel deu origem a um jardim (parte do Palácio no Benegazil, Olivais) e outro foi integrado no espaço edificado reabilitado (Hotel da Estrela, Campo de Ourique).

Tabela 14 Edifícios públicos devolutos em 2009 demolidos: uso atual | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

	Edifícios	%
Estacionamento	5	10
Expectante	43	86
Outros	2	4
Total	50	100

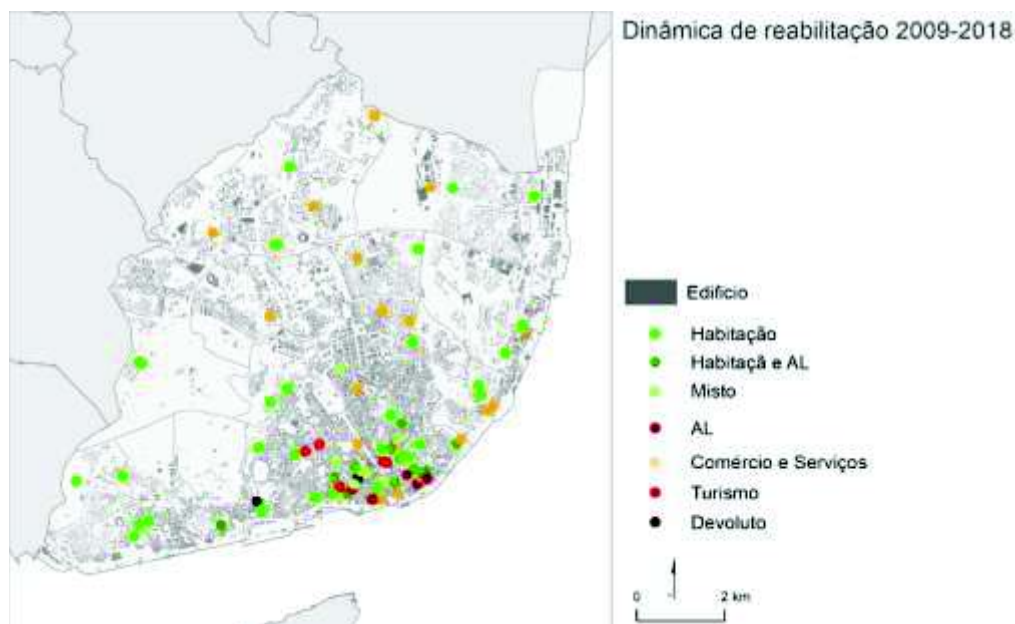


Figura 34 Uso atual dos edifícios públicos reabilitados | Fonte: levantamento urbanístico, maio e junho de 2018

#### 4. CONCLUSÕES

Entre 2009 e 2018 a dinâmica de reabilitação dos edifícios devolutos de propriedade pública foi pouco expressiva. Esta dinâmica teve mais expressão nas freguesias do centro da cidade e caracterizou-se pela manutenção da função original – habitacional - na maioria das intervenções. Porém, parte significativa do edificado devoluto público permanece sem obras de beneficiação, contribuindo quer para o desaproveitamento de recursos (solo, infraestruturas) quer para a degradação do ambiente envolvente, com consequências na segurança dos cidadãos e no valor patrimonial (desvalorização) dos edifícios vizinhos e da área urbana envolvente. A autarquia está a desenvolver iniciativas para incentivar os particulares a reabilitar os edifícios devolutos, mas as entidades públicas revelam dificuldades em tratar do seu património.





## 5. BIBLIOGRAFIA

Santos, T., Rodrigues, A. M., Ramalheite, F., Tenedório, J. A. (2015a). O parque habitacional devoluto em Lisboa: medição e uso prospetivo. In Actas do X Congresso da Geografia Portuguesa. Lisboa, pp. 329-334. ISBN: 978-989-99244-2-0.

Santos, T., Rodrigues, A.M., Ramalheite, F. (2015b). Assessing patterns of urban transmutation through 3D geographical modelling and using historical micro-dataset. In Computational Science and Its Applications - ICCSA 2015, Vol. I, pp. 32-44, Springer International Publishing, ISBN 978-3-319-21404-7.

Santos, T., Ramalheite, F., Soares, N. (2017). Edificado devoluto na área da Avenida Almirante de Reis – Potencial de regeneração. In Actas do XI Congresso da Geografia Portuguesa, pp. 25-28. Porto. ISBN: 978-989-54030-2-8.

Santos, T., Pereira, M., Velez, S., Álvaro, C. (2018). Reabilitação de Edifícios Devolutos na Cidade de Lisboa (2009-2018): Situação nas Freguesias de Santa Maria Maior e das Avenidas Novas. In 25th APDR Congress, 5 a 6 de julho, 2018, Lisboa (*aguarda publicação*)